

Monitor bedrijfsonroerendgoed Haaglanden 2017



**Een gedetailleerd overzicht van de veranderingen op de
bedrijfsonroerendgoedmarkt in de regio Haaglanden**



Park rondom kantoorgebouwen Regulusweg, Den Haag

Monitor bedrijfsonroerendgoed Haaglanden 2017

Uitgave: maart 2018

Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden
Prinses Margrietplantsoen 35
2595 AM Den Haag
Postbus 16067
2500 BB Den Haag
Telefoon: 070 - 3141516
E-mail: info@steenworp.nl
Internet: www.steenworp.nl

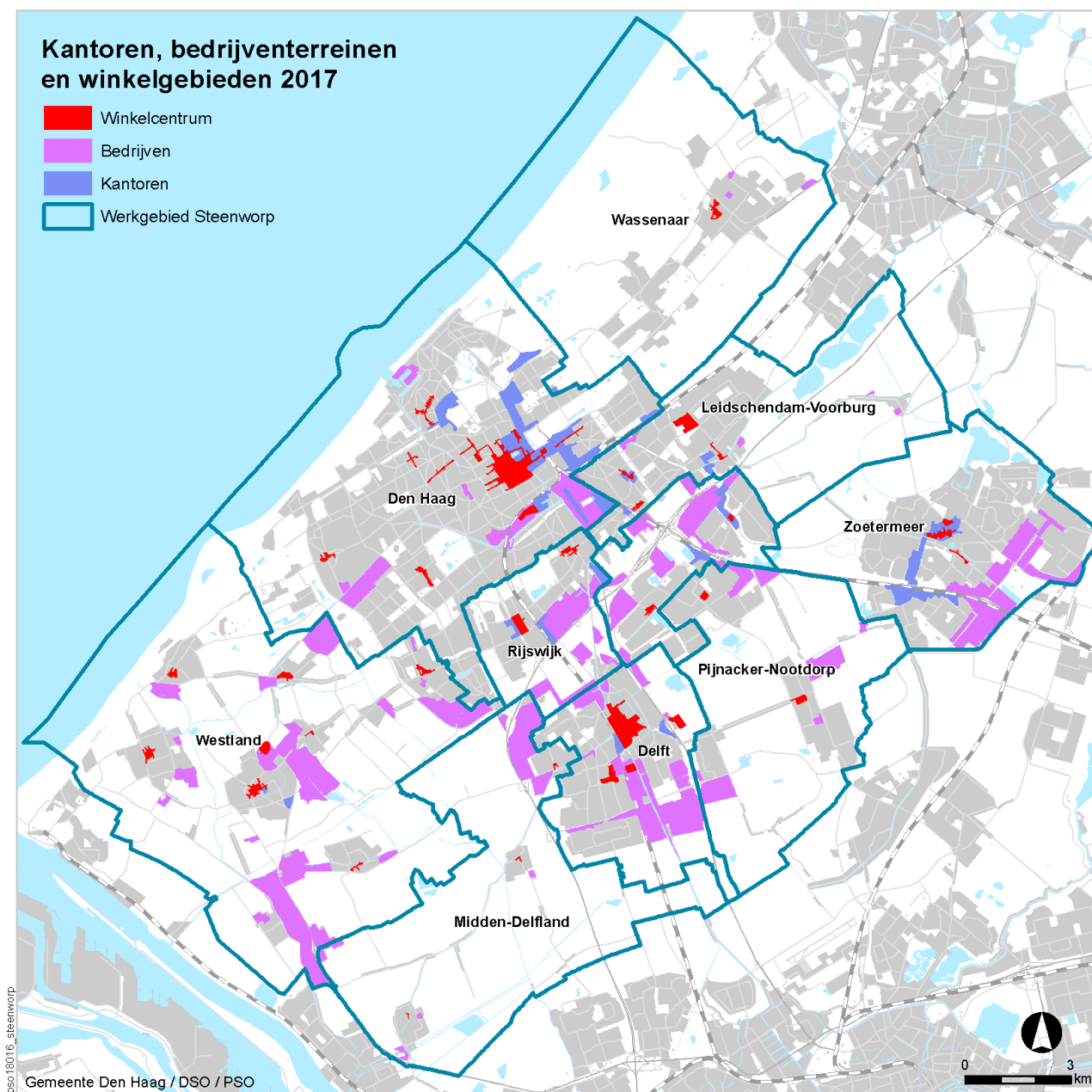
Foto voorzijde: Albert Einsteinlaan 50, Zoetermeer

Steenworp is organisatorisch ondergebracht bij de gemeente Den Haag en inventariseert het aanbod van bedrijfsonroerendgoed voor de negen gemeenten in Haaglanden

Monitor bedrijfsonroerendgoed 2017

Inhoud

	Samenvatting	5
1.	Voorwoord	6
2.	Inleiding	7
	Aanbod	7
	Indeling in categorieën	7
	Bedrijfsverzamelgebouwen	8
	Doorstroming	8
3.	Aanbod kantoren	9
	Planontwikkelingen kantoren	10
	Aanbod van grotere kantoorgebouwen	10
	Aanbod kantoren per gemeente	12
	Doorstroming kantoren	23
	Kantorenvorraad	24
	Aanbodpercentage kantoren	27
4.	Aanbod bedrijfsruimten	30
	Nieuwbouw bedrijfsruimten	31
	Aanbod van grote bedrijfsruimten	32
	Aanbod bedrijfsruimten per gemeente	32
	Doorstroming bedrijfsruimten	37
5.	Aanbod detailhandel	39
	Ontwikkelingen detailhandel	40
	Aanbod in regionale en lokale winkelcentra	41
	Aanbod detailhandel gemeente Den Haag	43
	Aanbod detailhandel overige gemeenten	45
	Doorstroming detailhandel	45
	Aanbodpercentage detailhandel	46
6.	Aanbod horecazaken	48
7.	Aanbod agrarische objecten	50
8.	Aanbod kavels bouwgrond	51
9.	Conclusie	53
	Zoeken naar creatieve oplossingen	55
	Tot slot	55
10.	Begrippenlijst	56
	Bijlagen	



Steenworp brengt het aanbod bedrijfsonroerendgoed in kaart in de volgende gemeenten:

- Delft
- Den Haag
- Leidschendam-Voorburg
- Midden-Delfland
- Pijnacker-Nootdorp
- Rijswijk
- Wassenaar
- Westland
- Zoetermeer

Samenvatting

Het Bedrijfspannen Informatie Systeem (BIS) bevat gegevens over het totale aanbod aan bedrijfsonroerendgoed in Haaglanden.

In de periode 2008 - 2014 is er een gestage groei geweest in het aanbod van zowel kantoren, bedrijfsruimten als winkelruimten. Vanaf 2015 is er een afname in het aanbod van alle drie de hiervoor genoemde typen bedrijfsonroerendgoed. Deze daling heeft zich na 2016 ook in 2017 voortgezet. Bij zowel kantoren, bedrijfsruimten als winkelruimten is er een afname te zien in het aantal aangeboden vierkante meters, zoals te zien is in tabel 0.1.

Beschikbaar bedrijfsonroerendgoed in m²

Aanbod	01-01-2017	31-12-2017	Vershil	Percentage
Kantoren	1.117.500	827.000	- 290.500	- 26,0%
Bedrijfsruimten	263.000	161.500	- 101.500	- 38,6%
Winkelpanden	68.100	63.000	- 5.100	- 7,5%

Tabel 0.1

De doorstromingsnelheid lag bij zowel kantoorruimten, bedrijfsruimten als winkelpanden op een hoger niveau dan in 2016. En in 2016 was het al hoger dan in 2015. Dit betekent dat markt in de afgelopen paar jaar nog dynamischer is geworden.

Het aanbod horecazaken daalde in 2017 van 177 naar 145 objecten, een afname van 32. In 2016 was er ook al een daling van 21 objecten, tegenover een toename van 40 in 2015. De daling van het aanbod agrarische objecten (onder meer glastuinbouw) zette door: in 2017 van 20 naar 16, terwijl in 2016 al sprake was van een daling van 25 naar 20 objecten.

De gemeenten in Haaglanden stimuleren de transformatie van leegstaande en incurante kantoren naar andere functies. Een flink deel is sterk verouderd en gevestigd op minder aantrekkelijke locaties. Ondanks dat de economie aantrekt zullen deze panden naar verwachting niet snel een nieuwe huurder vinden. Bovendien neemt de behoefte aan kantoorruimte af onder meer door het Nieuwe Werken.

Voor een groeiend aantal panden zijn plannen voor transformatie in ontwikkeling. Het is een ingewikkeld proces dat veel onderzoek en marktverkenning vraagt en meestal een aanpassing van het bestemmingsplan. Het kan dan ook jaren duren voordat alle vergunningen, de financiering en aanbesteding rond zijn. Zolang dat nog niet het geval is, blijven deze panden opgenomen in de BOG-cijfers als aanbod van verhuurbare kantoorruimte. Alleen in de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg zijn de afgelopen jaren veel transformaties tot uitvoering gebracht waardoor het aanbod en het aanbodpercentage in deze gemeenten sterk zijn gedaald.

Bij winkelruimten geldt dat de locatie bepalend is voor de aantrekkelijkheid en de functie van een bepaalde winkelruimte. Het centrum van Den Haag heeft, als enige in de regio, een grootstedelijke functie. Daarnaast zijn er regionale en lokale winkelcentra. In de regionale winkelcentra is het aanbod toegenomen. In de overige soorten winkelcentra is het aanbod afgenomen.

1. Voorwoord

Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden adviseert bedrijven die van plan zijn te verhuizen naar een andere locatie binnen de regio Haaglanden. Ook startende bedrijven die zich in de regio willen vestigen kunnen rekenen op de ondersteuning van Steenworp. Met deze activiteiten wil Steenworp de werkgelegenheid in de regio behouden en waar mogelijk versterken.

Voor u ligt de 'Monitor bedrijfsnonroerendgoed Haaglanden 2017'. Steenworp maakt deze monitor inmiddels voor het 14e jaar. Hiermee krijgt u een gedetailleerd inzicht in de veranderingen op de bedrijfsnonroerendgoedmarkt in Haaglanden over het afgelopen jaar en de voorgaande 13 jaren.

Alle feiten en cijfers in deze monitor zijn afkomstig uit het Bedrijfspannen Informatie Systeem (BIS), de database van Steenworp. De analyse van de gegevens is uitgevoerd door Steenworp. Wanneer u vragen heeft over deze monitor, of behoefte heeft aan meer informatie, dan kunt u contact opnemen via www.steenworp.nl of 070-3141516.

Voor actuele informatie over het huidige aanbod, zoals specifieke gegevens over bepaalde bedrijfspanden, kunt u ook zelf terecht in de Database Bedrijfspannen van Steenworp. Deze is toegankelijk via de bovengenoemde website.



Klassiek kantoorpand, Koninginnegracht 62, Den Haag

2. Inleiding

De gegevens in deze monitor zijn afkomstig uit het Bedrijfspannen Informatie Systeem (BIS) van Steenworp. Deze database bevat nagenoeg het totale aanbod van bedrijfsonroerendgoed (BOG) in de regio Haaglanden. Steenworp onderhoudt contact met ruim 400 makelaars en andere vastgoedaanbieders om de database continu up-to-date te houden. Bij de verwerking van de gegevens voor deze monitor hanteert Steenworp de volgende uitgangspunten:

Aanbod

Waar over 'aanbod' gesproken wordt bedoelen we het BOG dat beschikbaar is op de commerciële markt. Leegstaande panden die door de eigenaren niet te huur of te koop zijn gezet tellen niet mee in het aanbod. Daartegenover telt een aangeboden pand wel mee als aanbod, ook als het nog niet leegstaat, tot maximaal één jaar voor de datum waarop het daadwerkelijk beschikbaar komt. Deze situatie doet zich voor als bijvoorbeeld een ondernemer zijn huurcontract al heeft opgezegd maar zijn bedrijfspand nog niet heeft verlaten. Het aanbod is dus niet gelijk aan de leegstand.

Nieuwbouw wordt vaak al aangeboden als het gebouw alleen nog op papier bestaat. Steenworp registreert dit aanbod dan als planontwikkeling in BIS. In deze monitor tellen we het geplande BOG mee als nieuw aanbod als het binnen een jaar wordt opgeleverd. BOG dat pas op langere termijn beschikbaar komt wordt nog niet in het aanbod opgenomen. Wel besteedt deze monitor apart aandacht aan de planontwikkelingen in de regio.

Aanbod dat uit de markt is gehaald staat in de tabellen aangemerkt als vervallen aanbod. Het gaat dan namelijk niet alleen om de panden die door de markt opgenomen zijn (verhuurd dan wel verkocht) maar ook om panden die vanwege allerlei andere redenen niet meer beschikbaar zijn op de commerciële markt, bijvoorbeeld door sloop, renovatie of herbestemming.

Een flink deel van de kantorenvoorraad is verouderd en/of gevestigd op minder aantrekkelijke locaties. Deze panden maken weinig kans via de reguliere weg verhuurd te worden, ook niet nu de economie aantrekt. Via sloop of transformatie worden ze uit de markt genomen. In meerdere gemeenten zijn hiervoor acties in gang gezet. In de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg zijn de afgelopen jaren veel transformaties tot uitvoering gebracht waardoor het aanbod en het aanbodpercentage in deze gemeenten sterk zijn gedaald.

Voor veel complexen is de procedure om tot transformatie van een kantoorgebouw te komen in gang gezet maar deze procedures zijn in veel gevallen nog niet afgerond. Een aantal van deze complexen wordt nog wel op de commerciële markt aangeboden en zolang het bestemmingsplan nog niet definitief is gewijzigd worden deze objecten ook in deze monitor bij het actuele aanbod meegeteld. Veel inspanningen om tot een transformatie of herbestemming te komen en zodoende het aanbod van kantoorruimte te verminderen zijn dus nog niet direct in de cijfers terug te vinden.

Indeling in categorieën

Panden worden in BIS ingedeeld naar gelang hun hoofdbestemming. Een bedrijfsruimte met een eigen kantoor geldt als een bedrijfsruimte. De bij de bedrijfsruimte behorende kantoorruimte telt niet mee bij het aanbod kantoorruimte in deze monitor. Alleen als het kantoorgedeelte ook zelfstandig aangeboden wordt geldt het als een apart kantoor en wordt het wel bij het aanbod van kantoorruimte meegerekend. Dit staat overigens los van de planologisch-juridische regeling, er wordt gekeken naar wat in de markt wordt aangeboden. Panden met een dubbele bestemming tellen mee bij het aanbod van beide categorieën. Een winkel-/kantoorruimte bijvoorbeeld telt een

keer mee bij detailhandel en een keer bij kantoren. Daarnaast zijn er ook de kavels bouwgrond opgenomen in de monitor. De indeling in oppervlaktecategorieën is te vinden in tabel 2.1.

Kantoren	Bedrijfsruimten	Detailhandel	Kavels bouwgrond
≤ 200 m ²	≤ 200 m ²	≤ 100 m ²	≤ 2.000 m ²
201 - 500 m ²	201 - 500 m ²	101 - 200 m ²	2.001 - 5.000 m ²
501 - 1.000 m ²	501 - 1.000 m ²	201 - 400 m ²	5.001 - 10.000 m ²
1.001 - 5.000 m ²	1.001 - 5.000 m ²	401 - 800 m ²	10.001 - 20.000 m ²
> 5.000 m ²	> 5.000 m ²	> 800 m ²	> 20.000 m ²

Tabel 2.1

Verder is ook het aanbod van horecazaken en het aanbod van agrarische objecten, waaronder glastuinbouwbedrijven, in deze monitor opgenomen.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Naast het aanbod waarover in deze monitor gerapporteerd wordt is er in het BIS van Steenworp ook aanbod aanwezig in bedrijfsverzamelgebouwen. Dit zijn ruimten die op flexibele basis met kortdurende contracten aan ondernemers worden aangeboden, bijvoorbeeld Business Centers en 'Nieuwe Werken Concepten'. Hier wordt bijvoorbeeld kantoorruimte per maand, per dag of met een contract op basis van werkelijk gebruikte uren aangeboden. De ruimten die via deze weg worden aangeboden behoren, volgens de maatstaven van Steenworp, niet tot 'structureel aanbod' omdat de faciliterende organisatie voor deze concepten zelf een huurcontract heeft met de eigenaar van het pand of zelf eigenaar is van het pand.

Doorstroming

Naast het absolute aanbod is ook de doorstroming van het BOG een belangrijke economische indicator. Een hoge opname betekent meer dynamiek in de bedrijfsomroerendgoedmarkt dan een lage opname. Steenworp gebruikt in deze monitor het opnamepercentage (het deel van het oorspronkelijke aanbod dat opgenomen is) om aan te geven hoe hoog of laag de doorstroming is. Ter illustratie een voorbeeld:

Het aanbod van kantoorpanden daalt van 10.000 m² op 1 januari 2017 tot 9.000 m² op 31 december 2017. Stel dat dit veroorzaakt is door een opname van 2.000 m², met een nieuw aanbod van 1.000 m². Het doorstromingspercentage is dan 20%. Precies dezelfde daling van het aanbod had ook kunnen plaatsvinden door een opname van 6.000 m², terwijl er 5.000 m² nieuw aanbod is bijgekomen in 2017. In dat geval is het opnamepercentage, of doorstromingsnelheid, 60%. Drie keer zo hoog dus, wat duidt op meer beweging in de BOG-markt.

Voorbeeld doorstromingsnelheid	Scenario 1	Scenario 2
Aanbod per 1 januari (m ²)	10.000	10.000
Nieuw op de markt (m ²)	1.000	5.000
Opname gedurende het jaar (m ²)	2.000	6.000
Aanbod per 31 december (m ²)	9.000	9.000
Doorstromingsnelheid	20%	60%

Tabel 2.2

3. Aanbod kantoren

Na 2016 heeft ook in 2017 de daling in het aanbod kantoorruimte, die in 2015 begonnen is, zich doorgezet. Eind 2017 komt dit aanbod uit op ruim 800.000 m². Dit is 12,3% van de totale aanwezige voorraad kantoren. Het ligt hiermee echter nog steeds ruimschoots boven de gewenste frictieleegestand van 5 à 6%.

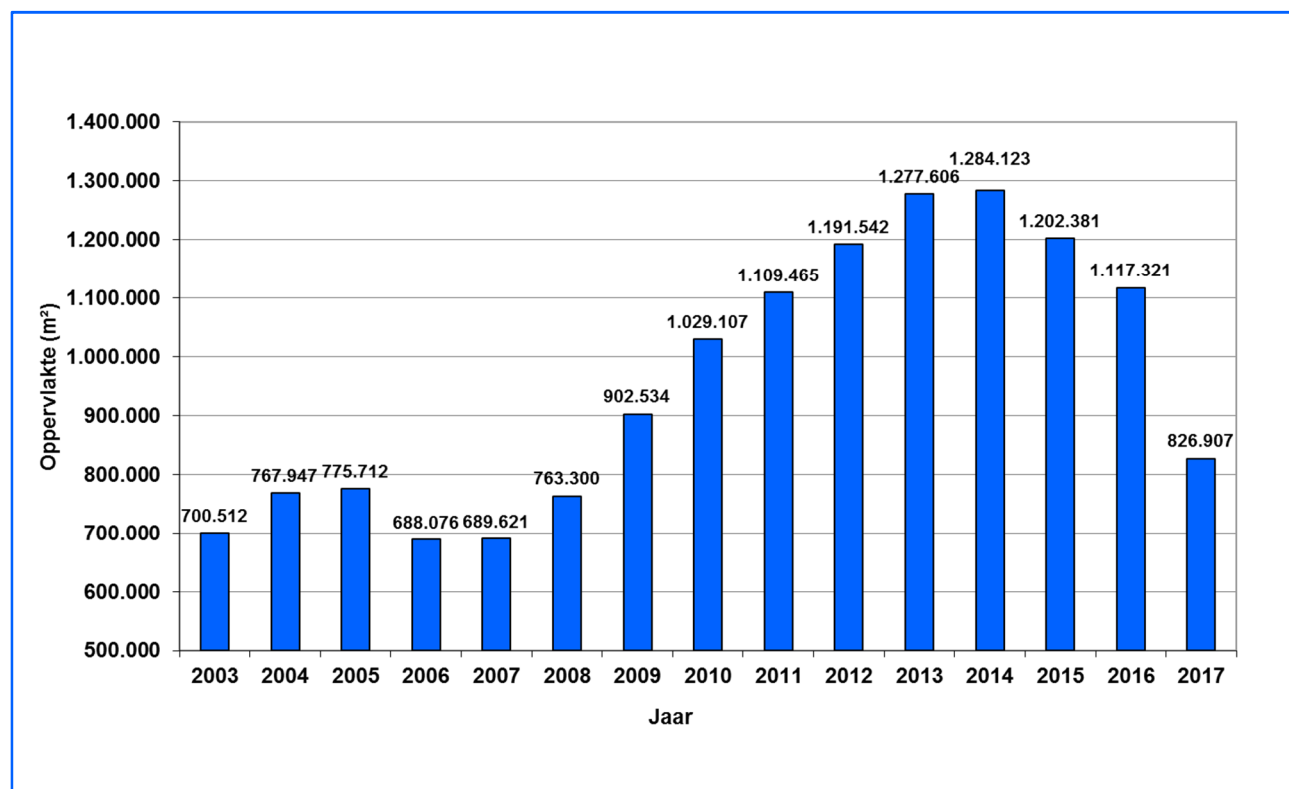
Procentueel is de afname van het aanbod, uitgedrukt in vierkante meters, meer dan een kwart, namelijk 26,0%. Deze daling deed zich in alle oppervlaktecategorieën voor.

Het totale kantorenaanbod van Haaglanden in 2017 is weergegeven in tabel 3.1.

Kantoren	Beschikbaar aanbod per 01-01-2017		Nieuw aanbod periode 2017		Vervallen aanbod periode 2017		Beschikbaar aanbod per 31-12-2017		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2017		Verschil in percentage vanaf 01-01-2017	
	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
0 - 200 m ²	272	27.848	249	26.921	292	29.805	229	24.964	-43	-2.884	-15,8%	-10,4%
201 - 500 m ²	206	67.983	93	30.102	131	43.468	168	54.617	-38	-13.366	-18,4%	-19,7%
501 - 1.000 m ²	100	70.016	44	32.589	61	44.324	83	58.281	-17	-11.735	-17,0%	-16,8%
1.001 - 5.000 m ²	166	373.426	19	49.737	66	163.001	119	260.162	-47	-113.264	-28,3%	-30,3%
> 5.000 m ²	56	578.048	5	85.952	17	235.117	44	428.883	-12	-149.165	-21,4%	-25,8%
Totaal	800	1.117.321	410	225.301	567	515.715	643	826.907	-157	-290.414	-19,6%	-26,0%

Tabel 3.1

In grafiek 3.1 is de fluctuatie in het kantorenaanbod voor de regio te zien over de afgelopen 14 jaar. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 3.1

Planontwikkelingen kantoren

Naast bovenstaand aanbod stond er eind 2016 in totaal 25.000 m² kantoorruimte aangekondigd als planontwikkeling, bestemd voor de commerciële markt. Het gaat om twee projecten in het Beatrixkwartier in Den Haag. De aangekondigde planontwikkelingen kantoren staan in tabel 3.2.

Project	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Monarch IV: (zijde JP Coenstraat)	Den Haag	20.000
Monarch Paviljoen	Den Haag	5.000

Tabel 3.2

Er zijn in 2017 geen nieuwe planontwikkelingen voor de commerciële markt aangekondigd. Er zijn in 2017 in de hele regio eveneens geen eerder aangekondigde nieuwbouwprojecten in aanbouw gegaan of opgeleverd die als nieuw aanbod in het actuele aanbod werden opgenomen.

Aanbod van grotere kantoorgebouwen

Eind 2017 worden 44 kantoorgebouwen aangeboden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m². In totaal gaat het hier om een aanbod van ongeveer 429.000 m², zie ook tabel 3.1.

In tegenstelling van voorgaande jaren zijn er geen gebouwen meer in deze oppervlaktecategorie die de Rijksoverheid afstoot. Het laatste grote kantoorgebouw dat door het Rijksvastgoedbedrijf te koop werd aangeboden, met een oppervlakte 39.225 m², is in 2017 is verkocht ten behoeve van transformatie naar appartementen, zie tabel 3.3.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Plesmanweg 1-6 'ministerie I&M'	Den Haag	39.225

Tabel 3.3

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de verkoop van nog één groot kantoorgebouw van een ministerie aangekondigd, dat op langere termijn beschikbaar zal komen. Het betreft het pand van het Ministerie van Buitenlandse Zaken aan de Bezuidenhoutseweg 67 met een oppervlakte van 83.443 m². Er zijn plannen om hier tijdelijk de Tweede Kamer te huisvesten gedurende de renovatie van het Binnenhof-complex. Daarnaast heeft het Rijksvastgoedbedrijf het voormalige kantoorgebouw van Defensie aan de Binckhorstlaan 135-137 te koop aangeboden. Deze verkoop loopt via inschrijving. De procedure hiervan bevindt zich momenteel in de gunningsfase. Dit gebouw is bestemd voor een herontwikkeling. Omdat dit gebouw niet opnieuw als kantoorruimte in gebruik zal worden genomen is dit al in 2014 van de aanwezige kantorenvorraad af gehaald. Om leegstand te voorkomen is dit object tijdelijk in gebruik gegeven aan Motus Beheer die er in één deel van het object onder de naam MOOOF een totaalconcept exploiteert gericht op tijdelijke huisvesting voor gezelschappen, personen, bedrijven en organisaties op het gebied van dans, muziek, sport en beweging.

Er zijn vijf gebouwen in de categorie boven 5.000 m² geheel nieuw op de markt gekomen met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 70.000 m². Daarnaast zijn er vier kantoorpanden die al langer tot het aanbod behoren maar waarin er uitbreiding was van het beschikbare aantal vierkante meters. Aan het eind van 2017 zijn deze panden ingedeeld in de categorie boven de 5.000 m². De toename in deze drie gebouwen bedraagt 15.430 m². Een overzicht van alle kantoorruimten die nieuw zijn in deze oppervlaktecategorie met daarbij de aangeboden oppervlakte per 31 december 2017 volgt in tabel 3.4. op de volgende pagina.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Alexanderveld 5 *	Den Haag	5.676
Bordewijklaan 38 *	Den Haag	5.926
Henri Faasdreef 312 *	Den Haag	7.511
Maanweg 174	Den Haag	22.821
Regulusweg 57	Den Haag	8.505
Waldorpstraat 60 'Haagse Hoge Huis' *	Den Haag	7.612
Lange Kleiweg 40-42 'Alaska Building'	Rijswijk	23.800
Volmerlaan 2	Rijswijk	9.601
Albert Einsteinlaan 50 'Zaragossa'	Zoetermeer	5.150

Tabel 3.4

* Bij deze panden was er uitbreiding van het beschikbare metrage.

In 2017 zijn er inclusief het aanbod van het Rijksvastgoedbedrijf 20 panden, groter dan 2.000 m², die in zijn geheel niet meer tot het aanbod behoren. De gezamenlijke oppervlakte van dit aanbod is 240.666 m², zie tabel 3.5.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Martinus Nijhofflaan 2 'Torenhove' *	Delft	8.000
Tanthofdreef 3 *	Delft	3.846
Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW' *	Den Haag	57.190
Plesmanweg 1-6 *	Den Haag	39.225
Maanplein, gebouw 1, 2, 3, 4, 8, 13 *	Den Haag	18.736
Waldorpstraat 15 'The Globe' (multi tenant) *	Den Haag	11.580
Stationsplein 75 'Terminus' *	Den Haag	10.708
Juliana van Stolberglaan 4-10 'Bruggebouw Oost'	Den Haag	9.666
Schedeldoekshaven 131 'Terminal Noord'	Den Haag	8.901
Schedeldoekshaven 101 'Terminal Zuid'	Den Haag	8.551
Kneuterdijk 8 'ABN AMRO Bank'	Den Haag	9.403
Kalvermarkt 53 'Forum' (stadhuiscomplex)	Den Haag	7.847
Schenkkade 65 'Haagse Poort'	Den Haag	7.540
Laan van Nieuw Oost-Indië 127 *	Den Haag	6.145
Laan van Nieuw Oost-Indië 25	Den Haag	6.010
Koopmansstraat 1 *	Rijswijk	7.127
Sir Winston Churchillaan 366	Rijswijk	6.864
Volmerlaan 7 *	Rijswijk	5.500
Appelgaarde 2 *	Voorburg	5.400
Engelandlaan 192-262 'Dutch Port' *	Zoetermeer	2.427

Tabel 3.5

Van deze twintig panden zijn er twaalf, met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 176.000 m², die vervielen doordat de bestemming kantoorruimte hiervan is vervallen i.v.m. herbesteding / transformatie of sloop. Deze panden zijn in de lijst met een * gemarkeerd.

Het pand Juliana van Stolberglaan 4-10 'Bruggebouw Oost' en de beide 'Terminal' gebouwen aan de Schedeldoekshaven zijn aangekocht door het Rijksvastgoedbedrijf t.b.v. huisvesting van afdelingen van ministeries. Hiermee neemt het Rijksvastgoedbedrijf ruim 27.000 m² verhuurbaar kantooroppervlak uit de markt. Het pand Kalvermarkt 53 'Forum' is in gebruik genomen door de gemeente Den Haag in aansluiting op het bestaande stadhuiscomplex.

Daarnaast is er in tien panden, waarvan begin 2017 de beschikbare oppervlakte groter was dan 5.000 m², sprake geweest van gedeeltelijke verhuur. In deze panden nam het beschikbare metrage met 43.300 m² af zonder dat deze panden volledig verhuurd werden. Een overzicht van deze panden is te vinden in tabel 3.6.

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen opp. in 2017 (m ²)	Resterende opp. 31-12-2017 (m ²)
Westlandseweg 40 *	Delft	5.160	770
Jan Pietersz. Coenstraat 7 'The Bridge' *	Den Haag	1.974	3.077
Oude Middenweg 11-19	Den Haag	2.937	6.414
Prinses Beatrixlaan 512 'WTC The Hague' C-toren	Den Haag	1.573	8.436
Regulusweg 11 'Haagse Veste II' *	Den Haag	5.113	450
Laan van Oversteen 20 'Wing Building'	Rijswijk	2.093	5.388
Laan van Zuid Hoorn 14 'Oversteen'	Rijswijk	3.376	5.552
Laan van Zuid Hoorn 70 'Chelsea Building' *	Rijswijk	4.027	2.331
Lange Kleiweg 50-62 'Seven Cities' *	Rijswijk	4.055	4.886
Louis Braillelaan 80 'Bologna'	Zoetermeer	613	6.002

Tabel 3.6

* Bij deze panden was de vermindering van het beschikbare metrage zodanig dat zij in de categorie < 5.000 m² kwamen.

Aanbod kantoren per gemeente

Naast Den Haag zijn Rijswijk, Zoetermeer, Delft en Leidschendam-Voorburg de gemeenten met de grootste kantorenvoorraad in de regio. Bij elk van deze gemeenten is de voorraad kantoorruimte meer dan 250.000 m². De andere regiogemeenten hebben elk een kantorenvoorraad van minder dan 150.000 m². Voor de gemeenten met een kantorenvoorraad van boven de 250.000 m² heeft Steenworp aparte overzichten gemaakt.

