

Monitor bedrijfsonroerendgoed Haaglanden 2016



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



Loevesteinlaan 627, Den Haag

Monitor bedrijfsomroerendgoed Haaglanden 2016

Uitgave: maart 2017

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

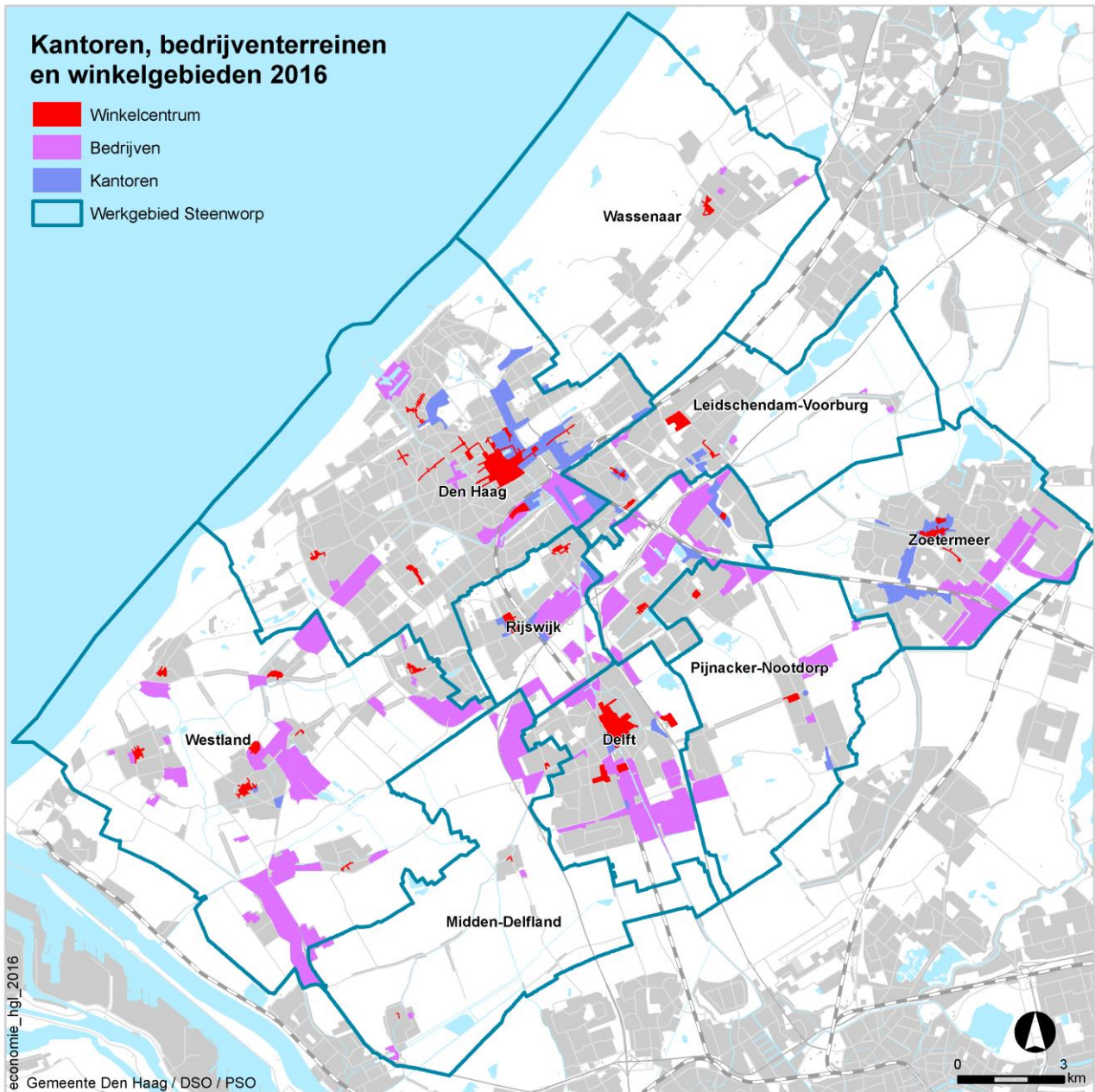
Foto voorzijde: Loevesteinlaan 627, Den Haag

Steenworp is organisatorisch ondergebracht bij de gemeente Den Haag en werkt voor de negen gemeenten in Haaglanden

Monitor bedrijfsonroerendgoed 2016

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	21
	Kantorenvorraad	22
	Aanbodpercentage kantoren	23
4.	Aanbod bedrijfsruimten	26
	Planontwikkelingen bedrijfsruimten	27
	Aanbod van grote bedrijfsruimten	28
	Aanbod bedrijfsruimten per gemeente	28
	Doorstroming bedrijfsruimten	33
5.	Aanbod detailhandel	34
	Planontwikkelingen detailhandel	35
	Aanbod in regionale en lokale winkelcentra	36
	Aanbod detailhandel gemeente Den Haag	37
	Aanbod detailhandel overige gemeenten	38
	Doorstroming detailhandel	39
	Aanbodpercentage detailhandel	40
6.	Aanbod horecazaken	42
7.	Aanbod agrarische objecten	44
8.	Aanbod kavels bouwgrond	45
9.	Conclusie	47
	Zoeken naar creatieve oplossingen	48
	Tot slot	49
10.	Begrippenlijst	50
	Bijlagen	



Steenworp is actief 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 en winkelruimten. In 2014 was er echter al een afname in het aanbod van winkelruimten. In 2015 was er een daling in het aanbod van alle drie de hiervoor genoemde typen bedrijfsonroerendgoed. Deze daling heeft zich in 2016 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	01-01-2016	31-12-2016	Vershil	Percentage
Kantoren	1.202.500	1.117.500	- 85.000	- 7,1%
Bedrijfsruimten	419.500	263.000	- 156.500	- 37,3%
Winkelpanden	83.900	68.100	- 15.800	- 18,8%

Tabel 0.1

De doorstromingsnelheid lag bij bedrijfsruimten en winkelpanden op een hoger niveau dan in 2015. Bij kantoren was dit alleen het geval bij de objecten in de kleinste oppervlaktecategorieën, tot 500 m². Bij grotere kantoorpanden was de doorstromingsnelheid iets lager dan in 2015.

Het aanbod horecazaken daalde in 2016 van 198 naar 177 objecten, een afname van 19 tegenover een toename van 40 in 2015. De daling van het aanbod agrarische objecten (onder meer glastuinbouw) zette door: in 2016 van 25 naar 20, terwijl in 2015 al sprake was van een daling van 29 naar 25 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.

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 al deze verschillende 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 2016'. Steenworp maakt deze monitor inmiddels voor het 13e jaar. Hiermee krijgt u een gedetailleerd inzicht in de veranderingen op de bedrijfsnonroerendgoedmarkt in Haaglanden over het afgelopen jaar en de voorgaande 12 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 bedrijfspannen, kunt u ook zelf terecht in de Database Bedrijfspannen van Steenworp. Deze is toegankelijk via de bovengenoemde website.



Kneuterdijk 8, 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.

Bij kantoren worden maatregelen getroffen om het overschot aan aanbod en de dalende kantoorbehoefte het hoofd te bieden. 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. Bij de gemeente Den Haag zijn twee Kantorenloodsen actief om marktpartijen te faciliteren bij het omzetten van kantoorgebouwen naar andere functies. Ze kunnen als katalysator in het proces optreden, partijen samenbrengen en vergunningen regelen.

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 2016 tot 9.000 m² op 31 december 2016. 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 2015. 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

In 2016 heeft de daling in het aanbod kantoorruimte, die in 2015 begonnen is, zich doorgezet. Eind 2016 komt dit aanbod uit op ruim 1,1 miljoen m². Dit is 15,8% van de totale aanwezige voorraad kantoren. Het ligt hiermee echter nog steeds ruimschoots boven de gewenste frictieleeftijd van 5 à 6%.

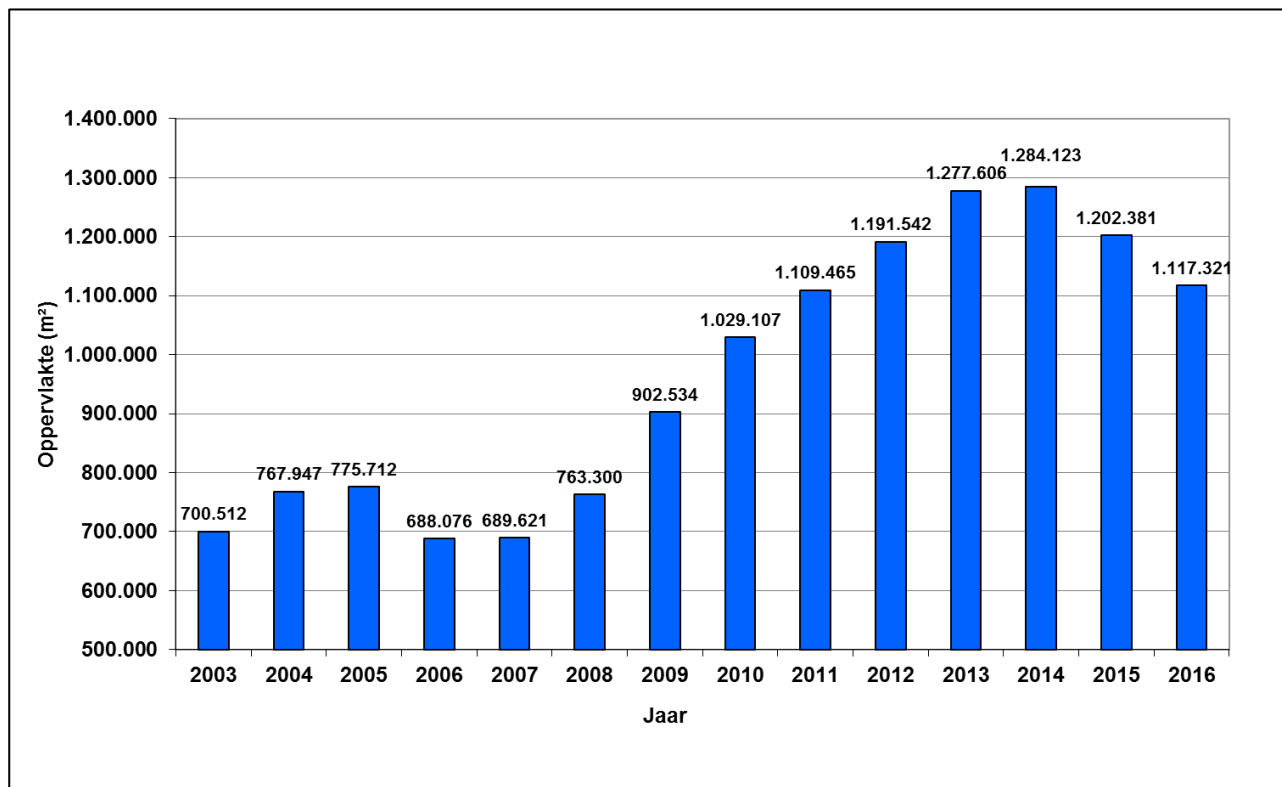
Procentueel is de afname van het aanbod, uitgedrukt in vierkante meters, 7,1%. De grootste daling werd veroorzaakt door de kleinste oppervlaktecategorie, tot 200 m². Hierin ging het aanbod van 35.000 m² naar bijna 28.000 m² en dat is een afname 20,4 %. In de grotere oppervlaktecategorieën was de afname bescheidener.

Het totale kantorenaanbod van Haaglanden in 2016 is weergegeven in tabel 3.1.

Kantoren	Beschikbaar aanbod per 01-01-2016		Nieuw aanbod periode 2016		Vervallen aanbod periode 2016		Beschikbaar aanbod per 31-12-2016		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2016		Verschil in percentage vanaf 01-01-2016	
	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	322	34.985	288	27.523	338	34.660	272	27.848	-50	-7.137	-15,5%	-20,4%
201 - 500 m ²	221	71.545	108	37.166	123	40.728	206	67.983	-15	-3.562	-6,8%	-5,0%
501 - 1.000 m ²	115	79.679	38	28.800	53	38.463	100	70.016	-15	-9.663	-13,0%	-12,1%
1.001 - 5.000 m ²	179	397.848	25	76.857	38	101.279	166	373.516	-13	-24.332	-7,3%	-6,1%
> 5.000 m ²	60	618.324	3	54.661	7	94.937	56	578.048	-4	-40.276	-6,7%	-6,5%
Totaal	897	1.202.381	462	225.007	559	310.677	800	1.117.321	-97	-85.060	-10,8%	-7,1%

Tabel 3.1

In grafiek 3.1 is de fluctuatie in het kantorenaanbod voor de regio te zien over de afgelopen 13 jaar. De peildatum voor ieder jaar is 31 december.



Grafiek 3.1

Planontwikkelingen kantoren

Naast bovenstaand aanbod stond er eind 2016 in totaal ongeveer 32.000 m² kantoorruimte aangekondigd als planontwikkeling, bestemd voor de commerciële markt. Het gaat om drie projecten in Delft en Den Haag. De aangekondigde planontwikkelingen kantoren staan in tabel 3.2.

Project	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Heertjeslaan 'DEP gebouw'	Delft	7.290
Monarch IV: (zijde JP Coenstraat)	Den Haag	20.000
Monarch Paviljoen	Den Haag	5.000

Tabel 3.2

Er zijn in 2016 geen nieuwe planontwikkelingen voor de commerciële markt aangekondigd. Er zijn in 2016 in de hele regio eveneens geen eerder aangekondigde nieuwbouwprojecten in aanbouw gegaan of opgeleverd die als nieuw aanbod in het actuele aanbod werden opgenomen. Er is wel een aangekondigde planontwikkeling geschrapt. Dat betreft Monarch Fase III (naast CAK / Monarch I). Op deze locatie zal geen kantoorgebouw maar zullen woningen ontwikkeld worden.

Aanbod van grotere kantoorgebouwen

Eind 2016 worden 56 kantoorgebouwen aangeboden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m². In totaal gaat het hier om een aanbod van ongeveer 578.000 m², zie ook tabel 3.1.

Van de 56 gebouwen in deze oppervlaktecategorie is er één gebouw dat de Rijksoverheid afstoot, zie tabel 3.3. Dit gebouw, met een oppervlakte 39.225 m², wordt aangeboden door het Rijksvastgoedbedrijf.

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

Tabel 3.3

Daarnaast is voor drie voormalige rijks panden het aanbod komen te vervallen, zie tabel 3.4.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW'	Den Haag	60.190
Vuurtorenweg 35-37	Den Haag	5.863
Steenvoordelaan 370	Rijswijk	19.823

Tabel 3.4

Het pand aan de Anna van Hannoverstraat is verkocht. Er wordt op dit moment kantoorruimte aangeboden op tijdelijke basis met kortlopende huurcontracten. Er zijn plannen om 70% te transformeren naar woningen. In de plint kunnen dan andere functies worden gerealiseerd, waaronder horeca. De panden aan de Vuurtorenweg en de Steenvoordelaan zijn beide verkocht voor sloop/transformatie.

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. Dit gebouw is bestemd voor een herontwikkeling waarvan de uitgangspunten in 2017

bekend worden. Omdat dit gebouw niet opnieuw als kantoorruimte in gebruik zal worden genomen is dit al in 2014 van de aanwezige kantorenvoorraad 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.

Buiten aanbod van het Rijksvastgoedbedrijf zijn er drie gebouwen in de categorie boven 5.000 m² geheel nieuw op de markt gekomen met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 30.000 m². Daarnaast zijn er vijf kantoorpanden die al langer tot het aanbod behoren maar waarin er uitbreiding was van het beschikbare aantal vierkante meters. Aan het eind van 2016 zijn deze panden ingedeeld in de categorie boven de 5.000 m². De toename in deze drie gebouwen bedraagt 23.220 m². Een overzicht van alle kantoorruimten die nieuw zijn in deze oppervlaktecategorie met daarbij de aangeboden oppervlakte per 31 december 2016 volgt in onder staande tabel 3.5.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Kneuterdijk 8 'ABN AMRO Bank'	Den Haag	9.403
Koningin Julianaplein 10 'Stichthage' *	Den Haag	10.960
Laan van Nieuw Oost-Indië 25 *	Den Haag	6.010
Appelgaarde 2	Voorburg	5.400
Boerhaavelaan 11 (hoogbouw) *	Zoetermeer	12.893
Boerhaavelaan 18-34 'Stadspoort' *	Zoetermeer	7.003
Boerhaavelaan 7 'Terra Nova' gebouw 'Azië' *	Zoetermeer	10.468
Bredewater 8-14 'De Kristaltoren'	Zoetermeer	15.360

Tabel 3.5

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

In 2016 zijn er inclusief het aanbod van het Rijksvastgoedbedrijf zes panden, groter dan 5.000 m², die in zijn geheel niet meer tot het aanbod behoren. De gezamenlijke oppervlakte van dit aanbod is ruim 58.500 m², zie tabel 3.6.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Oostsingel 209	Delft	5.500
Vuurtorenweg 35-37	Den Haag	5.863
Steenvoordelaan 370	Rijswijk	19.823
Oosteinde 208 'Damsigt - hoogbouw'	Voorburg	14.076
Bredewater 16	Zoetermeer	6.877
Louis Pasteurlaan 6	Zoetermeer	6.544

Tabel 3.6

Drie van deze zes panden, met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 40.000 m², vervielen doordat de bestemming kantoorruimte hiervan is vervallen i.v.m. herbestemming / transformatie of sloop. Het betreft de Vuurtorenweg in Den Haag, de Steenvoordelaan in Rijswijk en het Damsigt gebouw in Voorburg.

Daarnaast is er in tien panden, waarvan begin 2016 de beschikbare oppervlakte groter was dan 5.000 m², sprake geweest van gedeeltelijke verhuur. In deze panden nam het beschikbare metrage met 24.500 m² af zonder dat deze panden volledig verhuurd werden. Een overzicht van deze panden is te vinden in tabel 3.7 op de volgende pagina.