Leidschendam-Voorburg

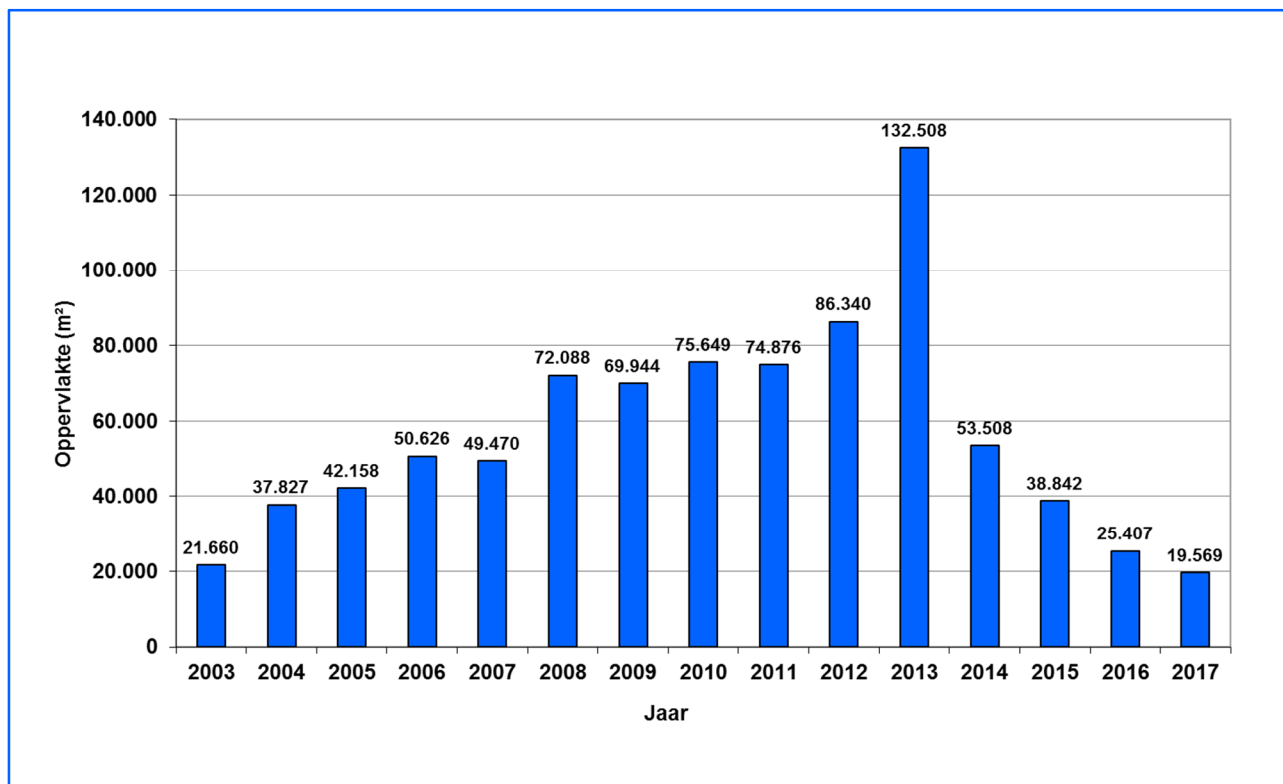
In Leidschendam-Voorburg is de kantorenvoorraad in de jaren 2014 tot en met 2016 met 139.000 m² afgenomen. Hiermee werd grote voortgang gemaakt in de transformatie / herbestemming van grote incurante kantoorgebouwen. In 2017 nam de voorraad af met 10.000 m² en kwam hierdoor aan het einde van het jaar op 277.000 m². Dit werd voornamelijk bereikt door de herbestemming van het pand 'De Veur' aan de Veurse Achterweg in Leidschendam. Hiermee zijn de meeste incurante kantoorgebouwen in Leidschendam-Voorburg uit de kantorenvoorraad verdwenen.

Het aanbod is in 2017 wederom gedaald. Uitgedrukt in aantal panden nam het aanbod met 7,1% af, maar uitgedrukt in oppervlakte slonk het aanbod met 23%. De cijfers staan in tabel 3.7.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	28	25.407
Aanbod per 31-12-2017	26	19.569
Verschil	-2	-5.838
Verschil in percentage	-7,1%	-23,0%

Tabel 3.7

De fluctuaties in het aanbod in Leidschendam-Voorburg over de afgelopen 14 jaar zijn weergegeven in grafiek 3.2. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 3.2

Er zijn eind 2017 twee panden in Leidschendam-Voorburg waarin meer dan 2.000 m² kantoorruimte wordt aangeboden. Deze zijn te vinden in tabel 3.8.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Overgoo 5, Leidschendam *	2.151	2015
Burgemeester Feithplein 11-16; Voorburg *	3.957	2008

Tabel 3.8

* In beide panden is er gedurende 2017 een mutatie geweest in het aantal beschikbare vierkante meters. Bij het pand Overgoo 5 in Leidschendam nam de oppervlakte met 1.588 m² toe van 563 m² naar 2.151 m². Bij het pand Burgemeester Feithplein 11-16 in Voorburg nam de oppervlakte met 883 m² toe van 3.074 m² naar 3.957 m².

Delft

In Delft is de kantorenvorraad afgenomen van 349.631 m² naar 333.385 m². Er werd er 16.246 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken, zie tabel 3.9 op de volgende pagina.

Adres	Oppervlakte (m ²)
Martinus Nijhoflaan 2 'Torenhove'	9.000
Tanthofdreef 3 'IZA'	3.846
Phoenixstraat 16	3.400

Tabel 3.9

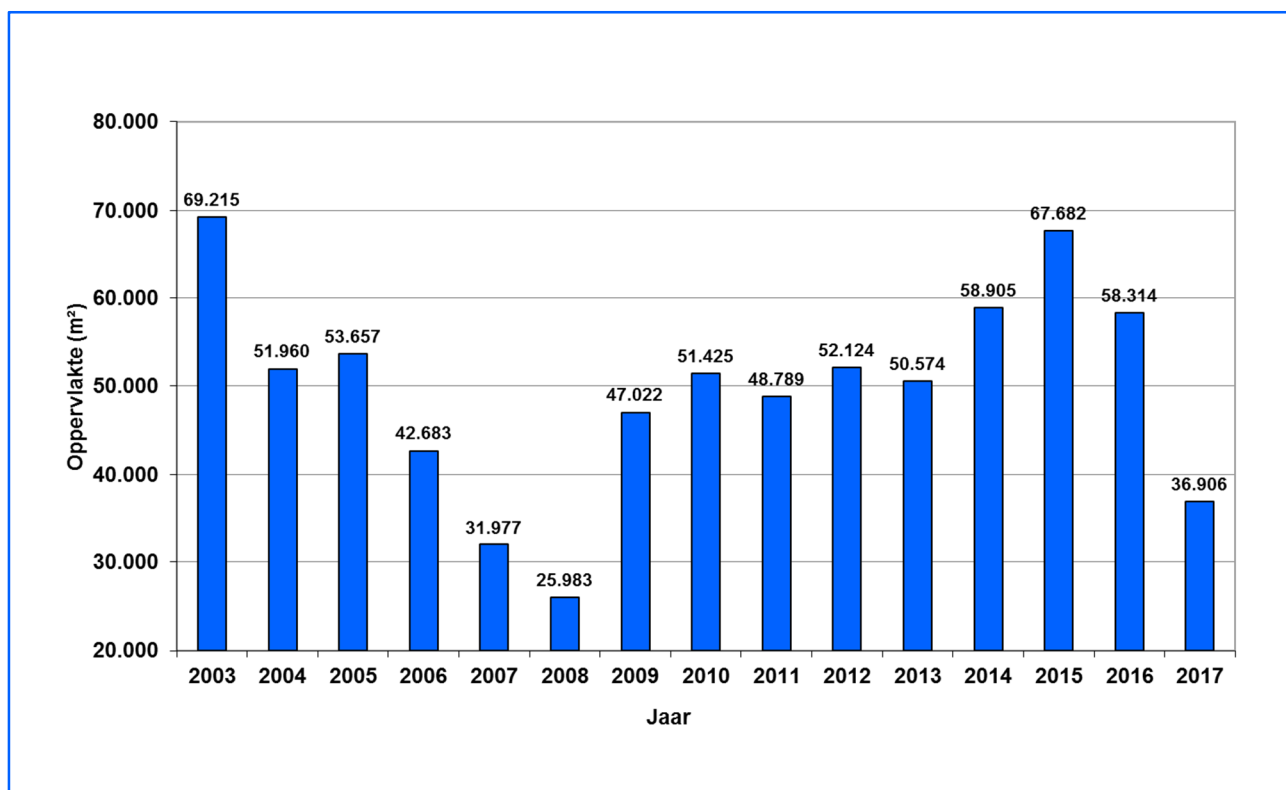
Het aanbod in Delft is in 2017 voor het tweede achtereenvolgende jaar gedaald. In oppervlakte uitgedrukt was de afname meer dan een derde, namelijk 36,7%. Het aanbod in de oppervlakte-categorie > 5.000 m² ging van twee naar nul panden. Er is dus geen kantoorruimte meer in deze oppervlaktecategorie in Delft in het aanbod aanwezig.

Het totaaloverzicht van het aanbod is te zien in tabel 3.10.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	83	58.314
Aanbod per 31-12-2017	71	36.906
Vershil	-12	-21.408
Vershil in percentage	-14,5%	-36,7%

Tabel 3.10

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Delft over de afgelopen 14 jaar zijn te vinden in grafiek 3.3. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 3.3

De grootste kantoorgebouwen, met een aanbod van meer dan 2.000 m², die in de periode 2017 werden aangeboden zijn te vinden in tabel 3.11 op de volgende pagina met daarbij de beschikbare oppervlakte per 31 december 2017.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Poortweg 2-8 * (multi tenant)	3.982	2009
Delftechpark 23	2.560	2016
Delftechpark 1-7 (Nieuw)	2.281	2017
Brassersplein 2 *	2.260	2015
Westlandseweg 40 *	770	2015
Olof Palmestraat 10 *	569	2015

Tabel 3.11

Multi tenant gebouwen zijn gebouwen waarin meerdere bedrijven gevestigd zijn. Deze gebouwen zijn vaak al langere tijd op de markt. Er zitten wel fluctuaties in het beschikbare metrage. Er worden regelmatig delen van het gebouw verhuurd maar er komen ook regelmatig nieuwe gedeelten voor verhuur beschikbaar.

* Bij enkele van de panden zijn er gedurende 2017 mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Poortweg 2-8: oppervlakte nam met 1.944 m² toe van 2.038 m² naar 3.982 m²
- Brassersplein 2: oppervlakte nam met 1.429 m² af van 3.689 m² naar 2.260 m²
- Westlandseweg 40: oppervlakte nam met 5.160 m² af van 5.930 m² naar 770 m²
- Olof Palmestraat 10: oppervlakte nam met 1.902 m² af van 2.471 m² naar 569 m²

In de beide laatstgenoemde panden nam de aangeboden oppervlakte zodanig af dat beschikbare oppervlakte lager dan 2.000 m² uitkwam. In het pand Westlandseweg 40 werd in januari 2018 ook het laatste gedeelte verhuurd.

Zoetermeer

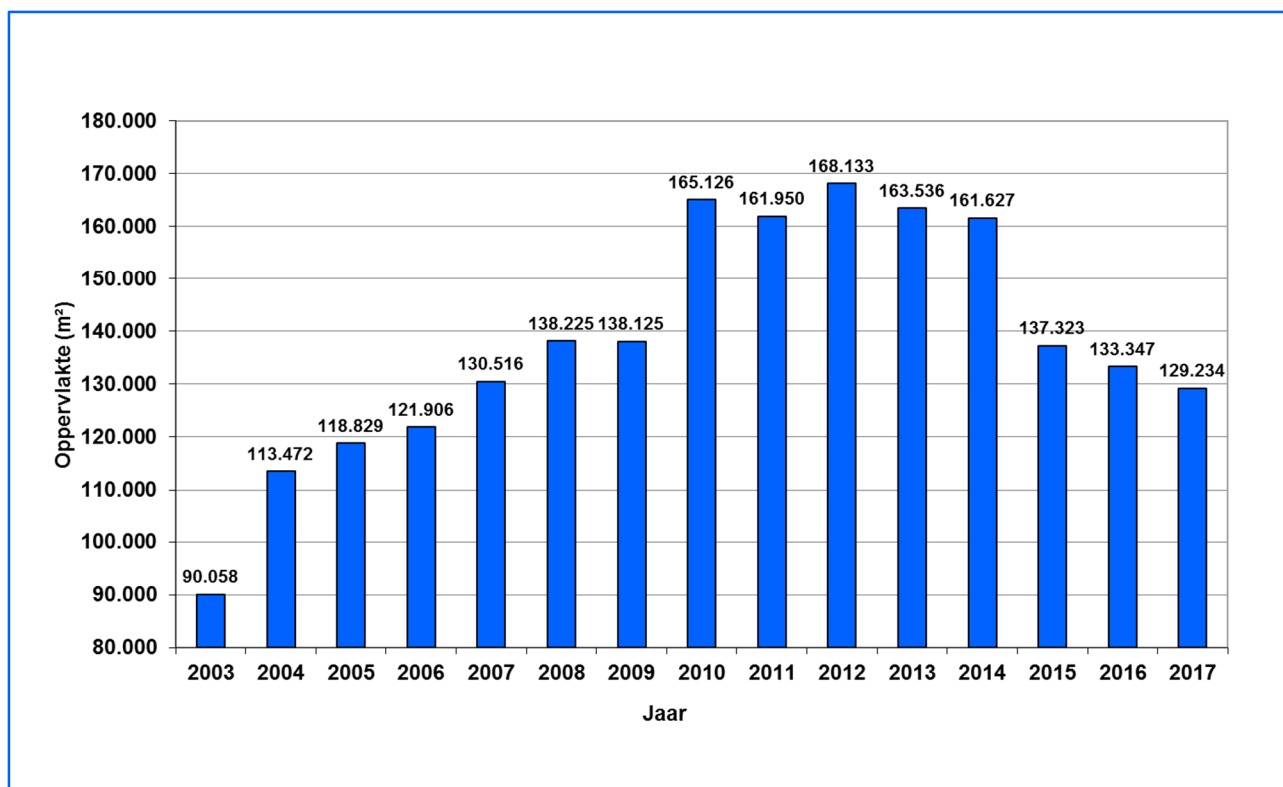
De kantorenvorraad in Zoetermeer nam in 2016 met bijna 10.000 m² af van ruim 705.500 m² naar ruim 695.500 m². Dit komt voor rekening van vier kantoorgebouwen, waarvan drie in het Stadshart, die worden getransformeerd naar woningen, t.w. Engelandlaan 192-262, Engelandlaan 350-396, Du Meelaan 594 en Duitslandlaan 440.

In 2017 is er in Zoetermeer voor het tweede achtereenvolgende jaar slechts een beperkte afname geweest in het aanbod. De afname, uitgedrukt in aantal panden, was negen panden (10,2%). De afname in aantal m² was slechts 3,1%, zoals te zien is in tabel 3.12. Dit is het tweede achtereenvolgende jaar dat dit beeld zich manifesteert. In 2016 was er een afname in het aantal panden van 28,5% en in aantal m² van 2,9%. Bij het aanbod in Zoetermeer is dus de nadruk meer op de grotere kantoorpanden komen te liggen.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	88	133.347
Aanbod per 31-12-2017	79	129.234
Vershil	-9	-4.113
Vershil in percentage	-10,2%	-3,1%

Tabel 3.12

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Zoetermeer over de afgelopen 14 jaar zijn te zien in grafiek 3.4 op de volgende pagina. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 3.4

Van het totale aanbod in 79 panden bevindt zich 57%, namelijk 73.600 m², in slechts negen panden die zich in de oppervlaktecategorie boven 5.000 m² bevinden, zie tabel 3.13:

Adres	Oppervlakte in m ²	Aangeboden sinds
Bredewater 8-14 'De Kristaltoren'	15.360	2016
Boerhaavelaan 11 (hoogbouw)	12.893	2003
Boerhaavelaan 7 'Terra Nova' gebouw 'Azië'	10.468	2004
Boerhaavelaan 18-34 'Stadspoort' (multi tenant)	7.003	2006
Louis Braillelaan 80 'Bologna' *	6.002	2005
Louis Braillelaan 100 'Firenze'	5.939	2012
Boerhaavelaan 3 'Terra Nova' gebouw 'Afrika'	5.646	2007
Albert Einsteinlaan 50 'Zaragossa' (Nieuw)	5.150	2017
Bredewater 24	5.142	2011

Tabel 3.13

Opvallende nieuwkomer is het pand 'Zaragossa' aan de Albert Einsteinlaan met een oppervlakte van ruim 5.000 m², dat in 2017 in zijn geheel nieuw op de markt kwam.

* Bij slechts één hierboven genoemde panden is er gedurende 2017 een mutatie geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Louis Braillelaan 80 'Bologna': oppervlakte nam per saldo met 613 m² af van 6.615 m² naar 6.002 m²

Rijswijk

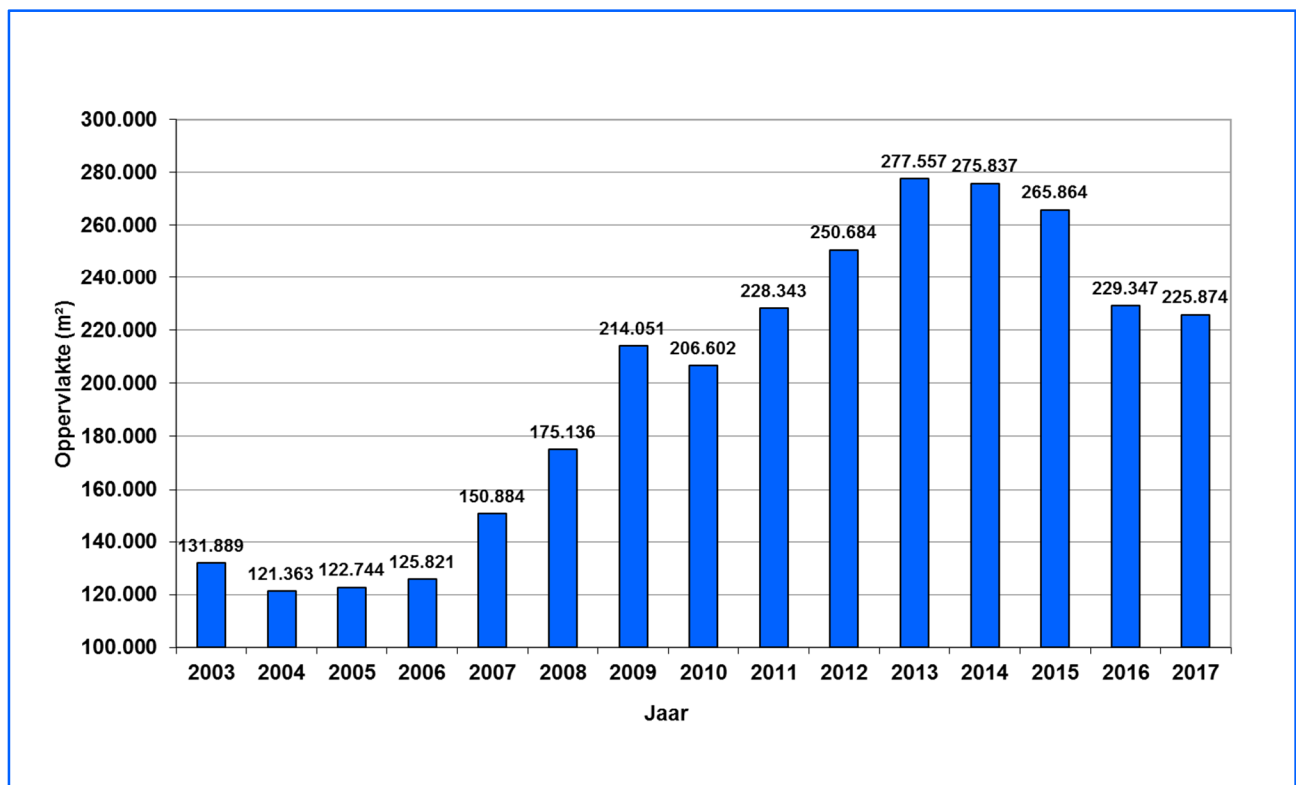
In Rijswijk is de kantorenvorraad in 2017 afgenomen van 879.000 m² naar 859.000 m², een vermindering van 20.000 m². Er zijn vier panden die aan de kantorenvorraad zijn onttrokken. Hieronder vallen Koopmansstraat 1 en Volmerlaan 7, die beide zijn verkocht t.b.v. transformatie. Daarnaast zijn er meerdere kantoorgebouwen die voor transformatie op de nominatie staan. Omdat hiervoor nog diverse procedures lopen is hiervan nog niets in de cijfers terug te vinden.

In 2017 is er een afname van het aanbod geweest, uitgedrukt in aantal panden, van 20%. Uitgedrukt in vierkante meters is het aanbod slechts met 1,5% afgenomen. In Rijswijk is dus de nadruk meer op grote panden komen te liggen. Het aanbod ligt bijna twee keer zo hoog als in de periode 2003 - 2006. Een overzicht in het aanbod van Rijswijk is te vinden in tabel 3.14.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	105	229.347
Aanbod per 31-12-2017	84	225.874
Vershil	-21	-3.473
Vershil in percentage	-20,0%	-1,5%

Tabel 3.14

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Rijswijk over de afgelopen 14 jaar zijn terug te vinden in grafiek 3.5. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 3.5

In Rijswijk zijn er veel grotere kantoorpanden langdurig in het aanbod aanwezig, zoals te zien is in tabel 3.15 op de volgende pagina.

Bedrijventerrein	Aantal panden	Opp. (m ²)	Gemiddelde aanbod-duur (jaar)	Gemiddelde aanbod-duur (jaar) > 5.000 m ²
Broekpolder	4	9.849	8,2	nvt
Hoornewijk	10	29.430	5,9	9,2
In de Bogaard	3	6.780	6,1	nvt
OV Knooppunt	10	65.244	4,3	5,7
Plaspoelpolder	42	110.692	7,3	8,6
Vrijeban				nvt
Zuidflank	11	3.627	7,2	nvt
Overig Rijswijk	4	252	0,5	nvt
Totaal Rijswijk	84	225.874	6,4	8,1

Tabel 3.15

Op de bedrijventerreinen Hoornewijk, In de Bogaard, OV Knooppunt, Broekpolder en Plaspoelpolder varieert de gemiddelde duur van al het aanbod, met als peildatum 31 december 2017, van 4,3 tot 8,2 jaar. Bij het aanbod van panden groter dan 5.000 m² varieert dit van 5,7 tot 9,2 jaar. Hier zitten panden bij die al meer dan 10 jaar geleden voor het eerst op de commerciële markt werden aangeboden en sindsdien geen huurder of structurele gebruiker hebben gekend.

Het aantal panden in Rijswijk met een aanbod per 31 december 2017 van minimaal 5.000 m² bedraagt 16. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 151.426 m². Dit is 67% van het totale aanbod. Een overzicht van deze panden is terug te vinden in tabel 3.16.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Lange Kleiweg 6-28 'Da Vinci'	25.073	2009
Lange Kleiweg 40-42 'Alaska Building' (<i>Nieuw</i>)	23.800	2017
Van Benthemlaan 11 Voormalige 'Haagsche Courant'	13.655	2004
Laan van Vredenoord 56-70 'Corner Office'	10.473	2002
Volmerlaan 2 (<i>Nieuw</i>)	9.601	2017
Burgemeester Elsenlaan 329 'Elsencenter' hoogbouw (rechts)	7.576	2010
Cobbenhagenstraat 7 /De Bruyn Kopsstraat 4	7.411	2001
Verrijn Stuartlaan 1 'Office Park Rijswijk' (multi tenant)	6.815	2009
Burgemeester Elsenlaan 329 'Elsencenter' hoogbouw (links)	6.813	2015
Handelskade 49 'Mercurion'	6.360	2008
Volmerlaan 3-5	5.888	2009
Volmerlaan 13-17	5.880	2007
Generaal Eisenhowerplein 111 - 125 'Traffic Square'	5.876	2012
Laan van Zuid Hoorn 14 'Oversteen' *	5.552	2012
Laan van Oversteen 20 'Wing Building' *	5.388	2011
Veraartlaan 'L Entree'	5.265	2013

Tabel 3.16

Er zijn twee kantoorpanden in het geheel nieuw op de markt gekomen: Lange Kleiweg 40-42 'Alaska Building' en Volmerlaan 2.



Het pand 'Alaska Building', Lange Kleiweg 40-42 in Rijswijk

Opvallend is dat er bij al eerder op de markt gebrachte kantoorgebouwen maar bij één gebouw een mutatie in de beschikbare oppervlakte is geweest:

- Laan van Zuid Hoorn 20 'Chelsea Building': oppervlakte nam met 2.093 m² af van 7.481 m² naar 5.388 m²

In de oppervlaktecategorie boven de 5.000 m² zijn er drie gebouwen waarin het aanbod in 2017 in zijn geheel is vervallen, zie tabel 3.17.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Koopmansstraat 1	7.127	2005
Sir Winston Churchillaan 366	6.864	2010
Volmerlaan 7	5.500	2011

Tabel 3.17

De panden Koopmansstraat1 en Volmerlaan 7 zijn, zoals hiervoor al aangegeven, verkocht t.b.v. transformatie.

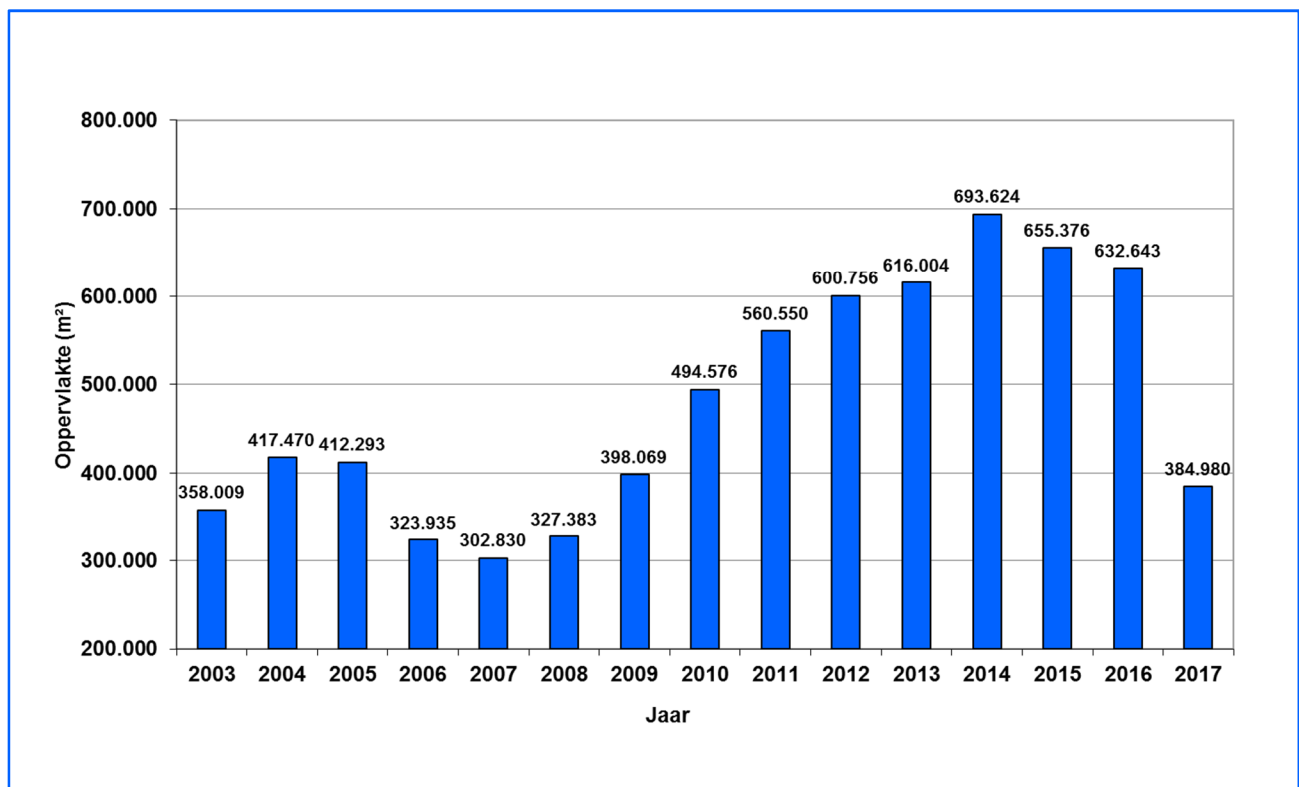
Den Haag

Den Haag heeft de grootste kantorenvorraad in de regio, in totaal ruim 4,3 miljoen m², dat is bijna 65% van de totale voorraad kantoorruimte in de regio. De voorraad kantoorruimte is in 2017 wel met ruim 290.000 m² afgenomen doordat veel transformatieprojecten worden gerealiseerd. Dit heeft ook invloed gehad op het aanbod. In deze transformatieprojecten was nog ruim 163.000 m² aanbod aanwezig dat door deze transformatie is komen te vervallen, zie hierover het hoofdstuk Kantorenvorraad vanaf pagina 24. Dat het hierbij gaat om grotere panden blijkt wel in de cijfers van de afname in het aanbod. Uitgedrukt in aantal panden nam het met een kwart af. Uitgedrukt in vierkante meters was de afname bijna 40%. De cijfers zijn te vinden in tabel 3.18.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	374	632.643
Aanbod per 31-12-2017	278	384.980
Verschil	-96	-247.663
Verschil in percentage	-25,7%	-39,1%

Tabel 3.18

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Den Haag over de afgelopen 14 jaar zijn opgenomen in grafiek 3.6. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 3.6

In dit aanbod zijn er 21 panden en complexen waarin gedurende 2017 een aanbod van meer dan 5.000 m² kantooroppervlakte beschikbaar is. De gezamenlijke oppervlakte die hiervan eind 2017 beschikbaar is, is 207.373 m². Een overzicht van deze panden staat in tabel 3.19 op de volgende pagina:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Regulusweg 1 'Haagse Veste IV'	35.734	2009
Maanweg 174 (Nieuw)	22.821	2017
Wijnhaven 8 'Muzentoren'	13.044	2015
Groenhovenstraat 2 'Gebouw Berlage'	12.202	2008
Spaarneplein 2	11.140	2008
Koningin Julianaplein 10 'Stichthage' (multi tenant)	10.960	2009
Anna van Buerenplein 39, New Babylon	10.602	2008
Wassenaarseweg 220, ANWB complex, bouwdelen C, D, E, F	9.754	2011
Johanna Westerdijkplein 1	8.947	2010
Regulusweg 57 (Nieuw)	8.505	2017
Prinses Beatrixlaan 512 'WTC The Hague' C-toren*	8.436	2014
Waldorpstraat 60 'Haagse Hoge Huis' *	7.612	2012
Henri Faasdreef 312 *	7.511	2009
Oude Middenweg 11-19 *	6.414	2011
Floris Grijpstraat 2 'Ypsilon Park'	6.331	2010
Johan de Wittlaan 3, Bouwdeel A	6.183	2012
Lange Voorhout 7	6.048	2015
Bordewijklaan 38 *	5.926	2010
Alexanderveld 5 *	5.676	2012
Jan Pietersz. Coenstraat 7 'The Bridge' (multi tenant) *	3.077	2007
Regulusweg 11 'Haagse Veste II' *	450	2008

Tabel 3.19

* Bij enkele van deze panden zijn er gedurende 2017 mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Prinses Beatrixlaan 512 'WTC The Hague' C-toren: oppervlakte nam met 1.573 m² af van 10.009 m² naar 8.436 m²
- Waldorpstraat 60 'Haagse Hoge Huis': oppervlakte nam met 2.922 m² toe van 4.690 m² naar 7.612 m²
- Henri Faasdreef 312: oppervlakte nam met 5.043 m² toe van 2.468 m² naar 7.511 m²
- Oude Middenweg 11-19: oppervlakte nam met 2.937 m² af van 9.351 m² naar 6.414 m²
- Bordewijklaan 38: oppervlakte nam met 3.109 m² toe van 2.817 m² naar 5.926 m²
- Alexanderveld 5: oppervlakte nam met 4.356 m² toe van 1.320 m² naar 5.676 m²
- Jan Pietersz. Coenstraat 7 'The Bridge': oppervlakte nam met 1.974 m² af van 5.051 m² naar 3.077 m²
- Regulusweg 11 'Haagse Veste II': oppervlakte nam met 5.113 m² af van 5.563 m² naar 450 m²

Daarnaast zijn de kantoorgebouwen Maanweg 174 en Regulusweg 57 geheel nieuw op de markt gekomen.



Het kantoorgebouw Maanweg 174 is als nieuw aanbod op de markt gekomen

In 2017 zijn er zes kantoorgebouwen met een aanbod van meer dan 5.000 m² geweest die in verband met een transformatie / herbestemming wat betreft aanbod in zijn geheel zijn vervallen. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 143.584 m², zie tabel 3.20.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW'	57.190	2014
Plesmanweg 1-6	39.225	2015
Maanplein, gebouw 1, 2, 3, 4, 8, 13	18.736	2010
Waldorpstraat 15 'The Globe' (multi tenant)	11.580	2009
Stationsplein 75 'Terminus'	10.708	2009
Laan van Nieuw Oost-Indië 127	6.145	2011

Tabel 3.20

Daarnaast zijn er in 2017 nog zeven kantoorgebouwen met elk een aanbod van meer dan 5.000 m² vervallen als aanbod. Het aanbod hiervan was 57.918 m², zie tabel 3.21 op de volgende pagina:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Juliana van Stolberglaan 4-10 'Bruggebouw Oost'	9.666	2015
Schedeldoekshaven 131 'Terminal Noord'	8.901	2013
Schedeldoekshaven 101 'Terminal Zuid'	8.551	2013
Kneuterdijk 8 'ABN AMRO Bank'	9.403	2016
Kalvermarkt 53 'Forum' (stadhuiscomplex)	7.847	2012
Schenkkade 65 'Haagse Poort'	7.540	2014
Laan van Nieuw Oost-Indië 25	6.010	2015

Tabel 3.21

Het pand Juliana van Stolberglaan 4-10 'Bruggebouw Oost' en de beide 'Terminal' gebouwen aan de Schedeldoekshaven zijn aangekocht door het Rijksvastgoedbedrijf t.b.v. huisvesting van afdelingen van ministeries. Hiermee neemt het Rijksvastgoedbedrijf ruim 27.000 m² verhuurbaar kantooroppervlak uit de markt. Het pand Kalvermarkt 53 'Forum' is in gebruik genomen door de gemeente Den Haag in aansluiting op het bestaande stadhuiscomplex.

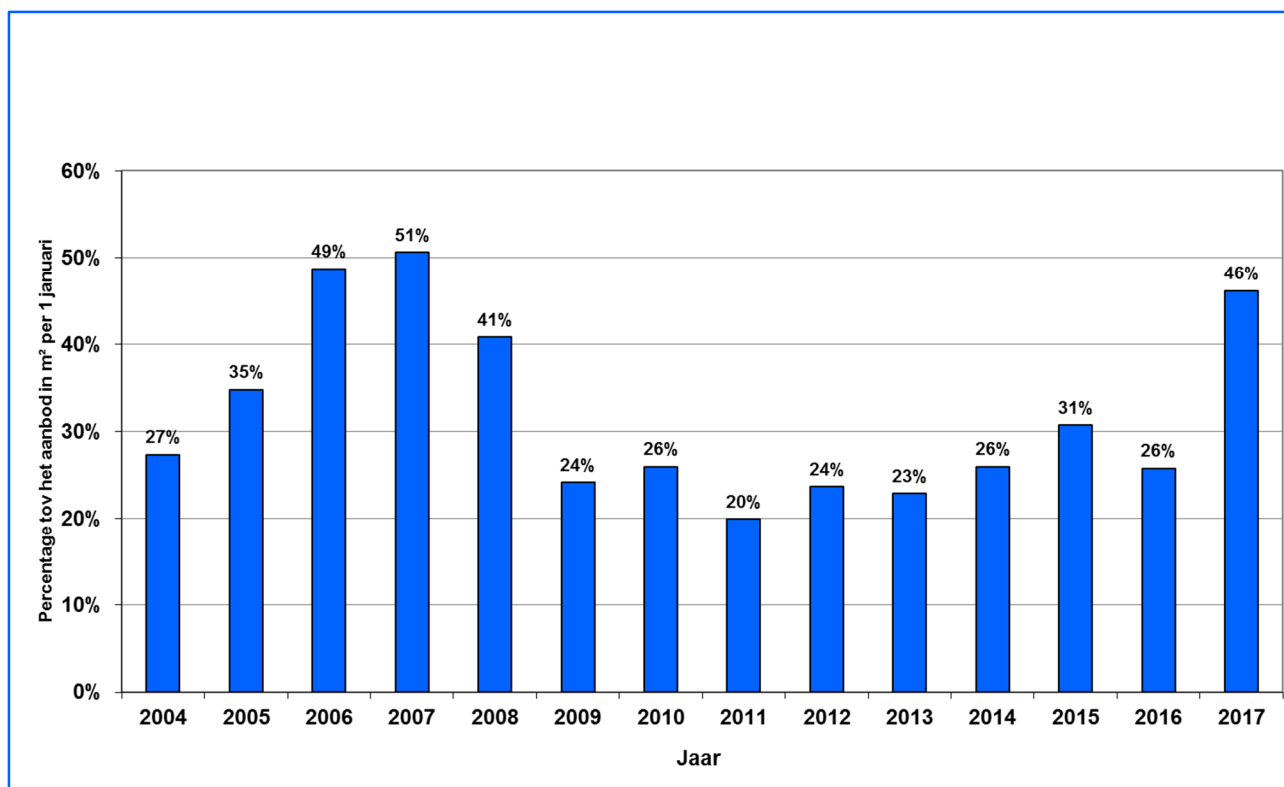
Doorstroming kantoren

De doorstroming op de kantorenmarkt is in 2017 sterk gestegen. Deze toename deed zich in alle oppervlaktecategorieën voor. Vooral in de grotere kantoorgebouwen, waar de doorstroming altijd lager is dan bij de kleinere kantoorruimten, was er een grote toename van de doorstromingsnelheid. Een overzicht hiervan in de afgelopen 14 jaar is weergegeven in tabel 3.22.

Kantoren	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Opp. categorie														
0 - 200 m ²	77%	85%	115%	118%	117%	88%	73%	82%	66%	56%	73%	87%	99%	107%
201 - 500 m ²	57%	72%	78%	84%	84%	50%	48%	41%	52%	38%	49%	50%	57%	64%
501 - 1.000 m ²	43%	49%	66%	70%	51%	35%	35%	31%	45%	36%	32%	52%	48%	63%
1.001 - 5.000 m ²	23%	31%	46%	46%	31%	28%	26%	22%	26%	19%	21%	26%	25%	44%
> 5.000 m ²	17%	24%	38%	37%	30%	6%	15%	5%	8%	19%	22%	24%	15%	41%
Totaal	27%	35%	49%	51%	41%	24%	26%	20%	24%	23%	26%	31%	26%	46%

Tabel 3.22

De totaalcijfers uit bovenstaande tabel zijn te vinden in grafiek 3.7 op de volgende pagina:



Grafiek 3.7

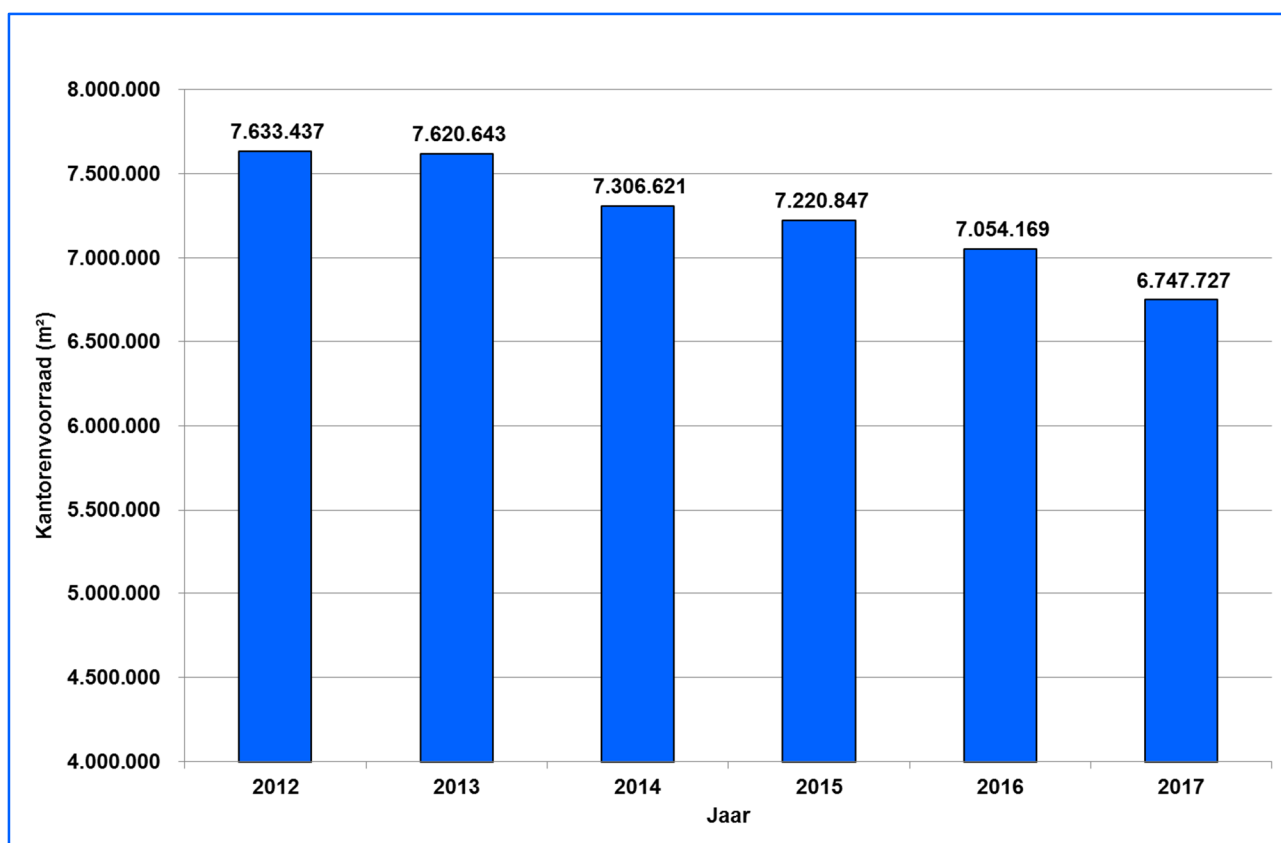
Kantorenvorraad

Jaarlijks vinden er mutaties in de kantorenvorraad plaats. Enerzijds gebeurt dat door oplevering van nieuwe kantoorpanden of door uitbreiding van bestaande kantoorpanden. Per saldo neemt de kantorenvorraad de laatste jaren af door beperkte nieuwbouw en door transformatie en/of sloop. Een overzicht van de kantorenvorraad per gemeente in de afgelopen jaren is te vinden in tabel 3.23.

Gemeente	Kantorenvorraad in m ²					
	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017
Delft	357.300	357.300	347.000	370.600	349.631	333.385
Den Haag	4.934.434	4.927.547	4.715.923	4.642.139	4.566.625	4.295.083
Leidschendam-Voorburg	416.540	416.540	327.040	312.919	287.245	277.285
Midden-Delfland	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Pijnacker-Nootdorp	20.950	22.450	22.450	21.239	18.530	18.530
Rijswijk	905.850	902.350	902.350	898.950	879.127	858.900
Wassenaar	84.700	84.700	84.700	84.700	84.700	95.200
Westland	143.300	143.300	146.900	141.442	138.683	149.623
Zoetermeer	746.363	742.456	736.258	724.858	705.628	695.721
Totaal Haaglanden	7.633.437	7.620.643	7.306.621	7.220.847	7.054.169	6.747.727
verschil in m ²		-12.794	-314.022	-85.774	-166.678	-306.442
verschil %		-0,17%	-4,12%	-1,17%	-2,31%	-4,34%

Tabel 3.23

Een grafische weergave van de afname in de voorraad is te vinden in grafiek 3.8 op de volgende pagina:



Grafiek 3.8

Per saldo is de kantorenvoorraad in 2017 met 4,34% gedaald van 7.054.169 m² naar 6.747.727 m². Deze afname van 306.442 m² in de kantorenvoorraad ligt in lijn met alle inspanningen om overtollige kantooruimte af te stoten door sloop en/of transformatie en nieuwbouw sterk te doseren. Tegenover een nieuwbouw oplevering van 42.990 m² staat een onttrekking aan de voorraad van 349.432 m².

Kantorenvoorraad Den Haag

In Den Haag werd er in 2017, naast enkele kleinere objecten, slechts één pand met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² als nieuwbouw opgeleverd. Dit betreft overigens een pand dat niet tot het aanbod van kantooruimte op de commerciële markt behoort omdat het voor één bepaalde gebruiker in opdracht is gebouwd. Een weergave is te vinden in tabel 3.24.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Jan Willem Frisolaan 4-6 (Eurojust)	Den Haag	18.900

Tabel 3.24

In totaal werden er acht nieuwbouwprojecten opgeleverd met een totale oppervlakte van 21.550 m².

In 2017 is er in Den Haag veel kantooruimte aan de aanwezige voorraad onttrokken. Dit gebeurt bij zowel kleine als grote kantoorpanden die een herbestemming krijgen of gesloopt worden. Om inzicht te krijgen in de voornaamste bewegingen in de onttrekkingen van de kantorenvoorraad volgt in tabel 3.25 een overzicht van zeventien panden groter dan 5.000 m² waarbij de bestemming kantooruimte in de periode 2017 is vervallen. Dit betreft ook alle kantooruimte waarbij in 2017 geen aanbod op de commerciële markt aanwezig is geweest.

Adres	Vestigingsplaats	Totale opp. (m ²)	Tot 2017 aanwezige aanbod (m ²)
Anna van Hannoverstraat 4	Den Haag	60.190	57.190
Binckhorstlaan 401-403 (SDU-complex)	Den Haag	6.933	
Fruitweg 262	Den Haag	5.000	
Koningin Sophiestraat 120 - 130 'Sophiestaete'	Den Haag	7.300	3.454
Laan van Meerdervoort 55	Den Haag	5.146	
Laan van Nieuw Oost-Indië 123-125-127	Den Haag	12.936	6.145
Maanplein 1, 7, 20, 128, 138, 146	Den Haag	27.500	19.385
Paleisstraat 5	Den Haag	5.464	3.644
Plesmanweg 1-6	Den Haag	39.225	39.225
Raamweg 47 (Kosovo tribunaal)	Den Haag	13.503	
Scheveningseweg 54-60	Den Haag	10.000	
Stationsplein 75 'Terminus'	Den Haag	13.001	10.708
Van Stolkweg 14	Den Haag	5.300	
Verhulstplein /Stadhoudersplantsoen	Den Haag	13.730	
Verhulstplein 14	Den Haag	9.104	
Vuurtorenweg 35-37	Den Haag	5.863	
Willem Witsenplein 6	Den Haag	14.037	

Tabel 3.25

De in tabel 3.25 genoemde zeventien panden hebben een oppervlakte van 254.232 m² die aan de voorraad onttrokken wordt. Hierin was in 2017 nog 139.751 m² aan aanbod aanwezig. Van alle panden in Den Haag die getransformeerd zijn, en dat zijn er in totaal 50, is de oppervlakte 293.092 m². Hierin was nog 163.697 m² aanbod aanwezig.

Door de oplevering van 21.550 m² aan nieuwbouw en de onttrekking van 293.092 m² nam de kantorenvoorraad in Den Haag per saldo met 271.542 m² af.

Kantorenvoorraad overige gemeenten

In de overige Haaglanden gemeenten zijn er in totaal drie opleveringen van nieuwbouw geweest in de categorie boven 5.000 m². Het betreft overigens panden die niet tot het aanbod van kantoorruimte op de commerciële markt behoren omdat deze panden voor één bepaalde gebruiker in opdracht zijn gebouwd. Een overzicht is te vinden in tabel 3.26.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Laan van de Glazen Stad; Gemeentehuis (medewerkers)	Naaldwijk	5.660
Verdilaan; Gemeentehuis (publiek en bestuur)	Naaldwijk	5.280
Amerikaanse Ambassade (nieuwbouw)	Wassenaar	10.500

Tabel 3.26

Daarnaast zijn er vier onttrekkingen geweest aan de kantorenvoorraad van panden groter dan 5.000 m². De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 31.527 m² en hierin was nog 20.627 m² aan aanbod aanwezig. Een overzicht hiervan is te vinden in tabel 3.27 op de volgende pagina:

Adres	Vestigingsplaats	Totale opp. (m ²)	Tot 2017 aanwezige aanbod (m ²)
Martinus Nijhoflaan 2 'Torenhove'	Delft	9.000	8.000
Veurse Achterweg 'De Veur'	Leidschendam	9.300	-
Koopmansstraat 1	Rijswijk	7.127	7.127
Volmerlaan 7	Rijswijk	6.100	5.500

Tabel 3.27

Aanbodpercentage kantoren

Om een graadmeter te hebben hoeveel van de aanwezige kantorenvorraad in de regio daadwerkelijk in gebruik is berekent Steenworp het aanbodpercentage. Hierbij wordt de hoeveelheid kantoorruimte die op de commerciële markt wordt aangeboden afgezet tegen de totaal aanwezige kantorenvorraad. Het betreft hierbij ruimten die te huur worden aangeboden en ruimten die in lege staat te koop worden aangeboden voor een eindgebruiker. Planontwikkelingen en panden die in verhuurde staat te koop worden aangeboden, de zgn. beleggingsobjecten, worden hierin niet meegeteld.

Het aanbodpercentage is niet hetzelfde als het leegstandspercentage. Er is wel een hele grote overlap maar er zijn verschillen. Een pand kan al te huur worden aangeboden terwijl de vertrekkende huurder er nog gebruik van maakt. Dan is het wel aanbod maar geen leegstand. Het kan ook gebeuren dat een pand leeg staat maar dat het niet tot het aanbod behoort. Dit gebeurt als de eigenaar geen opdracht verstrekt aan een makelaarskantoor. Dan is het wel leegstand maar geen aanbod. Deze twee verschillen heffen elkaar min of meer op.

Het percentage van de totale kantorenvorraad dat op de markt wordt aangeboden is in 2017 voor de hele regio gedaald van 15,8% naar 12,3%, een afname van 3,6% (afgeronde waarden). Als we kijken naar de afzonderlijke gemeenten dan zien we dat in de meeste gemeenten het aanbodpercentage is gedaald. Een bijzondere situatie doet zich echter voor in Rijswijk. Daar is het aanbod, uitgedrukt in m², met 1,5% afgenomen, maar de voorraad is ook met 2,3% afgenomen. Dit heeft tot gevolg dat het aanbodpercentage in deze gemeente licht is gestegen.

Het aanbodpercentage kantoren in de afzonderlijke gemeenten is te vinden in tabel 3.28.

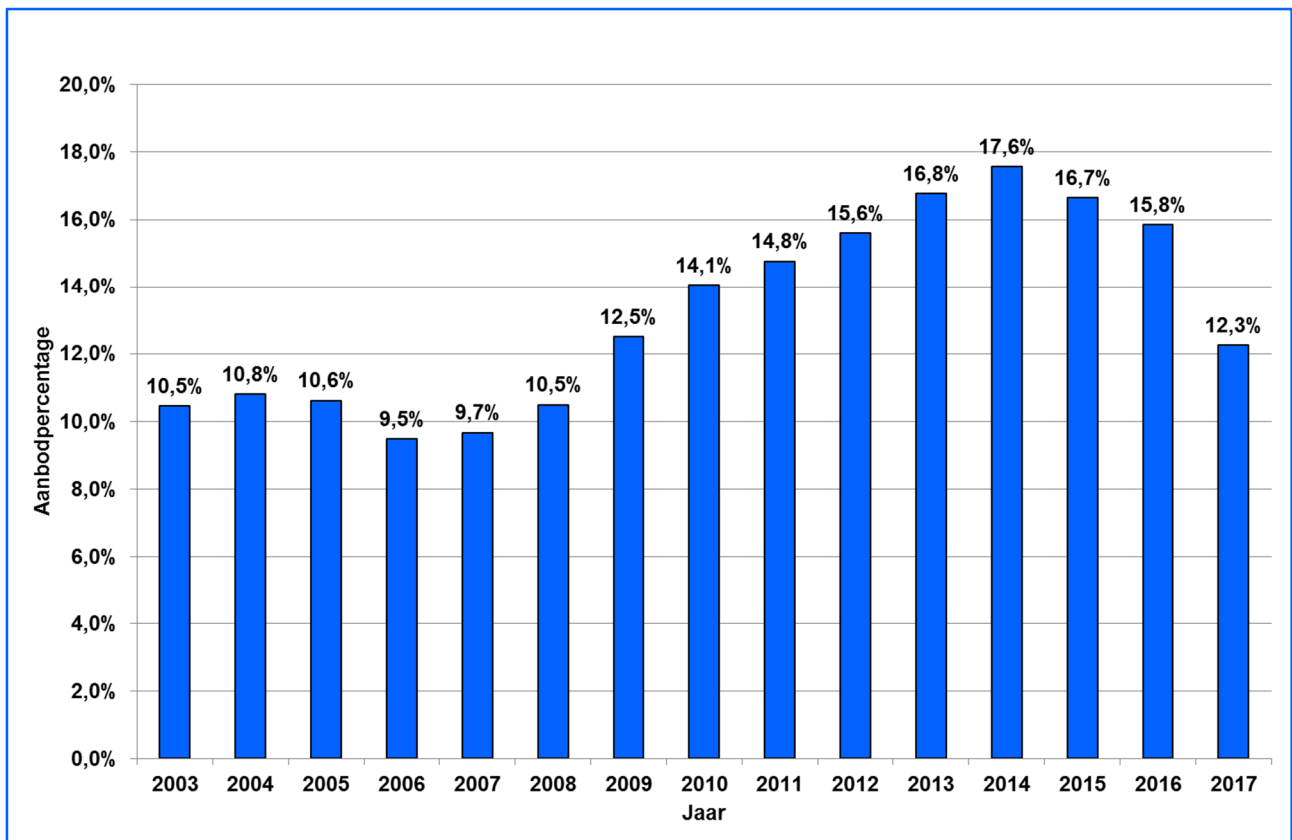
Gemeente	Kantoren- voorraad (m ²) 01-01-2017	Aanbod (m ²) 01-01-2017	Aanbod- percentage 01-01-2017	Kantoren- voorraad (m ²) 31-12-2017	Aanbod (m ²) 31-12-2017	Aanbod- percentage 31-12-2017	Vershil 2017 t.o.v. 2016
Delft	349.631	58.314	16,7%	333.385	36.906	11,1%	-5,6%
Den Haag	4.566.625	632.643	13,9%	4.295.083	384.980	9,0%	-4,9%
Leidschendam-Voorburg	287.245	25.407	8,8%	277.285	19.569	7,1%	-1,8%
Midden-Delfland	24.000	660	2,8%	24.000	279	1,2%	-1,6%
Pijnacker-Nootdorp	18.530	5.859	31,6%	18.530	4.043	21,8%	-9,8%
Rijswijk	879.127	229.347	26,1%	858.900	225.874	26,3%	0,2%
Wassenaar	84.700	5.375	6,3%	95.200	3.396	3,6%	-2,8%
Westland	138.683	26.369	19,0%	149.623	22.626	15,1%	-3,9%
Zoetermeer	705.628	133.347	18,9%	695.721	129.234	18,6%	-0,3%
Totaal Haaglanden	7.054.169	1.117.321	15,8%	6.747.727	826.907	12,3%	-3,6%

Tabel 3.28

Bij de afzonderlijke gemeenten zijn er grote verschillen te zien in de hoogte van het aanbodpercentage. Dit heeft te maken met het karakter van de kantorenmarkt binnen een bepaalde gemeente. Enkele gemeenten hebben een kleinere kantorenvorraad, omdat de economische activiteiten meer gericht zijn op activiteiten die vanuit bedrijfsruimten plaats vinden. Als in gemeenten met een kleinere kantorenvorraad enkele grotere panden op de markt komen of weer van de markt verdwijnen dan kan dat grote invloed hebben op het aanbodpercentage. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het interpreteren van de cijfers uit de voorgaande tabel.

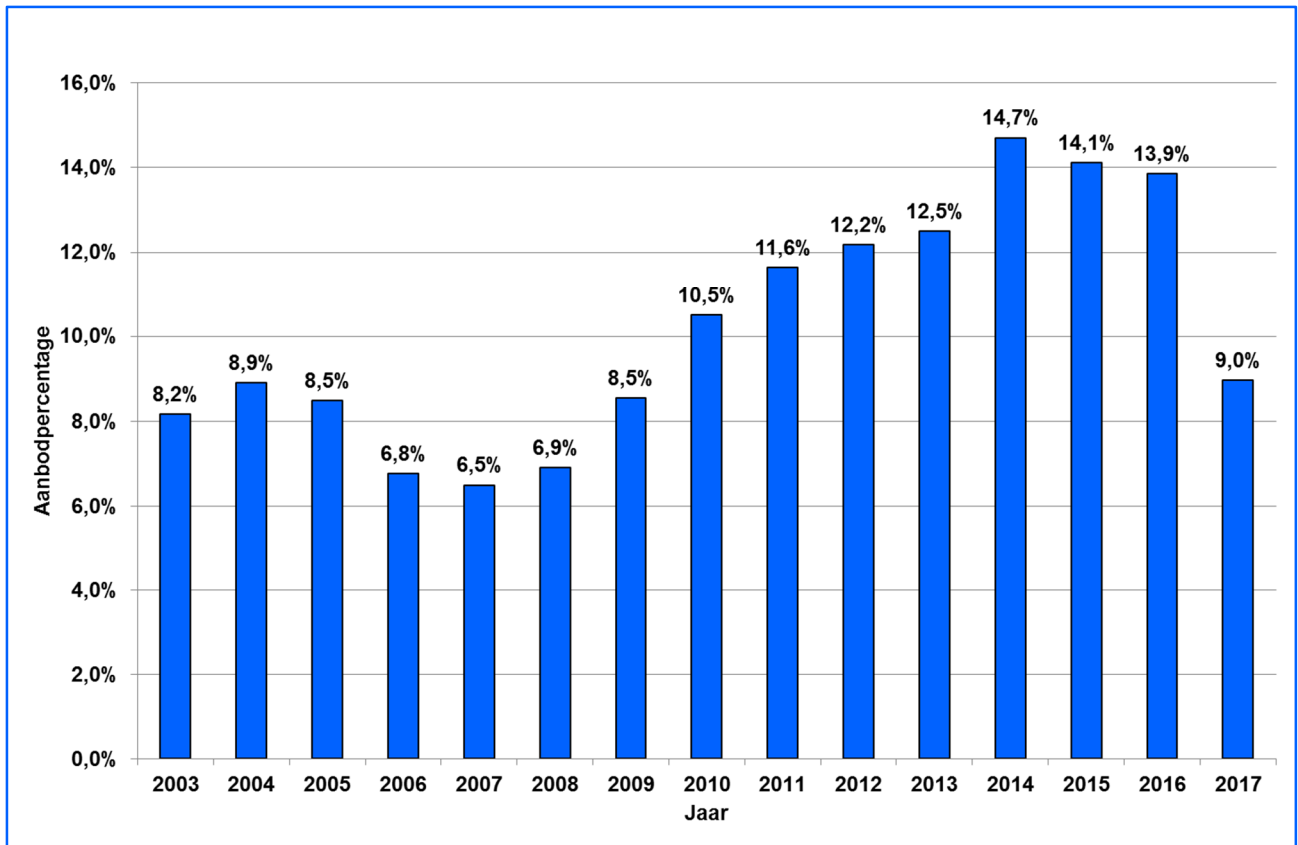
Van de gemeenten met een grote kantorenvorraad springt Rijswijk eruit met een aanbodpercentage van 26,3%. Dit hoge percentage is structureel van aard, zie hiervoor de schets van de situatie op pagina 17-19. Er worden binnen de gemeente Rijswijk grote inspanningen gedaan om dit percentage omlaag te krijgen, vooral door transformatie. Omdat voor veel panden nog procedures lopen en deze trajecten nog niet zijn afgerond zijn de resultaten van deze inspanningen nog niet terug te vinden in de cijfers. Dit is wel het geval in de gemeente Den Haag waar zowel de kantorenvorraad als het daarmee corresponderende (over)aanbod door transformatie aanzienlijk is gedaald.

Ondanks dat het aanbodpercentage in 2017 sterk is gedaald ligt het in de hele regio nog steeds ruim boven de gewenste frictieleegeestand van 5 à 6%. Een overzicht van het verloop van het aanbodpercentage in Haaglanden is weergegeven in grafiek 3.9.



Grafiek 3.9

Omdat in de gemeente Den Haag het aanbodpercentage zeer sterk is teruggelopen is in grafiek 3.10 op de volgende pagina aangegeven hoe het verloop van het aanbodpercentage binnen deze gemeente gedurende de afgelopen jaren is geweest.



Grafiek 3.10



Modern ingerichte kantoorruimte in het klassieke kantoorpand Koninginnegracht 62 in Den Haag

4. Aanbod bedrijfsruimten

In 2017 is het aanbod van bedrijfsruimten voor het derde achtereenvolgende jaar spectaculair gedaald. In 2015 was er al een afname in het aanbod van 17,0%. In 2016 was deze 37,3% en in 2017 was er wederom een grote daling van 38,6%. Het aanbod van beschikbare bedrijfsruimte ging in 2017 van 263.133 m² naar 161.602 m². In absolute aantallen gemeten is het aantal aangeboden panden met bedrijfsruimte gedaald van 362 naar 269, een daling van 25,7%.

De daling doet zich bij zowel kleine als grote bedrijfsruimten voor. Grotere bedrijfsruimten van 5.000 m² en meer zijn vaak als maatkostuum gebouwd en ingericht voor de eerste gebruiker. Als deze vertrekt, is het lastig om een andere gebruiker te vinden die dit maatkostuum past. Bovendien zijn de eisen die anno 2017 aan bedrijfsruimte worden gesteld anders dan 10 of 15 jaar terug. In deze oppervlaktecategorie is het aanbod in 2017 afgenomen van tien naar slechts drie panden. Het totale bedrijfsruimte aanbod van Haaglanden in 2017 is weergegeven in tabel 4.1.

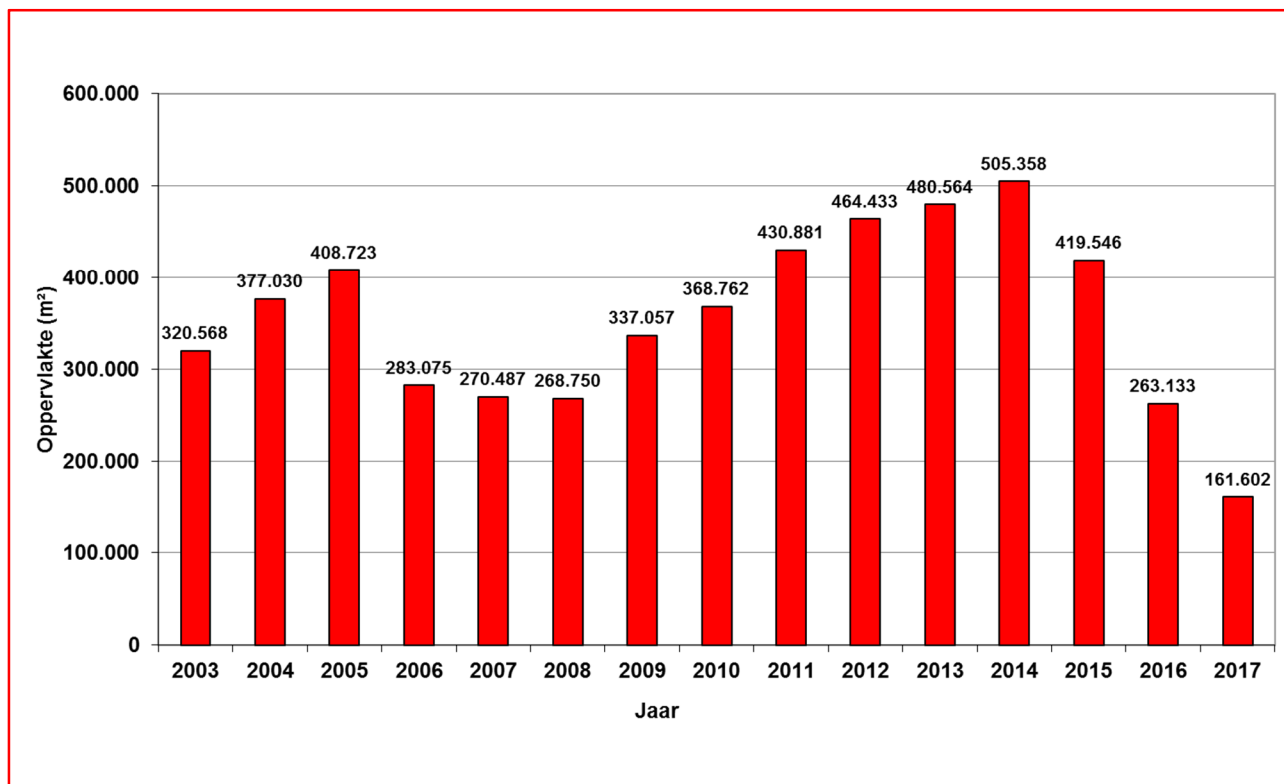
Bedrijfsruimten	Beschikbaar aanbod per 01-01-2017		Nieuw aanbod periode 2017		Vervallen aanbod periode 2017		Beschikbaar aanbod per 31-12-2017		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2017		Verschil in percentage vanaf 01-01-2017	
	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
0 - 200 m ²	164	18.789	211	22.905	258	28.465	117	13.229	-47	-5.560	-28,7%	-29,6%
201 - 500 m ²	90	29.667	69	21.722	92	29.338	67	22.051	-23	-7.616	-25,6%	-25,7%
501 - 1.000 m ²	41	28.504	36	24.198	34	22.486	43	30.216	2	1.712	4,9%	6,0%
1.001 - 5.000 m ²	57	111.066	37	76.219	55	115.165	39	72.120	-18	-38.946	-31,6%	-35,1%
> 5.000 m ²	10	75.107	1	7.758	8	58.879	3	23.986	-7	-51.121	-70,0%	-68,1%
Totaal	362	263.133	354	152.802	447	254.333	269	161.602	-93	-101.531	-25,7%	-38,6%

Tabel 4.1



Nieuw gebouwde kleinschalige bedrijfsruimten aan de Hankweg in Pijnacker

De fluctuaties in het aanbod over de afgelopen 14 jaar zijn terug te vinden in grafiek 4.1. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 4.1

Nieuwbouw bedrijfsruimten

Er vindt momenteel op meerdere plaatsen nieuwbouw van bedrijfsruimten plaats. Deze worden vaak op vrij korte termijn na aankondiging gebouwd. Het zijn complexen met kleine units, in de volksmond genoemd 'drie muren en een roldeur'. Er is grote behoefte aan deze kleinschalige units want deze worden op korte termijn nadat deze op de markt gekomen zijn al verkocht en verhuurd. Enkele projecten die eind 2017 in ontwikkeling en/of aanbouw zijn worden weergegeven in tabel 4.2.