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen opp. in 2016 (m ²)	Resterende opp. 31-12-2016 (m ²)
Olof Palmestraat 10 *	Delft	5.456	2.471
Laan van Nieuw Oost-Indië 131 *	Den Haag	1.748	3.283
Oude Middenweg 11-19	Den Haag	1.166	9.351
Prinses Beatrixlaan 'De Monarch' Fase II *	Den Haag	1.275	3.948
Regulusweg 11 'Haagse Veste II'	Den Haag	3.550	5.563
Schedeldoekshaven 101 'Terminal Zuid'	Den Haag	1.907	8.551
Waldorpstraat 60 'Haagse Hoge Huis' *	Den Haag	3.846	4.690
Laan van Zuid Hoorn 14 'Oversteen'	Rijswijk	3.376	5.552
Verrijn Stuartlaan 1 'Office Park Rijswijk'	Rijswijk	1.091	6.815
Louis Braillelaan 80 'Bologna'	Zoetermeer	1.114	6.615

Tabel 3.7

* 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 kantooruimte 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

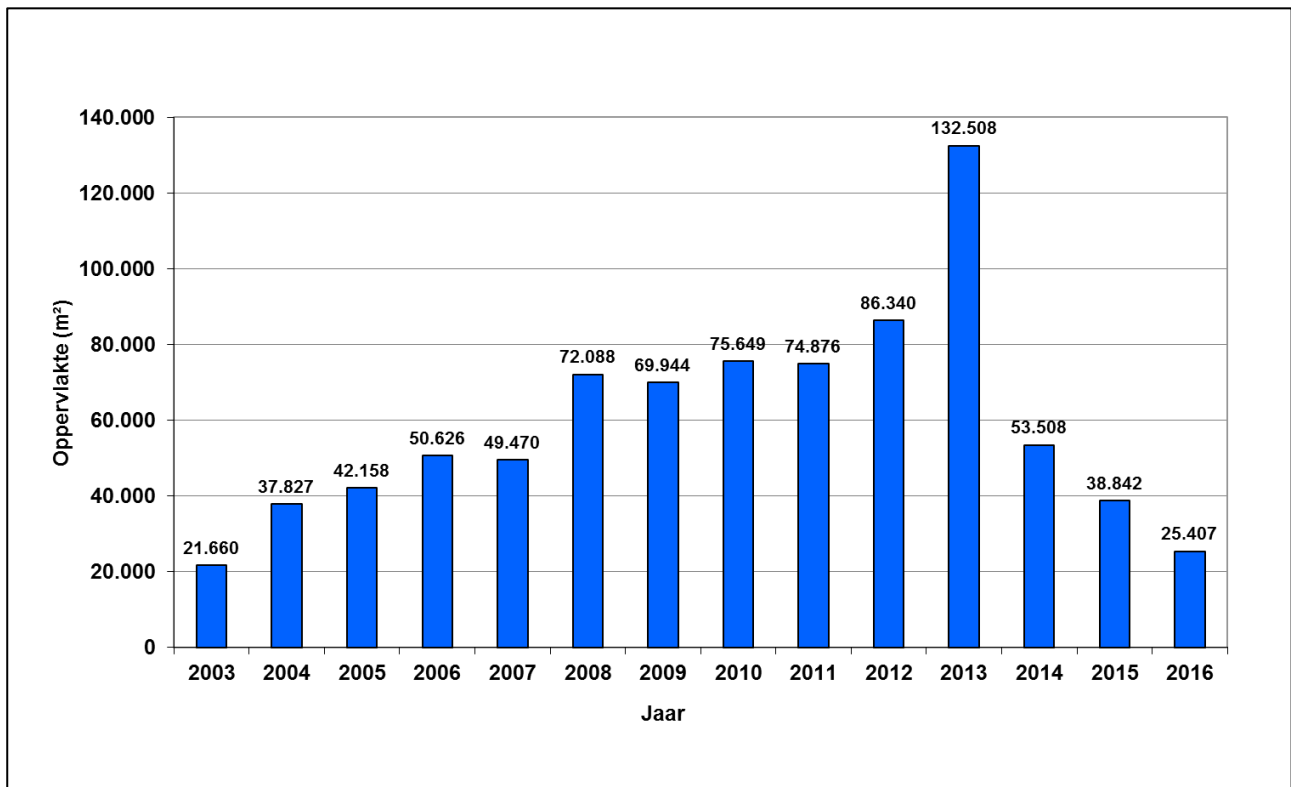
In Leidschendam-Voorburg is de kantorenvoorraad voor het derde achtereenvolgende jaar afgenomen. In 2014 werd er ruim 90.000 m² onttrokken en in 2015 14.000 m². In 2016 nam de voorraad opnieuw flink af met ruim 25.000 m² en kwam hierdoor aan het einde van het jaar op 287.000 m². De grootste afname van de voorraad komt van het Damsigt gebouw aan de Nieuwe Havenstraat / Oosteinde. Doelstelling is om dit pand te transformeren naar een andere bestemming of om het te slopen in het kader van herontwikkeling van het gebied waar het betrokken gebouw staat. Het pand heeft een oppervlakte van 17.800 m², waarvan begin 2016 nog 14.000 m² tot het aanbod behoorde. Daarnaast is er een gebouw van 5.900 m² aan de Von Geusaustraat 193 in de loop van 2016 gesloopt.

Het aanbod is in 2016 wederom sterk gedaald. Uitgedrukt in aantal panden nam het aanbod met 15,2% af, maar uitgedrukt in oppervlakte slonk het aanbod met een derde. De cijfers staan in tabel 3.8.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2016	33	38.842
Aanbod per 31-12-2016	28	25.407
Verschil	-5	-13.435
Verschil in percentage	-15,2%	-34,6%

Tabel 3.8

De fluctuaties in het aanbod in Leidschendam-Voorburg over de afgelopen 13 jaar zijn weergegeven in grafiek 3.2.



Grafiek 3.2

Er zijn eind 2016 twee panden in Leidschendam-Voorburg waarin meer dan 2.000 m² kantoorruimte wordt aangeboden. Deze zijn te vinden in tabel 3.9.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Appelgaarde 2; Voorburg (<i>Nieuw</i>)	5.400	2016
Burgemeester Feithplein 11-16; Voorburg *	3.074	2008

Tabel 3.9

* Bij het pand Burgemeester Feithplein 11-16 in Voorburg is er gedurende 2016 een mutatie geweest in het aantal beschikbare vierkante meters: oppervlakte nam met 572 m² af van 3.646 m² naar 3.074 m².

Delft

In Delft is de kantorenvoorraad per saldo afgenomen van 370.600 m² naar 349.631 m². Er is een toename geweest doordat de tweede fase van het Stadskantoor van 5.900 m² werd opgeleverd. Daarnaast werd er 26.869 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken, zie tabel 3.10.

Adres	Oppervlakte (m ²)
Barbarasteeg 1	2.000
Schoemakerstraat 97	15.869
Stieltjesweg 2	9.000

Tabel 3.10

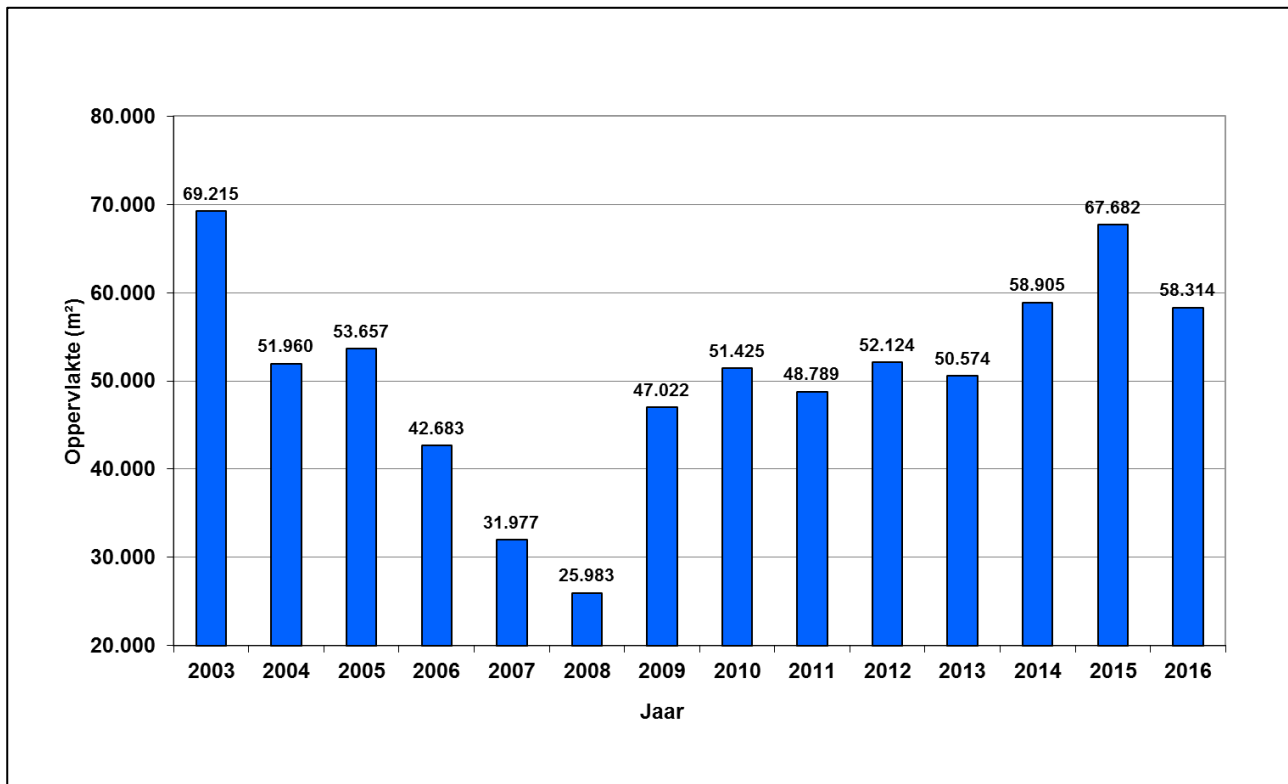
Het aanbod in Delft is in 2016 voor het eerst sinds twee jaar gedaald. Opvallend is dat het aanbod, uitgedrukt in aantal panden, juist toenam. Het aanbod in de oppervlaktecategorie > 5.000 m² ging van vier naar twee panden. Ook de oppervlakte in deze categorie ging naar ongeveer de helft (van 27.357 m² naar 13.930 m²). Daar staat een toename van het aanbod in de kleinere oppervlaktecategorieën tegenover.

Het totaaloverzicht van het aanbod is te zien in tabel 3.11.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2016	75	67.682
Aanbod per 31-12-2016	83	58.314
Vershil	8	-9.368
Vershil in percentage	10,7%	-13,8%

Tabel 3.11

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Delft over de afgelopen 13 jaar zijn te vinden in grafiek 3.3.



Grafiek 3.3

De grootste kantoorgebouwen, met een aanbod van meer dan 2.000 m², die in de periode 2016 werden aangeboden zijn te vinden in tabel 3.12 op de volgende pagina met daarbij de beschikbare oppervlakte per 31 december 2016.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Martinus Nijhofflaan 2 'Torenhove'	8.000	2011
Westlandseweg 40	5.930	2015
Tanthofdreef 3	3.846	2008
Brassersplein 2	3.689	2015
Delftechpark 23 (<i>Nieuw</i>)	2.560	2016
Olof Palmestraat 10 *	2.471	2015
Poortweg 2-8 * (multi tenant)	2.038	2009

Tabel 3.12

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 2016 mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Olof Palmestraat 10: oppervlakte nam met 5.456 m² af van 7.927 m² naar 2.471 m²
- Poortweg 2-8: oppervlakte nam met 427 m² toe van 1.611 m² naar 2.038 m²

Zoetermeer

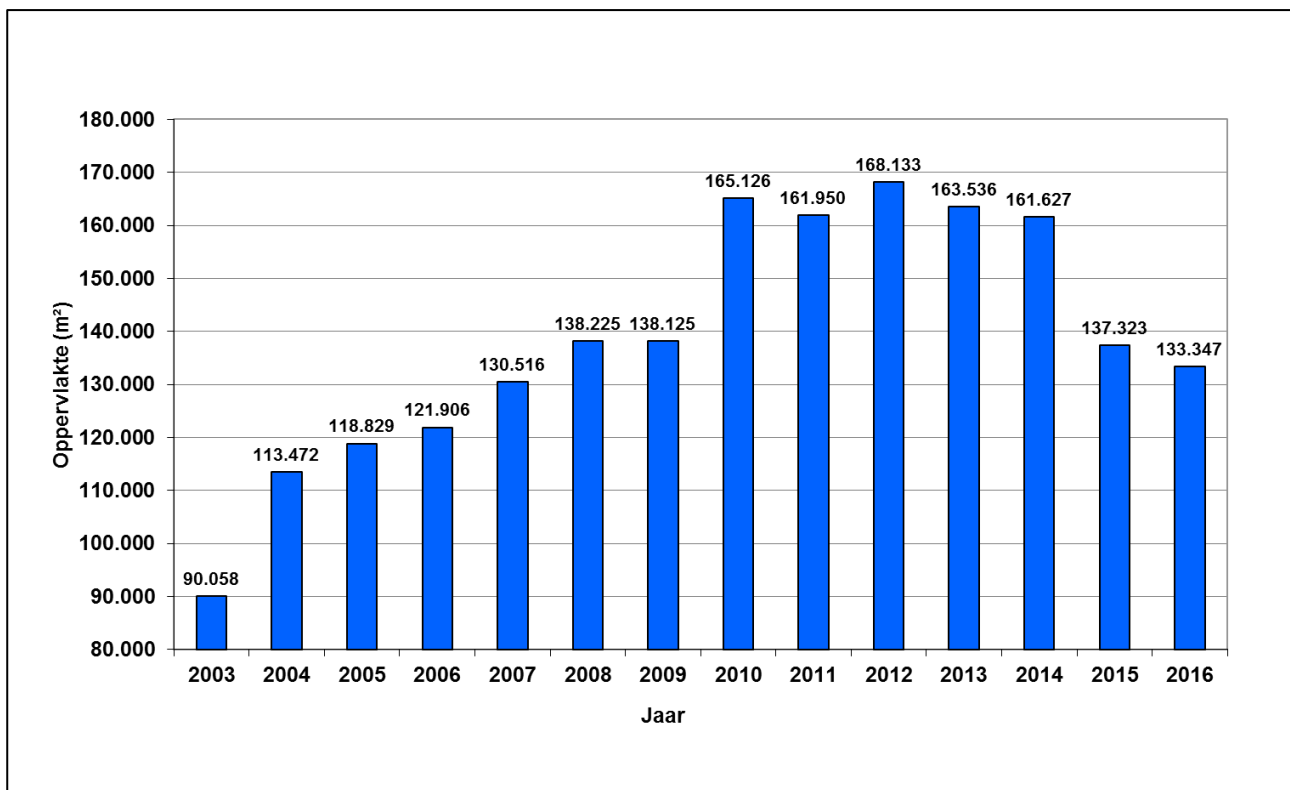
De kantorenvorraad in Zoetermeer nam in 2016 met ruim 19.000 m² af van bijna 725.000 m² naar ruim 705.500 m². Hiervan kwam 11.650 m² voor rekening van het kantoor van de gemeente Zoetermeer, Zuidwaarts 1-3 en Markt, dat wordt omgebouwd naar woningen. Ook het pand Kadelaan 6, met een oppervlakte van 3.200 m², wordt omgebouwd naar woningen. Opvallend is de sloop van een verouderd kantoorpand op een beeldbepalende zichtlocatie op de hoek van de Oranjelaan en de Eerste Stationsstraat. Dit pand van 1.250 m² maakt plaats voor een appartementencomplex.

In 2015 nam het aanbod in Zoetermeer voor het eerst sinds jaren significant af met 15%. In 2016 is er slechts een beperkte afname geweest in het aanbod. De afname, uitgedrukt in aantal panden, was wel hoger met 35 panden (28,5%). De afname in aantal m² was slechts 2,9%, zoals te zien is in tabel 3.13.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2016	123	137.323
Aanbod per 31-12-2016	88	133.347
Vershil	-35	-3.976
Vershil in percentage	-28,5%	-2,9%

Tabel 3.13

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Zoetermeer over de afgelopen 13 jaar zijn te zien in grafiek 3.4 op de volgende pagina.



Grafiek 3.4

Van het totale aanbod in 88 panden bevindt zich 52%, namelijk 69.000 m², in slechts acht panden die zich in de oppervlaktecategorie boven 5.000 m² bevinden, zie tabel 3.14:

Adres	Oppervlakte in m ²	Aangeboden sinds
Bredewater 8-14 'De Kristaltoren' <i>(Nieuw)</i>	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' *	6.615	2005
Louis Braillelaan 100 'Firenze'	5.939	2012
Boerhaavelaan 3 'Terra Nova' gebouw 'Afrika'	5.646	2007
Bredewater 24	5.142	2011

Tabel 3.14

Opvallende nieuwkomer is het pand 'De Kristaltoren' aan de Bredewater met een oppervlakte van ruim 15.000 m², dat in 2016 in zijn geheel nieuw op de markt kwam.

* Bij enkele van de hierboven genoemde panden is er gedurende 2016 een mutatie geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Boerhaavelaan 11 (hoogbouw): oppervlakte nam met 4.134 m² toe van 8.759 m² naar 12.893 m² (in 2015 was hier ook al een toename met 5.562 m²)
- Boerhaavelaan 7 'Terra Nova' gebouw 'Azië': oppervlakte nam met 2.152 m² toe van 8.316 m² naar 10.468 m²
- Boerhaavelaan 18-34 'Stadspoort': oppervlakte nam met 5.169 m² toe van 1.834 m² naar 7.003 m²

- Louis Braillelaan 80 'Bologna': oppervlakte nam met 1.114 m² af van 7.729 m² naar 6.615 m²

In drie van de vier hierboven genoemde panden waarin al een aanbod aanwezig was van 18.909 m² nam het aanbod dus nog eens met 11.455 m² toe. Al deze hierboven genoemde toenames hebben echter niet geleid tot een toename van de totale aangeboden kantoorruimte in Zoetermeer, want deze nam zoals in tabel 3.12 te zien is met bijna 4.000 m² (2,9%) af. Uitgedrukt in het aantal panden nam het aanbod echter met 28,5% af. Bij het aanbod in Zoetermeer is dus de nadruk meer op de grotere kantoorpanden komen te liggen.

Rijswijk

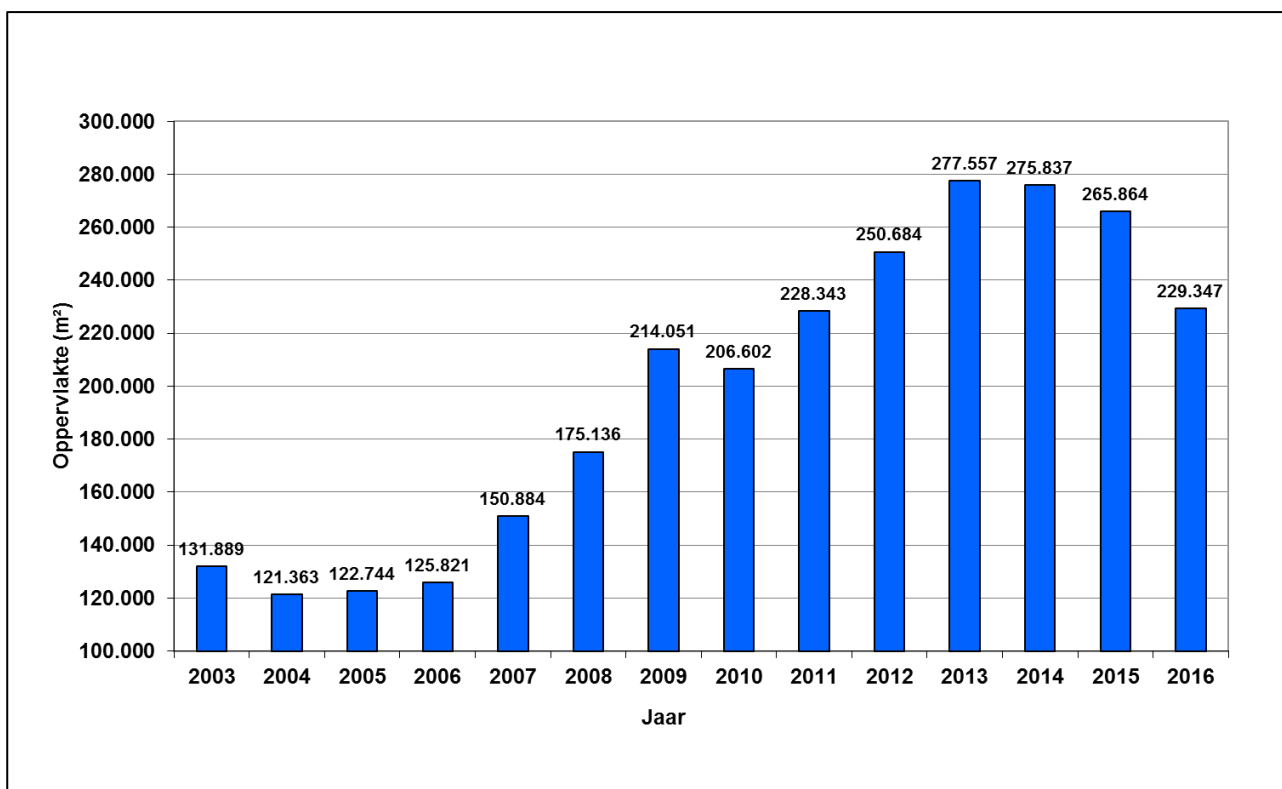
In Rijswijk is de kantorenvorraad in 2016 afgenomen van 899.000 m² naar 879.000 m², een vermindering van 20.000 m². Dit wordt veroorzaakt door het voormalige pand van de Belastingdienst aan de Steenvoordelaan 370. Dit torenhoge pand is door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht en zal getransformeerd worden tot woningen. Het in dit gebouw aanwezige aanbod kwam hierdoor te vervallen. Verder zijn er meerdere kantoorgebouwen die op de nominatie staan voor transformatie. Omdat hiervoor nog diverse procedures lopen is hiervan nog niets in de cijfers terug te vinden.

In de periode 2010 - 2013 is het aanbod jaarlijks met ongeveer 10% toegenomen. In 2014 is deze groei tot stilstand gekomen en het aanbod op ongeveer gelijk niveau gebleven. In 2015 is er een lichte daling geweest in het aanbod. In 2016 werd er een forse daling ingezet, zoals te zien is in tabel 3.15. Het aanbod ligt echter nog steeds bijna twee keer zo hoog als in de periode 2003 - 2006.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m²
Aanbod per 01-01-2016	127	265.864
Aanbod per 31-12-2016	105	229.347
Verschil	-22	-36.517
Verschil in percentage	-17,3%	-13,7%

Tabel 3.15

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Rijswijk over de afgelopen 13 jaar zijn terug te vinden in grafiek 3.5 op de volgende pagina.



Grafiek 3.5

In Rijswijk zijn er veel grotere kantoorpanden langdurig in het aanbod aanwezig, zoals te zien is in tabel 3.16.

Bedrijventerrein	Aantal panden	Opp. (m ²)	Gemiddelde aanbod-duur (jaar)	Gemiddelde aanbod-duur (jaar) > 5.000 m ²
Broekpolder	4	9.808	7,2	nvt
Hoornwijck	14	38.705	4,9	7,3
In de Bogaard	4	12.332	5,4	6,3
OV Knooppunt	10	45.499	5,0	7,3
Plaspoelpolder	48	116.033	6,9	7,9
Vrijeban	1	1.100	0,6	nvt
Zuidflank	11	3.627	6,2	nvt
Overig Rijswijk	13	2.243	1,3	nvt
Totaal Rijswijk	105	229.347	5,6	7,6

Tabel 3.16

Op de bedrijventerreinen Hoornwijck, In de Bogaard, OV Knooppunt en Plaspoelpolder varieert de gemiddelde duur van al het aanbod, met als peildatum 31 december 2016, van 4,9 tot 6,9 jaar. Bij het aanbod van panden groter dan 5.000 m² varieert dit van 6,3 tot 7,9 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 van minimaal 5.000 m² bedraagt 19. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 154.908 m². Dit is 67,5% van het totale aanbod. Een overzicht van deze panden is terug te vinden in tabel 3.17 op de volgende pagina.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Lange Kleiweg 6-28 'Da Vinci'	25.073	2009
Van Benthemlaan 11 Voormalige 'Haagsche Courant'	13.655	2004
Laan van Vredenoord 56-70 'Corner Office'	10.473	2002
Lange Kleiweg 50-62 'Seven Cities' (multi tenant)	8.941	2009
Burgemeester Elsenlaan 329 'Elsencenter' hoogbouw (rechts)	7.576	2010
Laan van Oversteen 20 'Wing Building'	7.481	2011
Cobbenhagenstraat 7 /De Bruyn Kopsstraat 4	7.411	2001
Koopmansstraat 1	7.127	2005
Sir Winston Churchillaan 366	6.864	2010
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
Laan van Zuid Hoorn 70 'Chelsea Building'	6.358	2012
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
Volmerlaan 7	5.500	2011
Veraartlaan 'L Entree'	5.265	2013

Tabel 3.17

Opvallend is dat er bij deze genoemde kantoorgebouwen maar op zeer beperkte schaal een mutatie in de beschikbare oppervlakte is geweest.

- Verrijn Stuartlaan 1 'Office Park Rijswijk': oppervlakte nam met 1.091 m² af van 7.906 m² naar 6.815 m²
- Laan van Zuid Hoorn 14 'Oversteen': oppervlakte nam met 3.376 m² af van 8.928 m² naar 5.552 m²

In de oppervlaktecategorie boven de 5.000 m² is er één gebouw waarin het aanbod in 2016 in zijn geheel is vervallen. Het betreft het hiervoor genoemde pand Steenvoordelaan 370 met een oppervlakte van 19.823 m².

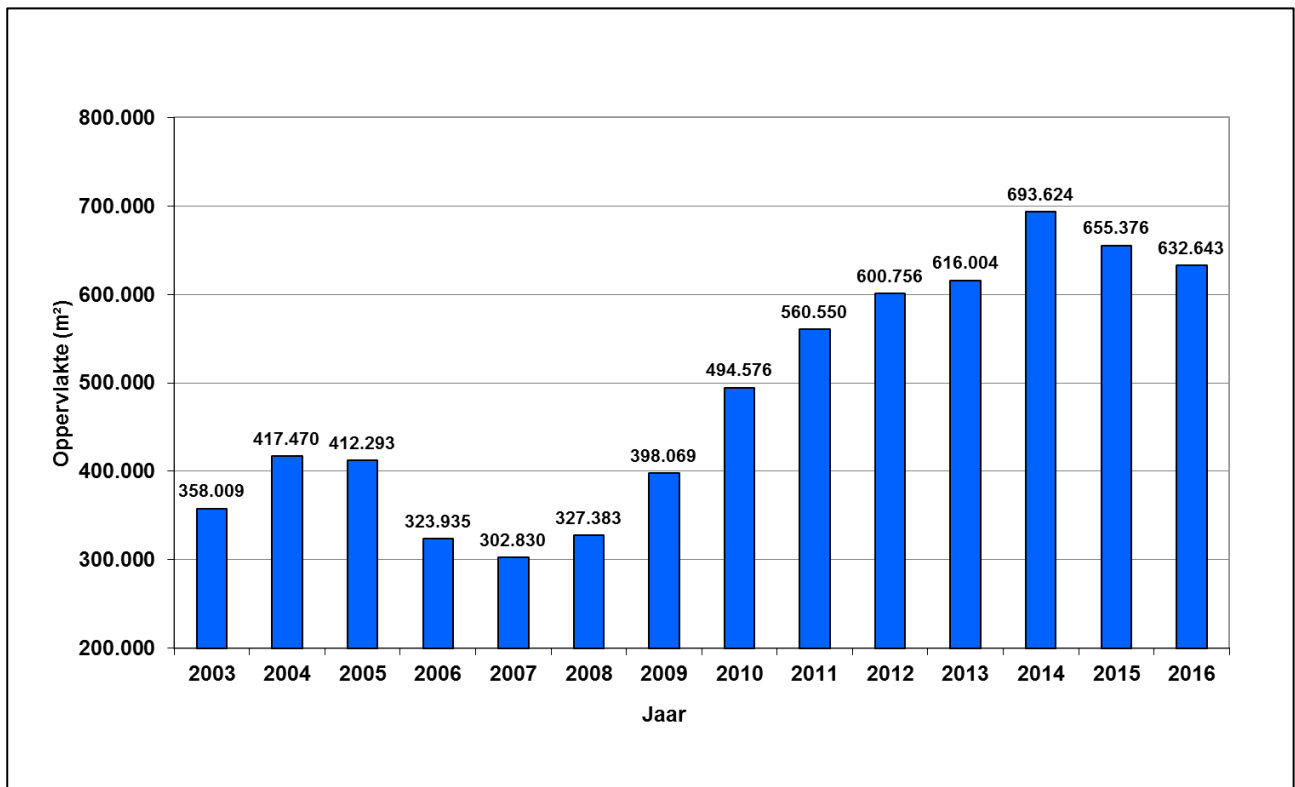
Den Haag

Den Haag heeft de grootste kantorenvoorraad in de regio, in totaal ruim 4,5 miljoen m², dat is bijna 65% van de totale voorraad kantoorruimte in de regio. Sinds 2007 is het aanbod van kantoorruimte in de gemeente Den Haag ruim verdubbeld. In 2015 is het aanbod voor het eerst in die periode gedaald. In 2016 was er opnieuw een afname in het aanbod. De afname van het aantal beschikbare panden was 10,1%. De afname van de beschikbare oppervlakte was slechts 3,5%. Er heeft dus een verschuiving van kleinere naar grotere ruimten plaatsgevonden. De cijfers zijn te vinden in tabel 3.18 op de volgende pagina.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2016	416	655.376
Aanbod per 31-12-2016	374	632.643
Vershil	-42	-22.733
Vershil in percentage	-10,1%	-3,5%

Tabel 3.18

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Den Haag over de afgelopen 13 jaar zijn opgenomen in grafiek 3.6.



Grafiek 3.6

In dit aanbod zijn er 12 panden en complexen waarin een aanbod van meer dan 10.000 m² kantooroppervlakte beschikbaar is. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 241.130 m². Een overzicht van deze panden staat in tabel 3.19 op de volgende pagina:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW' *	57.190	2014
Plesmanweg 1-6	39.225	2015
Regulusweg 1 'Haagse Veste IV'	35.734	2009
Maanplein, gebouw 1, 2, 3, 4, 8, 13	18.736	2010
Wijnhaven 8 'Muzentoren'	13.044	2015
Groenhovenstraat 2 'Gebouw Berlage'	12.202	2008
Waldorpstraat 15 'The Globe' (multi tenant)	11.580	2009
Spaarneplein 2	11.140	2008
Koningin Julianaplein 10 'Stichthage' * (multi tenant)	10.960	2009
Stationsplein 75 'Terminus'	10.708	2009
Anna van Buurenplein 39, New Babylon	10.602	2008
Prinses Beatrixlaan 512 'WTC The Hague' C-toren	10.009	2014

Tabel 3.19

* Bij enkele van deze panden zijn er gedurende 2016 mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW': oppervlakte nam met 3.000 m² af van 60.190 m² naar 57.190 m²
- Koningin Julianaplein 10 'Stichthage': oppervlakte nam met 7.687 m² toe van 3.273 m² naar 10.960 m²

In 2016 zijn er vier kantoorgebouwen met een aanbod van meer dan 1.000 m² geweest die in verband met een transformatie / herbestemming wat betreft aanbod in zijn geheel zijn vervallen, zie tabel 3.20.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
R.J. Schimmelpennincklaan 3	1.929	2013
Stadhoudersplantsoen 2	3.327	2013
Stadhoudersplantsoen 20-24	3.723	2014
Vuurtorenweg 35-37	5.863	2013

Tabel 3.20

Er is ook nog één groter kantoorgebouw, in de categorie groter dan 5.000 m², geheel nieuw op de markt gekomen. Het gaat om Kneuterdijk 8 met een oppervlakte van 9.403 m². Zie ook de foto op pagina 6. Hierin was tot december 2016 de ABN-AMRO Bank gevestigd.

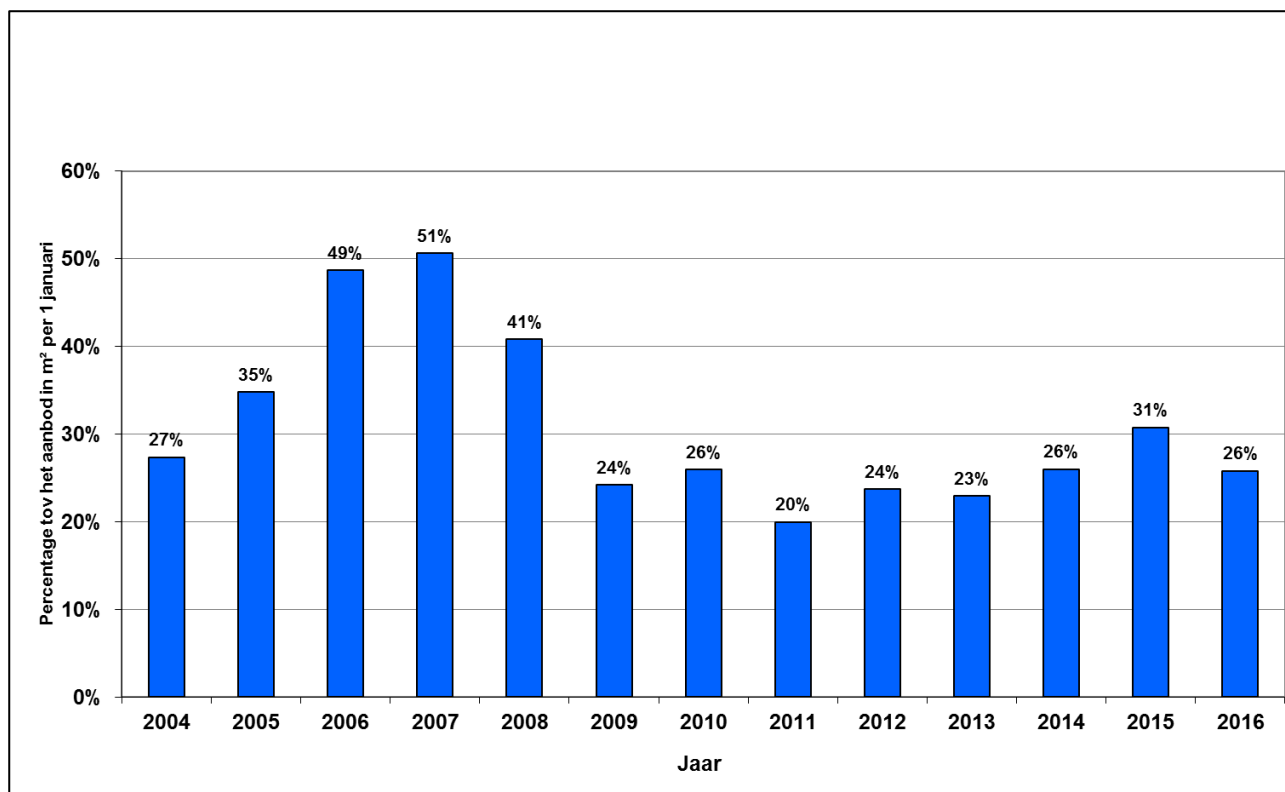
Doorstroming kantoren

De doorstroming op de kantorenmarkt is in 2016 weer licht gedaald. In 2015 was deze voor het eerst sinds jaren gestegen t.o.v. de jaren ervoor. Nu is er alleen een toename van de doorstroomsnelheid geweest in de kleinere kantoorpanden, tot 500 m². In de grotere kantoorgebouwen, waar de doorstroming altijd lager is dan bij de kleinere kantoorruimten, was er een afname van de doorstroomsnelheid. Een overzicht hiervan in de afgelopen 13 jaar is weergegeven in tabel 3.21 op de volgende pagina.

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

Tabel 3.21

De totaalcijfers uit bovenstaande tabel zijn te vinden in grafiek 3.7.



Grafiek 3.7

Kantorenvoorraad

Jaarlijks vinden er mutaties in de kantorenvoorraad plaats. Enerzijds gebeurt dat door oplevering van nieuwe kantoorpanden of door uitbreiding van bestaande kantoorpanden. Nieuwbouw opleveringen komen de laatste jaren niet meer vaak voor. In 2016 betrof dit naast enkele kleinere objecten slechts één pand met een oppervlakte van meer dan 5.000 m², dat overigens niet tot het aanbod van kantoorruimte op de commerciële markt behoort omdat het voor één bepaalde gebruiker in opdracht is gebouwd, namelijk de gemeente Delft. Een overzicht is te vinden in tabel 3.22.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Stadskantoor Fase 2	Delft	5.900

Tabel 3.22

Aan de andere kant wordt er ook kantoorruimte 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 3.23 een overzicht van panden groter dan 5.000 m² waarbij de bestemming kantoorruimte in de periode 2016 is vervallen. Dit betreft ook alle kantoorruimte waarbij in 2016 geen aanbod op de commerciële markt aanwezig is geweest.

Adres	Vestigingsplaats	Totale opp. (m ²)	Tot 2016 aanwezige aanbod (m ²)
Schoemakerstraat 97	Delft	15.869	
Stieltjesweg 2	Delft	9.000	
Koningin Marialaan 15-17	Den Haag	8.217	
Torenstraat 172/ Noordwal	Den Haag	5.177	
Steenvoordelaan 370 (voormalige Belastingdienst)	Rijswijk	19.823	19.823
Nieuwe Havenstraat 2 / Oosteinde 208 'Damsigt'	Voorburg	17.824	15.009
Von Geusastraat 193	Voorburg	5.900	
Zuidwaarts 1-3 / Markt	Zoetermeer	11.650	

Tabel 3.23

Per saldo is de kantorenvoorraad in 2016 met 2,3% gedaald van 7.220.847 m² naar 7.054.169 m². Deze afname van 166.678 m² in de kantorenvoorraad ligt in lijn met alle inspanningen om overtollige kantoorruimte af te stoten door sloop en/of transformatie. Tegenover een nieuwbouw oplevering van 6.490 m² staat een onttrekking aan de voorraad van 173.168 m².

Aanbodpercentage kantoren

Om een graadmeter te hebben hoeveel van de aanwezige kantorenvoorraad 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 kantorenvoorraad. 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 in mindere of meerdere mate op.

Het percentage van de totale kantorenvoorraad dat op de markt wordt aangeboden is in 2016 voor de hele regio gedaald van 16,7% naar 15,8%, een afname van 0,8% (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 voor in Zoetermeer. Daar is het aanbod, uitgedrukt in m², met 2,9% afgenomen, maar de voorraad is ook met 2,7% afgenomen. Dit heeft tot gevolg dat het aanbodpercentage ongeveer gelijk is gebleven.

Het aanbodpercentage kantoren in de afzonderlijke gemeenten is te vinden in tabel 3.24.

Gemeente	Kantoren- voorraad (m ²) 01-01-2016	Aanbod (m ²) 01-01-2016	Aanbod- percentage 01-01-2016	Kantoren- voorraad (m ²) 31-12-2016	Aanbod (m ²) 31-12-2016	Aanbod- percentage 31-12-2016	Verschil 2016 t.o.v. 2015
Delft	370.600	67.682	18,3%	349.631	58.314	16,7%	-1,6%
Den Haag	4.642.139	655.376	14,1%	4.566.625	632.643	13,9%	-0,3%
Leidschendam-Voorburg	312.919	38.842	12,4%	287.245	25.407	8,8%	-3,6%
Midden-Delfland	24.000	425	1,8%	24.000	660	2,8%	1,0%
Pijnacker-Nootdorp	21.239	6.801	32,0%	18.530	5.859	31,6%	-0,4%
Rijswijk	898.950	265.864	29,6%	879.127	229.347	26,1%	-3,5%
Wassenaar	84.700	3.781	4,5%	84.700	5.375	6,3%	1,9%
Westland	141.442	26.287	18,6%	138.683	26.369	19,0%	0,4%
Zoetermeer	724.858	137.323	18,9%	705.628	133.347	18,9%	0,0%
Totaal Haaglanden	7.220.847	1.202.381	16,7%	7.054.169	1.117.321	15,8%	-0,8%

Tabel 3.24

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 kantorenvoorraad, omdat de economische activiteiten meer gericht zijn op activiteiten die vanuit bedrijfsruimten plaats vinden. Als in gemeenten met een kleinere kantorenvoorraad 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 bovenstaande tabel.

Van de gemeenten met een grote kantorenvoorraad springt Rijswijk eruit met een aanbodpercentage van 26,1%. Het is weliswaar iets gedaald maar 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 Leidschendam-Voorburg waar zowel de kantorenvoorraad als het daarmee corresponderende (over)aanbod door transformatie in de afgelopen jaren aanzienlijk is gedaald. Van de gemeenten met een grotere kantorenvoorraad ligt hier het aanbodpercentage het meest nabij de gewenste frictieleegstand van 5 à 6%.