Adres	Naam project	Vestigingsplaats
Harnaschdreef	Gebouw 'Den Harnasch'	Den Hoorn
Stoomweg	Gebouw 'Hera'	Nootdorp
Hankweg	Fase 2	Pijnacker
Laan van 't Haantje	De Comphaan - Fase 2	Rijswijk
Nijverheidsstraat	Harbour Village Blok 5 'Harbour High Line'	Rijswijk
Nijverheidsstraat	Harbour Village Blok 3 'Lighthouse'	Rijswijk

Tabel 4.2

Zowel bij de projecten aan de Hankweg in Pijnacker als aan de Laan van 't Haantje in Rijswijk wordt aangegeven dat het om Fase 2 gaat. De units in Fase 1 zijn in een zeer kort tijdsbestek allemaal verkocht.

Aanbod van grote bedrijfsruimten

Eind 2017 werden er in de hele regio slechts drie bedrijfsruimten met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² aangeboden. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 23.986 m². Een overzicht van alle bedrijfsruimten van meer dan 5.000 m² is te vinden in tabel 4.3.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Vulvanusweg 281 (<i>Nieuw</i>)	Delft	7.758
Bleiswijkseweg 51	Zoetermeer	6.178
Goudstraat 95	Zoetermeer	10.050

Tabel 4.3

Er zijn acht bedrijfsruimten in de categorie vanaf 5.000 m² vervallen als aanbod. De gezamenlijke oppervlakte is 58.879 m². Tabel 4.4 geeft een overzicht.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Schieweg 64	Delft	10.790
Dinkel 92	Den Haag	10.341
Laan van Waalhaven 213	Den Haag	5.899
Rijn 12	Den Haag	5.877
Nieuweweg 10	Honselersdijk	7.675
ABC Westland 242	Poeldijk	7.007
ABC Westland 469	Poeldijk	5.290
ABC Westland 501	Poeldijk	6.000

Tabel 4.4

Aanbod bedrijfsruimten per gemeente

De gemeenten Delft, Zoetermeer, Den Haag en Westland hebben gezamenlijk meer dan 80% van het totale aanbod in de regio Haaglanden in handen. Voor deze vier gemeenten zijn daarom afzonderlijke overzichten opgenomen.

Delft

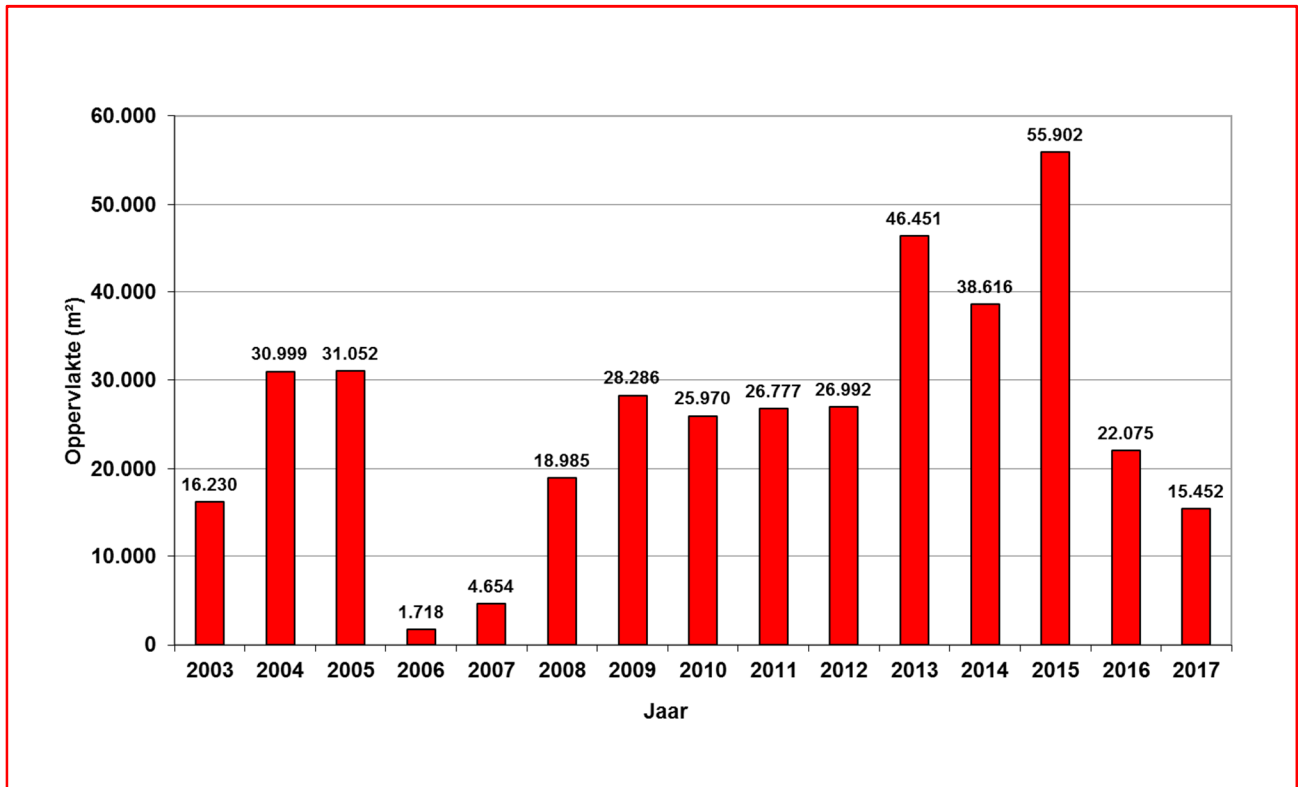
In Delft is het aanbod van bedrijfsruimte in 2017 uitgedrukt in aantal panden met 30,8% afgenomen. Uitgedrukt in m² nam het aanbod af met 30,0%, zoals te zien is in tabel 4.5.

Bedrijfsruimten Delft	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	26	22.075
Aanbod per 31-12-2017	18	15.452
Verschil	-8	-6.623
Verschil in percentage	-30,8%	-30,0%

Tabel 4.5

Zoals in de paragraaf over aanbod van grote bedrijfsruimten al is aangegeven is er één groot bedrijfspand nieuw op de markt gekomen, namelijk Vulcanusweg 281 (zie tabel 4.3) en één groot bedrijfspand als aanbod vervallen, namelijk Schieweg 64 (zie tabel 4.4).

De laatste twee jaren is in het aanbod van bedrijfsruimten in Delft sterk afgenomen. De fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Delft over de afgelopen 14 jaar worden weergegeven in grafiek 4.2 op de volgende pagina. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 4.2

Zoetermeer

In Zoetermeer is het aanbod van bedrijfsruimte in 2017 uitgedrukt in aantal panden met 26,9% afgenomen. Uitgedrukt in m² nam het aanbod af met 14,2%. Het komt eind 2017 uit op 39.702 m² en dat is het laagste aanbod sinds Steenworp in 2003 met de registratie begon.

Bedrijfsruimten Zoetermeer	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	52	46.263
Aanbod per 31-12-2017	38	39.702
Verskil	-14	-6.561
Verskil in percentage	-26,9%	-14,2%

Tabel 4.6

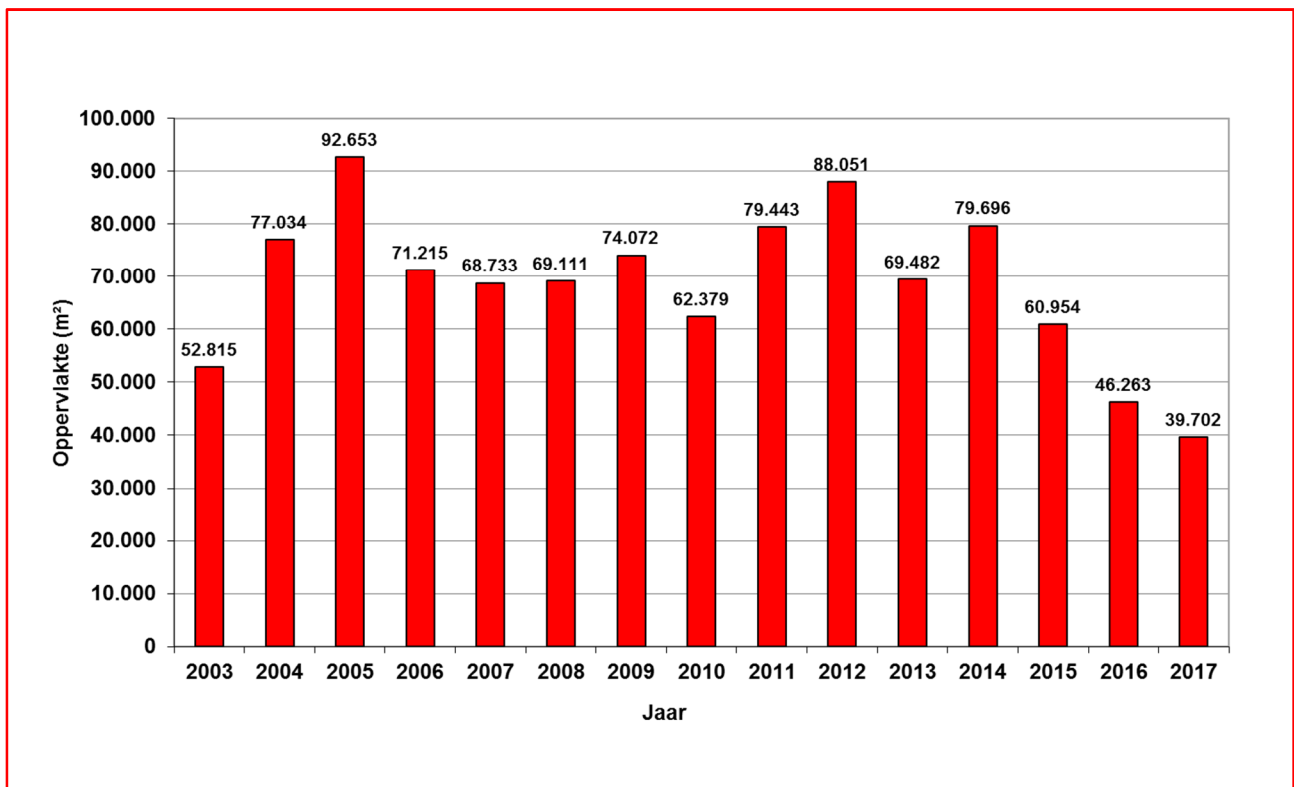
De afname in aantal vierkante meters is kleiner dan de afname in het aantal panden. Dit wordt veroorzaakt doordat de afname in de kleinste oppervlaktecategorie, tot 200 m², de helft was van het aanbod. Het aantal panden in deze categorie ging van twintig naar tien en de oppervlakte van 2.468 m² naar 1.124 m².

Er zijn per 31 december 2017 twee bedrijfspanden in het aanbod aanwezig in de categorie boven 5.000 m². Deze zijn te vinden in tabel 4.7.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Actief vanaf
Bleiswijkseweg 51	6.178	2014
Goudstraat 95	10.050	2008

Tabel 4.7

In de laatste drie jaren is er een trendmatige afname geweest in het aanbod van bedrijfsruimten. In grafiek 4.3 staan de fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Zoetermeer over de afgelopen 14 jaar. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 4.3

Den Haag

In Den Haag is in 2017 het aanbod, uitgedrukt in aantal m², met bijna de helft afgenomen. De afname, uitgedrukt in aantal panden was ruim 20%.

Bedrijfsruimten Den Haag	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	101	75.318
Aanbod per 31-12-2017	80	39.309
Vershil	-21	-36.009
Vershil in percentage	-20,8	-47,8%

Tabel 4.8

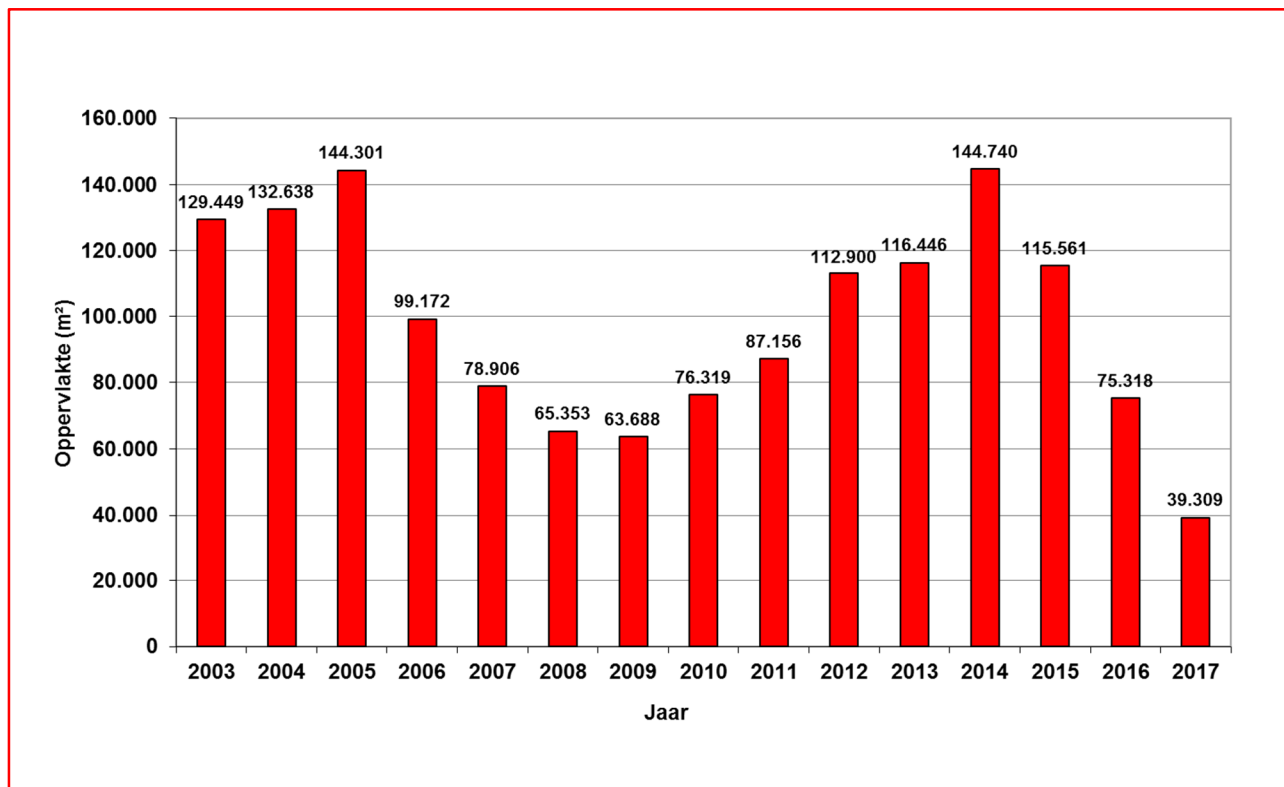
In de kleinste categorie was de afname in het aanbod ongeveer een kwart. Het verschil in de afname van aantal panden en aantal m² wordt voornamelijk veroorzaakt in de grotere bedrijfsruimten. In de categorie 1.000 - 5.000 m² ging het aantal aangeboden panden van vijftien naar tien, een afname van 33,3%. In vierkante meters was dit van 32.146 m² naar 18.880 m², een afname van 41,3%.

In de categorie boven 5.000 m² verviel het aanbod in het laatste drie aangeboden panden met een gezamenlijke oppervlakte van 22.117 m². Er is dus nu geen aanbod in deze oppervlakte-categorie meer in Den Haag aanwezig. Een overzicht van deze laatste drie panden is te vinden in tabel 4.9 op de volgende pagina.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Actief vanaf
Dinkel 92	10.341	2014
Laan van Waalhaven 213	5.899	2011
Rijn 12	5.877	2015

Tabel 4.9

In de laatste drie jaren is er een trendmatige afname geweest in het aanbod van bedrijfsruimten. De fluctuaties in het bedrijfsruimte aanbod in Den Haag over de afgelopen 14 jaar zijn te vinden in grafiek 4.4. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 4.4

De forse afname in het aanbod gedurende de afgelopen jaren leidt inmiddels tot schaarste in de bedrijfsruimten. Eind 2016 was er een indicatie van het aanbodpercentage van 4,2%. Door de afname in het aanbod gedurende 2017 is dit inmiddels geslonken tot 2,2%. Dat is lager dan de gewenste frictieleeftijd van 5 à 6% dus dat betekent dat de 'schuifruimte' die aanwezig moet zijn om bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken grotendeels opgedroogd is.

Dit geldt niet alleen in Den Haag. Enkele andere gemeenten waarvan een indicatie van de voorraad bedrijfsruimte bekend is geven voor het aanbodpercentage vergelijkbare waarden weer.

Westland

In de gemeente Westland is het aanbod van bedrijfsruimte voor het derde achtereenvolgende jaar sterk gedaald. Uitgedrukt in m² is het aanbod met meer dan de helft afgenomen (52,2%). De afname, uitgedrukt in het aantal panden, was 36,8%. Zie hiervoor tabel 4.10 op de volgende pagina.

Bedrijfsruimten Westland	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	117	77.552
Aanbod per 31-12-2017	74	37.051
Vershil	-43	-40.501
Vershil in percentage	-36,8%	-52,2%

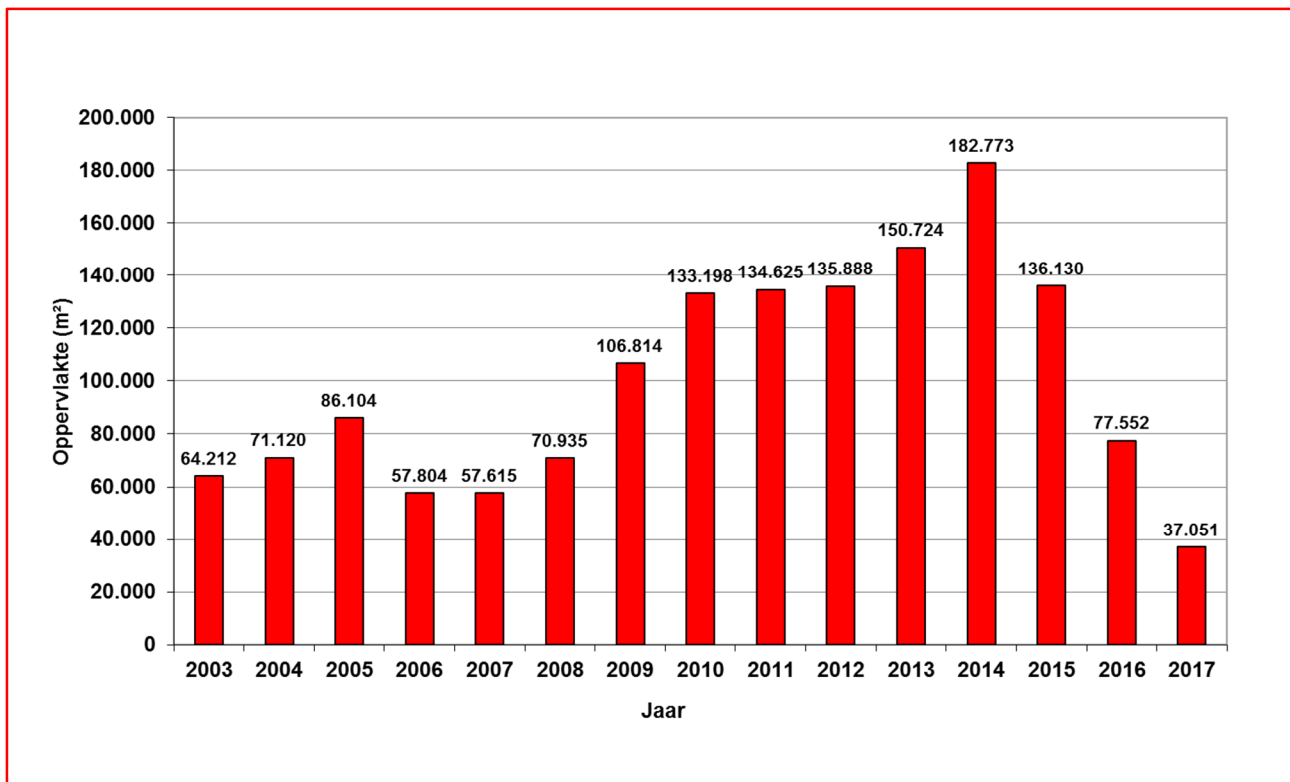
Tabel 4.10

De afname deed zich in alle oppervlaktecategorieën voor. In de kleinste categorie was de afname in het aanbod ongeveer een derde. Het verschil in de afname van aantal panden en aantal m² wordt voornamelijk veroorzaakt in de grotere bedrijfsruimten. In de categorie 1.000 - 5.000 m² was er een afname van het aanbod van een kwart. In de categorie boven 5.000 m² verviel het aanbod in het laatste vier aangeboden panden met een gezamenlijke oppervlakte van 25.972 m². Er is dus nu geen aanbod in deze oppervlaktecategorie meer in de gemeente Westland aanwezig en dit is voor het eerst sinds 2009. In 2014 was er nog een aanbod van tien panden in deze categorie met een gezamenlijke oppervlakte van 83.784 m². Een overzicht van de laatste vier panden in deze oppervlaktecategorie die in 2017 in het aanbod zijn vervallen is te vinden in tabel 4.11.

Adres	Oppervlakte m ²)	Actief vanaf
Nieuweweg 10, Honselersdijk	7.675	2014
ABC Westland 242, Poeldijk	7.007	2012
ABC Westland 501 Poeldijk	6.000	2010
ABC Westland 469 Poeldijk	5.290	2016

Tabel 4.11

In grafiek 4.5 staan de fluctuaties in het ruimte aanbod in Westland over de afgelopen 14 jaar. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 4.5

Doorstroming bedrijfsruimten

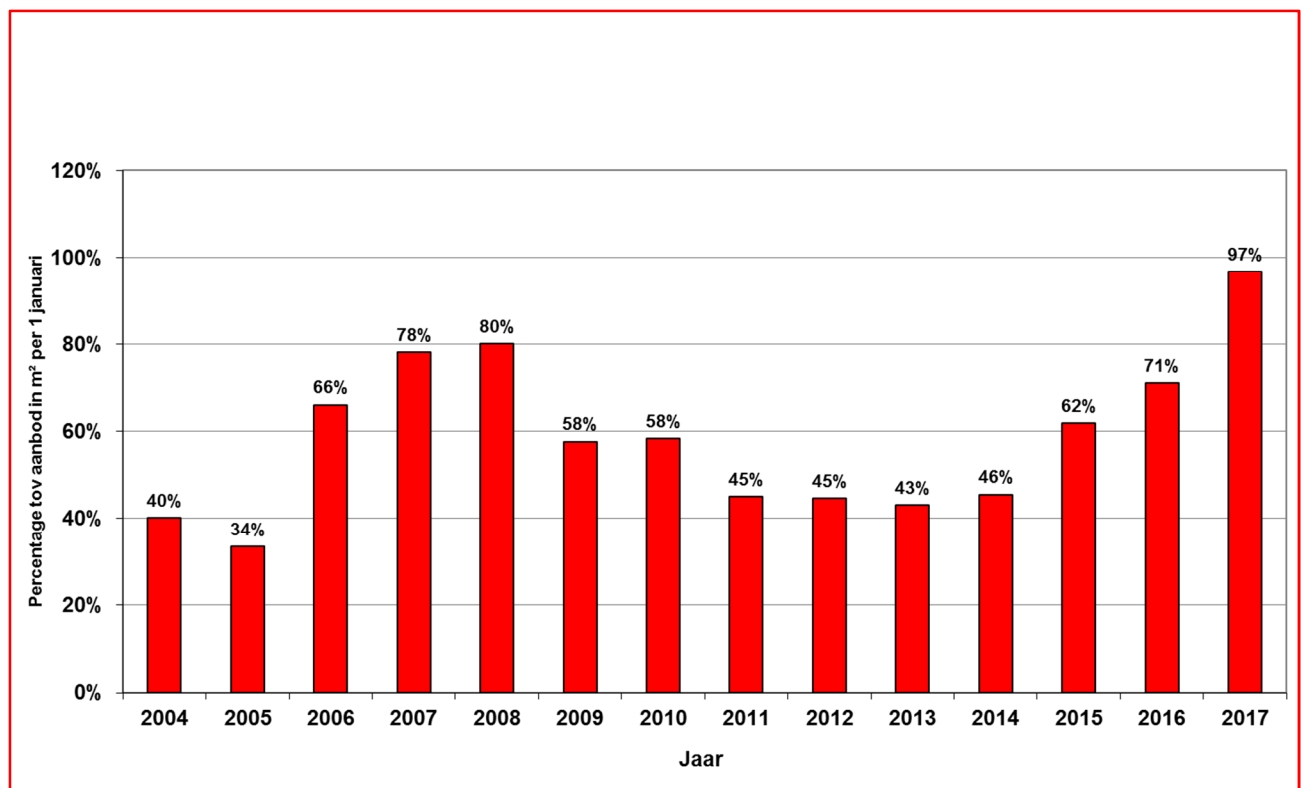
De doorstroming op de markt voor bedrijfsruimten is in 2017 voor het derde achtereenvolgende jaar flink gestegen.

Een doorstromingsnelheid van 97% in 2017 is hoger dan het ooit geweest is sinds Steenworp in 2004 met de registratie begon. De doorstromingsnelheid is bij de grotere bedrijfsruimten doorgaans lager dan bij de kleinere bedrijfsruimten. In alle oppervlaktecategorieën behalve in de categorie 500 - 1.000 m² is er een toename te zien in de doorstromingsnelheid. Ook in de beide grootste oppervlakte-categorieën is er een significante toename te zien. De doorstromingsnelheid van bedrijfsruimten in de afgelopen 14 jaar is weergegeven in tabel 4.12.

Bedrijfs-ruimten	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Opp. categorie														
0 - 200 m ²	72%	92%	134%	156%	120%	92%	94%	98%	96%	70%	85%	97%	116%	151%
201 - 500 m ²	66%	66%	88%	111%	88%	69%	54%	61%	60%	59%	77%	76%	92%	99%
501 - 1.000 m ²	62%	63%	58%	90%	96%	60%	88%	52%	55%	48%	60%	79%	84%	79%
1.001 - 5.000 m ²	46%	36%	59%	49%	84%	74%	48%	37%	37%	39%	37%	55%	72%	104%
> 5.000 m ²	15%	4%	56%	59%	34%	20%	45%	20%	29%	34%	29%	54%	50%	78%
Totaal	40%	34%	66%	78%	80%	58%	58%	45%	45%	43%	46%	62%	71%	97%

Tabel 4.12

De totaalcijfers uit bovenstaande tabel staan weergegeven in grafiek 4.6.



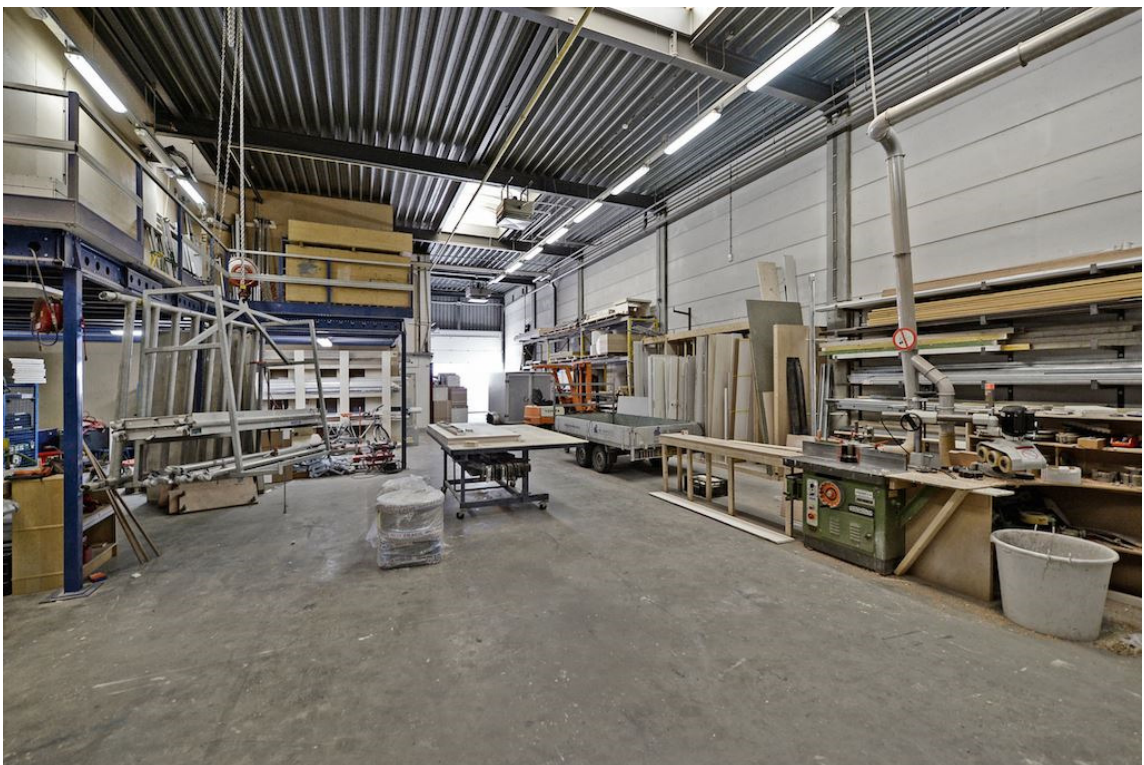
Grafiek 4.6

De grote doorstromingsnelheid laat zien dat er veel behoefte is aan bedrijfsruimten. Dit beeld in combinatie met de grote afname van het aanbod en, voor zover dat te bepalen is, het lage aanbodpercentage geeft aan dat de bedrijfsruimte in de regio schaars geworden is. De

vestigingsadviseurs ondervinden dat ook want het komt regelmatig voor dat er geen ruimte is te vinden voor de zoekende partij die zich bij Steenworp gemeld heeft.