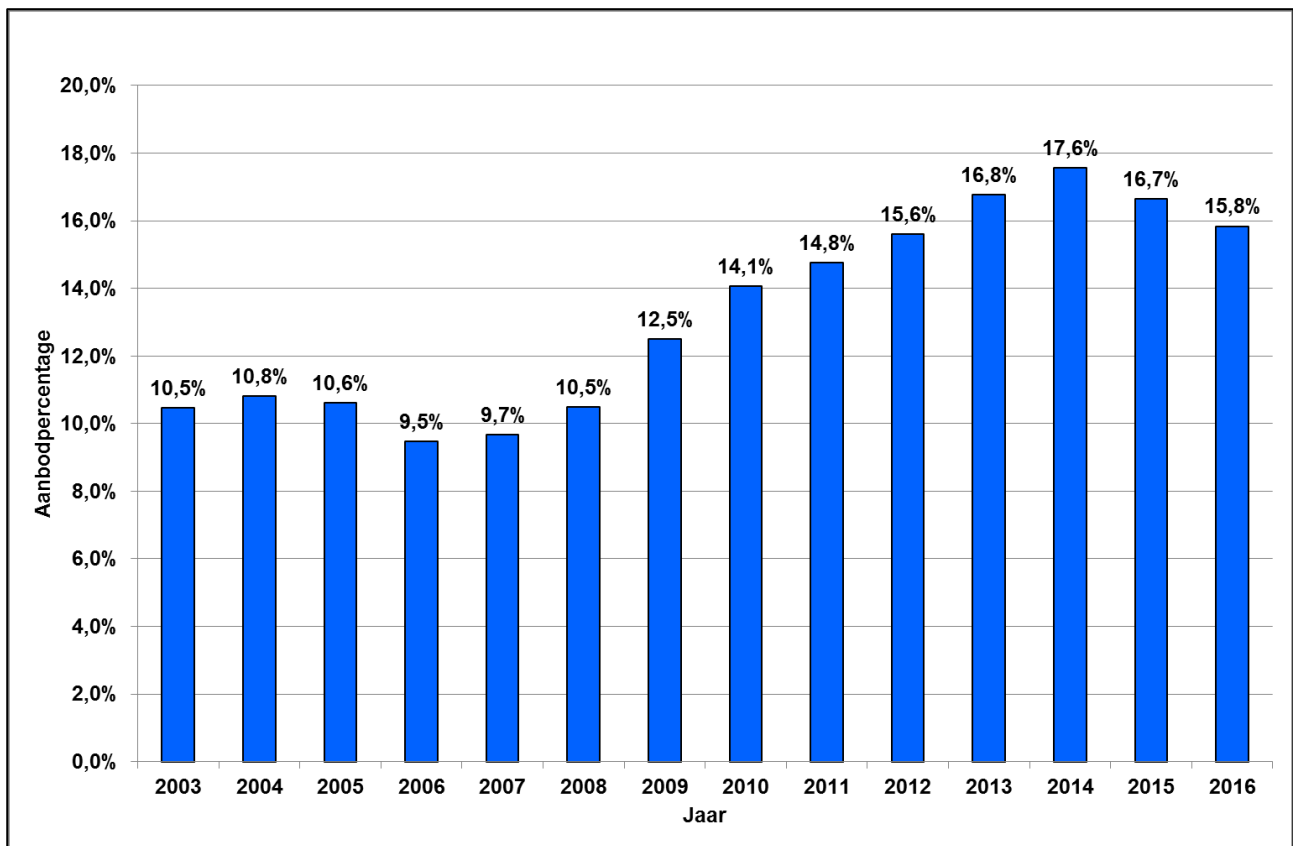
Omdat Pijnacker-Nootdorp het hoogste aanbodpercentage heeft van de hele regio is gekeken hoe dit aanbod is opgebouwd. Een deel van het aanbod is opgebouwd uit panden die meerdere bestemmingsdoeleinden hebben, bijvoorbeeld naast kantoor ook 'dienstverlening'. Daarnaast vallen er ook zgn. winkel-/kantoorruimten onder het aanbod. In de praktijk moet men hierbij denken aan een uitzendbureau, reisbureau, bank- of verzekeringskantoor met baliefunctie of aan een praktijkruimte. Verder wordt een gedeelte van het aanbod van kantoorruimte gevormd door kantoren die op de 1e verdieping van bedrijfspanden op bedrijventerreinen zijn gesitueerd. Het solitair aanbieden van deze kantoorruimten valt echter niet binnen het bestemmingsplan van de gemeente. Makelaars bieden dit toch aan omdat het een vestigingsmogelijkheid biedt voor ondernemers en omdat leegstand van deze kantoorruimten wordt verminderd. Door de gemeente Pijnacker-Nootdorp is bepaald hoe groot het aanbod is van kantoorruimte dat geheel volgens bestemmingsplan ook zelfstandige kantoorruimte is. Dit wordt het 'juridisch' aanbod genoemd. Door deze ingreep zou het aanbodpercentage afnemen van 31,6% naar 13,8%.

In onderstaande tabel 3.25 staat een overzicht van het aanbodpercentage volgens commercieel en volgens 'juridisch' aanbod.

	Aanbod volgens Steenworp	'Juridisch' aanbod
Voorraad (m ²)	18.530	18.530
Aanbod (m ²)	5.859	2.564
Aanbod %	31,6%	13,8%

Tabel 3.25

Gedurende een langere periode ligt het aanbodpercentage in de hele regio onverminderd ruim boven de gewenste frictieleegestand van 5 à 6%. Een overzicht van het verloop van het aanbodpercentage is weergegeven in grafiek 3.8.



Grafiek 3.8

4. Aanbod bedrijfsruimten

In 2016 is het aanbod van bedrijfsruimten voor het tweede achtereenvolgende jaar spectaculair gedaald. In 2015 was er al een afname in het aanbod van 17,0%. In 2016 werd dit nog overtroffen door een aanboddaling van 37,3%. Het aanbod van beschikbare bedrijfsruimte ging in 2016 van ongeveer 419.500 m² naar ruim 263.112 m². In absolute aantallen gemeten is het aantal aangeboden panden met bedrijfsruimte gedaald van 503 naar 362, een daling van 28,0%.

De daling doet zich in alle oppervlaktecategorieën voor. Dit betekent dat ook het aanbod van grotere bedrijfsruimten afneemt. Grotere bedrijfsruimten van 5.000 m² en meer zijn vaak als maatkostuum gebouwd en ingericht voor de eerste gebruiker. Als deze vertrekt, is het zeer moeilijk om een andere gebruiker te vinden die dit maatkostuum past. Bovendien zijn de eisen die anno 2016 aan bedrijfsruimte worden gesteld anders dan 10 of 15 jaar terug. Opmerkelijk is dat het aanbod ook in de grotere oppervlaktecategorieën toch is afgenomen. Het totale bedrijfsruimte aanbod van Haaglanden in 2016 is weergegeven in tabel 4.1.

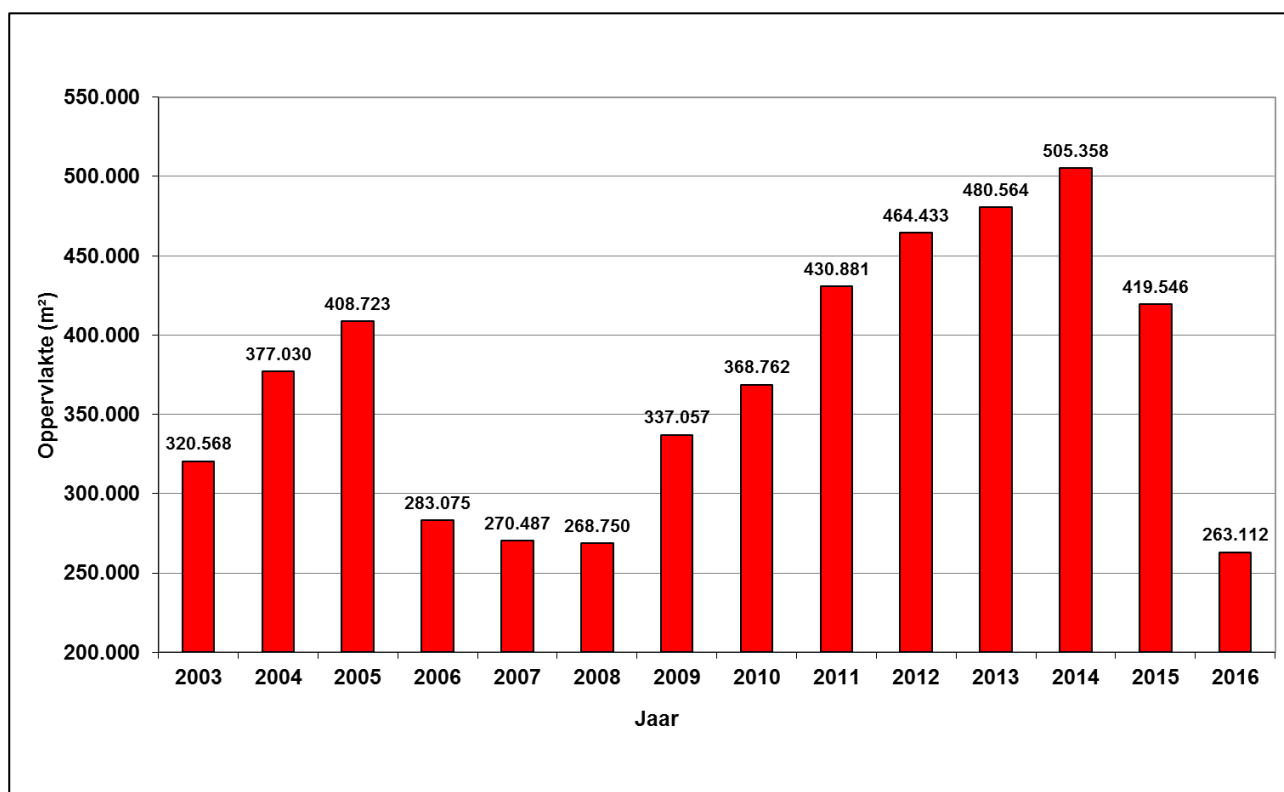
Bedrijfsruimten	Beschikbaar aanbod per 01-01-2016		Nieuw aanbod periode 2016		Vervallen aanbod periode 2016		Beschikbaar aanbod per 31-12-2016		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2016		Verschil in percentage vanaf 01-01-2016	
	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
0 - 200 m ²	214	26.166	207	22.925	257	30.302	164	18.789	-50	-7.377	-23,4%	-28,2%
201 - 500 m ²	145	47.557	79	25.891	134	43.781	90	29.667	-55	-17.890	-37,9%	-37,6%
501 - 1.000 m ²	56	39.941	30	21.985	45	33.422	41	28.504	-15	-11.437	-26,8%	-28,6%
1.001 - 5.000 m ²	71	164.867	42	65.643	56	119.444	57	111.066	-14	-53.801	-19,7%	-32,6%
> 5.000 m ²	17	141.015	1	5.290	8	71.219	10	75.086	-7	-65.929	-41,2%	-46,8%
Totaal	503	419.546	359	141.734	500	298.168	362	263.112	-141	-156.434	-28,0%	-37,3%

Tabel 4.1



Bedrijfsruimten met loadingdocks, ABC Westland, Poeldijk

De fluctuaties in het aanbod over de afgelopen 13 jaar zijn terug te vinden in grafiek 4.1. De peildatum voor ieder jaar is 31 december.



Grafiek 4.1

Planontwikkelingen bedrijfsruimten

Naast het hiervoor weergegeven aanbod staan er eind 2016 twee planontwikkelingen aangekondigd die worden aangeboden op de commerciële markt, zie tabel 4.2. Bij beide projecten gaat het om kleine bedrijfsunits, een aanbod dat aansluit op de vraag in de markt. Van het DEP gebouw is de indeling in bedrijfsunits nog niet bekend (n.t.b. = nader te bepalen). De gezamenlijke oppervlakte van de twee projecten bedraagt 3.945 m².

Project	Vestigingsplaats	Aantal units	Opp. (m ²)
Heertjeslaan 'DEP gebouw'	Delft	n.t.b.	2.430
Bovendijk Project Heuldijk Fase 2	Kwintseul	27	1.515

Tabel 4.2

Er zijn in 2016 geen planontwikkelingen definitief geschrapt en er zijn eveneens geen nieuwe planontwikkelingen voor bedrijfsruimte aangekondigd. Verder zijn er geen aangekondigde planontwikkelingen gerealiseerd zodat deze in het actuele aanbod konden worden opgenomen.

Er wordt nog wel nieuwbouw van bedrijfsruimten gerealiseerd. In Den Haag zijn meerdere projecten gerealiseerd aan de Mercuriusweg en de Waldorpstraat. Ook in andere gemeenten vindt nog nieuwbouw van bedrijfsruimten plaats. Deze worden echter op vrij korte termijn na aankondiging gebouwd waardoor deze niet eerst als planontwikkeling worden geregistreerd, maar meteen bij het actuele aanbod komen. 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 verkocht en verhuurd.

Aanbod van grote bedrijfsruimten

Eind 2016 werden er 10 bedrijfsruimten met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² aangeboden. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 75.086 m². Een overzicht van alle bedrijfsruimten van meer dan 5.000 m² is te vinden in tabel 4.3.

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 (<i>Nieuw</i>)	Poeldijk	5.290
ABC Westland 501	Poeldijk	6.000
Bleiswijkseweg 51	Zoetermeer	6.157
Goudstraat 95	Zoetermeer	10.050

Tabel 4.3

Er zijn zeven bedrijfsruimten in de categorie vanaf 5.000 m² vervallen als aanbod. De gezamenlijke oppervlakte is 62.497 m². Tabel 4.4 geeft een overzicht.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Schieweg 33	Delft	11.260
Vulcanusweg 281	Delft	7.758
Binckhorstlaan 401-403	Den Haag	9.314
Aartsdijkweg 23	Maasdijk	14.195
Havenstraat 51	Monster	9.000
ABC Westland 384	Poeldijk	5.520
Stephensonstraat 39	Zoetermeer	5.450

Tabel 4.4

Aanbod bedrijfsruimten per gemeente

Westland, Den Haag, Zoetermeer en Delft zijn de gemeenten met het grootste aanbod van bedrijfsruimte in de regio met respectievelijk 29,5%, 28,6%, 17,6% en 8,4% van het totale aanbod. Deze vier gemeenten genereren gezamenlijk meer dan 84% van het totale aanbod in de regio Haaglanden. Voor deze vier gemeenten zijn daarom afzonderlijke overzichten opgenomen.

Delft

In Delft is het aanbod van bedrijfsruimte in 2016 uitgedrukt in aantal panden met 27,8% afgenomen. Uitgedrukt in m² nam het aanbod af met 60,5%, zoals te zien is in tabel 4.5 op de volgende pagina.

Bedrijfsruimten Delft	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2016	36	55.902
Aanbod per 31-12-2016	26	22.075
Verschil	-10	-33.827
Verschil in percentage	-27,8%	-60,5%

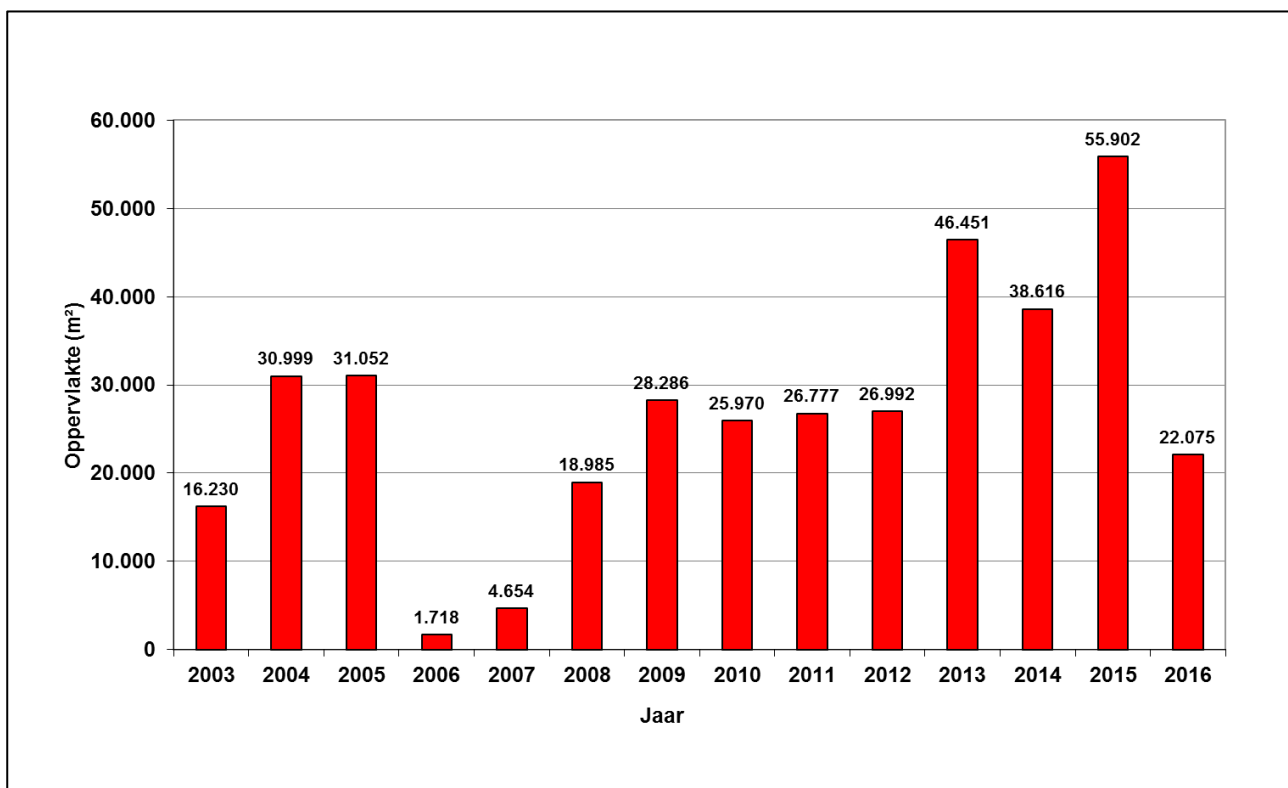
Tabel 4.5

De afname van het aanbod is afkomstig uit de grootste oppervlaktecategorieën. Bij de volgende panden van meer dan 1.000 m², met een gezamenlijke oppervlakte van 30.871 m², is het aanbod in 2016 in zijn geheel vervallen, zie tabel 4.6.

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Schieweg 33	Delft	11.260
Vulcanusweg 281	Delft	7.758
Bellweg 16	Delft	4.500
Faradayweg 18-20	Delft	3.000
Turbineweg 14-16	Delft	3.312
Cyclotronweg	Delft	1.041

Tabel 4.6

In de afgelopen jaren is er geen trendmatige toe- of afname geweest in het aanbod van bedrijfsruimten. De fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Delft over de afgelopen 13 jaar worden weergegeven in grafiek 4.2.