Exterieur en interieur van een bedrijfsruimte aan de Laan van Vredestein 162 in Den Haag. In deze bedrijfsruimte wordt met houtbewerkingsmachines gewerkt.



5. Aanbod detailhandel

Het aanbod van winkelruimte dat te huur of te koop wordt aangeboden was in 2016 voor het derde achtereenvolgende jaar flink gedaald. In vierkante meters uitgedrukt was dit 18,8%. Uitgedrukt in aantal panden nam het aanbod met 21,5% af.

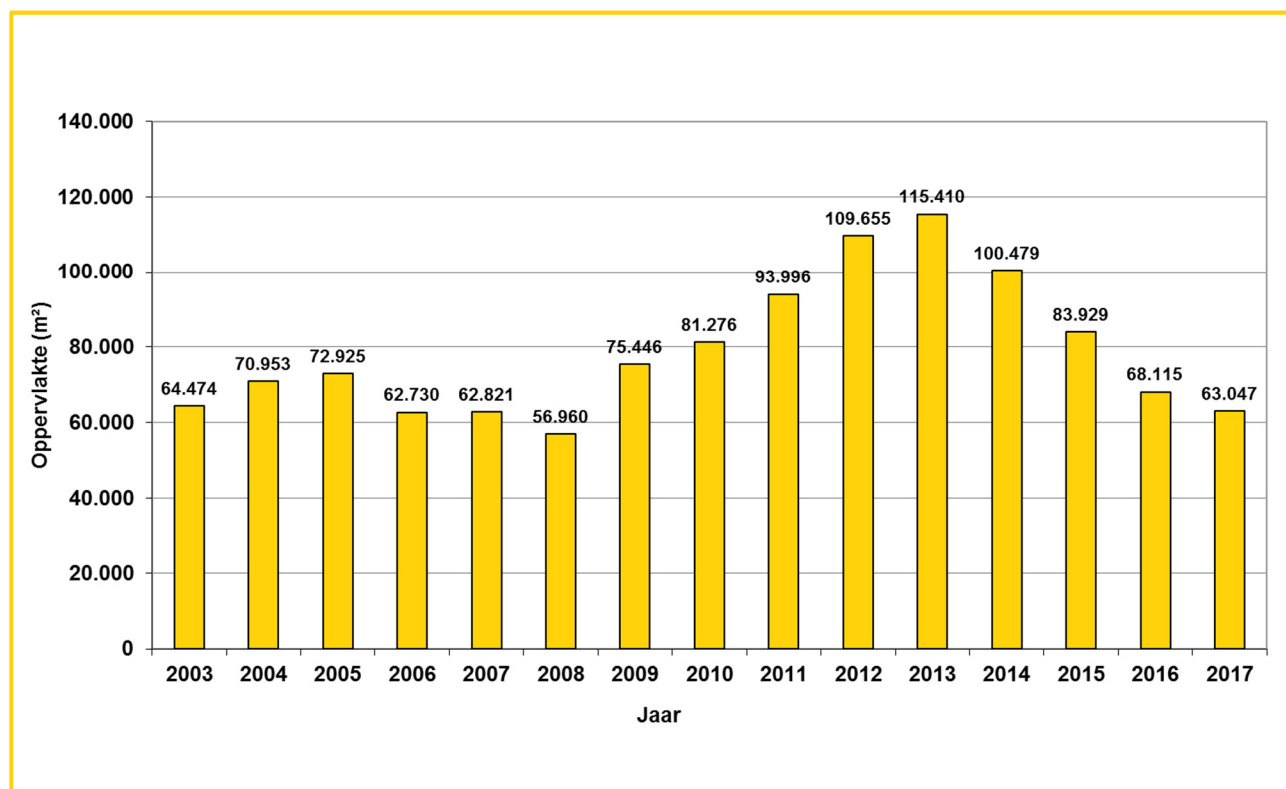
In 2017 is de afname van het aanbod bescheidener geweest dan in de voorgaande drie jaren en kwam, in aantal panden uitgedrukt, op 13,8%. In aantal vierkante meters liep het aanbod met 7,4% terug. De afname deed zich niet voor in alle oppervlaktecategorieën. In de categorie 200 - 400 m² was er een bescheiden toename. In de categorie vanaf 800 m² was de toename zelfs 38,7%. Het aantal aangeboden panden in deze oppervlaktecategorie ging van zeven naar negen.

Het aanbod detailhandel in Haaglanden in 2017 is te vinden in tabel 5.1.

Detailhandel Oppervlakte- categorie	Beschikbaar aanbod per 01-01-2017		Nieuw aanbod periode 2017		Vervallen aanbod periode 2017		Beschikbaar aanbod per 31-12-2017		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2017		Verschil in percentage vanaf 01-01-2017	
	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
0 - 100 m ²	110	7.824	138	9.625	161	11.473	87	5.976	-23	-1.848	-20,9%	-23,6%
101 - 200 m ²	125	17.789	107	14.997	128	17.998	104	14.788	-21	-3.001	-16,8%	-16,9%
201 - 400 m ²	64	18.200	55	14.479	51	14.266	68	18.413	4	213	6,3%	1,2%
401 - 800 m ²	27	14.622	12	7.032	20	11.211	19	10.433	-8	-4.179	-29,6%	-28,6%
> 800 m ²	7	9.680	6	7.833	4	4.086	9	13.427	2	3.747	28,6%	38,7%
Totaal	333	68.115	318	53.966	364	59.034	287	63.047	-46	-5.068	-13,8%	-7,4%

Tabel 5.1

In grafiek 5.1 is de fluctuatie in het aanbod detailhandel in Haaglanden te zien over de afgelopen 14 jaar. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 5.1



Winkelruimten aan de Speenkruid in Pijnacker

Ontwikkelingen detailhandel

In 2017 zijn er volop ontwikkelingen geweest in locaties voor detailhandel.

In winkelcentrum 'New Babylon' was er in het voorjaar van 2017 een snelle toename van de leegstand. De outlet fashion op de 1e verdieping, met een oppervlakte van ongeveer 4.000 m², heeft zijn deuren gesloten. Ook op de begane grond zijn veel winkels gesloten. In het najaar 2017 werd bekend dat dit winkelcentrum flink op de schop gaat. De eerste verdieping zal men bij de kantoren trekken. Hier zullen vergaderzalen, congresfaciliteiten en ontmoetingsruimten worden gerealiseerd. Op de begane grond komen enkele aan de kantoren ondersteunende winkels en horeca. Dit worden andere concepten dan voorheen. De horeca zal een meer zakelijke uitstraling hebben t.b.v. de bovenliggende kantoren voor een zakelijke, formelere lunch.

In Zoetermeer heeft de gemeenteraad in september 2017 definitief een streep gezet door het plan voor de komst van het project 'Holland Outlet Mall' op de plaats van het huidige Woonhart.

Enkele andere in het oog springende plannen in de regio worden hieronder weergegeven:

- In het project Spuikwartier in Den Haag, dat het vernieuwde culturele hart van Den Haag wordt, is in het bestemmingsplan maximaal 5.000 m² detailhandel opgenomen. Verwachting is dat dit alleen met horeca wordt ingevuld. Oplevering is gepland in 2020;
- Op het KJ-plein / Den Haag CS zijn er plannen voor 2.700 m² detailhandel. Deze zal naar verwachting voor 50% door horeca worden ingevuld;
- Aan het Deltaplein in Den Haag Kijkduin wordt de winkelruimte gerenoveerd en uitgebreid. Het gaat hierbij om een uitbreiding van 4.000 m²;

- In Leidschendam wordt gewerkt aan de renovatie en uitbreiding van winkelcentrum Leidsenhage. Deze uitbreiding levert 20.000 m² aan nieuwe winkelruimte op (18.000 m² niet-dagelijks en 2.000 m² dagelijks). Oplevering van de laatste fase wordt verwacht in 2020;
- In het centrum van 's-Gravenzande wordt het project 'Hart van 's-Gravenzande' gerealiseerd. Totaal bestaat het project uit 9.000 m² nieuwe en gerenoveerde winkelruimten aan de Langestraat en de Markt. De bouwfases 1 en 2 naderen hun voltooiing. De winkelunits van fase 3 volgen op basis van de huidige planning in het derde kwartaal van 2018.

Op bedrijventerrein Forepark ligt langs de A4 (zichtlocatie) een kavel grond van 16.000 m², waar ontwikkeling mogelijk is van Leisure en/of Retail vanaf minimaal 1.000 m². De Franse sportartikelenketen Decathlon heeft interesse om hier een vestiging te realiseren maar heeft hier nog geen toestemming voor.

Aanbod in regionale en lokale winkelcentra

Het aanbod van winkelruimte is zeer divers. We kennen diverse soorten winkelgebieden en winkelcentra. Het centrum van Den Haag is een grootstedelijk winkelgebied met een boven-regionale functie. Binnen dit gebied is er een diversiteit met A1 locaties en aanloopstraten. Het gebied is het enige met deze grootstedelijke functie binnen de regio, andere grootstedelijke gebieden zijn te vinden in Rotterdam, Utrecht enz. Buiten dit grootstedelijke gebied zijn er meerdere winkelcentra en -gebieden te vinden met een regionale functie, bijvoorbeeld Leidsenhage in Leidschendam, In de Bogaard in Rijswijk, Naaldwijk Centrum en Zoetermeer Stadshart. Daarnaast zijn er lokale winkelcentra die kleinschaliger zijn, voornamelijk bedoeld voor dagelijkse boodschappen. Ten slotte zijn er winkelconcentraties met een specifieke functie, vaak gericht op grootschalige detailhandel, bijvoorbeeld meubels. Deze centra zijn momenteel te vinden in Delft (IKEA), Den Haag (MegaStores), Naaldwijk (Wooncentrum) en Zoetermeer (Woonhart).

Het is interessant om te kijken hoe het aanbod zich in deze verschillende typen winkelcentra heeft ontwikkeld. Dit doen we tegen de achtergrond dat het aanbod, uitgedrukt in vierkante meters, in het geheel met 7,4% is gedaald. In Den Haag Centrum is het aanbod gedurende 2017 gedaald van 9.210 m² naar 8.021 m², een vermindering van 12,9%. Dit ligt iets hoger dan het cijfer van de hele regio in totaal. Het is wel ongeveer net zoveel als in 2016, toen nam het aanbod in dit grootstedelijk gebied af met 13,1%.

In de regionale winkelcentra is er een toename in het aanbod te zien. De toename in m² is hier 20,2%. Per winkelcentrum zijn er grote verschillen te zien. We hebben hier te maken met kleine populaties waardoor het op de markt komen van één of enkele grote ruimte(n) al een grote verschuiving in de cijfers teweeg kan brengen. Een overzicht per winkelcentrum is te vinden in tabel 5.2 met telkens het aanbod per 31 december.

Winkelcentrum	Vestigingsplaats	Aanbod (m ²) 2016	Aanbod (m ²) 2017	Vershil (m ²)	Vershil %
Delft Centrum	Delft	4.747	3.286	-1.461	-30,8%
Leyweg	Den Haag	3.012	4.531	1.519	50,4%
Leidsenhage	Leidschendam	-	-	-	-
Naaldwijk Centrum	Naaldwijk	1.082	5.093	4.011	370,7%
In de Bogaard	Rijswijk	4.336	2.857	-1.479	-34,1%
Stadshart	Zoetermeer	128	219	91	71,1%
Totaal regionale winkelcentra		13.305	15.986	2.681	20,2%

Tabel 5.2

Zowel eind 2016 als eind 2017 was er in winkelcentrum Leidsenhage geen enkel aanbod. Opvallend is de grote toename in het aanbod in het centrum van Naaldwijk. Het aantal panden dat hier werd aangeboden ging van negen naar veertien. Hier zijn enkele grotere winkelruimten in 2017 op de markt gekomen. Een overzicht is te vinden in tabel 5.3

Adres	Oppervlakte (m ²)	Actief vanaf
Havenplein 3	1.072	2017
Molenstraat 28	809	2017
Patijnenburg 4-6	1.500	2017

Tabel 5.3

Het pand Havenplein 3 is het voormalige postkantoor. Dit pand heeft een gemengde bestemming voor winkel-/praktijk-/bedrijfsruimte. Het pand aan de Patijnenburg 4-6 is ingericht als winkel-/showroomruimte met magazijnruimte.

Winkelcentrum Leyweg is het enige regionale winkelcentrum in Den Haag. In dit winkelcentrum is er een toename geweest in het aanbod met 50%. In oktober is onder huisnummer Leyweg 595 /657/940 één van de beide 'middenblokken' op de markt gekomen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.828 m², te huren in units vanaf 26 m².



Deze winkelunits aan de Leyweg in Den Haag zijn in 2017 als nieuw aanbod op de markt gekomen

In de lokale winkelcentra is het aanbod in deze winkelcentra in 2017 nagenoeg gelijk gebleven. Het nam met slechts 287 m² af van 18.812 m² naar 18.525 m², een afname van slechts 1,5%. In 2016 was er nog een afname van 20,7%. In tabel 5.4 staat een overzicht van de lokale winkelcentra met daarbij het eind 2017 aanwezige aanbod.

Winkelcentrum	Vestigingsplaats	Aanbod (aantal panden)	Aanbod (m²)
De Lier Centrum	De Lier	2	392
In de Hoven	Delft	11	2.028
Fahrenheitstraat-Thomsonlaan	Den Haag	3	450
Frederik Hendriklaan	Den Haag	4	458
Loosduinse Hoofdstraat	Den Haag	10	1.040
't Hoge Veen	Den Haag	2	309
Theresiastraat	Den Haag	3	1.563
Weimarstraat	Den Haag	2	318
Ypenburg	Den Haag	2	818
Zeeheldenkwartier	Den Haag	4	379
Den Hoorn Centrum	Den Hoorn	-	-
Honselersdijk Centrum	Honselersdijk	1	311
Leidschendam Centrum	Leidschendam	5	688
Maasland Centrum	Maasland	1	219
Monster Centrum	Monster	7	1.201
De Parade	Nootdorp	1	97
Pijnacker Centrum	Pijnacker	3	1.439
Poeldijk Centrum	Poeldijk	3	524
Oud Rijswijk	Rijswijk	4	519
Schipluiden Centrum	Schipluiden	-	-
s-Gravenzande Centrum	s-Gravenzande	3	400
Julianabaan	Voorburg	5	1.194
Oud Voorburg	Voorburg	4	745
Wassenaar Centrum	Wassenaar	9	1.356
Wateringen Centrum	Wateringen	2	435
Dorpsstraat	Zoetermeer	7	1.642
Totaal lokale winkelcentra		98	18.525

Tabel 5.4

Aanbod detailhandel gemeente Den Haag

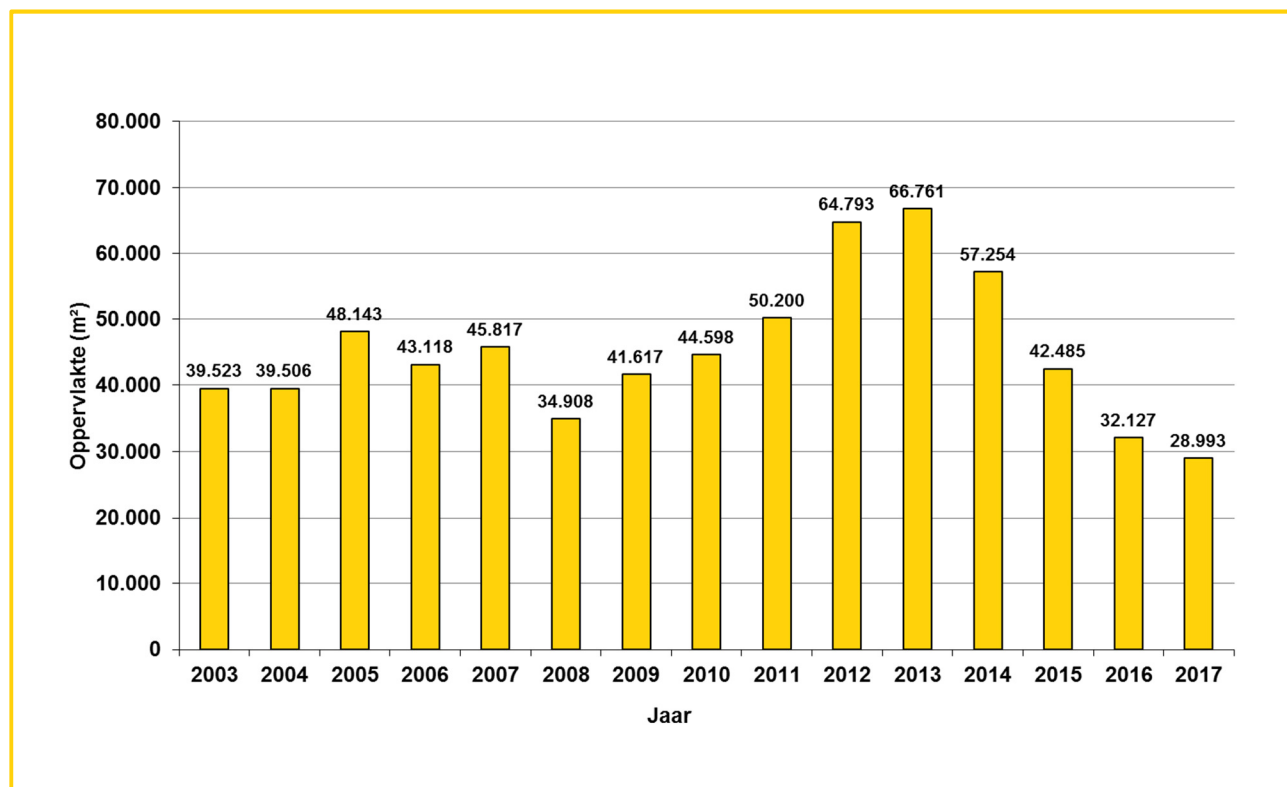
De helft van het totale aanbod detailhandel in de regio Haaglanden bevindt zich in gemeente Den Haag. Daarom is voor deze gemeente een apart overzicht gemaakt.

Het aanbod van winkelruimte in Den Haag nam zowel in vierkante meters als in aantal panden af. In aantal vierkante meters was de afname 9,8%. In aantal panden was dit 22,5%. De afname is iets hoger dan die van de hele regio. De cijfers over het aanbod zijn te vinden in tabel 5.5 op de volgende bladzijde.

Detailhandel Den Haag	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2017	173	32.127
Aanbod per 31-12-2017	134	28.993
Vershil	-39	-3.134
Vershil in percentage	-22,5%	-9,8%

Tabel 5.5

De fluctuaties in het aanbod detailhandel in Den Haag over de afgelopen 14 jaar zijn te vinden in grafiek 5.2. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 5.2

Het aanbod van winkelruimte in De Haag is op het laagste niveau sinds Steenworp met de registratie hiervan begon.

Het is interessant om te kijken wat de diverse winkelgebieden en winkelcentra in Den Haag hebben gedaan.

In de lokale winkelcentra (zie tabel 5.4) is het aanbod met 30,50% toegenomen van 4.087 m² naar 5.335 m². Het aantal panden nam toe van 21 naar 30. In 2016 was er nog een afname in de lokale winkelcentra van 21,0%.

Er zijn veel winkels die buiten de één door Steenworp gedefinieerde winkelgebieden liggen, zie hiervoor ook de kaart op pagina 4. In deze gespreide winkelvoorraad is in 2017 het aanbod afgenomen van 15.818 m² naar 11.106 m². Eind 2013, toen het aanbod van winkelruimte in Den Haag op zijn hoogst was, was het aanbod in de gespreide winkels nog 27.499 m² dus dat wil zeggen dat in deze gespreide winkels het aanbod in vier jaar tijd met 59,6% is teruggelopen.

Aanbod detailhandel overige gemeenten

In de overige acht gemeenten die tot het werkgebied van Steenworp behoren zijn enkele grote winkelruimten in het aanbod te vinden. In tabel 5.6 staat een overzicht van het aanbod in de oppervlaktecategorie vanaf 800 m².

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Gezelstraat 7 - 11	Naaldwijk	2.633
Havenplein 3 (<i>Nieuw</i>)	Naaldwijk	1.072
Molenstraat 28 (<i>Nieuw</i>)	Naaldwijk	809
Patijnenburg 4-6 (<i>Nieuw</i>)	Naaldwijk	1.500
Ackershof 'Diamant'	Pijnacker	920
Nieuweweg 5	Poeldijk	1.300
Prins Johan Friso Promenade	Rijswijk	2.000

Tabel 5.6

De panden Gezelstraat 7-11 in Naaldwijk en Nieuweweg 5 in Poeldijk zijn alleen bestemd voor volumineuze detailhandel. Het pand Havenplein 3 in Naaldwijk is het voormalige postkantoor. Dit pand heeft een gemengde bestemming voor winkel-/praktijk-/bedrijfsruimte. Het pand aan de Patijnenburg 4-6 in Naaldwijk is ingericht als winkel-/showroomruimte met magazijnruimte.

In dezelfde categorie vanaf 800 m² zijn er ook enkele objecten waarin (een deel van) het aanbod is vervallen. Deze staan in tabel 5.7.

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen aanbod (m ²)	Nog beschikbaar per 31-12-2017 (m ²)
Hippolytusbuurt 1	Delft	852	-
Veldesteijn / Kerkweg 'Spreeuwennest'	Maasland	603	219

Tabel 5.7

In de lokale winkelcentra in de overige gemeenten (zie tabel 5.3) is er net als vorig jaar een afname geweest in het aanbod. Deze ging van 14.725 m² naar 13.190 m², een afname van 1.535 m² (10,4%). Vorig jaar was deze afname 20,6%. De toe- of afname van het aanbod verschilt echter sterk per winkelcentrum. Het algemene beeld is, dat het aanbod in de lokale winkelcentra iets sterker gedaald is, in vergelijking met het totale aanbod in Haaglanden.

Een overzicht van het aanbod per gemeente is te vinden in de bijlagen 9 en 10 van deze monitor.

Doorstroming detailhandel

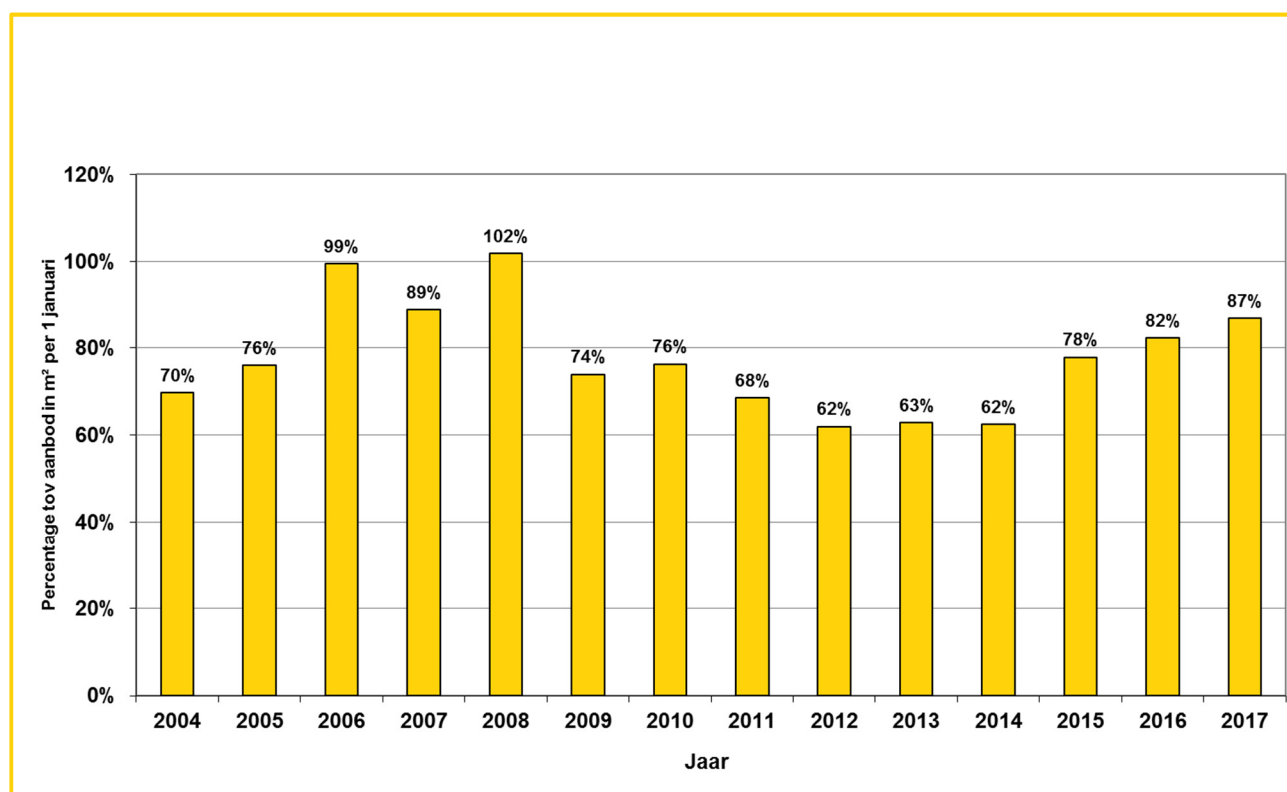
De doorstroming in de detailhandel is in 2017 ten opzichte van 2016 licht gestegen. De toename is gerealiseerd in alle oppervlaktecategorieën, behalve bij objecten vanaf 800 m². De doorstroming van de grotere winkelruimten lag iets lager. Bij detailhandel is de doorstroming, gemeten over alle oppervlaktecategorieën, steeds hoger geweest dan bij kantoorpanden of bedrijfsruimten. In 2017 is deze verversingssnelheid van detailhandel voor het eerst ingehaald door die van bedrijfsruimten.

De doorstroomsnelheid van detailhandelsruimte in de afgelopen 14 jaar is weergegeven in tabel 5.8 op de volgende pagina.

Detailhandel	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Opp. categorie														
0 - 100 m ²	110%	113%	136%	160%	161%	123%	112%	99%	90%	93%	105%	130%	136%	147%
101 - 200 m ²	119%	100%	144%	142%	106%	86%	86%	86%	79%	73%	81%	87%	97%	101%
201 - 400 m ²	72%	74%	110%	105%	105%	71%	59%	58%	62%	57%	57%	68%	75%	78%
401 - 800 m ²	48%	64%	76%	52%	56%	46%	45%	56%	39%	23%	35%	61%	57%	77%
> 800 m ²	31%	56%	70%	35%	105%	36%	78%	21%	37%	73%	55%	73%	51%	42%
Totaal	70%	76%	99%	89%	102%	74%	76%	68%	62%	63%	62%	78%	82%	87%

Tabel 5.8

De fluctuaties in het totale opnamepercentage van detailhandelsruimte zijn weergegeven in onderstaande grafiek 5.3.



Grafiek 5.3

Aanbodpercentage detailhandel

Om een graadmeter te hebben hoeveel van de aanwezige winkelvoorraad in de regio op de commerciële markt te koop of te huur wordt aangeboden berekent Steenworp net als bij kantoorruimte het aanbodpercentage. Deze hoeveelheid aangeboden winkelruimte wordt afgezet tegen de totaal aanwezige winkelvoorraad. Het betreft bij het aanbod ruimten die te huur worden aangeboden en ruimten die in lege staat te koop worden aangeboden voor een eindgebruiker. Panden die in verhuurde staat te koop worden aangeboden, de zgn. beleggingsobjecten, worden hierin niet meegeteld.

Het aanbodpercentage is niet hetzelfde als het leegstandspercentage. Er is wel een overlap maar er zijn verschillen. Een pand kan al te huur worden aangeboden terwijl de vertrekkende huurder er

nog gebruik van maakt of als er tijdelijk een pop-up-store is gevestigd. Dan is het wel aanbod maar geen leegstand. Ook kan het voorkomen dat een object nog in aanbouw of renovatie is. Ook dan is het wel aanbod, maar geen leegstand. Het kan ook gebeuren dat een pand leeg staat maar dat het niet tot het aanbod behoort. Dit gebeurt als de eigenaar geen opdracht verstrekt aan een makelaarskantoor. Dan is het wel leegstand maar geen aanbod. Deze twee verschillen heffen elkaar min of meer op.

Het percentage van de totale winkelvoorraad dat aangeboden wordt op de markt is in 2017 gedaald. Eind 2016 was het aanbodpercentage nog 4,5%, dit is nu gedaald naar 4,1%. Een afname van 0,4%.

Bij de afzonderlijke gemeenten zijn er grote verschillen te zien in het aanbodpercentage. Dit heeft alles te maken met het karakter en met de functie van de winkelvoorraad binnen een bepaalde gemeente. Een aantal gemeenten heeft een kleinere winkelvoorraad omdat deze alleen een lokale functie vervult. In andere gemeenten vervult de winkelvoorraad ook een regionale of bovenregionale functie. Als in gemeenten met een kleinere winkelvoorraad enkele wat grotere panden op de markt komen dan kan het aanbodpercentage sterk omhoog gaan. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het interpreteren van de cijfers uit tabel 5.9.

De bron voor de cijfers van de winkelvoorraad is Locatus. De cijfers van het aanbod zijn afkomstig uit de database van Steenworp.

Een overzicht van het aanbodpercentage detailhandel is te vinden in tabel 5.9.

Gemeente	Detailhandel-voorraad (m ²) 01-01-2017	Aanbod (m ²) 01-01-2017	Aanbod-percentage 01-01-2017	Detailhandel-voorraad (m ²) 31-12-2017	Aanbod (m ²) 31-12-2017	Aanbod-percentage 31-12-2017	Verschil 2017 t.o.v. 2016
Delft	163.571	9.020	5,5%	166.952	5.881	3,5%	-2,0%
Den Haag	697.040	32.127	4,6%	721.757	28.993	4,0%	-0,6%
Leidschendam-Voorburg	96.182	2.442	2,5%	87.821	3.007	3,4%	0,9%
Midden-Delfland	7.490	822	11,0%	7.995	219	2,7%	-8,2%
Pijnacker-Nootdorp	56.379	3.154	5,6%	53.800	2.168	4,0%	-1,6%
Rijswijk	88.448	6.191	7,0%	91.295	3.734	4,1%	-2,9%
Wassenaar	35.768	2.427	6,8%	35.838	1.696	4,7%	-2,1%
Westland	177.566	9.253	5,2%	180.622	13.083	7,2%	2,0%
Zoetermeer	181.073	2.679	1,5%	182.599	4.266	2,3%	0,9%
Totaal Haaglanden	1.503.517	68.115	4,5%	1.528.679	63.047	4,1%	-0,4%

Tabel 5.9

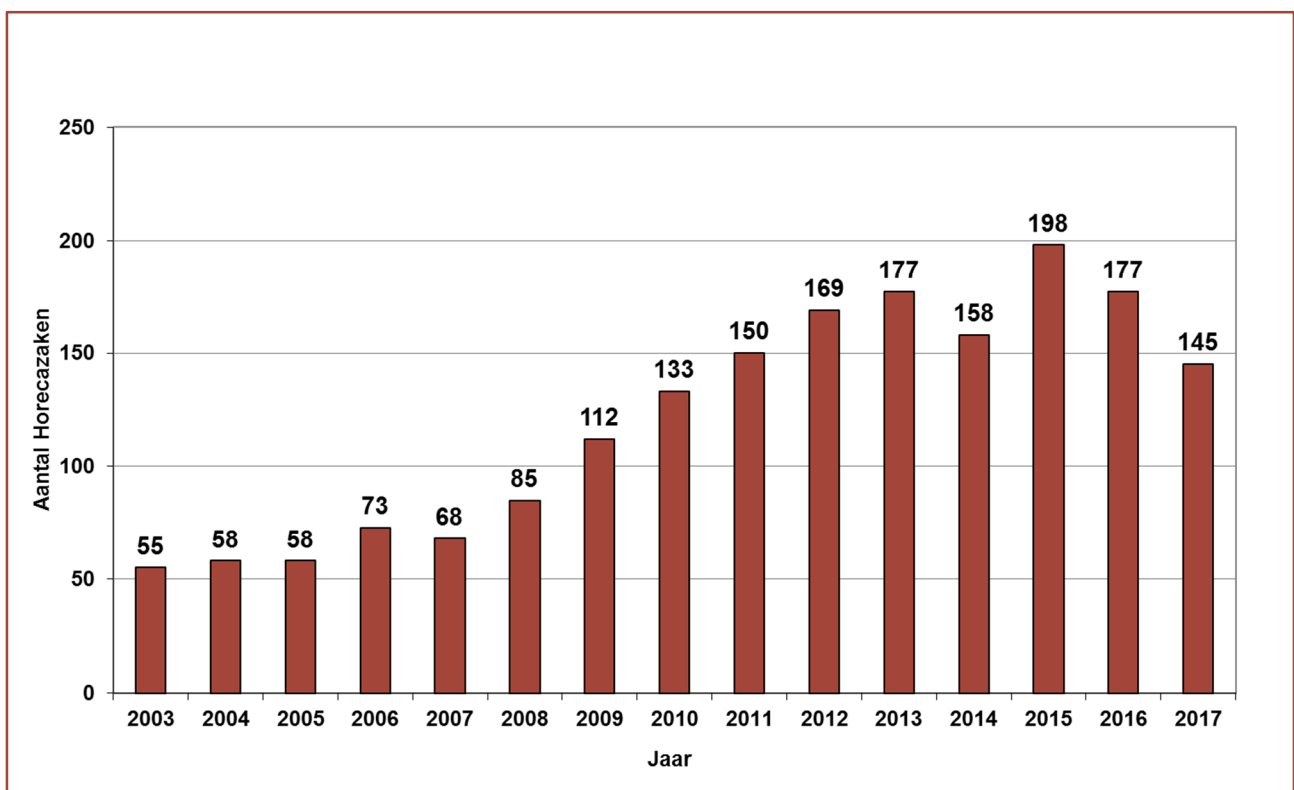
6. Aanbod horecazaken

Het aanbod van horecazaken is gering in vergelijking met het aanbod van kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel. In 2017 was er een daling in het aanbod met 32 zaken, een afname van 18,1%.