Grafiek 4.2

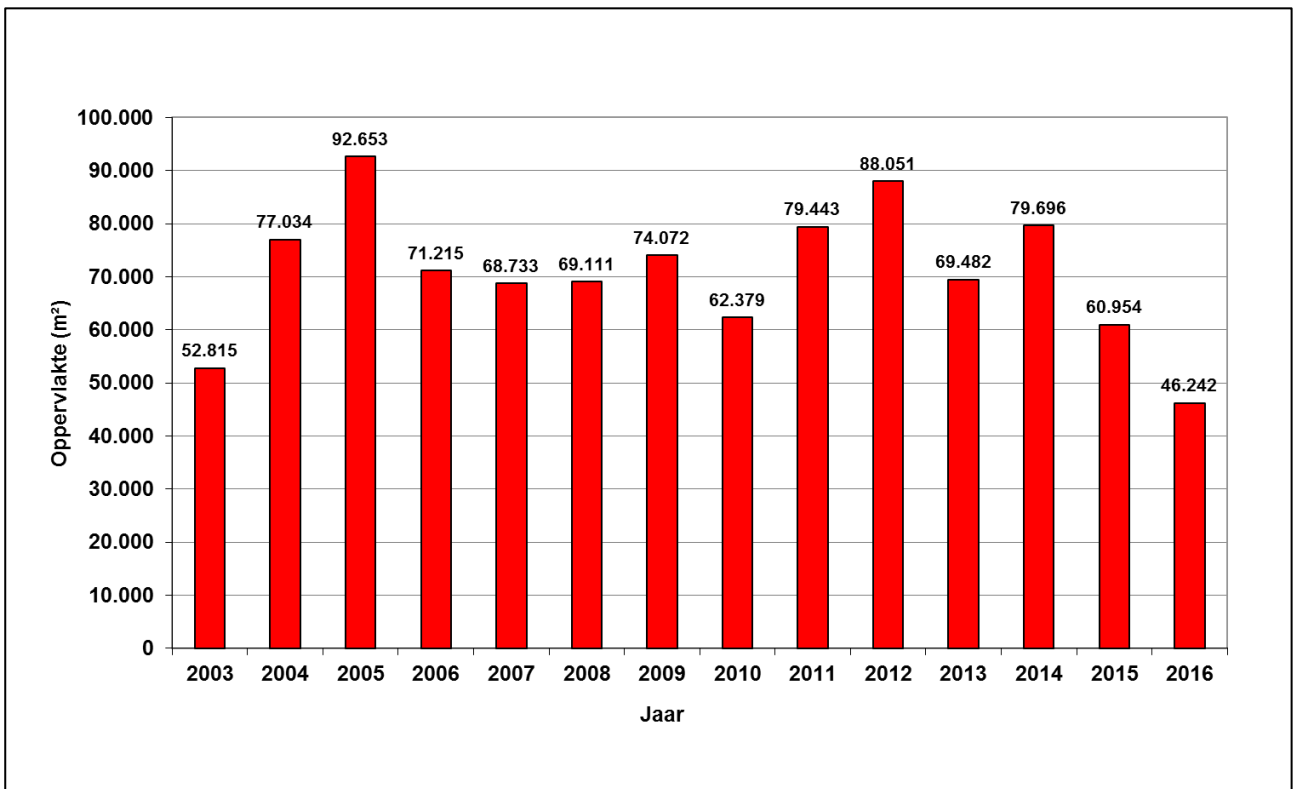
Zoetermeer

In Zoetermeer is het aanbod van bedrijfsruimte in 2016 uitgedrukt in aantal panden met 18,8% afgenomen. Uitgedrukt in m² nam het aanbod af met 24,1%. Het komt eind 2016 uit op 46.242 m² en dat is het laagste aanbod sinds Steenworp in 2003 met de registratie begon.

Bedrijfsruimten Zoetermeer	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2016	64	60.954
Aanbod per 31-12-2016	52	46.242
Verschil	-12	-14.712
Verschil in percentage	-18,8%	-24,1%

Tabel 4.7

In de afgelopen jaren is er geen trendmatige toe- of afname geweest in het aanbod van bedrijfsruimten. Alleen in de laatste twee jaren is er een forse afname geweest. In grafiek 4.3 staan de fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Zoetermeer over de afgelopen 13 jaar.



Grafiek 4.3

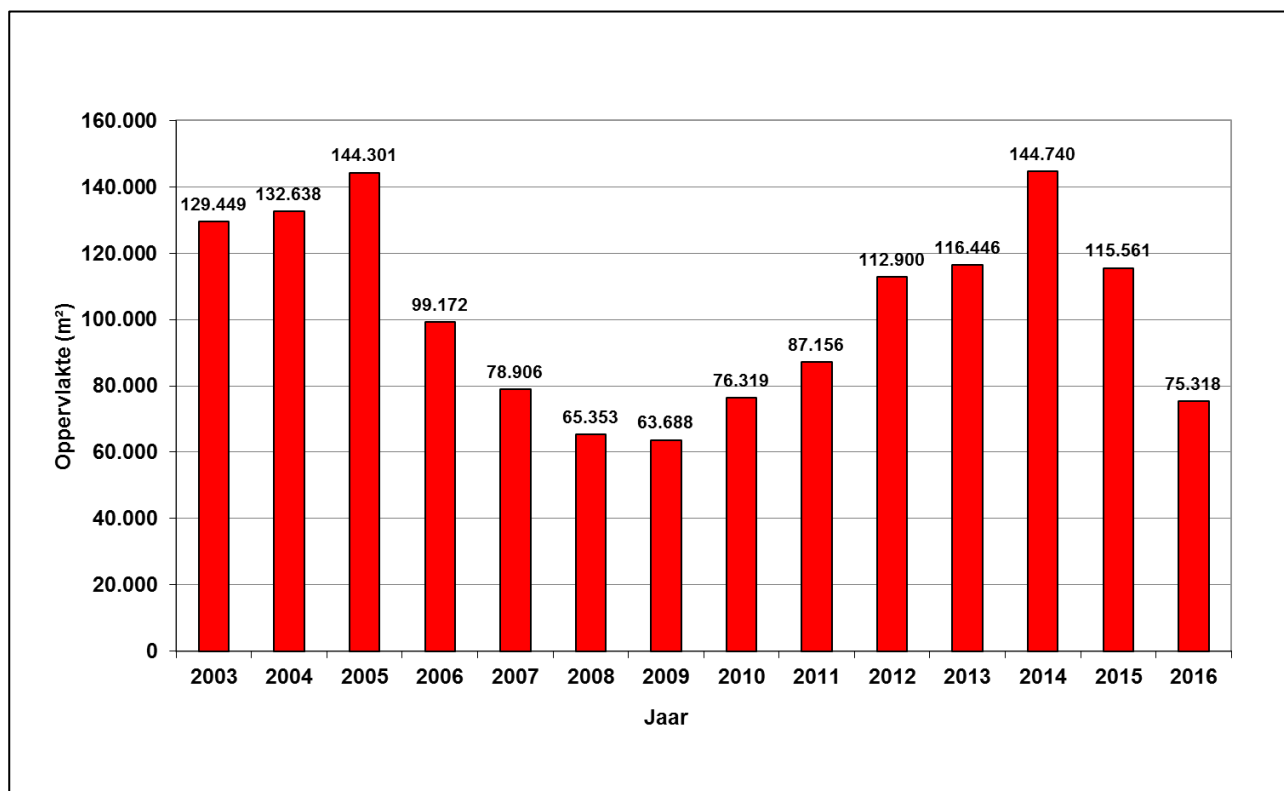
Den Haag

In Den Haag is in 2016 het aanbod, zowel in aantal panden als in aantal m², met ruim een derde afgenomen.

Bedrijfsruimten Den Haag	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2016	154	115.561
Aanbod per 31-12-2016	101	75.318
Vershil	-53	-40.243
Vershil in percentage	-34,4%	-34,8%

Tabel 4.8

De fluctuaties in het bedrijfsruimte aanbod in Den Haag over de afgelopen 13 jaar zijn te vinden in grafiek 4.4.



Grafiek 4.4

Voor Den Haag is ook bekend hoe groot de totale voorraad is van bedrijfsruimte. Deze waarde heeft als peildatum 1 januari 2016. Als we er van uitgaan dat deze waarde gedurende 2016 niet al te veel is gewijzigd kunnen we deze gebruiken om een indicatie vast te stellen van het aanbodpercentage. De voorraad bedrijfsruimte is 1.790.235 m². Het aanbod per 31 december 2016 is 75.318 m². De indicatie van het aanbodpercentage is 4,2%. Er is bij bedrijfsruimte wel wat 'schuifruimte' van bedrijfsruimten die worden aangeboden en mogelijk leeg staan, maar dat is niet meer dan de gewenste frictielegstand. 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 tweede achtereenvolgende jaar sterk gedaald. Uitgedrukt in m² is het aanbod met ruim 43,0% afgenomen. De afname, uitgedrukt in het aantal panden, was 29,5%.

Bedrijfsruimten Westland	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2016	166	136.130
Aanbod per 31-12-2016	117	77.552
Vershil	-49	-58.578
Vershil in percentage	-29,5%	-43,0%

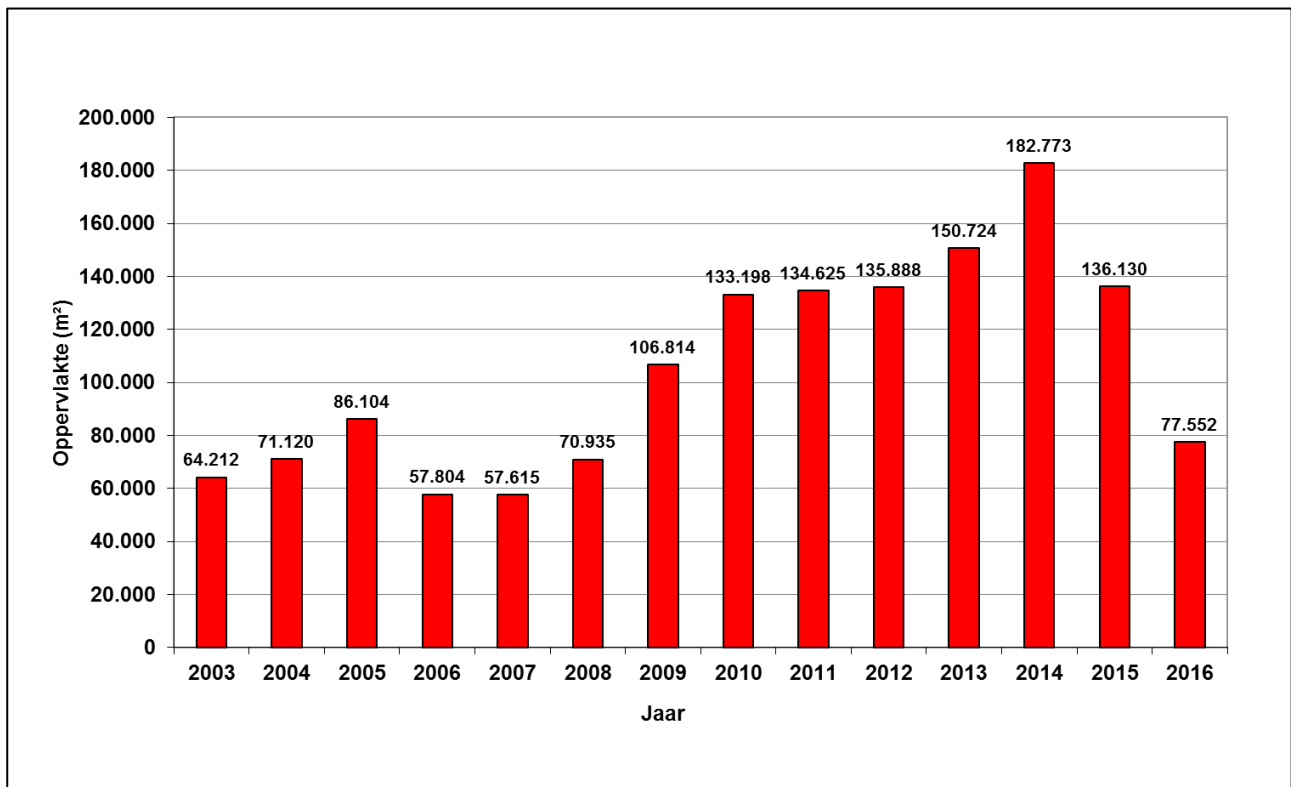
Tabel 4.9

De afname van het aanbod, uitgedrukt in m², is hoger dan uitgedrukt in aantal panden. Dit betekent dat een grote afname werd gerealiseerd in grote objecten. Bij de volgende panden van meer dan 1.000 m² is het aanbod in 2016 in zijn geheel vervallen, zie tabel 4.10:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Aartsdijkweg 23	Maasdijk	14.195
Havenstraat 51	Monster	9.000
ABC Westland 384	Poeldijk	5.520

Tabel 4.10

In de laatste twee jaren is er een forse afname in het aanbod geweest. In grafiek 4.5 staan de fluctuaties in het bedrijfsruimte aanbod in Westland over de afgelopen 13 jaar.



Grafiek 4.5

Doorstroming bedrijfsruimten

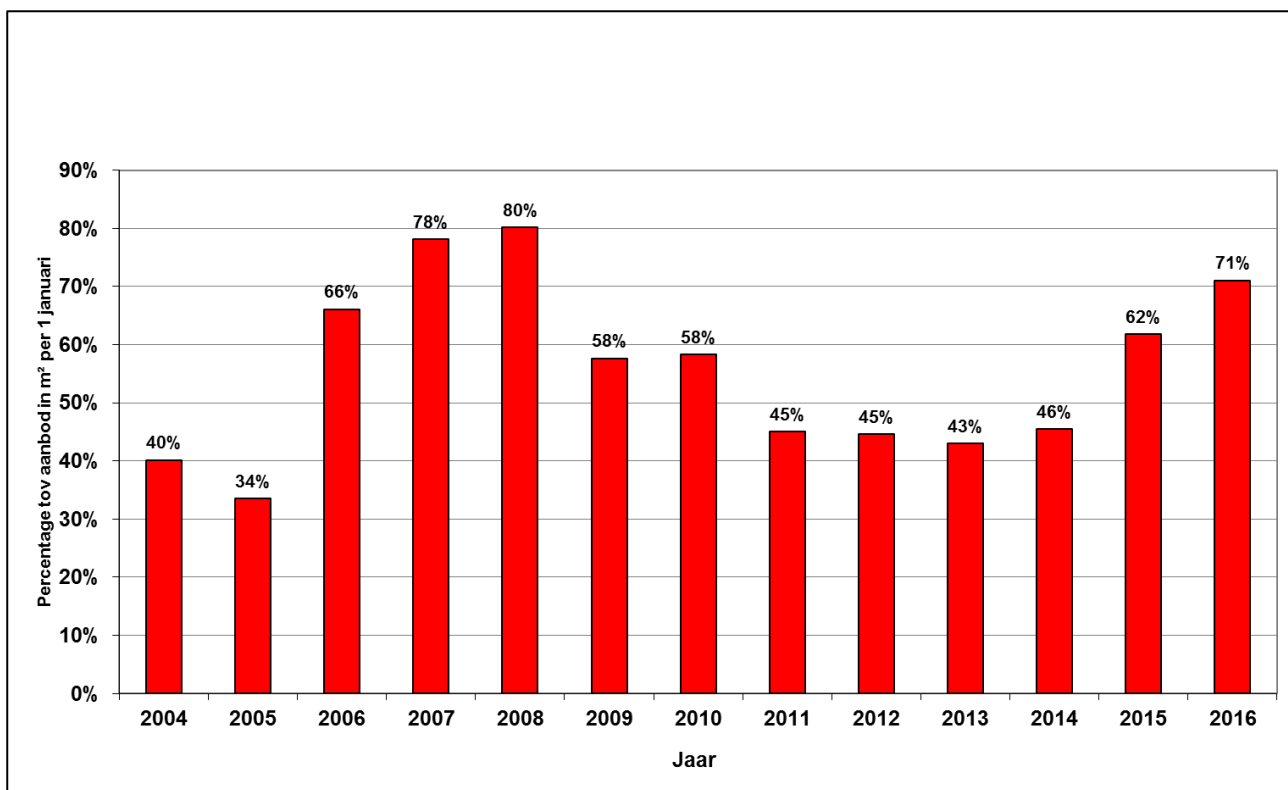
De doorstroming op de markt voor bedrijfsruimten is in 2016 voor het tweede achtereenvolgende jaar gestegen.

Een doorstromingsnelheid van 71% is iets lager in vergelijking met de topjaren 2007 en 2008 toen de gemiddelde doorstroming bijna 80% was. De doorstromingsnelheid is bij de grotere bedrijfsruimten lager dan bij de kleinere bedrijfsruimten. In alle oppervlaktecategorieën behalve in de categorie > 5.000 m² was er wel een toename te zien in de doorstromingsnelheid. Bij de grootste panden is deze ongeveer gelijk gebleven. De doorstromingsnelheid van bedrijfsruimten in de afgelopen 13 jaar is weergegeven in tabel 4.11.

Bedrijfsruimten	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Opp. categorie													
0 - 200 m ²	72%	92%	134%	156%	120%	92%	94%	98%	96%	70%	85%	97%	116%
201 - 500 m ²	66%	66%	88%	111%	88%	69%	54%	61%	60%	59%	77%	76%	92%
501 - 1.000 m ²	62%	63%	58%	90%	96%	60%	88%	52%	55%	48%	60%	79%	84%
1.001 - 5.000 m ²	46%	36%	59%	49%	84%	74%	48%	37%	37%	39%	37%	55%	72%
> 5.000 m ²	15%	4%	56%	59%	34%	20%	45%	20%	29%	34%	29%	54%	51%
Totaal	40%	34%	66%	78%	80%	58%	58%	45%	45%	43%	46%	62%	71%

Tabel 4.11

De totaalcijfers uit bovenstaande tabel staan weergegeven in grafiek 4.6.



Grafiek 4.6

5. Aanbod detailhandel

Het aanbod van winkelruimte dat te huur of te koop wordt aangeboden is in 2016 voor het derde achtereenvolgende jaar flink gedaald. In vierkante meters uitgedrukt was dit 18,8%. Het aantal vierkante meters dat eind 2016 werd aangeboden is 68.115 m².

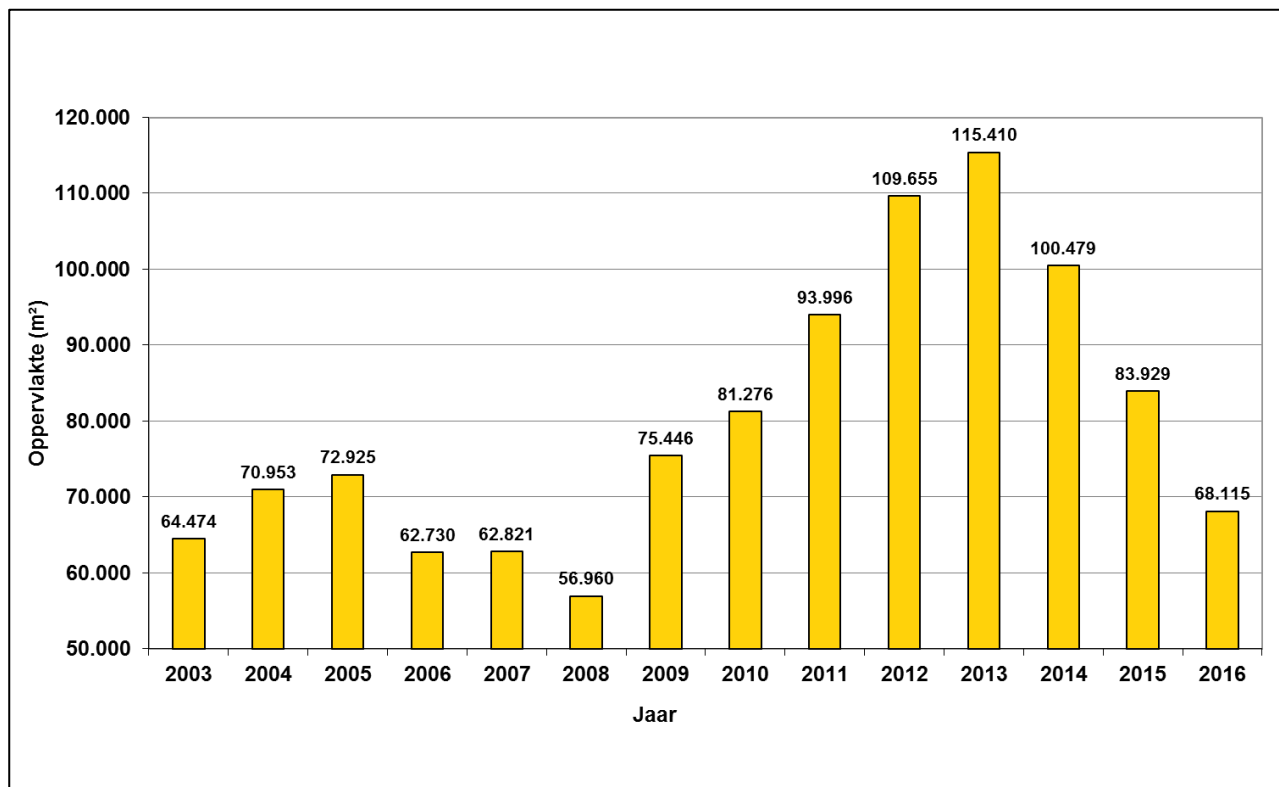
Uitgedrukt in aantal panden nam het aanbod met 21,5% af. Dit percentage is iets hoger dan de afname in m². Dit betekent dat er een grotere afname werd gerealiseerd in de kleinere winkelruimten.