Horecaruimten worden vaak inclusief een horecaonderneming aangeboden, vandaar dat het horeca-aanbod in deze monitor wordt weergegeven als het aantal aangeboden horeca-objecten, niet in vierkante meters. Het komt wel eens voor dat een horecaruimte casco wordt aangeboden maar meestal is er naast het huur- of koopcontract voor het pand ook sprake van een overnamesom voor goodwill, inventaris, etc. van de horecazaak. De oppervlakte is daarbij minder relevant omdat de identiteit en de waarde van een aangeboden zaak belangrijker zijn dan de grootte van de ruimte.

Hotels worden zelden aangeboden, de meeste horecazaken in het aanbod zijn cafés, cafetaria's, lunchrooms, brasserieën en restaurants. Sommige vormen van dag-horeca, zoals een bakkerszaak of een boekwinkel waar een broodje met een kopje koffie genuttigd kan worden, tellen niet mee in het horeca-aanbod. Dit soort zaken staat meestal als detailhandel aangemerkt in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het verloop van het aanbod van horecazaken in de regio gedurende de afgelopen 14 jaar is weergegeven in grafiek 6.1. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 6.1

Den Haag heeft het grootste aanbod van horecazaken. Van de 145 objecten zijn er 75 binnen deze gemeente te vinden. Eind 2016 waren dit er nog 93. Er is dus een afname van 18 objecten gedurende 2017 te zien, een afname van 19,4%.

Eind 2017 waren er twee horecazaken in het aanbod waarvan vanwege discretie de plaatsnaam niet is opgegeven door de aanbieder maar waarbij wel vaststaat dat het object binnen de regio Haaglanden ligt.

De cijfers van het aanbod van horecazaken per gemeente gedurende de afgelopen jaren zijn te vinden in tabel 6.1. De peildatum is telkens 31 december.

Gemeente	Aanbod 2010	Aanbod 2011	Aanbod 2012	Aanbod 2013	Aanbod 2014	Aanbod 2015	Aanbod 2016	Aanbod 2017
Delft	20	21	22	14	18	31	34	23
Den Haag	77	91	88	107	88	108	93	75
Leidschendam-Voorburg	15	7	8	12	8	9	5	5
Midden-Delfland	1	1	2	1	0	1	1	3
Pijnacker-Nootdorp	3	4	10	6	5	7	5	4
Rijswijk	2	3	8	7	9	6	4	2
Wassenaar	5	4	4	6	3	7	3	5
Westland	4	7	10	9	13	10	15	11
Zoetermeer	2	11	15	15	13	16	14	15
Plaatsnaam anoniem	4	1	2	0	1	3	3	2
Totaal Haaglanden	133	150	169	177	158	198	177	145

Tabel 6.1



Sommige horecazaken worden discreet aangeboden. Makelaars plaatsen in een dergelijk geval een anonieme sfeerfoto op hun website

7. Aanbod agrarische objecten

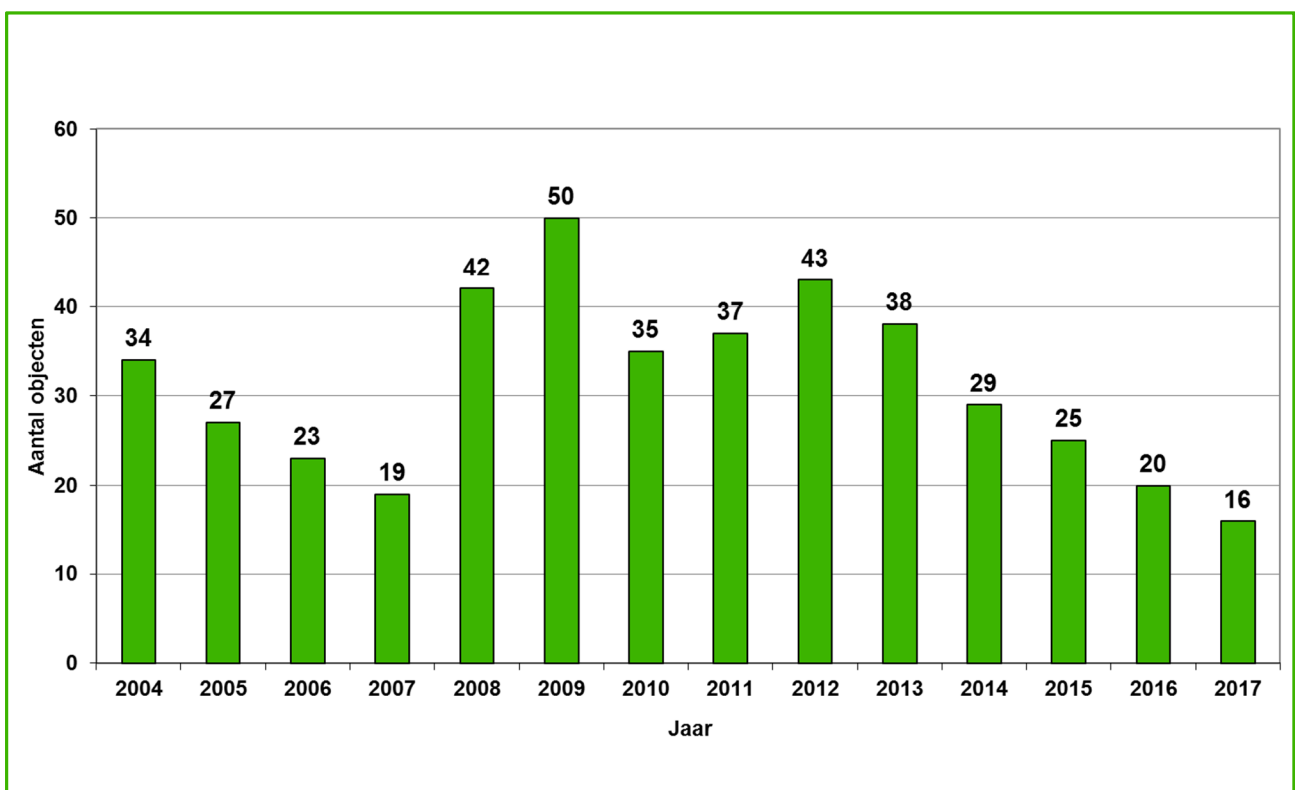
Sinds 2004 inventariseert Steenworp het aanbod van agrarische objecten. Hierbij gaat het om glastuinbouwbedrijven en kavels grond met een agrarische bestemming die te huur (pacht) of te koop worden aangeboden.

Net als bij horeca worden hier niet de vierkante meters, maar alleen het aanbod in aantal objecten geregistreerd.

Er zijn twee gebieden in Haaglanden waar de agrarische sector geconcentreerd is: het Westland (gemeenten Westland en Midden-Delfland) en het Oostland (rondom Pijnacker-Nootdorp).

Over de hele periode is er geen trendmatige toe- of afname te zien geweest in het aantal aangeboden objecten. Alleen in de periode 2004 - 2007 en vanaf 2013 is er een trendmatige afname te zien in het aantal aangeboden objecten. In 2017 nam het aanbod met vier objecten af van 20 naar 16. Het aanbod bestaat uit acht glastuinbouwbedrijven en acht kavels grond met een agrarisch bestemming, bijvoorbeeld een weiland. In 2016 nam het aanbod nog met vijf objecten af van 25 naar 20.

Het aanbod van agrarische objecten in Haaglanden sinds 2004 is te vinden in grafiek 7.1. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 7.1

8. Aanbod kavels bouwgrond

Sinds 2010 inventariseert Steenworp ook de kavels bouwgrond die beschikbaar zijn voor bedrijfshuisvesting. Deze kavels liggen meestal op bedrijventerreinen. Het aanbod is in 2017 ongeveer gelijk gebleven. Het daalde met slechts 2.896 m² van 773.838 m² naar 770.942 m², een daling van 0,4%. In 2016 was er een toename van 4,3%. Het aantal kavels is in 2017 gedaald van 52 naar 50.

Een overzicht van het aanbod van bouwgrond in de gehele regio Haaglanden in 2016, verdeeld naar oppervlaktecategorieën is te vinden in tabel 8.1.

Kavels bouwgrond	Beschikbaar aanbod per 01-01-2017		Beschikbaar aanbod per 31-12-2017		Verschil 2017 t.o.v. 2016	
	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal m ²	%
Oppervlaktecategorie						
< 2.000 m ²	3	3.854	2	2.954	-900	-23,4%
2.001 - 5.000 m ²	17	65.579	17	55.080	-10.499	-16,0%
5.001 - 10.000 m ²	13	98.103	11	85.643	-12.460	-12,7%
10.001 - 20.000 m ²	12	202.038	11	184.336	-17.702	-8,8%
> 20.000 m ²	7	404.264	8	442.929	38.665	9,6%
Totaal	52	773.838	49	770.942	-2.896	-0,4%

Tabel 8.1

In tabel 8.2 is weergegeven hoe het aanbod van kavels bouwgrond per gemeente is verdeeld.

Kavels bouwgrond	Beschikbaar aanbod per 01-01-2017		Beschikbaar aanbod per 31-12-2017		Verschil 2017 t.o.v. 2016	
	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal m ²	%
Gemeente						
Delft	2	5.216	2	27.143	21.927	420,4%
Den Haag	3	20.783	5	19.742	-1.041	-5,0%
Leidschendam-Voorburg	0	0	0	0	0	
Midden-Delfland	18	218.206	18	218.206	0	0,0%
Pijnacker-Nootdorp	4	194.526	3	179.053	-15.473	-8,0%
Rijswijk	1	900	0	0	-900	-100,0%
Wassenaar	0	0	0	0	0	
Westland	15	186.677	14	192.448	5.771	3,1%
Zoetermeer	9	147.530	7	134.350	-13.180	-8,9%
Totaal Haaglanden	52	773.838	49	770.942	-2.896	-0,4%

Tabel 8.2

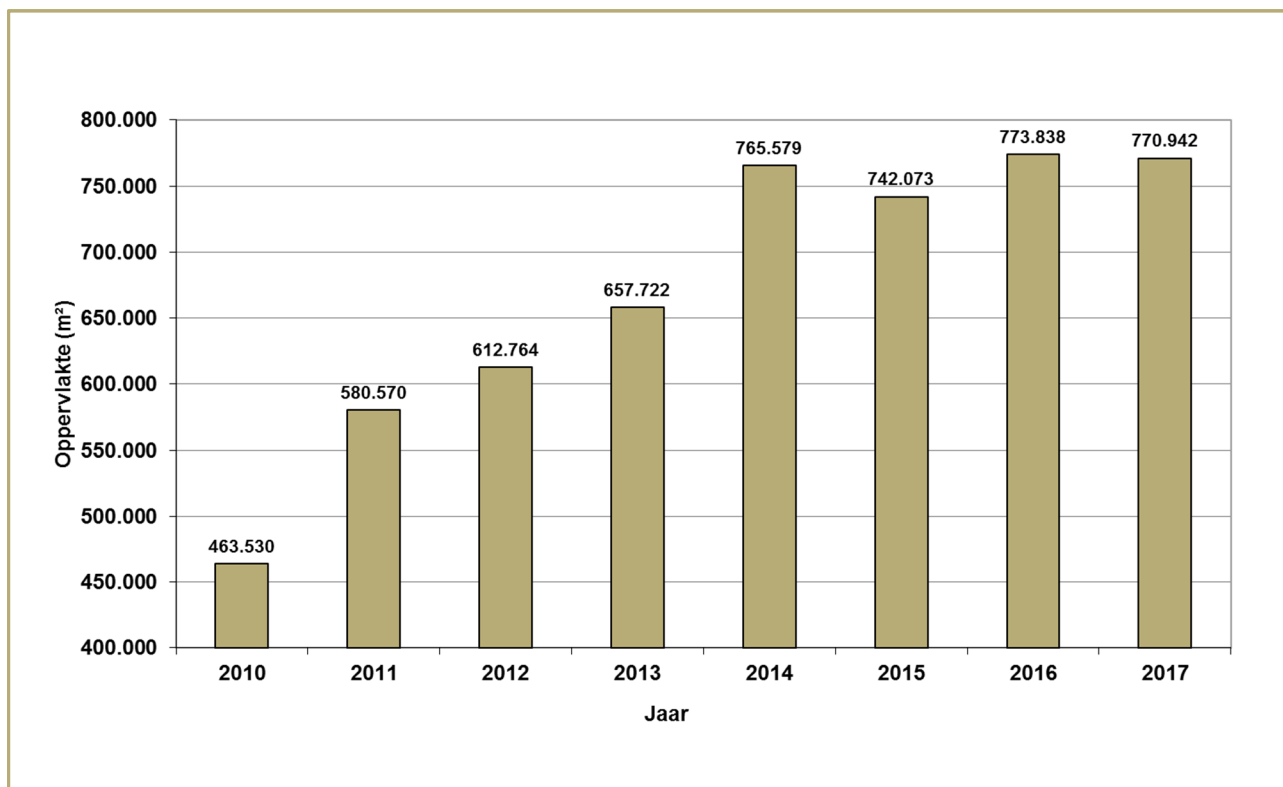
De onevenredige spreiding over de gemeenten komt doordat het aanbod van bouwgrond zich concentreert op specifieke bedrijventerreinen. Veel van deze kavels worden aangeboden door Businesspark Haaglanden. Dit is een samenwerking tussen de gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk. Ondernemers kunnen hier o.a. terecht voor advies over kavels grond op bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. De adviseurs van Businesspark Haaglanden werken intensief samen met Steenworp.

Businesspark Haaglanden is bij de ontwikkeling van de volgende bedrijventerreinen betrokken, zie tabel 8.3.

Gemeente	Bedrijventerrein
Midden-Delfland	Hoog-Harnasch
	Vrij-Harnasch
	Woud-Harnasch
Pijnacker-Nootdorp	Boezem II
	Heron
Westland	Wateringse Veld

Tabel 8.3

Als we naar de cijfers in de tabellen 8.1 en 8.2 kijken dan valt op dat er in de gemeente Midden-Delfland geen mutaties zijn in het aanbod en dat het erop lijkt dat er hier niets gebeurt. Niets is echter minder waar. Het betreft hier bedrijventerreinen in Harnaschpolder (Hoog-Harnasch, Vrij-Harnasch en Woud-Harnasch). Hier worden grootschalige bedrijventerreinen ontwikkeld. Er zijn in 2017 hier grote inspanningen geleverd en er is ook een grote voortgang geboekt in de verkoop van de kavels. Dit is echter een proces dat een langere doorlooptijd heeft. Veel kavels op dit terrein staan momenteel onder optie. Deze zijn dus eigenlijk niet meer vrij uitgifbaar maar zolang deze kavels nog niet definitief verkocht zijn blijven zij tot het aanbod gerekend worden. Dit gebeurt overigens ook bij andere objecten (kantoren, bedrijfsruimten ed.) maar omdat de doorlooptijden voor dit proces doorgaans korter is valt het daar minder op. Als de opties omgezet worden in definitieve koopcontracten zal het bij Steenworp van het aanbod af gehaald worden waardoor dit aanbod zal dalen. Voor meer specifieke informatie over de bedrijventerreinen of de verschillende kavels bouwgrond verwijzen wij u naar de website van Businesspark Haaglanden, Steenworp of de desbetreffende gemeente. Het verloop van het aanbod in de zes jaar dat Steenworp het aanbod van kavels bouwgrond registreert is te zien in grafiek 8.1. De peildatum voor elk jaar is 31 december.



Grafiek 8.1

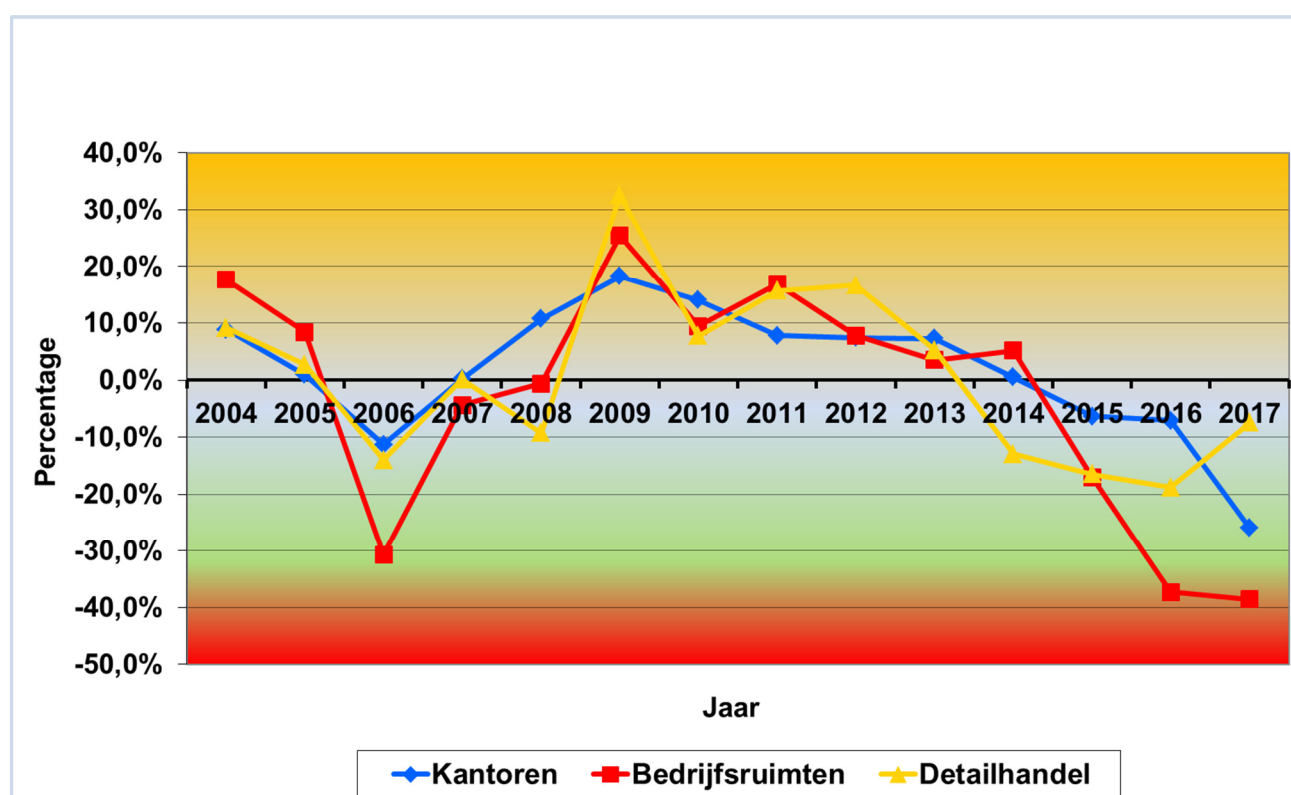
9. Conclusie

Een totaaloverzicht van de toe- en/of afname van het aanbod bedrijfsonroerendgoed in Haaglanden over de afgelopen 14 jaar staat in tabel 9.1. Als er bij de getalswaarde een minteken in de tabel staat betekent dat een afname in het aanbod.

Soort pand	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kantoren	8,8%	1,0%	-11,3%	0,2%	10,7%	18,2%	14,0%	7,8%	7,4%	7,2%	0,5%	-6,4%	-7,1%	-26,0%
Bedrijfsruimten	17,6%	8,4%	-30,7%	-4,4%	-0,6%	25,4%	9,4%	16,8%	7,8%	3,5%	5,2%	-17,0%	-37,3%	-38,6%
Detailhandel	9,1%	2,7%	-14,0%	0,2%	-9,3%	32,5%	7,7%	15,7%	16,7%	5,2%	-12,9%	-16,5%	-18,8%	-7,4%

Tabel 9.1

De kleur van de ondergrond van de verschillende vakjes in de tabel correspondeert met de positie van de waarde in grafiek 9.1. Hierin is het verloop in de tabel grafisch weergegeven:



Grafiek 9.1

De ondergrond in grafiek 9.1 is verdeeld in verschillende vlakken. In het midden ligt de zwarte 'nullijn'. In de periode 2009 - 2014 was er een overaanbod van bedrijfsonroerendgoed. Daarom is er een aantal jaren een afname gewenst geweest. Om deze wens tot uitdrukking te brengen heeft het vlak boven de nullijn een oranje ondergrond en onder de nullijn een groene. Voor een gezonde marktsituatie moeten de lijnen van het aanbod zich een aantal jaren in het groene gebied bevinden. De afname moet echter niet te groot zijn want anders zou er een schaarste kunnen ontstaan. Vandaar dat het onderste gedeelte van de grafiek, als een soort gevarenszone, rood is gekleurd.

Voor kantoren is er in 2015 voor het eerst sinds 2007 een duidelijke afname van het aanbod te zien. De lijn duikt in het groene gebied onder de nullijn. Hetzelfde geldt voor bedrijfsruimten. In 2015 is er voor het eerst sinds 2008 een afname in het aanbod en ook deze lijn bevindt zich in het

groene gebied. Bij detailhandel is dit in 2014 al gebeurd maar ook in de twee jaar daarna is er een grote afname in het aanbod van winkelruimte. Deze afname was in 2017 weer geringer van aard. De lijn van bedrijfsruimte is in 2015 in het groene gebied terecht gekomen. Er is in 2016 echter een grote afname geweest en het aanbod van bedrijfsruimte ligt eind 2016 in grote lijnen op het niveau van de frictieleegstand. Hierdoor is in 2016 deze lijn in het rode gebied gekomen. Doordat in 2017 de lijn in dit rode gebied is gebleven, dat wil zeggen: er was een afname in het aanbod die eigenlijk niet gewenst was, blijkt dat er in het aanbod inmiddels een schaarste is ontstaan.



Bedrijfsruimte in het pand Maasdijkseweg 132 in Wateringen

De doorstromingsnelheid lag in 2017 bij kantoren, bedrijfsruimten en winkelpanden op een hoger niveau dan in 2016. Vooral bij kantoren en bedrijfsruimten was er een grote toename in de omloopsnelheid van panden die te huur en te koop worden aangeboden. In het algemeen geldt dat de doorstromingsnelheid bij kleinere objecten hoger is dan bij grotere objecten.

Het aanbod van agrarische objecten is de afgelopen vijf jaar gedaald.

Het aanbod aan kavels bouwgrond op bedrijventerreinen is in 2017 in aantal vierkante meters ongeveer gelijk gebleven. Er is ook een grote voortgang geboekt in de verkoop van de kavels. Dit is echter een proces dat een langere doorlooptijd heeft. Veel kavels op bedrijventerreinen staan momenteel onder optie. Deze zijn dus eigenlijk niet meer vrij uitgifbaar maar zolang deze kavels nog niet definitief verkocht zijn blijven zij tot het aanbod gerekend worden.

Bij horecazaken is er een afname in het aantal zaken dat ter overname wordt aangeboden.

Zoeken naar creatieve oplossingen

Bij kantoren zijn maatregelen getroffen om het stijgende aanbod te verkleinen. Een flink deel van de kantorenvorraad is verouderd en/of gevestigd op minder aantrekkelijke locaties. Deze panden maken weinig kans om binnen de reguliere markt verhuurd te worden, ook niet nu de economie aantrekt. Via transformatie (of soms door sloop) worden ze uit de markt genomen. In meerdere gemeenten zijn hiervoor acties in gang gezet.

In 2017 is er in Den Haag veel kantoorruimte aan de aanwezige voorraad onttrokken. Dit gebeurt bij zowel kleine als grote kantoorpanden die een herbestemming krijgen of gesloopt worden. Van alle panden in Den Haag die getransformeerd zijn, en dat zijn er in 2017 in totaal 50, is de oppervlakte 293.092 m². Hierin was nog 163.697 m² aanbod aanwezig.

Voor veel locaties is de procedure om tot transformatie van een kantoorgebouw te komen in gang gezet. Deze procedures zijn in veel gevallen nog niet afgerond. Zolang het bestemmingsplan nog niet definitief is gewijzigd of de omgevingsvergunning nog niet is verleend worden deze transformaties nog niet gerealiseerd en zien we de effecten ervan nog niet in de cijfers terug. Vooral in de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg zijn de afgelopen jaren veel transformaties tot uitvoering gebracht waardoor het aanbod en het aanbodpercentage in deze gemeenten sterk zijn gedaald.

Een bijzondere situatie doet zich voor in Rijswijk. Daar is het aanbod, uitgedrukt in m², met 1,5% afgenomen, maar de voorraad is ook met 2,3% afgenomen. Dit heeft tot gevolg dat het aanbodpercentage in deze gemeente licht is gestegen. In alle overige gemeenten is het aanbodpercentage gedaald maar het ligt nog steeds boven de gewenste frictieeegstand van 5 à 6%.

Tot slot

Bij zowel kantoorruimten, bedrijfsruimten als detailhandel is het aanbod in 2017 afgenomen.

Het percentage van de totale kantorenvorraad dat op de markt wordt aangeboden is in 2017 voor de hele regio gedaald van 15,8% naar 12,3%, een afname van 3,6% (afgeronde waarden). Dit ligt nog wel boven de gewenste frictieeegstand van 5 à 6%. Voor kantoren is in de komende jaren nog een verdere afname in het aanbod gewenst.

Bij bedrijfsruimten is er in drie achtereenvolgende jaren een grote afname geweest in het aanbod. De forse afname in het aanbod gedurende de afgelopen jaren leidt inmiddels tot schaarste in de bedrijfsruimten. Eind 2016 was er een indicatie van het aanbodpercentage van 4,2%. Door de afname in het aanbod gedurende 2017 is dit inmiddels geslonken tot 2,2%. Dat is lager dan de gewenste frictieeegstand van 5 à 6% dus dat betekent dat de 'schuifruimte' die aanwezig moet zijn om bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken grotendeels opgedroogd is.

De doorstromingsnelheid lag in 2017 bij zowel kantoorruimten, bedrijfsruimten als winkelpanden op een hoger niveau dan in 2016. En in 2016 was het al hoger dan in 2015. Dit betekent dat markt in de afgelopen paar jaar nog dynamischer is geworden.

De grote doorstromingsnelheid in bedrijfsruimten laat zien dat hieraan veel behoefte is. Dit beeld in combinatie met de grote afname van het aanbod geeft nogmaals aan dat de bedrijfsruimte in de regio schaars geworden is. De vestigingsadviseurs ondervinden dat ook want het komt regelmatig voor dat er geen ruimte is te vinden voor de zoekende partij die zich bij Steenworp heeft gemeld.

10. Begrippenlijst

Aanbod

Bedrijfsonroerendgoed dat te huur of te koop wordt aangeboden op de commerciële markt en door een eindgebruiker, huurder of koper, in gebruik kan worden genomen.

Aanbodpercentage

De verhouding van het actuele aanbod t.o.v. de totaal aanwezige voorraad winkels, bedrijfsruimten of kantoren.

Actuele aanbod

Aanbod dat door Steenworp wordt meegeteld bij bepaling van het aanwezige aanbod.

Agrarische grond

Kavel grond met een agrarische bestemming. Dat kan een weiland zijn, maar er kan ook de mogelijkheid zijn om er een glastuinbouwbedrijf op te vestigen.

Agrarische objecten

Hieronder valle zowel glastuinbouwbedrijven als kavels grond met een agrarische bestemming.

Bedrijfsonroerendgoed

Onroerend goed dat volgens bestemmingplan gebruikt kan worden als huisvesting voor de activiteiten van ondernemers en instanties. Dit bestaat uit kantoren, bedrijfsruimten, winkelruimten (detailhandel), praktijkruimten, showrooms, enz.

Bedrijfsruimten

Ruimten of hallen waarin industriële activiteiten en productie- en/of logistieke processen kunnen plaatsvinden.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Ruimten die op flexibele basis met kortdurende contracten aan ondernemers worden aangeboden, bijvoorbeeld Business Centers en 'Nieuwe Werken Concepten'.

Bedrijventerrein

Gebied waarop panden met bedrijfsruimten en/of showrooms zijn geconcentreerd. In een aantal gevallen is er functiemenging met bijvoorbeeld kantoorruimte of Leisure. Detailhandel is doorgaans niet toegestaan met uitzondering van grootschalige / volumineuze detailhandel, bijvoorbeeld meubelzaken, bouwmarkten en 'Auto's-boten-caravans'.

Beleggingsobjecten

Panden die in verhuurde staat te koop worden aangeboden. Deze worden door Steenworp niet in het actuele aanbod meegeteld.

Doorstromingsnelheid

Ook 'verversingssnelheid' of 'opnamepercentage'. De verhouding van het vervallen aanbod gedurende één jaar t.o.v. het actuele aanbod aan het begin van dat jaar. Zie ook het voorbeeld op pagina 8, tabel 2.2.

Frictieleegstand

Minimaal gewenst aanbod binnen een gezonde kantorenmarkt, dat noodzakelijk is om verhuwbewegingen van kantoorgebruikers mogelijk te maken. De gewenste frictieleegstand is 5 á 6 % van de kantorenvorraad.

Haaglanden

Het gebied van het voormalige Stadsgewest Haaglanden. Dit markeert het gebied waarin Steenworp actief is en waar deze Monitor betrekking op heeft. Zie ook de kaart en een overzicht van de betrokken gemeenten op pagina 4.

Herbestemming

Zie 'Transformatie'

Juridisch aanbod

Aanbod van bijvoorbeeld kantoorruimte dat geheel volgens bestemmingsplan ook zelfstandige kantoorruimte is.

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.

Kavel bouwgrond

Braakliggend stuk grond, meestal op een bedrijventerrein, waarop volgens bestemmingsplan een bedrijfspand gebouwd kan worden.

Leegstand

Bedrijfsonroerendgoed dat daadwerkelijk niet in gebruik is.

Multi tenant

Gebouwen waarin meerdere bedrijven gevestigd zijn. Deze gebouwen zijn vaak al langere tijd op de markt. Er zitten wel fluctuaties in het beschikbare metrage. Er worden regelmatig delen van het gebouw verhuurd maar er komen ook regelmatig nieuwe gedeelten voor verhuur beschikbaar.

Opnamepercentage

Zie 'Doorstromingsnelheid'.

Planontwikkeling

Project van een gebouw of een complex dat nog niet gerealiseerd is maar wel op de commerciële markt wordt aangeboden. Vaak wordt pas met de bouw gestart als (een bepaald minimum deel van) het project verkocht is of als hiervoor een potentiële huurder een contract heeft getekend. Steenworp telt deze planontwikkeling pas mee in het actuele aanbod als de bouw daadwerkelijk gestart is en de oplevering binnen één jaar verwacht wordt.