Het aanbod detailhandel in Haaglanden in 2016 is te vinden in tabel 5.1.

Detailhandel Oppervlakte- categorie	Beschikbaar aanbod per 01-01-2016		Nieuw aanbod periode 2016		Vervallen aanbod periode 2016		Beschikbaar aanbod per 31-12-2016		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2016		Verschil in percentage vanaf 01-01-2016	
	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	138	10.051	169	11.459	197	13.686	110	7.824	-28	-2.227	-20,3%	-22,2%
101 - 200 m ²	155	22.374	121	17.016	151	21.601	125	17.789	-30	-4.585	-19,4%	-20,5%
201 - 400 m ²	95	26.566	43	11.675	74	20.041	64	18.200	-31	-8.366	-32,6%	-31,5%
401 - 800 m ²	28	15.591	15	7.928	16	8.897	27	14.622	-1	-969	-3,6%	-6,2%
> 800 m ²	8	9.347	3	5.079	4	4.746	7	9.680	-1	333	-12,5%	3,6%
Totaal	424	83.929	351	53.157	442	68.971	333	68.115	-91	-15.814	-21,5%	-18,8%

Tabel 5.1

In grafiek 5.1 is de fluctuatie in het aanbod detailhandel in Haaglanden te zien over de afgelopen 13 jaar met telkens als peildatum 31 december.



Grafiek 5.1

Planontwikkelingen detailhandel

In de detailhandel zijn er veel ontwikkelingen gaande. Grote spelers, zoals Perry Sport, V&D en Manfield, zijn failliet verklaard en ook veel andere grote bedrijven verkeren in zwaar weer. Tegelijkertijd zien we veel nieuwe spelers op de markt.

In de regio Haaglanden zijn er diverse initiatieven voor de ontwikkeling of renovatie van winkelprojecten. In het Programma Ruimte van 15 juli 2016 van de provincie staat een overzicht van de winkelcentra die hierbij betrokken zijn. Binnen Haaglanden gaat het om de volgende centra:

In de categorie 'te ontwikkelen':

- Den Haag - Centrum
- Delft - Binnenstad
- Leidschendam - Leidsenhage
- Rijswijk - In de Bogaard
- Zoetermeer - Stadshart

In de categorie 'te optimaliseren':

- Delft - In de Hoven
- Den Haag - Frederik Hendriklaan
- Den Haag - Leyweg
- Naaldwijk - Centrum
- 's-Gravenzande - Centrum

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) is het samenwerkingsverband van 23 gemeenten. Deze gemeenten hebben afgesproken om, als er sprake is van een initiatief in een bestaand winkelgebied van meer dan 2.000 m² of een initiatief van 1.000 m² in de periferie, deze regionaal af te stemmen. De MRDH heeft op 9 december 2016 de Agenda Detailhandel 2016-2021 vastgesteld. Enkele in het oog springende plannen op de lijst van de MRDH worden hieronder weergegeven:

- In Delft is er een uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum In de Hoven. Deze is deels gerealiseerd en deels in ontwikkeling;
- In het project Spuikwartier in Den Haag, dat het culturele hart van Den Haag moet worden, is in het bestemmingsplan maximaal 5.000 m² (reëel 3.000 - 4.000 m²) detailhandel opgenomen. Verwachting is dat dit alleen met horeca wordt ingevuld;
- Op het KJ-plein / Den Haag CS zijn er plannen voor 2.500 m² detailhandel. Deze zal naar verwachting voor 50% door horeca worden ingevuld;
- Renovatie en uitbreiding van de winkelruimte aan het Deltaplein in Den Haag Kijkduin. 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). Hierbij zijn ook de bovenliggende kantoren gesloopt;
- De komst van een vestiging van Bauhaus in Midden-Delfland;
- Voor het nieuw ontwikkelde bedrijventerrein Boezem Oost in Pijnacker zijn er plannen voor een bouwmarkt (2.640 m²);
- In het centrum van 's-Gravenzande is 7.600 m² aan nieuwe detailhandel voorzien. De ontwikkeling omvat de komst van Jumbo (de voormalige en tijdelijk gesloten C1000) en verplaatsing en uitbreiding van de Lidl;
- In Zoetermeer heeft de gemeenteraad ingestemd met de komst van Holland Outlet Mall op de plaats van het huidige Woonhart. Een goede verbinding met het Stadshart, zodat binnenstad winkeliers kunnen meeprofiteren, is voor veel partijen een voorwaarde. Er

moeten nog de benodigde procedures doorlopen worden en ook moet de provincie het plan nog goedkeuren. De effecten op overige retailers zullen bepalen of Zuid-Holland met het plan instemt.

Daarnaast is men inmiddels gestart met de bouw van een vestiging van Hornbach op Ypenburg in Den Haag. 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 18,8% is gedaald. In Den Haag Centrum is het aanbod gedurende 2016 gedaald van 10.597 m² naar 9.210 m², een vermindering van 13,1%. Dit ligt iets lager dan het cijfer van de hele regio in totaal.

In de regionale winkelcentra is er ook een afname in het aanbod te zien. De afname in m² is hier 16,7%, dit ligt dicht in de buurt van de waarde die voor het geheel geldt. Een overzicht per winkelcentrum is te vinden in tabel 5.2.

Winkelcentrum	Vestigingsplaats	Aanbod (m ²) 2015	Aanbod (m ²) 2016	Vershil (m ²)	Vershil %
Delft Centrum	Delft	4.873	4.747	-126	-2,6%
Leyweg	Den Haag	3.814	3.012	-802	-21,0%
Leidsenhage	Leidschendam	-	-	-	
Naaldwijk Centrum	Naaldwijk	1.888	1.082	-806	-42,7%
In de Bogaard	Rijswijk	5.388	4.336	-1.052	-19,5%
Stadshart	Zoetermeer	-	128	128	
Totaal regionale winkelcentra		15.963	13.305	-2.658	-16,7%

Tabel 5.2

Opvallend is dat er zowel eind 2015 als eind 2016 in Leidsenhage geen enkel aanbod was. In het Stadshart was dit eind 2015 ook zo maar hier zijn eind 2016 twee kleine winkelunits te huur, met een gezamenlijke oppervlakte van 128 m².

De lokale winkelcentra geven een vergelijkbaar beeld te zien. Het aanbod in deze winkelcentra is in 2016 met 4.908 m² afgenomen van 23.720 m² naar 18.812 m², een afname van 20,7%. Uitgedrukt in het aantal panden is er een afname van 115 naar 92, een vermindering van 20,0%.

In tabel 5.3 staat een overzicht van de lokale winkelcentra met daarbij het eind 2016 aanwezige aanbod.

Winkelcentrum	Vestigingsplaats	Aanbod (aantal panden)	Aanbod (m²)
De Lier Centrum	De Lier	-	-
In de Hoven	Delft	10	3.301
Fahrenheitstraat-Thomsonlaan	Den Haag	5	1.226
Frederik Hendriklaan	Den Haag	3	411
Loosduinse Hoofdstraat	Den Haag	4	428
't Hoge Veen	Den Haag	-	-
Theresiastraat	Den Haag	3	1.017
Weimarstraat	Den Haag	2	206
Ypenburg	Den Haag	2	571
Zeeheldenkwartier	Den Haag	2	228
Den Hoorn Centrum	Den Hoorn	-	-
Honselersdijk Centrum	Honselersdijk	1	311
Leidschendam Centrum	Leidschendam	3	268
Maasland Centrum	Maasland	1	822
Monster Centrum	Monster	6	990
De Parade	Nootdorp	4	611
Pijnacker Centrum	Pijnacker	4	1.712
Poeldijk Centrum	Poeldijk	4	569
Oud Rijswijk	Rijswijk	9	1.206
Schipluiden Centrum	Schipluiden	-	-
s-Gravenzande Centrum	s-Gravenzande	6	761
Julianabaan	Voorburg	4	511
Oud Voorburg	Voorburg	4	887
Wassenaar Centrum	Wassenaar	7	1.113
Wateringen Centrum	Wateringen	1	220
Dorpsstraat	Zoetermeer	7	1.443
Totaal lokale winkelcentra		92	18.812

Tabel 5.3

Aanbod detailhandel gemeente Den Haag

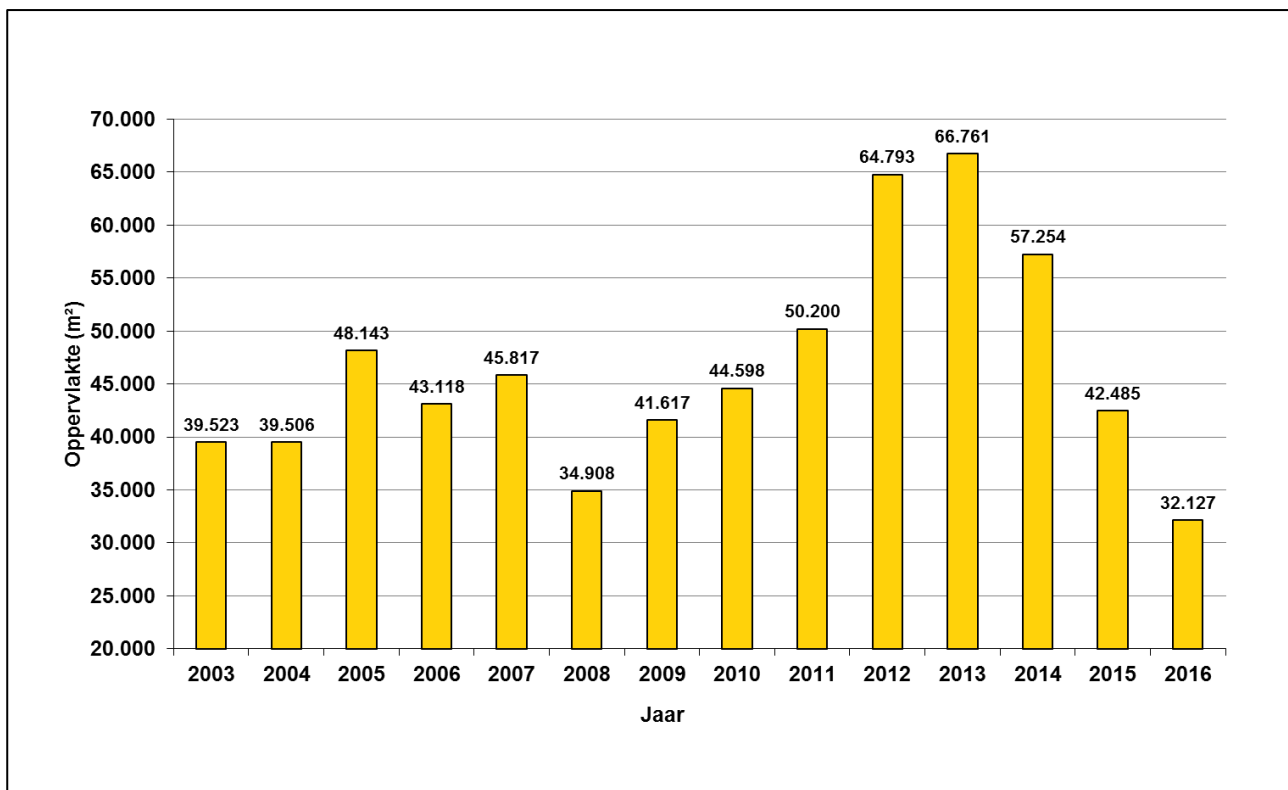
De helft van het totale aanbod detailhandel in de regio Haaglanden bevindt zich in gemeente Den Haag. Daarom is voor deze gemeente een apart overzicht gemaakt.

Het aanbod van winkelruimte in Den Haag nam zowel in vierkante meters als in aantal panden af met ruim een kwart. De afname is dus iets hoger dan die van de hele regio. De cijfers over het aanbod zijn te vinden in tabel 5.4.

Detailhandel Den Haag	Aantal panden	Aantal m²
Aanbod per 01-01-2016	238	42.485
Aanbod per 31-12-2016	173	32.127
Vershil	-65	-10.358
Vershil in percentage	-27,3%	-24,4%

Tabel 5.4

De fluctuaties in het aanbod detailhandel in Den Haag over de afgelopen 13 jaar zijn te vinden in grafiek 5.2 op de volgende pagina.



Grafiek 5.2

Het aanbod is hiermee gekomen op het laagste niveau sinds Steenworp met de registratie hiervan begon.

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

In Den Haag Centrum is het aanbod gedurende 2016 gedaald van 10.597 m² naar 9.210 m², een vermindering van 13,1%. Begin 2016 heeft het failliete concern V&D een groot winkelpand aan de Grote Marktstraat/Spuistraat verlaten. Dit pand, met een oppervlakte van ongeveer 25.000 m², is niet als regulier aanbod op de commerciële markt terecht gekomen. Vanuit de eigenaren is naar een nieuwe invulling van dit pand gezocht. Hier nemen o.a. sportwinkel Decathlon, Canadees warenhuis Hudson's Bay en kledingwinkel Stradivarius hun intrek. Daarnaast keert het La Place restaurant terug.

Het enige regionale winkelcentrum in Den Haag is het winkelcentrum Leyweg. Hier nam het aanbod, in vierkante meters, met 21,0% af van 3.814 m² naar 3.012 m². Dit betekent dat het aanbod op de Leyweg iets sterker is gedaald in vergelijking met heel Haaglanden.

In de lokale winkelcentra (zie tabel 5.3) is het aanbod met 21,0% afgenomen van 5.176 m² naar 4.087 m². Deze afname is eveneens iets hoger dan het gemiddelde van de afname van de winkelruimte in totaal Haaglanden.

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 5.5 op de volgende pagina staat een overzicht van het aanbod in de oppervlaktecategorie vanaf 800 m².

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Gezelstraat 7 - 11 <i>(Nieuw)</i>	Naaldwijk	2.633
Prins Johan Friso Promenade	Rijswijk	2.000
Nieuweweg 5	Poeldijk	1.300
Ackershof 'Diamant' <i>(Nieuw)</i>	Pijnacker	920
Hippolytusbuurt 1	Delft	852
Huis te Veldelaan	Maasland	822

Tabel 5.5

De panden Gezelstraat 7-11 in Naaldwijk en Nieuweweg 5 in Poeldijk zijn alleen bestemd voor volumineuze detailhandel. Het object aan de Huis te Veldelaan in Maasland is opgesplitst in meerdere units.

In dezelfde categorie vanaf 800 m² zijn er ook enkele objecten waarin (een deel van) het aanbod is vervallen. Deze staan in tabel 5.6.

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen aanbod (m ²)	Nog beschikbaar per 31-12-2016 (m ²)
Prinses Beatrixlaan 929 <i>(Nieuw)</i>	Rijswijk	1.508	-
Bogaardplein 11	Rijswijk	672	772
Ackershof	Pijnacker	328	502

Tabel 5.6

In het pand Bogaardplein 11 in Rijswijk en in de Ackershof in Pijnacker is er een vermindering geweest in het aantal beschikbare vierkante meters. Het pand Beatrixlaan 929 in Rijswijk is in mei 2016 nieuw op de markt gekomen. In september was er een oppervlakte van 540 m² niet meer beschikbaar. In december was de resterende 968 m² ook niet meer beschikbaar.

In de lokale winkelcentra in de overige gemeenten (zie tabel 5.3) is er in tegenstelling met vorig jaar een afname geweest in het aanbod. Deze ging van 18.544 m² naar 14.725 m², een afname van 3.819 m² (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 met een gemiddeld niveau 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

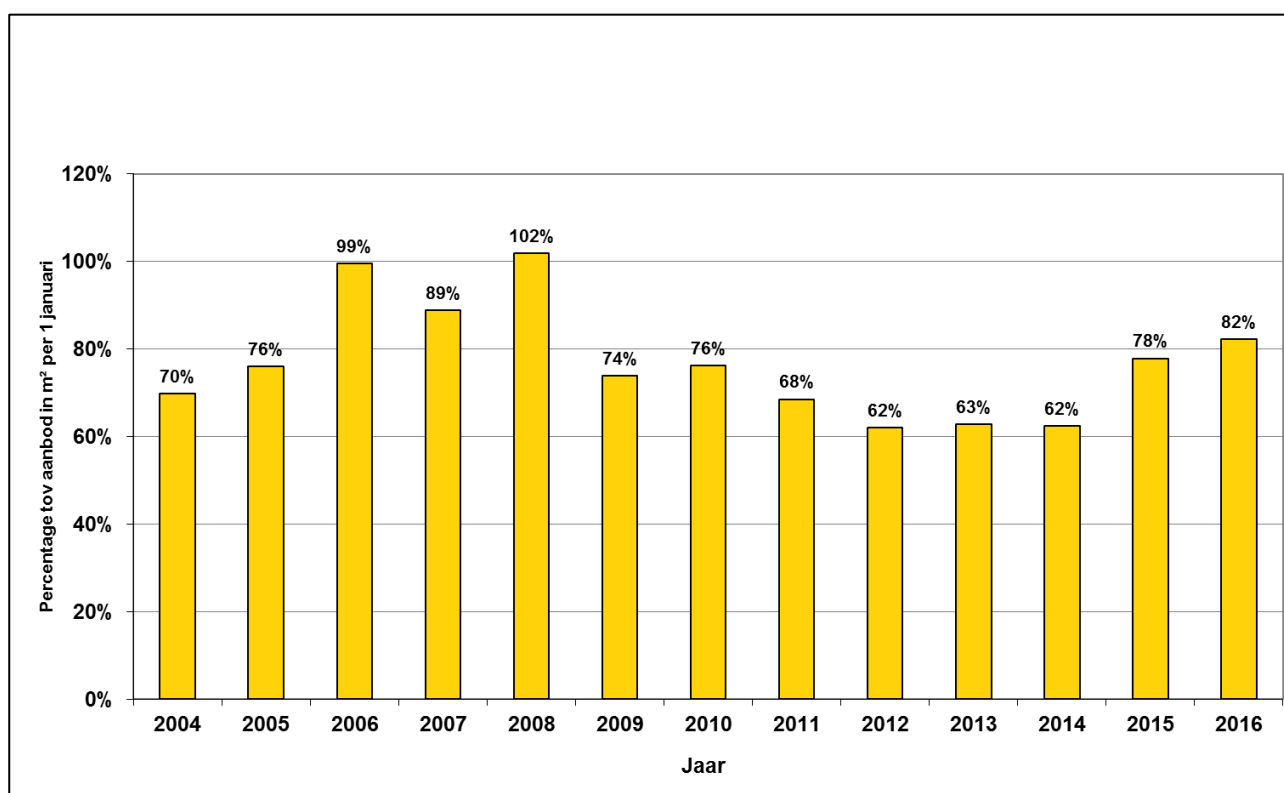
De doorstroming in de detailhandel is in 2016 ten opzichte van 2015 licht gestegen. De toename is gerealiseerd in de kleinste oppervlaktecategorieën, dus bij objecten tot 400 m². De doorstroming van de grotere winkelruimten lag iets lager. Bij detailhandel is de doorstroming, gemeten over alle oppervlaktecategorieën, nog steeds hoger dan bij kantoorpanden of bedrijfsruimten.

De doorstromingsnelheid van detailhandelsruimte in de afgelopen 13 jaar is weergegeven in tabel 5.7 op de volgende pagina.

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

Tabel 5.7

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 dat 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 in mindere of meerdere mate op.

Het percentage van de totale winkelvoorraad dat aangeboden wordt op de markt is in 2016 gedaald. Eind 2015 was het aanbodpercentage nog 5,5%, dit is nu gedaald naar 4,5%. Een afname van 0,9% (afgeronde waarden).

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 5.8.

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 5.8.