Transformatie

Het ombouwen van bijvoorbeeld kantoorruimte naar een andere bestemming, bijvoorbeeld woonruimte of hotel.

Vervallen aanbod

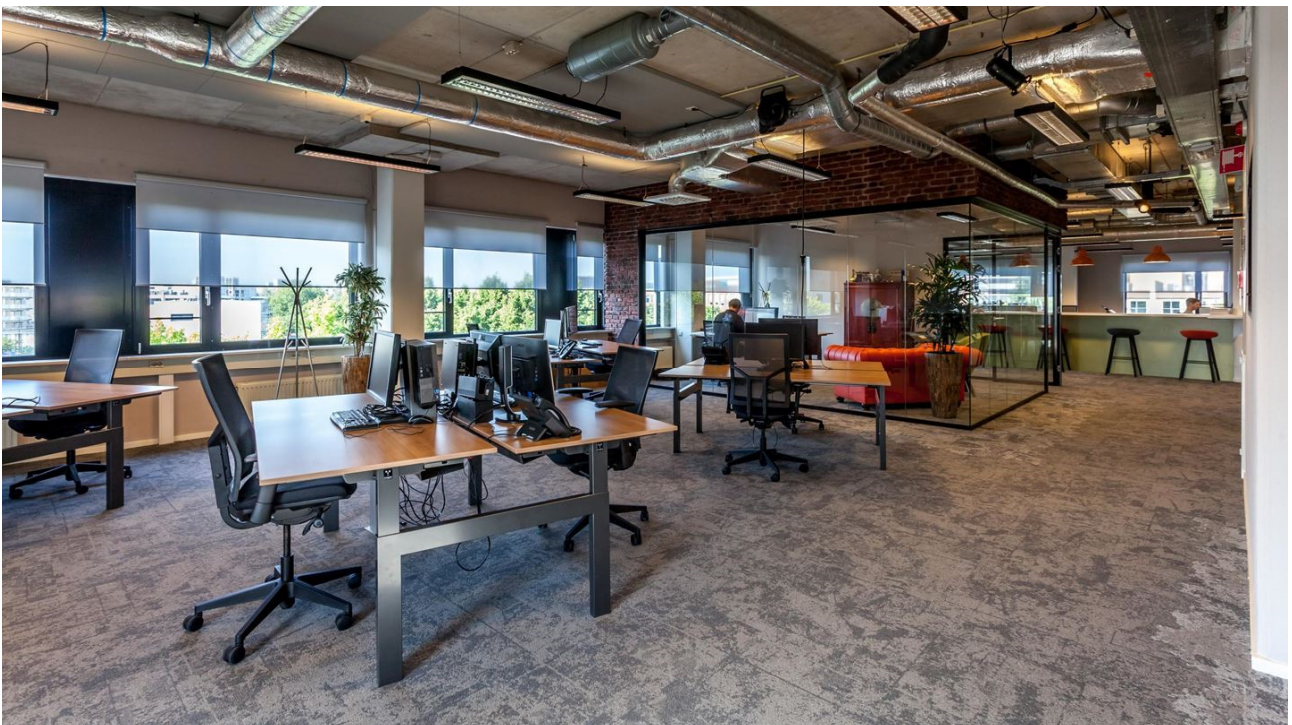
Aanbod dat uit de markt is gehaald. Dat zijn panden die door de markt opgenomen zijn (verhuurd dan wel verkocht) maar ook panden die vanwege allerlei andere redenen niet meer beschikbaar zijn op de commerciële markt, bijvoorbeeld door intrekking van de opdracht bij de aanbieder makelaar, sloop, renovatie of herbestemming.

Verversingsnelheid

Zie 'Doorstromingsnelheid'.

Winkel-/kantoorruimte

Ruimte die zowel voor de verkoop van artikelen als voor dienstverlening kan worden gebruikt. Bij dit laatste valt te denken aan reisbureaus, uitzendbureaus e.d. Als de ruimte zich daarnaast ook leent voor medische activiteiten dan spreken we van een winkel-/kantoor-/praktijkruimte.



Modern kantoorlandschap met industriële uitstraling in het pand Baron de Coubertinlaan 6 in Zoetermeer

**Baron de Coubertinlaan 6
in Zoetermeer**



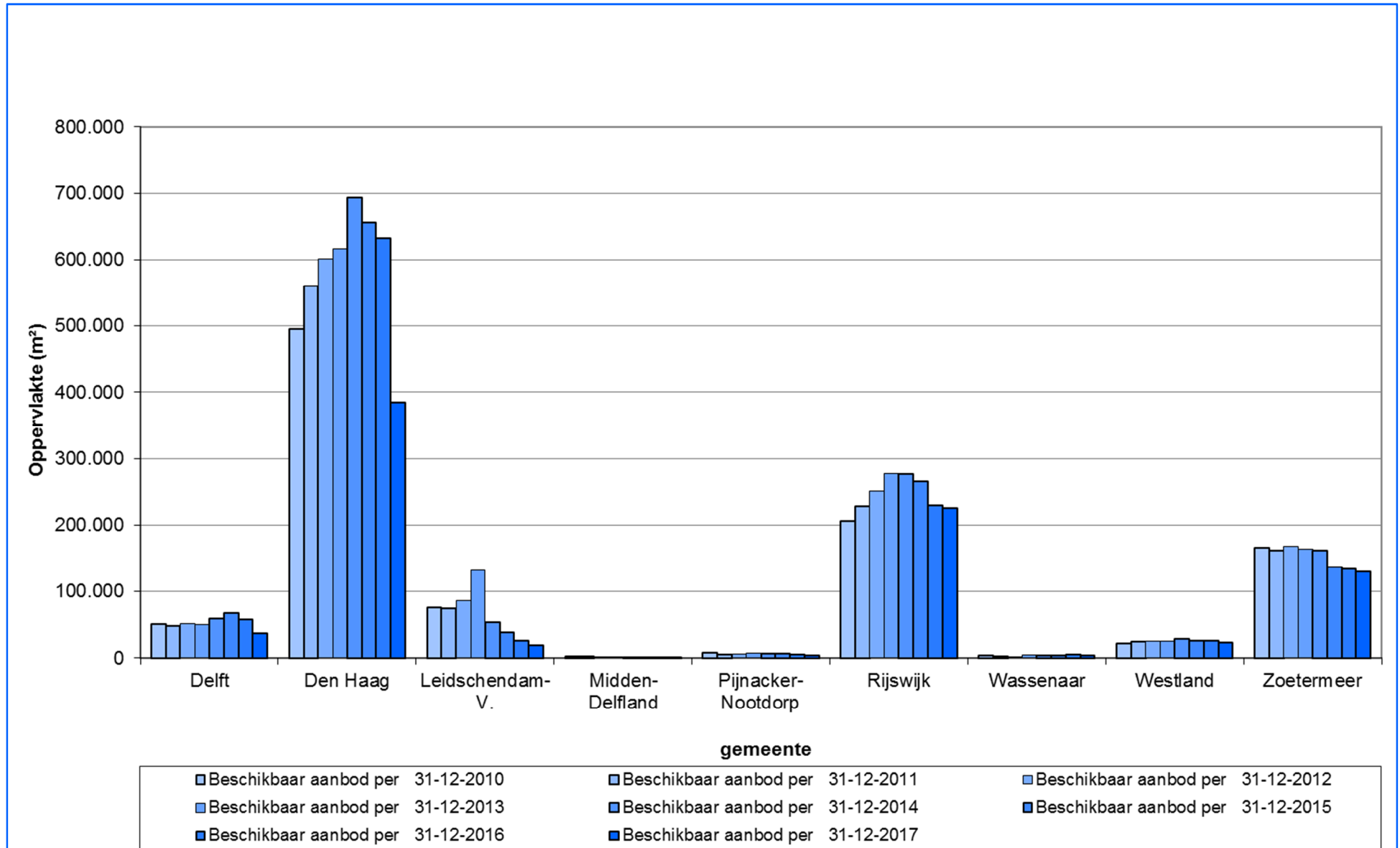
Bijlage 1: Aanbod kantoorruimte 2017 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden-Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Kantoren																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2017																				
0 - 200 m ²	35	3.339	114	11.037	7	898	0	0	11	1.078	16	1.600	11	1.290	45	5.075	33	3.531	272	27.848
201 - 500 m ²	22	7.816	92	30.277	5	1.460	2	660	9	2.590	31	9.646	4	1.280	23	7.505	18	6.749	206	67.983
501 - 1.000 m ²	13	8.969	52	37.170	8	5.179	0	0	1	960	13	8.574	0	0	7	5.085	6	4.079	100	70.016
1.001 - 5.000 m ²	11	24.260	89	210.474	7	12.470	0	0	1	1.231	27	63.560	2	2.805	6	8.704	23	49.922	166	373.426
> 5.000 m ²	2	13.930	27	343.685	1	5.400	0	0	0	0	18	145.967	0	0	0	0	8	69.066	56	578.048
Totaal	83	58.314	374	632.643	28	25.407	2	660	22	5.859	105	229.347	17	5.375	81	26.369	88	133.347	800	1.117.321
Nieuw aanbod periode 2017																				
0 - 200 m ²	23	2.199	121	12.416	12	1.438	1	155	15	1.459	12	1.231	7	744	32	3.811	26	3.468	249	26.921
201 - 500 m ²	10	2.862	52	17.124	3	873	0	0	1	205	3	1.635	2	470	14	4.270	8	2.663	93	30.102
501 - 1.000 m ²	7	5.171	26	19.504	2	1.570	0	0	2	1.235	2	1.406	0	0	3	2.426	2	1.277	44	32.589
1.001 - 5.000 m ²	2	9.123	11	23.634	1	2.471	0	0	0	0	3	9.738	0	0	0	0	2	4.771	19	49.737
> 5.000 m ²	0	0	2	46.764	0	0	0	0	0	0	2	33.401	0	0	0	0	1	5.787	5	85.952
Totaal	42	19.355	212	119.442	18	6.352	1	155	18	2.899	22	47.411	9	1.214	49	10.507	39	17.966	410	225.301
Vervallen aanbod periode 2017																				
0 - 200 m ²	28	2.109	143	14.008	10	1.097	0	111	6	673	15	1.485	10	1.339	48	5.387	32	3.596	292	29.805
201 - 500 m ²	11	3.679	75	24.923	3	630	1	425	6	1.847	14	4.680	2	449	13	4.493	6	2.342	131	43.468
501 - 1.000 m ²	10	7.396	31	22.089	6	4.034	0	0	3	2.195	3	2.101	0	0	3	2.900	5	3.609	61	44.324
1.001 - 5.000 m ²	3	13.649	49	119.490	0	1.029	0	0	0	0	7	14.676	1	1.405	1	1.470	5	11.282	66	163.001
> 5.000 m ²	2	13.930	10	186.595	1	5.400	0	0	0	0	4	27.942	0	0	0	0	0	1.250	17	235.117
Totaal	54	40.763	308	367.105	20	12.190	1	536	15	4.715	43	50.884	13	3.193	65	14.250	48	22.079	567	515.715
Beschikbaar aanbod per 31-12-2017																				
0 - 200 m ²	30	3.429	92	9.445	9	1.239	1	44	20	1.864	13	1.346	8	695	29	3.499	27	3.403	229	24.964
201 - 500 m ²	21	6.999	69	22.478	5	1.703	1	235	4	948	20	6.601	4	1.301	24	7.282	20	7.070	168	54.617
501 - 1.000 m ²	10	6.744	47	34.585	4	2.715	0	0	0	0	12	7.879	0	0	7	4.611	3	1.747	83	58.281
1.001 - 5.000 m ²	10	19.734	51	114.618	8	13.912	0	0	1	1.231	23	58.622	1	1.400	5	7.234	20	43.411	119	260.162
> 5.000 m ²	0	0	19	203.854	0	0	0	0	0	0	16	151.426	0	0	0	0	9	73.603	44	428.883
Totaal	71	36.906	278	384.980	26	19.569	2	279	25	4.043	84	225.874	13	3.396	65	22.626	79	129.234	643	826.907

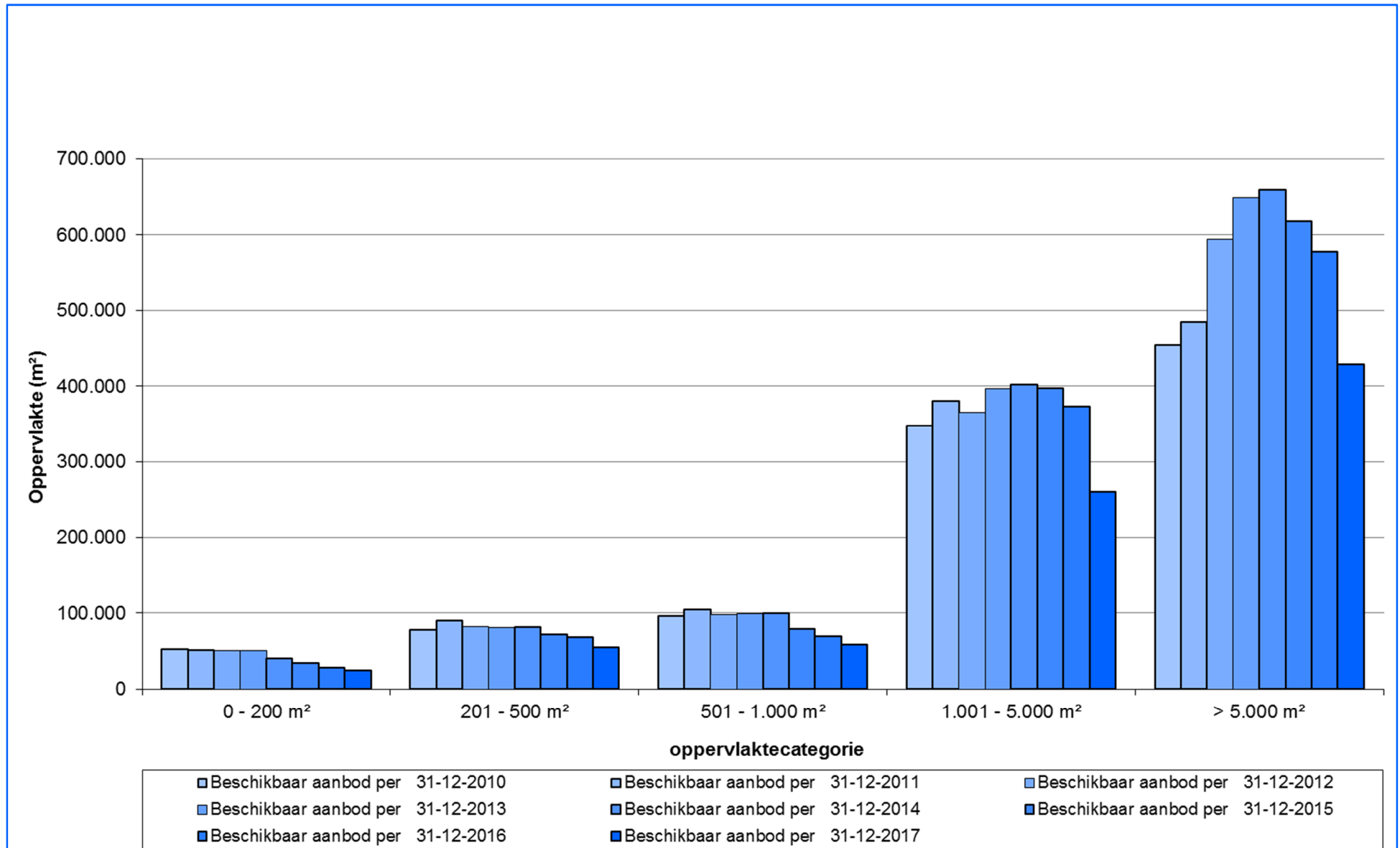
Bijlage 2: Toe- en afname kantoorruimte 2017 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden-Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²
Kantoren																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2017																				
0 - 200 m²	35	3.339	114	11.037	7	898	0	0	11	1.078	16	1.600	11	1.290	45	5.075	33	3.531	272	27.848
201 - 500 m²	22	7.816	92	30.277	5	1.460	2	660	9	2.590	31	9.646	4	1.280	23	7.505	18	6.749	206	67.983
501 - 1.000 m²	13	8.969	52	37.170	8	5.179	0	0	1	960	13	8.574	0	0	7	5.085	6	4.079	100	70.016
1.001 - 5.000 m²	11	24.260	89	210.474	7	12.470	0	0	1	1.231	27	63.560	2	2.805	6	8.704	23	49.922	166	373.426
> 5.000 m²	2	13.930	27	343.685	1	5.400	0	0	0	0	18	145.967	0	0	0	0	8	69.066	56	578.048
Totaal	83	58.314	374	632.643	28	25.407	2	660	22	5.859	105	229.347	17	5.375	81	26.369	88	133.347	800	1.117.321
Beschikbaar aanbod per 31-12-2017																				
0 - 200 m²	30	3.429	92	9.445	9	1.239	1	44	20	1.864	13	1.346	8	695	29	3.499	27	3.403	229	24.964
201 - 500 m²	21	6.999	69	22.478	5	1.703	1	235	4	948	20	6.601	4	1.301	24	7.282	20	7.070	168	54.617
501 - 1.000 m²	10	6.744	47	34.585	4	2.715	0	0	0	0	12	7.879	0	0	7	4.611	3	1.747	83	58.281
1.001 - 5.000 m²	10	19.734	51	114.618	8	13.912	0	0	1	1.231	23	58.622	1	1.400	5	7.234	20	43.411	119	260.162
> 5.000 m²	0	0	19	203.854	0	0	0	0	0	0	16	151.426	0	0	0	0	9	73.603	44	428.883
Totaal	71	36.906	278	384.980	26	19.569	2	279	25	4.043	84	225.874	13	3.396	65	22.626	79	129.234	643	826.907
Verskil in aanbod vanaf 01-01-2017																				
0 - 200 m²	-5	90	-22	-1.592	2	341	1	44	9	786	-3	-254	-3	-595	-16	-1.576	-6	-128	-43	-2.884
201 - 500 m²	-1	-817	-23	-7.799	0	243	-1	-425	-5	-1.642	-11	-3.045	0	21	1	-223	2	321	-38	-13.366
501 - 1.000 m²	-3	-2.225	-5	-2.585	-4	-2.464	0	0	-1	-960	-1	-695	0	0	0	-474	-3	-2.332	-17	-11.735
1.001 - 5.000 m²	-1	-4.526	-38	-95.856	1	1.442	0	0	0	0	-4	-4.938	-1	-1.405	-1	-1.470	-3	-6.511	-47	-113.264
> 5.000 m²	-2	-13.930	-8	-139.831	-1	-5.400	0	0	0	0	-2	5.459	0	0	0	0	1	4.537	-12	-149.165
Totaal	-12	-21.408	-96	-247.663	-2	-5.838	0	-381	3	-1.816	-21	-3.473	-4	-1.979	-16	-3.743	-9	-4.113	-157	-290.414
Verskil in percentage va 01-01-2017																				
0 - 200 m²	-14,3%	2,7%	-19,3%	-14,4%	28,6%	38,0%			81,8%	72,9%	-18,8%	-15,9%	-27,3%	-46,1%	-35,6%	-31,1%	-18,2%	-3,6%	-15,8%	-10,4%
201 - 500 m²	-4,5%	-10,5%	-25,0%	-25,8%	0,0%	16,6%	-50,0%	-64,4%	-55,6%	-63,4%	-35,5%	-31,6%	0,0%	1,6%	4,3%	-3,0%	11,1%	4,8%	-18,4%	-19,7%
501 - 1.000 m²	-23,1%	-24,8%	-9,6%	-7,0%	-50,0%	-47,6%			-100,0%	-100,0%	-7,7%	-8,1%		0,0%	-9,3%	-50,0%	-57,2%	-17,0%	-16,8%	
1.001 - 5.000 m²	-9,1%	-18,7%	-42,7%	-45,5%	14,3%	11,6%			0,0%	0,0%	-14,8%	-7,8%	-50,0%	-50,1%	-16,7%	-16,9%	-13,0%	-13,0%	-28,3%	-30,3%
> 5.000 m²	-100,0%	-100,0%	-29,6%	-40,7%	-100,0%	-100,0%					-11,1%	3,7%					12,5%	6,6%	-21,4%	-25,8%
Totaal	-14,5%	-36,7%	-25,7%	-39,1%	-7,1%	-23,0%	0,0%	-57,7%	13,6%	-31,0%	-20,0%	-1,5%	-23,5%	-36,8%	-19,8%	-14,2%	-10,2%	-3,1%	-19,6%	-26,0%

Bijlage 3: Aanbod kantoorruimte vanaf 2010 per gemeente



Bijlage 4: Aanbod kantoorruimte vanaf 2010 per oppervlaktecategorie



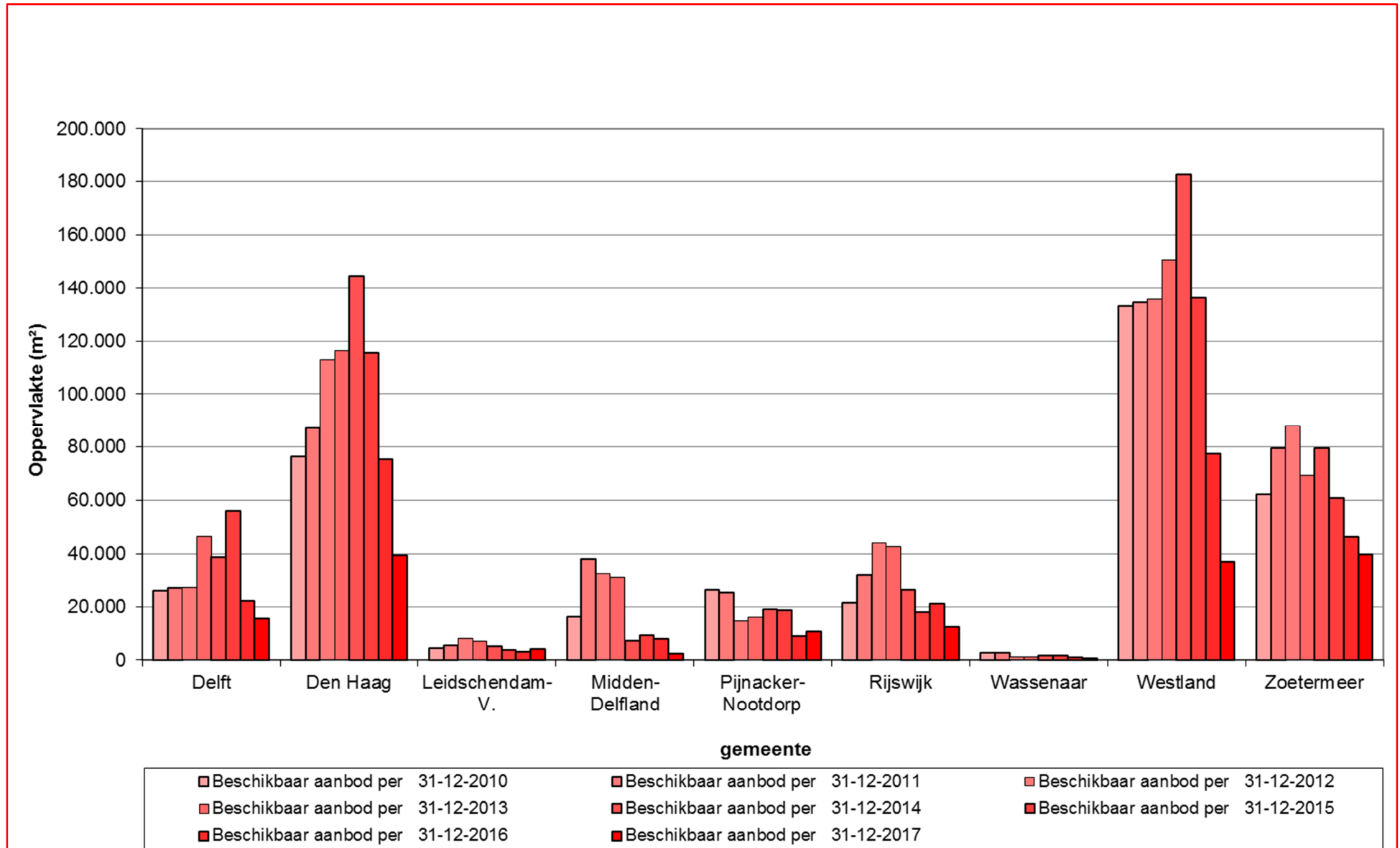
Bijlage 5: Aanbod bedrijfsruimte 2017 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden-Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Bedrijfsruimten																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2017																				
0 - 200 m ²	18	2.130	51	5.830	0	0	2	348	12	1.265	4	421	2	209	55	6.118	20	2.468	164	18.789
201 - 500 m ²	2	878	20	7.017	0	0	10	2.899	11	3.519	6	2.316	0	0	28	8.669	13	4.369	90	29.667
501 - 1.000 m ²	2	1.107	12	8.208	1	930	0	0	1	562	3	2.494	1	626	14	9.163	7	5.414	41	28.504
1.001 - 5.000 m ²	3	7.170	15	32.146	2	2.155	3	4.712	3	3.779	5	15.690	0	0	16	27.630	10	17.784	57	111.066
> 5.000 m ²	1	10.790	3	22.117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	25.972	2	16.228	10	75.107
Totaal	26	22.075	101	75.318	3	3.085	15	7.959	27	9.125	18	20.921	3	835	117	77.552	52	46.263	362	263.133
Nieuw aanbod periode 2017																				
0 - 200 m ²	12	1.401	69	7.560	3	306	9	1.158	13	1.403	8	890	3	195	76	7.572	18	2.420	211	22.905
201 - 500 m ²	3	1.074	20	6.124	2	775	2	590	7	1.564	0	0	1	334	19	5.876	15	5.385	69	21.722
501 - 1.000 m ²	5	3.570	8	5.297	1	517	1	677	3	1.742	3	1.852	0	0	10	7.023	5	3.520	36	24.198
1.001 - 5.000 m ²	3	6.190	9	14.058	1	1.037	0	190	2	5.219	5	10.114	0	0	16	35.861	1	3.550	37	76.219
> 5.000 m ²	1	7.758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	7.758
Totaal	24	19.993	106	33.039	7	2.635	12	2.615	25	9.928	16	12.856	4	529	121	56.332	39	14.875	354	152.802
Vervallen aanbod periode 2017																				
0 - 200 m ²	22	2.610	83	8.936	2	196	5	828	13	1.389	8	851	3	224	94	9.667	28	3.764	258	28.465
201 - 500 m ²	2	599	20	5.943	0	0	8	2.436	9	2.642	5	1.988	0	0	34	10.802	14	4.928	92	29.338
501 - 1.000 m ²	4	2.647	7	4.728	2	1.447	0	135	1	562	2	1.563	1	626	12	7.651	5	3.127	34	22.486
1.001 - 5.000 m ²	3	9.970	14	27.324	0	0	3	4.902	3	3.779	6	16.832	0	0	20	42.741	6	9.617	55	115.165
> 5.000 m ²	1	10.790	3	22.117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	25.972	0	0	8	58.879
Totaal	32	26.616	127	69.048	4	1.643	16	8.301	26	8.372	21	21.234	4	850	164	96.833	53	21.436	447	254.333
Beschikbaar aanbod per 31-12-2017																				
0 - 200 m ²	8	921	37	4.454	1	110	6	678	12	1.279	4	460	2	180	37	4.023	10	1.124	117	13.229
201 - 500 m ²	3	1.353	20	7.198	2	775	4	1.053	9	2.441	1	328	1	334	13	3.743	14	4.826	67	22.051
501 - 1.000 m ²	3	2.030	13	8.777	0	0	1	542	3	1.742	4	2.783	0	0	12	8.535	7	5.807	43	30.216
1.001 - 5.000 m ²	3	3.390	10	18.880	3	3.192	0	0	2	5.219	4	8.972	0	0	12	20.750	5	11.717	39	72.120
> 5.000 m ²	1	7.758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	16.228	3	23.986
Totaal	18	15.452	80	39.309	6	4.077	11	2.273	26	10.681	13	12.543	3	514	74	37.051	38	39.702	269	161.602

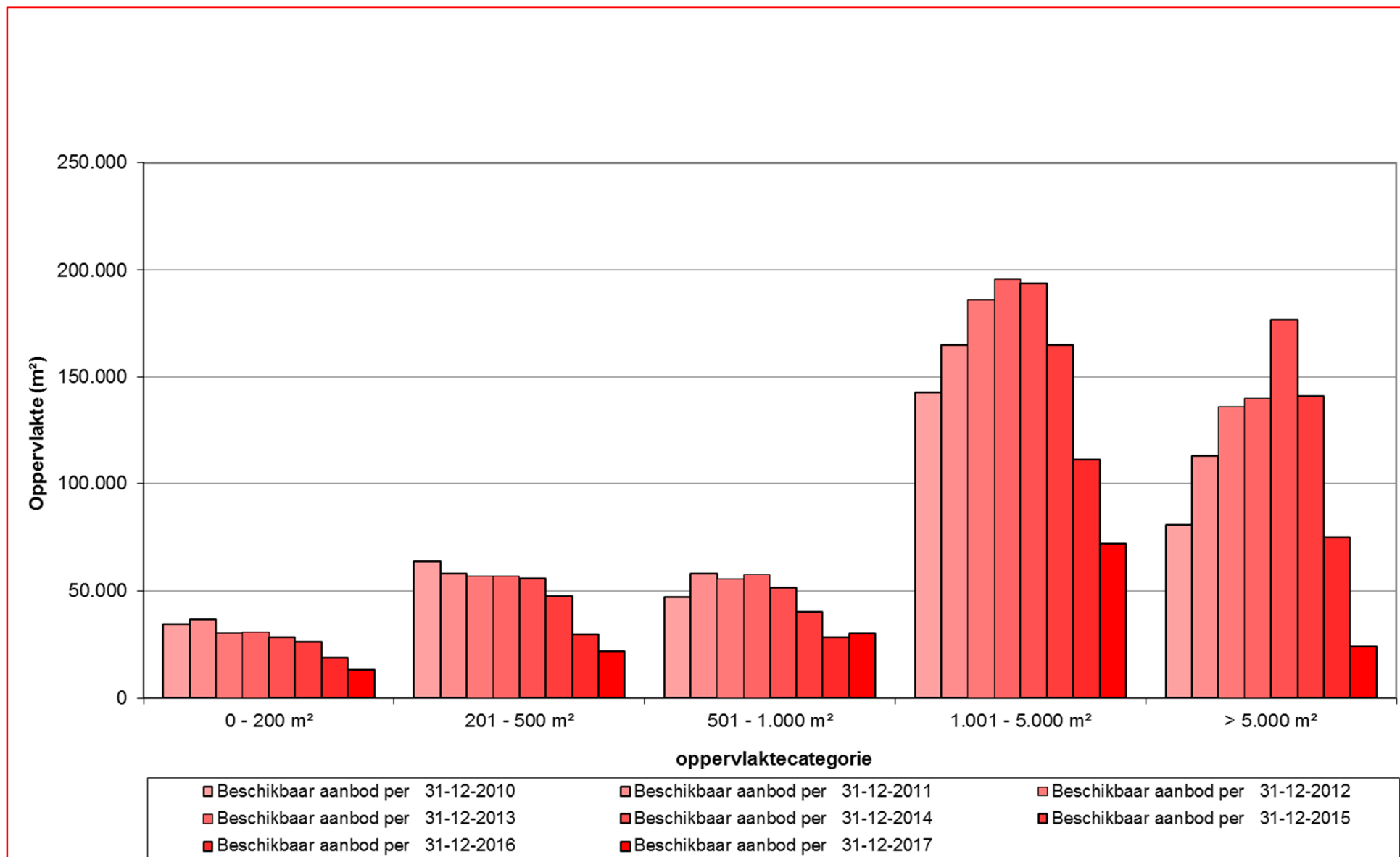
Bijlage 6: Toe- en afname bedrijfsruimte 2017 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden-Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk	Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden		
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²	Aantal panden	Aantal m²
Bedrijfsr.																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2017																				
0 - 200 m²	18	2.130	51	5.830	0	0	2	348	12	1.265	4	421	2	209	55	6.118	20	2.468	164	18.789
201 - 500 m²	2	878	20	7.017	0	0	10	2.899	11	3.519	6	2.316	0	0	28	8.669	13	4.369	90	29.667
501 - 1.000 m²	2	1.107	12	8.208	1	930	0	0	1	562	3	2.494	1	626	14	9.163	7	5.414	41	28.504
1.001 - 5.000 m²	3	7.170	15	32.146	2	2.155	3	4.712	3	3.779	5	15.690	0	0	16	27.630	10	17.784	57	111.066
> 5.000 m²	1	10.790	3	22.117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	25.972	2	16.228	10	75.107
Totaal	26	22.075	101	75.318	3	3.085	15	7.959	27	9.125	18	20.921	3	835	117	77.552	52	46.263	362	263.133
Beschikbaar aanbod per 31-12-2017																				
0 - 200 m²	8	921	37	4.454	1	110	6	678	12	1.279	4	460	2	180	37	4.023	10	1.124	117	13.229
201 - 500 m²	3	1.353	20	7.198	2	775	4	1.053	9	2.441	1	328	1	334	13	3.743	14	4.826	67	22.051
501 - 1.000 m²	3	2.030	13	8.777	0	0	1	542	3	1.742	4	2.783	0	0	12	8.535	7	5.807	43	30.216
1.001 - 5.000 m²	3	3.390	10	18.880	3	3.192	0	0	2	5.219	4	8.972	0	0	12	20.750	5	11.717	39	72.120
> 5.000 m²	1	7.758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	16.228	3	23.986
Totaal	18	15.452	80	39.309	6	4.077	11	2.273	26	10.681	13	12.543	3	514	74	37.051	38	39.702	269	161.602
Verschil in aanbod vanaf 01-01-2017																				
0 - 200 m²	-10	-1.209	-14	-1.376	1	110	4	330	0	14	0	39	0	-29	-18	-2.095	-10	-1.344	-47	-5.560
201 - 500 m²	1	475	0	181	2	775	-6	-1.846	-2	-1.078	-5	-1.988	1	334	-15	-4.926	1	457	-23	-7.616
501 - 1.000 m²	1	923	1	569	-1	-930	1	542	2	1.180	1	289	-1	-626	-2	-628	0	393	2	1.712
1.001 - 5.000 m²	0	-3.780	-5	-13.266	1	1.037	-3	-4.712	-1	1.440	-1	-6.718	0	0	-4	-6.880	-5	-6.067	-18	-38.946
> 5.000 m²	0	-3.032	-3	-22.117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	-25.972	0	0	-7	-51.121
Totaal	-8	-6.623	-21	-36.009	3	992	-4	-5.686	-1	1.556	-5	-8.378	0	-321	-43	-40.501	-14	-6.561	-93	-101.531
Verschil in percentage va 01-01-2017																				
0 - 200 m²	-55,6%	-56,8%	-27,5%	-23,6%			200,0%	94,8%	0,0%	1,1%	0,0%	9,3%	0,0%	-13,9%	-32,7%	-34,2%	-50,0%	-54,5%	-28,7%	-29,6%
201 - 500 m²	50,0%	54,1%	0,0%	2,6%			-60,0%	-63,7%	-18,2%	-30,6%	-83,3%	-85,8%			-53,6%	-56,8%	7,7%	10,5%	-25,6%	-25,7%
501 - 1.000 m²	50,0%	83,4%	8,3%	6,9%	-100,0%	-100,0%			200,0%	210,0%	33,3%	11,6%	-100,0%	-100,0%	-14,3%	-6,9%	0,0%	7,3%	4,9%	6,0%
1.001 - 5.000 m²	0,0%	-52,7%	-33,3%	-41,3%	50,0%	48,1%	-100,0%	-100,0%	-33,3%	38,1%	-20,0%	-42,8%			-25,0%	-24,9%	-50,0%	-34,1%	-31,6%	-35,1%
> 5.000 m²	0,0%	-28,1%	-100,0%	-100,0%											-100,0%	-100,0%	0,0%	0,0%	-70,0%	-68,1%
Totaal	-30,8%	-30,0%	-20,8%	-47,8%	100,0%	32,2%	-26,7%	-71,4%	-3,7%	17,1%	-27,8%	-40,0%	0,0%	-38,4%	-36,8%	-52,2%	-26,9%	-14,2%	-25,7%	-38,6%