Gemeente	Detailhandel- voorraad (m ²) 01-01-2016	Aanbod (m ²) 01-01-2016	Aanbod- percentage 01-01-2016	Detailhandel- voorraad (m ²) 31-12-2016	Aanbod (m ²) 31-12-2016	Aanbod- percentage 31-12-2016	Vershil 2016 t.o.v. 2015
Delft	171.744	9.680	5,6%	163.571	9.020	5,5%	-0,1%
Den Haag	711.042	42.485	6,0%	697.040	32.127	4,6%	-1,4%
Leidschendam- Voorburg	102.257	3.701	3,6%	96.182	2.442	2,5%	-1,1%
Midden-Delfland	9.933	1.211	12,2%	7.490	822	11,0%	-1,2%
Pijnacker-Nootdorp	57.846	3.198	5,5%	56.379	3.154	5,6%	0,1%
Rijswijk	89.367	8.483	9,5%	88.448	6.191	7,0%	-2,5%
Wassenaar	33.987	2.476	7,3%	35.768	2.427	6,8%	-0,5%
Westland	175.726	8.294	4,7%	177.566	9.253	5,2%	0,5%
Zoetermeer	186.950	4.401	2,4%	181.073	2.679	1,5%	-0,9%
Totaal Haaglanden	1.538.852	83.929	5,5%	1.503.517	68.115	4,5%	-0,9%

Tabel 5.8

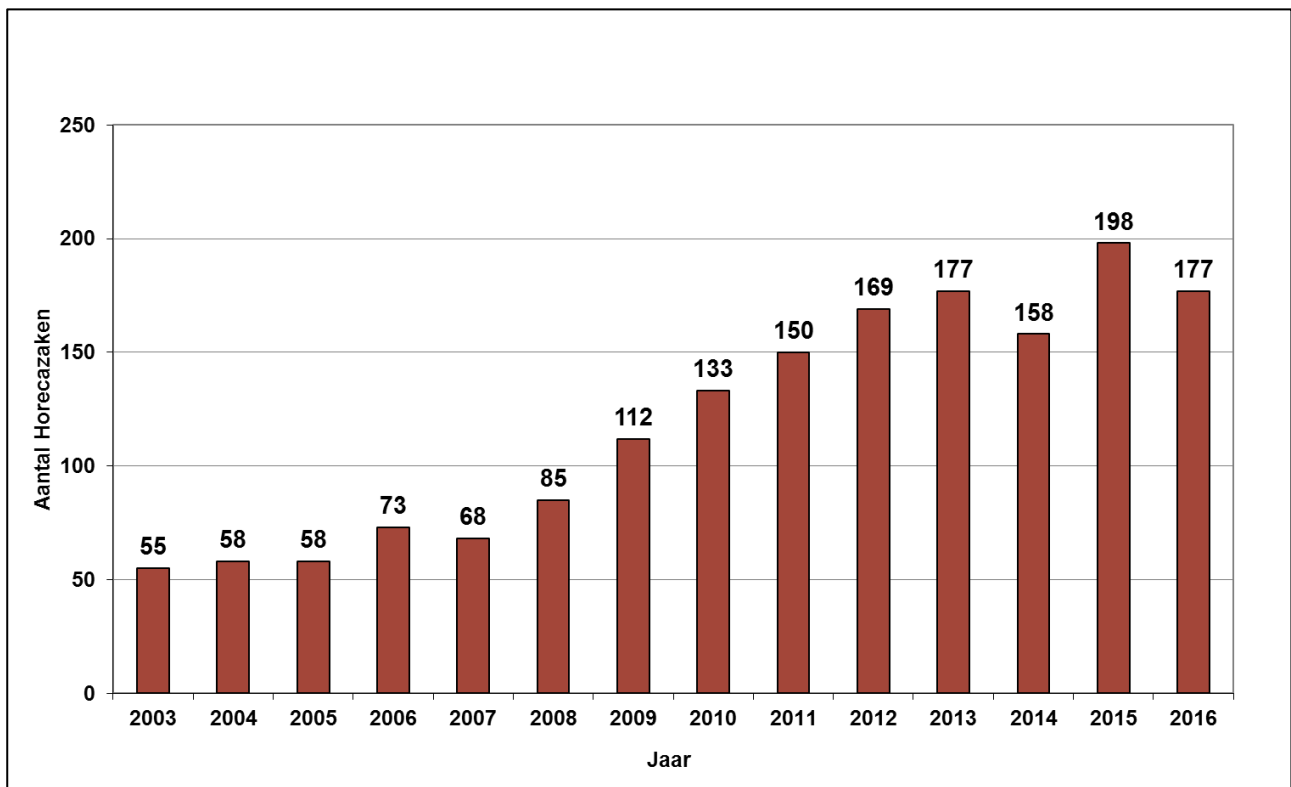
6. Aanbod horecazaken

Het aanbod van horecazaken is gering in vergelijking met het aanbod van kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel. In 2016 was er een daling in het aanbod met 21 zaken, een afname van 10,6%.

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 vaak als detailhandel aangemerkt in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het verloop van het aanbod van horecazaken in de regio gedurende de afgelopen 13 jaar is weergegeven in grafiek 6.1.



Grafiek 6.1

Den Haag heeft het grootste aanbod van horecazaken. Van de 177 objecten zijn er 93 objecten binnen deze gemeente te vinden. Eind 2015 waren dit nog 108 objecten. Er is dus een afname van 15 objecten gedurende 2016 te zien, een afname van 13,9%.

Eind 2016 waren er drie 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 gedurende de afgelopen jaren per gemeente zijn te vinden in tabel 6.1.

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

Tabel 6.1



Korte Geer 1 in Delft (voormalig Legermuseum). In dit pand is het mogelijk om horeca activiteiten te ontploien.



7. Aanbod agrarische objecten

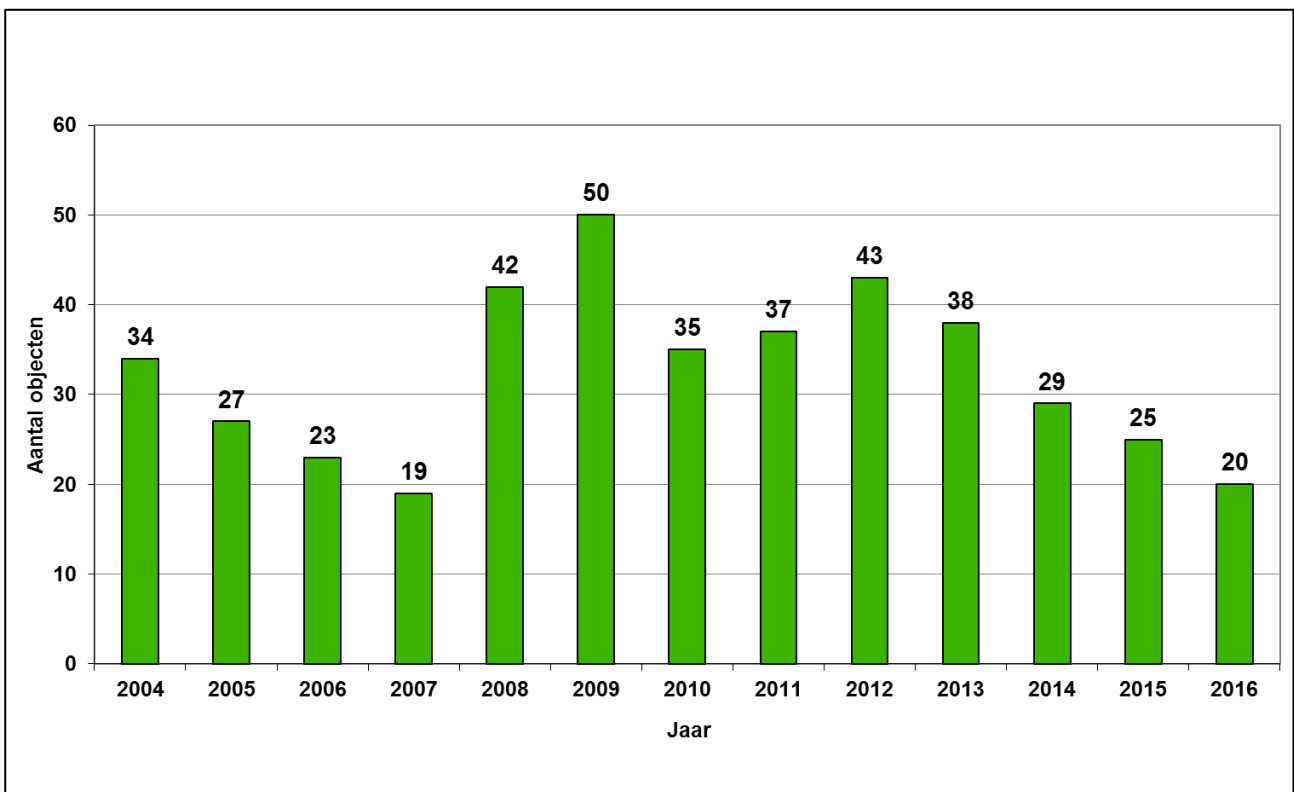
Sinds 2004 inventariseert Steenworp het aanbod van agrarische objecten. Hierbij gaat het om glastuinbouwbedrijven en kavels grond met een agrarische bestemming die te huur (pacht) of te koop worden aangeboden.

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 2016 nam het aanbod met vijf objecten af van 25 naar 20. Het aanbod bestaat uit negen glastuinbouwbedrijven en elf kavels grond met een agrarisch bestemming, bijvoorbeeld een weiland.

Het aanbod van agrarische objecten in Haaglanden sinds 2004 is te vinden in grafiek 7.1.



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 2016 gestegen van 742.073 m² naar 773.838 m². Dit is een toename van 31.765 m² (4,3%). In 2015 was er een afname van 3,1%. Het aantal kavels is in 2016 gestegen van 50 naar 52.

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 01-01-2016		Beschikbaar aanbod per 31-12-2016		Verschil 2016 t.o.v. 2015	
	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal m ²	%
Oppervlaktecategorie						
< 2.000 m ²	3	2.997	3	3.854	857	28,6%
2.001 - 5.000 m ²	20	62.670	17	65.579	2.909	4,6%
5.001 - 10.000 m ²	13	100.871	13	98.103	-2.768	-2,7%
10.001 - 20.000 m ²	7	123.464	12	202.038	78.574	63,6%
> 20.000 m ²	7	452.071	7	404.264	-47.807	-10,6%
Totaal	50	742.073	52	773.838	31.765	4,3%

Tabel 8.1

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

Kavels bouwgrond	Beschikbaar aanbod per 01-01-2016		Beschikbaar aanbod per 31-12-2016		Verschil 2016 t.o.v. 2015	
	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal m ²	%
Gemeente						
Delft	2	5.216	2	5.216	0	0,0%
Den Haag	6	21.026	3	20.783	-243	-1,2%
Leidschendam-Voorburg	0	0	0	0	0	
Midden-Delfland	14	140.981	18	218.206	77.225	54,8%
Pijnacker-Nootdorp	4	200.850	4	194.526	-6.324	-3,1%
Rijswijk	1	900	1	900	0	0,0%
Wassenaar	0	0	0	0	0	
Westland	16	247.807	15	186.677	-61.130	-24,7%
Zoetermeer	7	125.293	9	147.530	22.237	17,7%
Totaal Haaglanden	50	742.073	52	773.838	31.765	4,3%

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.

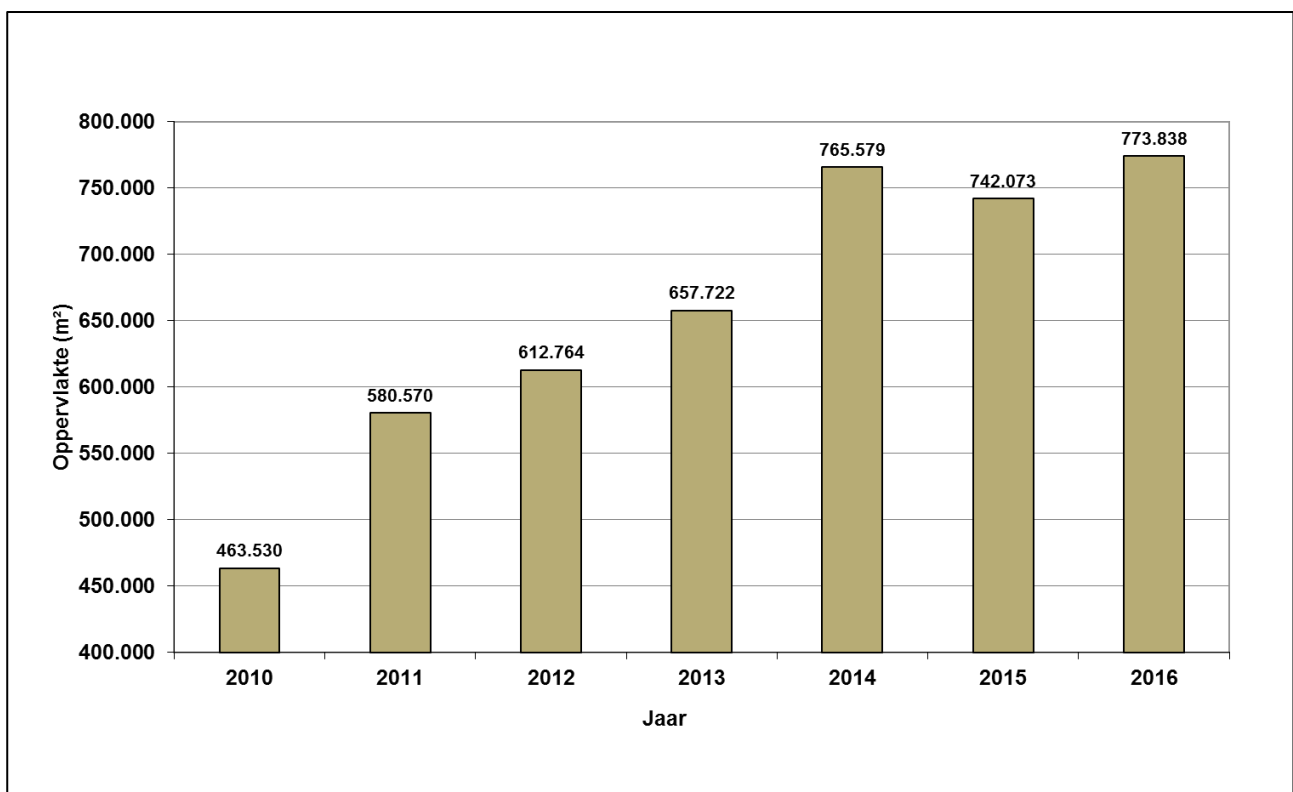
Businesspark Haaglanden is bij de ontwikkeling van de volgende bedrijventerreinen betrokken, zie tabel 8.3.

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 beide voorgaande tabellen kijken dan zien we in enkele gevallen een grote toename. Bij de indeling naar oppervlaktecategorie zien we in de categorie 10.000 - 20.000 m² een toename van meer dan 60%. Bij de onderverdeling naar gemeente zien we de grootste toename in gemeente Midden-Delfland met meer dan 50%. De toename in Midden-Delfland is toe te schrijven aan de bedrijventerreinen in Harnaschpolder (Hoog-Harnasch, Vrij-Harnasch en Woud-Harnasch). Hier worden grootschalige bedrijventerreinen ontwikkeld. In 2016 zijn er meerdere kavels overgegaan van de status 'op termijn uitgifbaar' naar 'direct uitgifbaar', waardoor deze tot het actuele aanbod gaan behoren. Omdat Steenworp deze kavels nu bij het aanbod meerekent, wordt deze toename verklaard.

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. Via de website van Steenworp kunt u doorlinken naar de website van de 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.



Grafiek 8.1

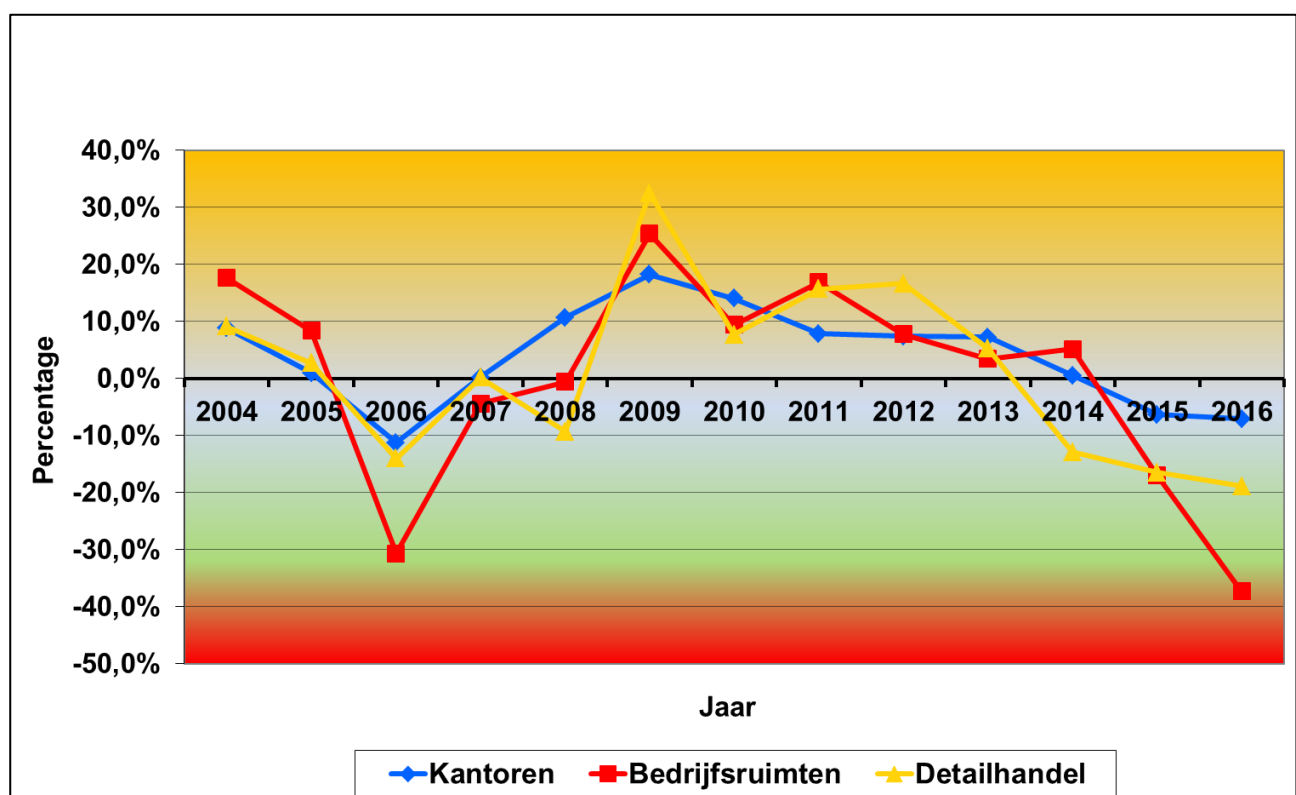
9. Conclusie

Een totaaloverzicht van de toe- en/of afname van het aanbod bedrijfsnonroerendgoed in Haaglanden over de afgelopen 13 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
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%
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%
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%

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 achterliggende jaren is er een overaanbod van bedrijfsnonroerendgoed geweest. 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 laatste twee jaar is er een grote afname in het aanbod van winkelruimte.

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 nu in grote lijnen op het niveau van de frictieleegstand. Door een verdere daling in het aanbod kan schaarste ontstaan.

Bij bedrijfshuisvesting kan er sprake zijn van verborgen leegstand. Bij bedrijfsruimte is dit bijvoorbeeld het geval bij het Chinese Handelscentrum op De Werf in Den Haag (bedrijventerrein Zichtenburg). Deze ruimte van ruim 32.000 m² is voor een deel in gebruik, maar voor een groot gedeelte niet. Dit object wordt niet actief aangeboden en is daarom niet in de aanbodcijfers terug te vinden.

De doorstromingsnelheid lag in 2016 bij bedrijfsruimten en winkelpanden op een hoger niveau dan in 2015. Bij kantoren was dit alleen het geval bij de objecten in de kleinste oppervlakte-categorieën, tot 500 m². Bij grotere kantoorpanden was de doorstromingsnelheid iets lager dan in 2015. In het algemeen geldt dat de doorstromingsnelheid bij kleinere objecten hoger is dan bij grotere objecten.