Bijlage 7: Aanbod bedrijfsruimte vanaf 2010 per gemeente



Bijlage 8: Aanbod bedrijfsruimte vanaf 2010 per oppervlaktecategorie



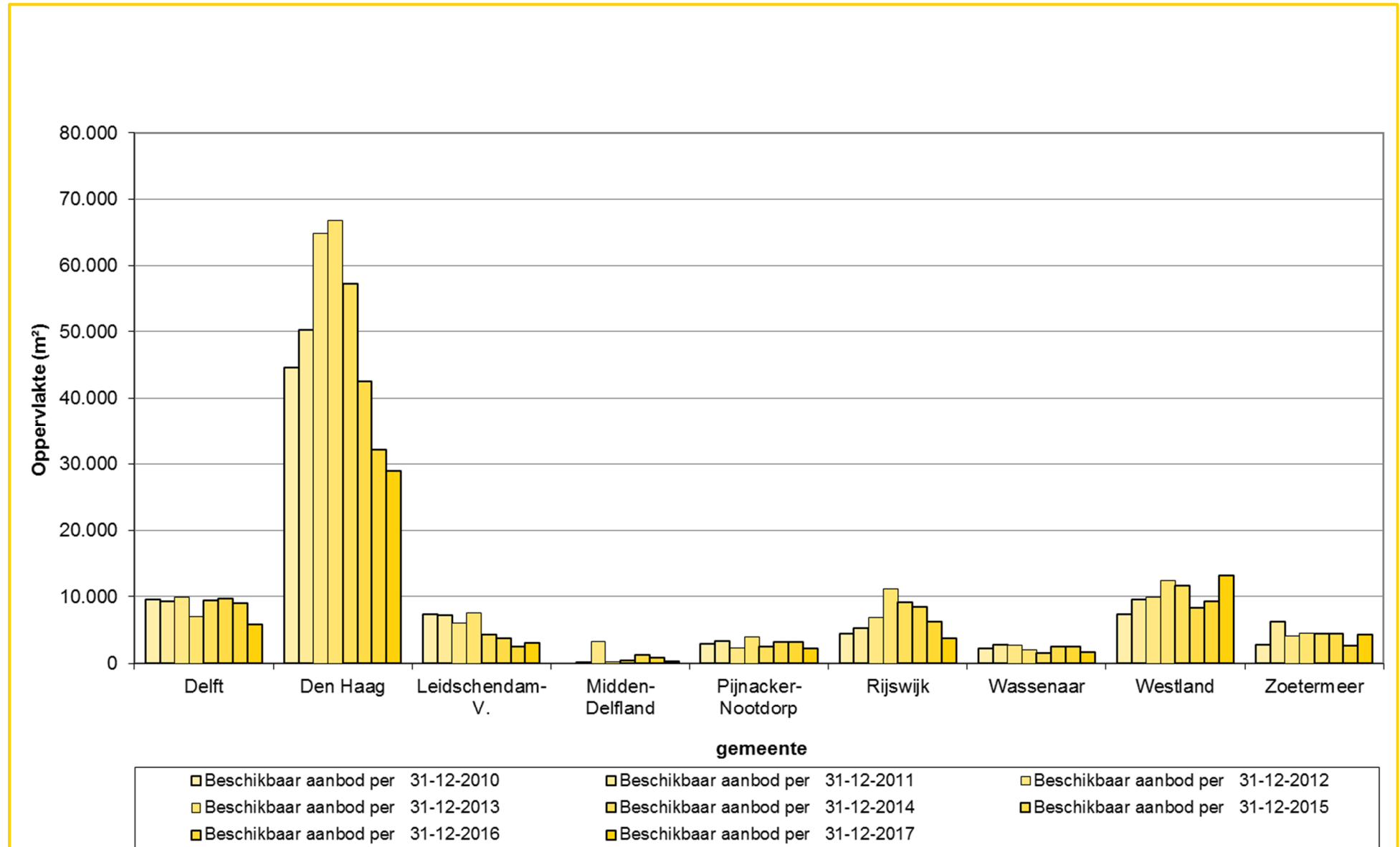
Bijlage 9: Aanbod detailhandel 2017 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden-Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk	Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden		
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Detailhandel																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2017																				
0 - 100 m ²	18	1.269	59	4.199	6	478	0	0	5	388	8	545	3	222	8	523	3	200	110	7.824
101 - 200 m ²	15	2.236	66	9.416	6	913	0	0	3	420	6	768	6	809	17	2.348	6	879	125	17.789
201 - 400 m ²	10	3.086	30	8.207	2	641	0	0	3	924	2	512	3	781	8	2.449	6	1.600	64	18.200
401 - 800 m ²	3	1.577	17	9.152	1	410	0	0	1	502	4	2.366	1	615	0	0	0	0	27	14.622
> 800 m ²	1	852	1	1.153	0	0	1	822	1	920	1	2.000	0	0	2	3.933	0	0	7	9.680
Totaal	47	9.020	173	32.127	15	2.442	1	822	13	3.154	21	6.191	13	2.427	35	9.253	15	2.679	333	68.115
Nieuw aanbod periode 2017																				
0 - 100 m ²	29	1.813	73	5.094	6	444	0	0	1	65	7	484	7	529	7	544	8	652	138	9.625
101 - 200 m ²	13	1.736	60	8.318	7	939	1	124	2	308	2	288	4	642	9	1.301	9	1.341	107	14.997
201 - 400 m ²	7	1.680	29	7.655	3	895	1	355	1	224	2	714	1	214	10	2.406	1	336	55	14.479
401 - 800 m ²	0	0	7	4.166	1	424	0	0	0	0	2	1.250	0	0	0	0	2	1.192	12	7.032
> 800 m ²	0	0	2	3.193	1	1.259	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3.381	0	0	6	7.833
Totaal	49	5.229	171	28.426	18	3.961	2	479	4	597	13	2.736	12	1.385	29	7.632	20	3.521	318	53.966
Vervallen aanbod periode 2017																				
0 - 100 m ²	29	2.031	91	6.376	6	468	0	0	3	234	12	792	7	616	8	566	5	390	161	11.473
101 - 200 m ²	12	1.845	80	11.110	6	923	1	124	2	270	4	538	4	579	14	1.932	5	677	128	17.998
201 - 400 m ²	9	2.470	28	7.613	1	336	0	136	2	577	2	657	1	306	5	1.304	3	867	51	14.266
401 - 800 m ²	2	1.170	10	5.308	1	410	0	0	1	502	5	3.206	1	615	0	0	0	0	20	11.211
> 800 m ²	1	852	1	1.153	1	1.259	1	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4.086
Totaal	53	8.368	210	31.560	15	3.396	2	1.082	8	1.583	23	5.193	13	2.116	27	3.802	13	1.934	364	59.034
Beschikbaar aanbod per 31-12-2017																				
0 - 100 m ²	18	1.051	41	2.917	6	454	0	0	3	219	3	237	3	135	7	501	6	462	87	5.976
101 - 200 m ²	16	2.127	46	6.624	7	929	0	0	3	458	4	518	6	872	12	1.717	10	1.543	104	14.788
201 - 400 m ²	8	2.296	31	8.249	4	1.200	1	219	2	571	2	569	3	689	13	3.551	4	1.069	68	18.413
401 - 800 m ²	1	407	14	8.010	1	424	0	0	0	0	1	410	0	0	0	0	2	1.192	19	10.443
> 800 m ²	0	0	2	3.193	0	0	0	0	1	920	1	2.000	0	0	5	7.314	0	0	9	13.427
Totaal	43	5.881	134	28.993	18	3.007	1	219	9	2.168	11	3.734	12	1.696	37	13.083	22	4.266	287	63.047

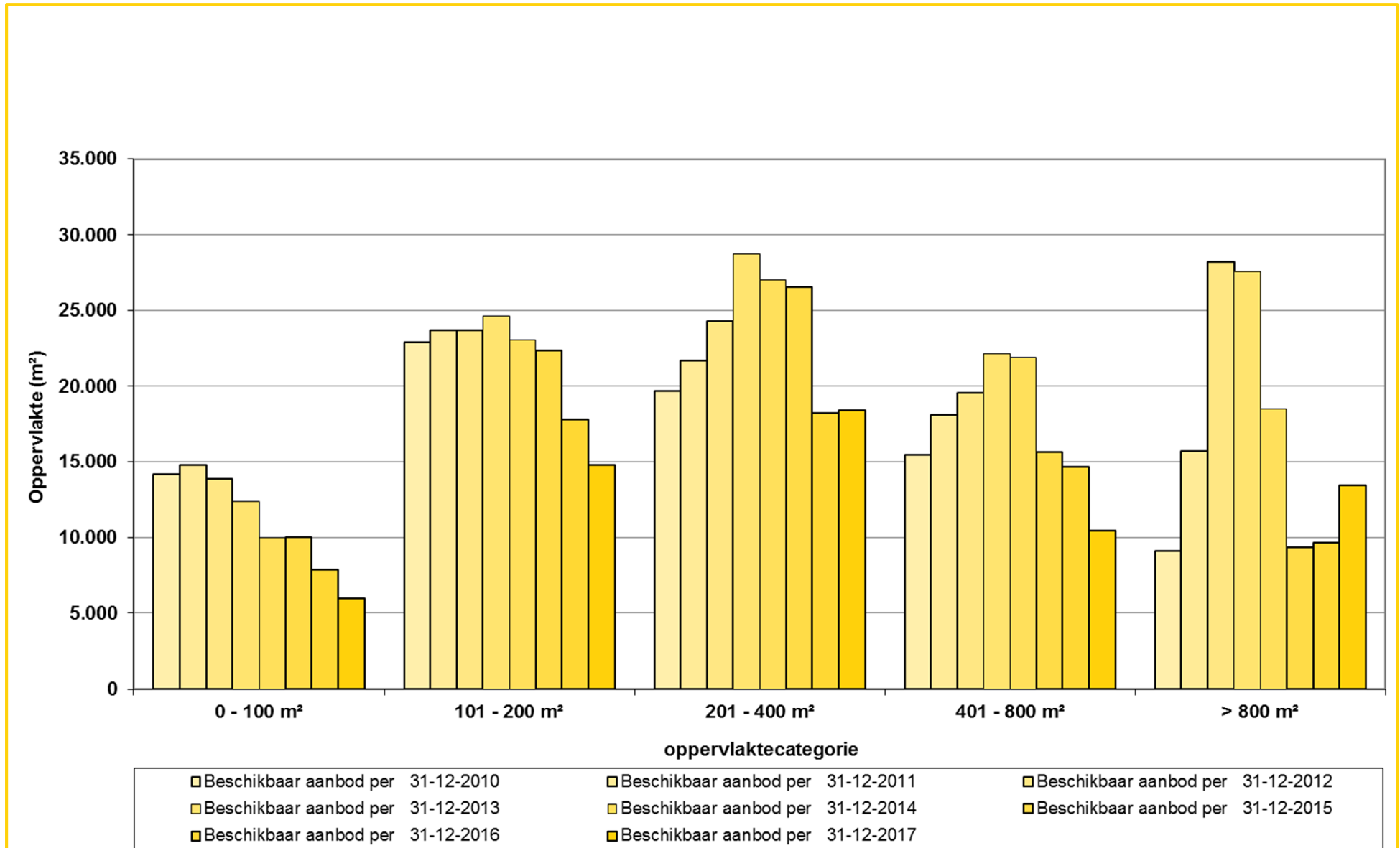
Bijlage 10: Toe- en afname detailhandel 2017 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden-Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Detailh.																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2017																				
0 - 100 m ²	18	1.269	59	4.199	6	478	0	0	5	388	8	545	3	222	8	523	3	200	110	7.824
101 - 200 m ²	15	2.236	66	9.416	6	913	0	0	3	420	6	768	6	809	17	2.348	6	879	125	17.789
201 - 400 m ²	10	3.086	30	8.207	2	641	0	0	3	924	2	512	3	781	8	2.449	6	1.600	64	18.200
401 - 800 m ²	3	1.577	17	9.152	1	410	0	0	1	502	4	2.366	1	615	0	0	0	0	27	14.622
> 800 m ²	1	852	1	1.153	0	0	1	822	1	920	1	2.000	0	0	2	3.933	0	0	7	9.680
Totaal	47	9.020	173	32.127	15	2.442	1	822	13	3.154	21	6.191	13	2.427	35	9.253	15	2.679	333	68.115
Beschikbaar aanbod per 31-12-2017																				
0 - 100 m ²	18	1.051	41	2.917	6	454	0	0	3	219	3	237	3	135	7	501	6	462	87	5.976
101 - 200 m ²	16	2.127	46	6.624	7	929	0	0	3	458	4	518	6	872	12	1.717	10	1.543	104	14.788
201 - 400 m ²	8	2.296	31	8.249	4	1.200	1	219	2	571	2	569	3	689	13	3.551	4	1.069	68	18.413
401 - 800 m ²	1	407	14	8.010	1	424	0	0	0	0	1	410	0	0	0	0	2	1.192	19	10.443
> 800 m ²	0	0	2	3.193	0	0	0	0	1	920	1	2.000	0	0	5	7.314	0	0	9	13.427
Totaal	43	5.881	134	28.993	18	3.007	1	219	9	2.168	11	3.734	12	1.696	37	13.083	22	4.266	287	63.047
Vershil in aanbod vanaf 01-01-2017																				
0 - 100 m ²	0	-218	-18	-1.282	0	-24	0	0	-2	-169	-5	-308	0	-87	-1	-22	3	262	-23	-1.848
101 - 200 m ²	1	-109	-20	-2.792	1	16	0	0	0	38	-2	-250	0	63	-5	-631	4	664	-21	-3.001
201 - 400 m ²	-2	-790	1	42	2	559	1	219	-1	-353	0	57	0	-92	5	1.102	-2	-531	4	213
401 - 800 m ²	-2	-1.170	-3	-1.142	0	14	0	0	-1	-502	-3	-1.956	-1	-615	0	0	2	1.192	-8	-4.179
> 800 m ²	-1	-852	1	2.040	0	0	-1	-822	0	0	0	0	0	0	3	3.381	0	0	2	3.747
Totaal	-4	-3.139	-39	-3.134	3	565	0	-603	-4	-986	-10	-2.457	-1	-731	2	3.830	7	1.587	-46	-5.068
Vershil in percentage va 01-01-2017																				
0 - 100 m ²	0,0%	-17,2%	-30,5%	-30,5%	0,0%	-5,0%			-40,0%	-43,6%	-62,5%	-56,5%	0,0%	-39,2%	-12,5%	-4,2%	100,0%	131,0%	-20,9%	-23,6%
101 - 200 m ²	6,7%	-4,9%	-30,3%	-29,7%	16,7%	1,8%			0,0%	9,0%	-33,3%	-32,6%	0,0%	7,8%	-29,4%	-26,9%	66,7%	75,5%	-16,8%	-16,9%
201 - 400 m ²	-20,0%	-25,6%	3,3%	0,5%	100,0%	87,2%			-33,3%	-38,2%	0,0%	11,1%	0,0%	-11,8%	62,5%	45,0%	-33,3%	-33,2%	6,3%	1,2%
401 - 800 m ²	-66,7%	-74,2%	-17,6%	-12,5%	0,0%	3,4%			-100,0%	-100,0%	-75,0%	-82,7%	-100,0%	-100,0%					-29,6%	-28,6%
> 800 m ²	-100,0%	-100,0%	100,0%	176,9%					-100,0%	-100,0%	0,0%	0,0%	0,0%		150,0%	86,0%			28,6%	38,7%
Totaal	-8,5%	-34,8%	-22,5%	-9,8%	20,0%	23,1%	0,0%	-73,4%	-30,8%	-31,3%	-47,6%	-39,7%	-7,7%	-30,1%	5,7%	41,4%	46,7%	59,2%	-13,8%	-7,4%

Bijlage 11: Aanbod detailhandel vanaf 2010 per gemeente



Bijlage 12: Aanbod detailhandel vanaf 2010 per oppervlaktecategorie



Bijlage 13: Aanbod kavels bouwgrond 2017 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden-Delfland		Pijnacker-Nootdor		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²
Kavels bouwgrond																				
Beschikbaar aanbod per 31-12-2017																				
0 - 2.000 m ²			1	1.600			1	1.354											2	2.954
2.001 - 5.000 m ²	1	2.743	3	11.157			6	18.472						4	14.401	3	8.307	17	55.080	
5.001 - 10.000 m ²			1	6.985			3	24.890	1	7.857				5	38.141	1	7.770	11	85.643	
10.001 - 20.000 m ²							6	91.890	1	42.618				3	38.055	1	11.773	11	184.336	
> 20.000 m ²	1	24.400					2	81.600	1	128.578				2	101.851	2	106.500	8	442.929	
Totaal	2	27.143	5	19.742	0	0	18	218.206	3	179.053	0	0	0	0	14	192.448	7	134.350	49	770.942

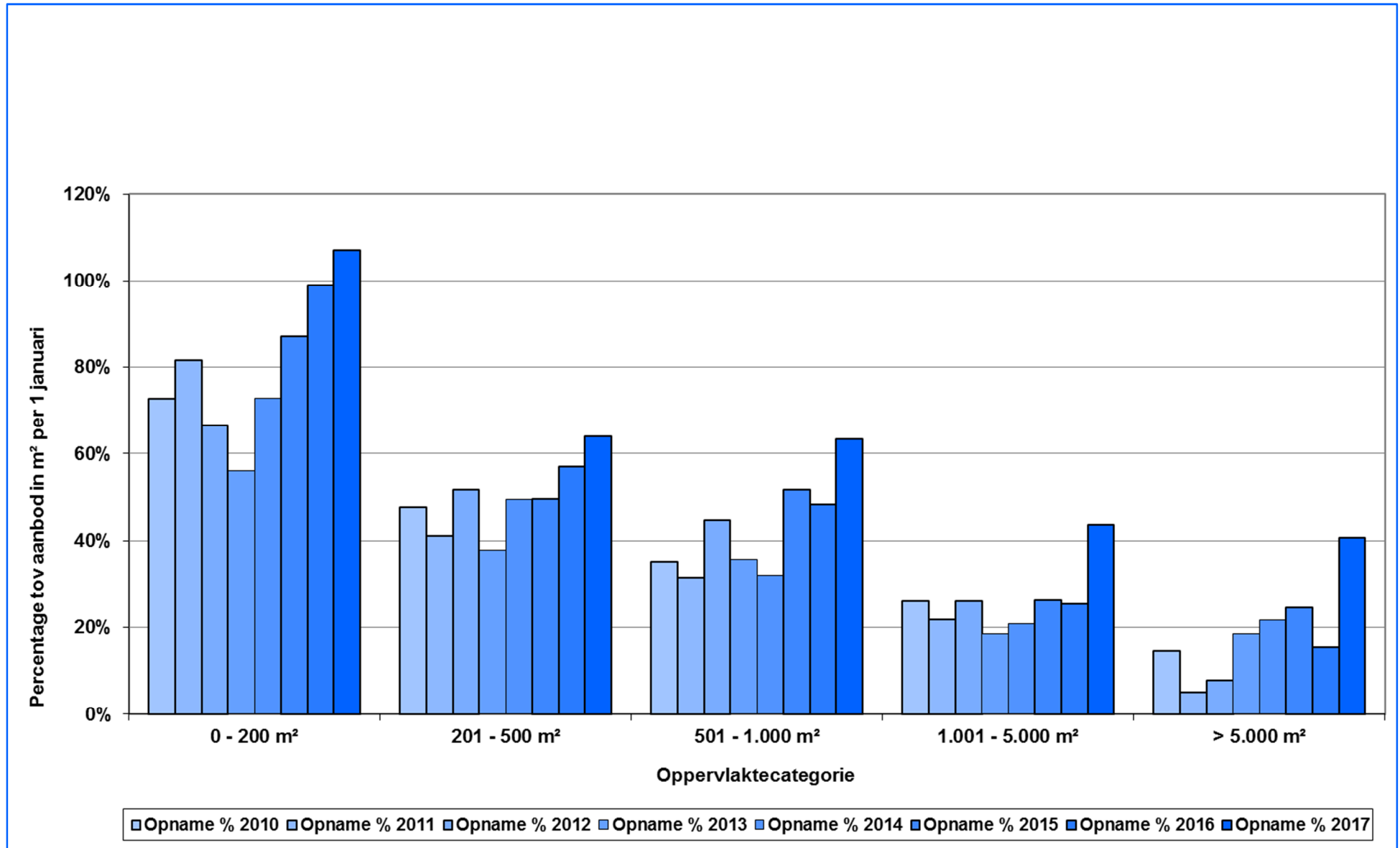
Bijlage 14: Tabel totaal aanbod bedrijfsnonroerendgoed in Haaglanden vanaf 2003

Kantoren	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014	Aanbod 31-12-2015	Aanbod 31-12-2016	Aanbod 31-12-2017
Aantal m²															
0 - 200 m ²	26.736	22.656	23.681	27.469	29.827	36.149	47.120	52.743	51.166	51.163	51.092	40.509	34.985	27.848	24.964
201 - 500 m ²	55.364	56.996	49.665	57.349	60.110	54.757	69.860	77.952	89.666	82.716	81.250	81.648	71.545	67.983	54.617
501 - 1.000 m ²	68.481	72.011	75.456	66.840	67.387	77.116	85.766	96.224	104.353	98.059	99.121	99.970	79.679	70.016	58.281
1.001 - 5.000 m ²	248.227	311.670	304.497	255.785	270.264	283.280	307.463	348.030	380.001	364.973	396.911	402.040	397.848	373.426	260.162
> 5.000 m ²	301.704	304.614	322.413	280.633	262.033	311.998	392.325	454.158	484.279	594.631	649.232	659.956	618.324	578.048	428.883
Totaal	700.512	767.947	775.712	688.076	689.621	763.300	902.534	1.029.107	1.109.465	1.191.542	1.277.606	1.284.123	1.202.381	1.117.321	826.907

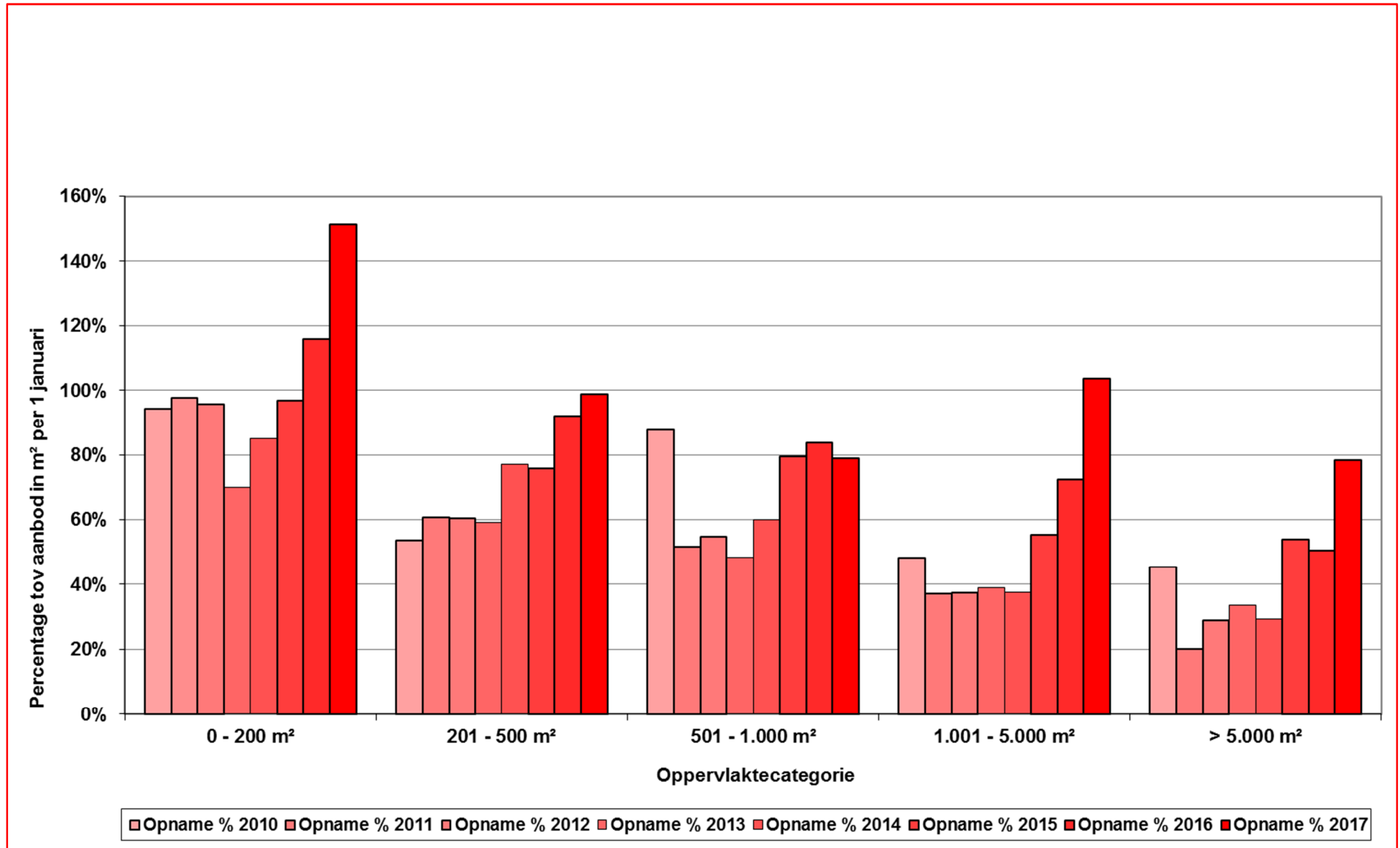
Bedrijfs-ruimten	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014	Aanbod 31-12-2015	Aanbod 31-12-2016	Aanbod 31-12-2017
Aantal m²															
0 - 200 m ²	20.201	22.263	23.360	25.339	29.710	29.842	32.180	34.331	36.726	30.167	30.802	28.135	26.166	18.789	13.229
201 - 500 m ²	41.268	50.983	57.152	46.692	41.372	47.219	55.281	63.875	58.070	56.707	56.867	55.587	47.557	29.667	22.051
501 - 1.000 m ²	35.671	40.226	46.109	46.762	40.800	36.556	46.352	47.047	58.401	55.363	57.433	51.227	39.941	28.504	30.216
1.001 - 5.000 m ²	98.789	111.737	123.784	89.334	103.727	78.195	128.210	142.703	164.670	186.055	195.654	193.925	164.867	111.066	72.120
> 5.000 m ²	124.639	151.821	158.318	74.948	54.878	76.938	75.034	80.806	113.014	136.141	139.808	176.484	141.015	75.107	23.986
Totaal	320.568	377.030	408.723	283.075	270.487	268.750	337.057	368.762	430.881	464.433	480.564	505.358	419.546	263.133	161.602

Detailhandel	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014	Aanbod 31-12-2015	Aanbod 31-12-2016	Aanbod 31-12-2017
Aantal m²															
0 - 100 m ²	11.584	10.329	8.150	8.897	8.023	8.970	13.114	14.173	14.798	13.834	12.366	10.014	10.051	7.824	5.976
101 - 200 m ²	10.319	11.143	13.216	12.636	13.126	16.316	22.479	22.907	23.713	23.713	24.601	23.039	22.374	17.789	14.788
201 - 400 m ²	13.745	14.008	13.922	10.197	10.518	12.765	15.753	19.671	21.671	24.318	28.752	27.040	26.566	18.200	18.413
401 - 800 m ²	7.304	8.935	14.720	12.082	13.186	9.762	14.032	15.421	18.120	19.546	22.113	21.869	15.591	14.622	10.443
> 800 m ²	21.522	26.538	22.917	18.918	17.968	9.147	10.068	9.104	15.694	28.244	27.578	18.517	9.347	9.680	13.427
Totaal	64.474	70.953	72.925	62.730	62.821	56.960	75.446	81.276	93.996	109.655	115.410	100.479	83.929	68.115	63.047

Bijlage 15: Opname in verhouding met aanbod kantoorruimte periode 2010 - 2017



Bijlage 16: Opname in verhouding met aanbod bedrijfsruimte periode 2010 - 2017



Bijlage 17: Opname in verhouding met aanbod detailhandel periode 2010 - 2017