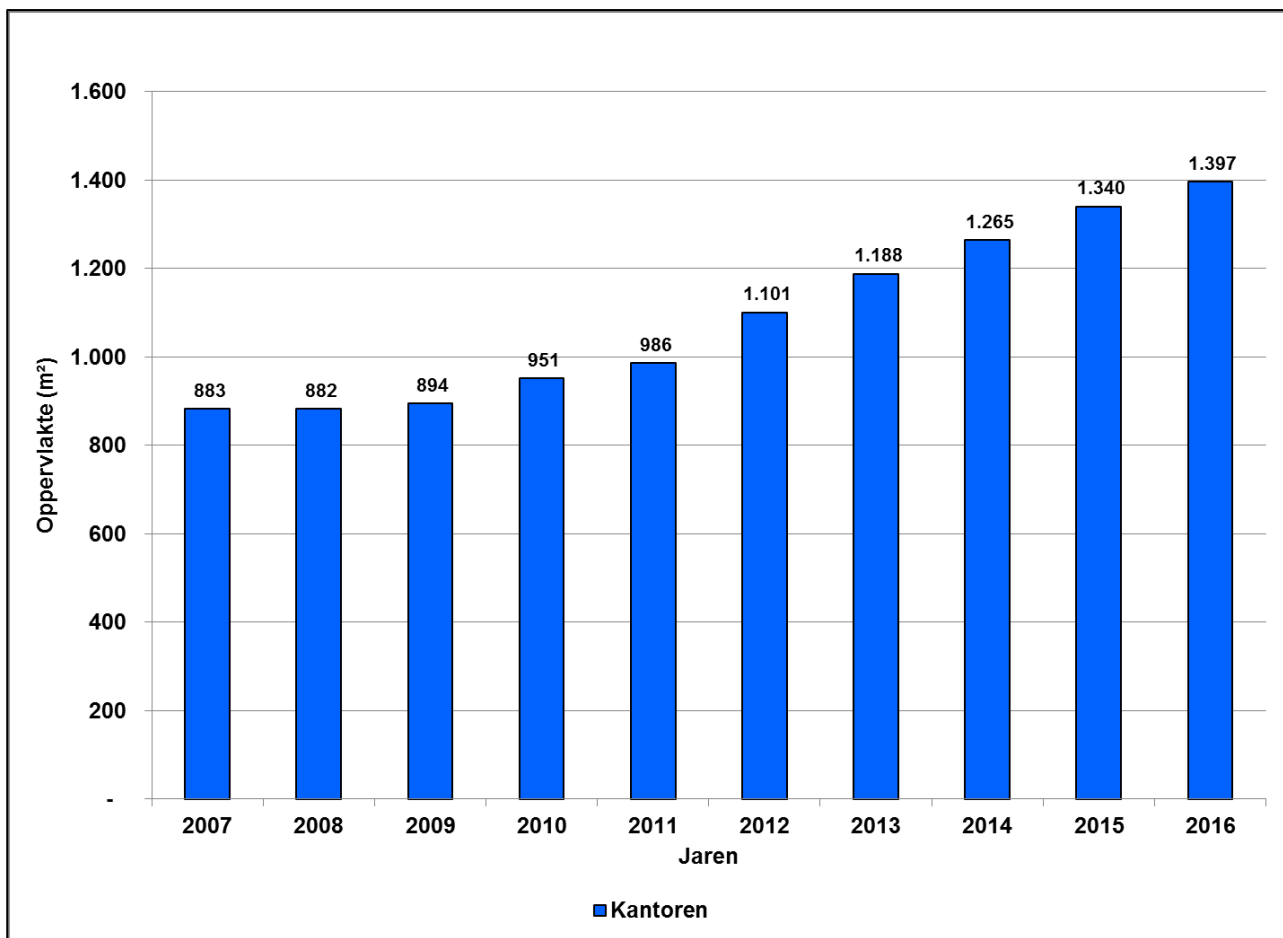
Het aanbod van agrarische objecten is de afgelopen vier jaar gedaald. Bij de kavels bouwgrond is er in 2016 een toename geweest van het aangeboden aantal vierkante meters. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat er in Harnaschpolder een aantal kavels, waarvan al langer aangekondigd was dat zij op termijn beschikbaar zouden komen, nu daadwerkelijk beschikbaar zijn en daardoor bij het actuele aanbod meegerekend 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. Binnen de gemeente Den Haag zijn twee Kantorenloodsen actief om ontwikkelaars, beleggers en corporaties te faciliteren bij het transformeren van kantoorgebouwen naar andere functies. De gemeenten kunnen als katalysator in het proces optreden, partijen samenbrengen en hulp bieden bij het verkrijgen van vergunningen.

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. Uitzondering hierop vormt de gemeente Leidschendam-Voorburg waar zowel de kantorenvorraad als het daarmee corresponderende (over)aanbod door transformatie in de afgelopen jaren aanzienlijk is gedaald.

Bij kantoren is er een verschuiving in het aanbod van kleinere naar grotere objecten. In de afgelopen jaren is er een trendmatige groei te zien in de gemiddelde grootte van een aangeboden kantoorruimte, zoals te zien is in grafiek 9.2.



Grafiek 9.2

Tot slot

Bij zowel kantoorruimten, bedrijfsruimten als detailhandel is het aanbod in 2016 afgenomen.

De doorstromingsnelheid van zowel bedrijfsruimten als detailhandel is in 2016 toegenomen. Bij kantoorruimten nam de doorstromingsnelheid iets af. Bij de kleinere kantoorruimten was er wel een toename in de doorstromingsnelheid.

Er is bij kantoren in de periode 2007 - 2016 een toename in de gemiddelde objectgrootte.

Bij bedrijfsruimten is er in twee achtereenvolgende jaren een grote afname geweest in het aanbod. Het aanbodniveau ligt nu in grote lijnen op het niveau van de gewenste frictielegstand.

Voor kantoren is in de komende jaren nog een verdere afname in het aanbod gewenst. Het aanbod ligt nog steeds 2,5 keer zo hoog als de gewenste frictielegstand van 5 à 6%. Eén van de middelen die hiervoor ingezet wordt is transformatie van bestaande kantoorgebouwen naar woningen, hotel, onderwijs ed.

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 aanbiedende 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.



Juliana van Stolberglaan 4-10, Den Haag, 'Bruggebouw Oost'

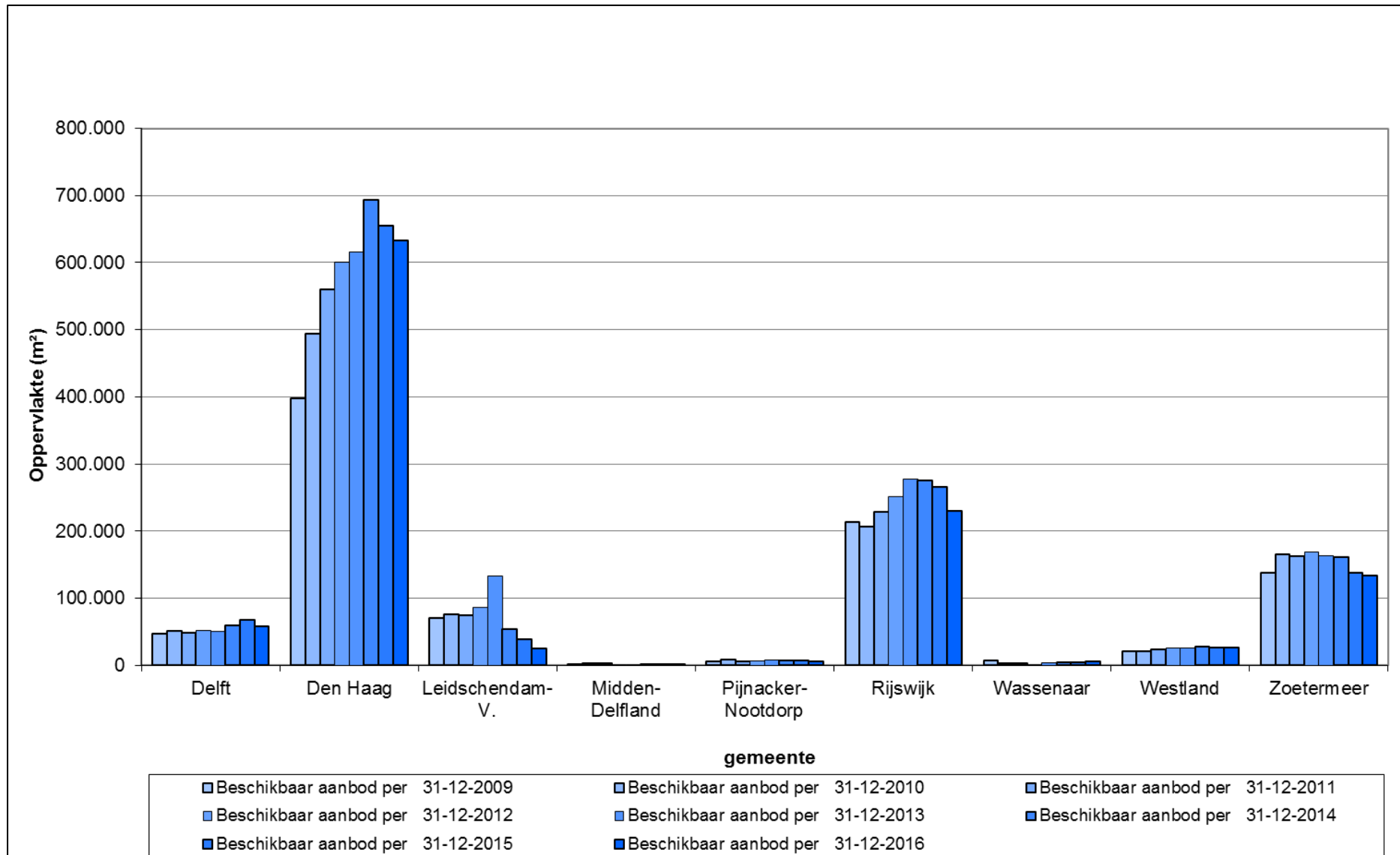
Bijlage 1: Aanbod kantoorruimte 2016 per gemeente

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 01-01-2016																				
0 - 200 m ²	29	2.813	147	15.347	9	1.280	0	0	19	1.845	21	2.292	8	867	42	5.149	47	5.392	322	34.985
201 - 500 m ²	17	5.945	93	30.858	9	2.191	1	425	7	2.211	39	12.834	3	835	25	8.255	27	7.991	221	71.545
501 - 1.000 m ²	14	10.312	53	37.389	6	3.999	0	0	2	1.514	20	13.359	1	674	8	5.418	11	7.014	115	79.679
1.001 - 5.000 m ²	11	21.255	95	220.100	8	17.296	0	0	1	1.231	28	67.122	1	1.405	5	7.465	30	61.974	179	397.848
> 5.000 m ²	4	27.357	28	351.682	1	14.076	0	0	0	0	19	170.257	0	0	0	0	8	54.952	60	618.324
Totaal	75	67.682	416	655.376	33	38.842	1	425	29	6.801	127	265.864	13	3.781	80	26.287	123	137.323	897	1.202.381
Nieuw aanbod periode 2016																				
0 - 200 m ²	37	3.249	150	13.508	11	1.178	0	0	12	1.268	14	1.630	8	883	38	3.895	18	1.912	288	27.523
201 - 500 m ²	12	4.265	59	19.299	3	1.158	3	743	4	1.168	8	2.504	2	663	10	3.344	7	4.022	108	37.166
501 - 1.000 m ²	7	4.409	21	16.051	4	3.283	0	0	0	0	1	1.264	0	0	4	3.033	1	760	38	28.800
1.001 - 5.000 m ²	3	9.006	15	47.119	1	1.369	0	0	0	0	1	3.771	1	4.000	1	1.239	3	10.353	25	76.857
> 5.000 m ²	0	0	1	22.670	1	5.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	26.591	3	54.661
Totaal	59	20.929	246	118.647	20	12.388	3	743	16	2.436	24	9.169	11	5.546	53	11.511	30	43.638	462	225.007
Vervallen aanbod periode 2016																				
0 - 200 m ²	31	2.723	183	17.818	13	1.560	0	0	20	2.035	19	2.322	5	460	35	3.969	32	3.773	338	34.660
201 - 500 m ²	7	2.394	60	19.880	7	1.889	2	508	2	789	16	5.692	1	218	12	4.094	16	5.264	123	40.728
501 - 1.000 m ²	8	5.752	22	16.270	2	2.103	0	0	1	554	8	6.049	1	674	5	3.366	6	3.695	53	38.463
1.001 - 5.000 m ²	3	6.001	21	56.745	2	6.195	0	0	0	0	2	7.333	0	2.600	0	0	10	22.405	38	101.279
> 5.000 m ²	2	13.427	2	30.667	1	14.076	0	0	0	0	1	24.290	0	0	0	0	1	12.477	7	94.937
Totaal	51	30.297	288	141.380	25	25.823	2	508	23	3.378	46	45.686	7	3.952	52	11.429	65	47.614	559	310.067
Beschikbaar aanbod per 31-12-2016																				
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

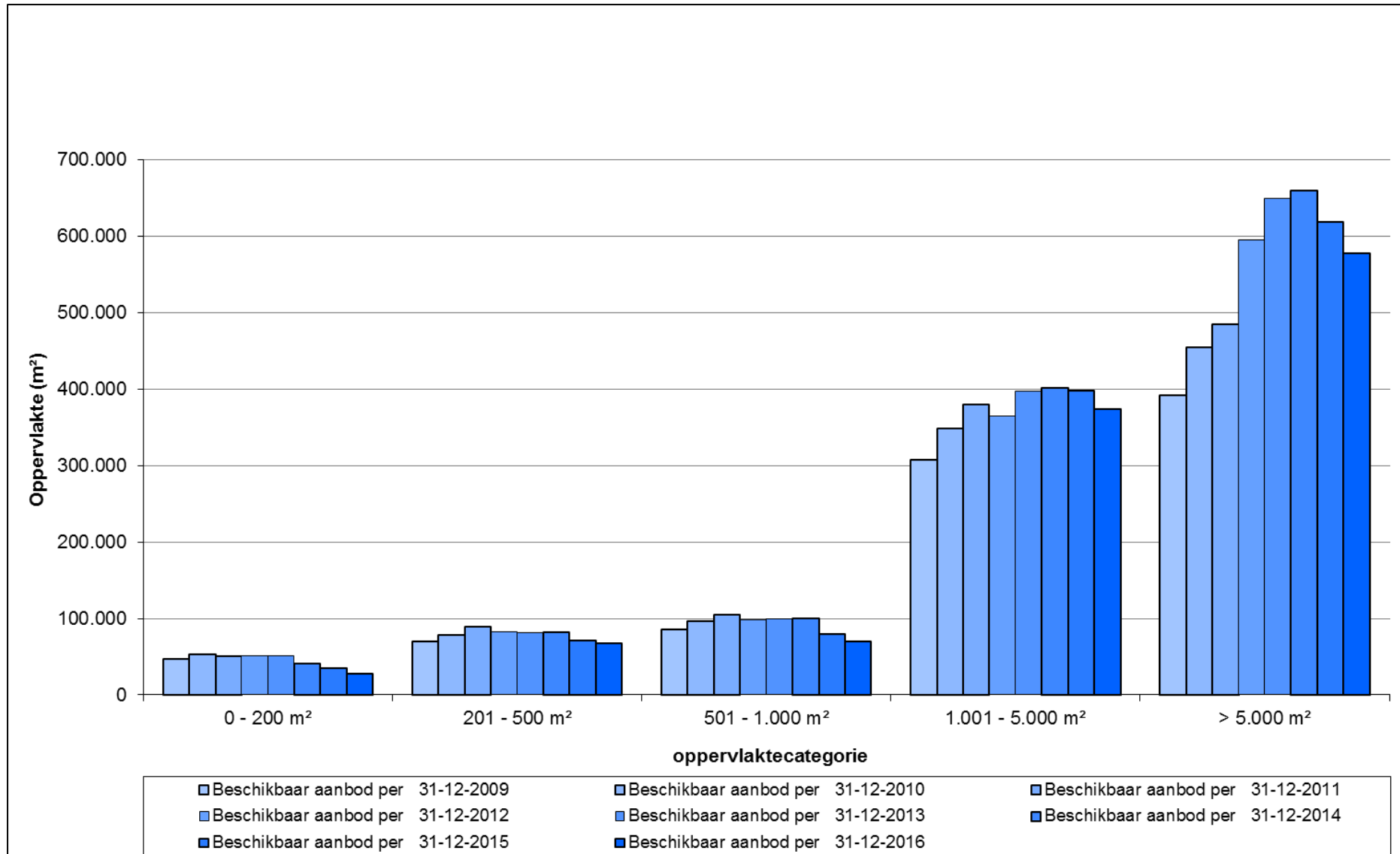
Bijlage 2: Toe- en afname kantoorruimte 2016 per gemeente

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 01-01-2016																				
0 - 200 m ²	29	2.813	147	15.347	9	1.280	0	0	19	1.845	21	2.292	8	867	42	5.149	47	5.392	322	34.985
201 - 500 m ²	17	5.945	93	30.858	9	2.191	1	425	7	2.211	39	12.834	3	835	25	8.255	27	7.991	221	71.545
501 - 1.000 m ²	14	10.312	53	37.389	6	3.999	0	0	2	1.514	20	13.359	1	674	8	5.418	11	7.014	115	79.679
1.001 - 5.000 m ²	11	21.255	95	220.100	8	17.296	0	0	1	1.231	28	67.122	1	1.405	5	7.465	30	61.974	179	397.848
> 5.000 m ²	4	27.357	28	351.682	1	14.076	0	0	0	0	19	170.257	0	0	0	0	8	54.952	60	618.324
Totaal	75	67.682	416	655.376	33	38.842	1	425	29	6.801	127	265.864	13	3.781	80	26.287	123	137.323	897	1.202.381
Beschikbaar aanbod per 31-12-2016																				
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
Vershil in aanbod vanaf 01-01-2016																				
0 - 200 m ²	6	526	-33	-4.310	-2	-382	0	0	-8	-767	-5	-692	3	423	3	-74	-14	-1.861	-50	-7.137
201 - 500 m ²	5	1.871	-1	-581	-4	-731	1	235	2	379	-8	-3.188	1	445	-2	-750	-9	-1.242	-15	-3.562
501 - 1.000 m ²	-1	-1.343	-1	-219	2	1.180	0	0	-1	-554	-7	-4.785	-1	-674	-1	-333	-5	-2.935	-15	-9.663
1.001 - 5.000 m ²	0	3.005	-6	-9.626	-1	-4.826	0	0	0	0	-1	-3.562	1	1.400	1	1.239	-7	-12.052	-13	-24.422
> 5.000 m ²	-2	-13.427	-1	-7.997	0	-8.676	0	0	0	0	-1	-24.290	0	0	0	0	0	14.114	-4	-40.276
Totaal	8	-9.368	-42	-22.733	-5	-13.435	1	235	-7	-942	-22	-36.517	4	1.594	1	82	-35	-3.976	-97	-85.060
Vershil in percentage va 01-01-2016																				
0 - 200 m ²	20,7%	18,7%	-22,4%	-28,1%	-22,2%	-29,8%			-42,1%	-41,6%	-23,8%	-30,2%	37,5%	48,8%	7,1%	-1,4%	-29,8%	-34,5%	-15,5%	-20,4%
201 - 500 m ²	29,4%	31,5%	-1,1%	-1,9%	-44,4%	-33,4%	100,0%	55,3%	28,6%	17,1%	-20,5%	-24,8%	33,3%	53,3%	-8,0%	-9,1%	-33,3%	-15,5%	-6,8%	-5,0%
501 - 1.000 m ²	-7,1%	-13,0%	-1,9%	-0,6%	33,3%	29,5%			-50,0%	-36,6%	-35,0%	-35,8%	-100,0%	-100,0%	-12,5%	-6,1%	-45,5%	-41,8%	-13,0%	-12,1%
1.001 - 5.000 m ²	0,0%	14,1%	-6,3%	-4,4%	-12,5%	-27,9%			0,0%	0,0%	-3,6%	-5,3%	100,0%	99,6%	20,0%	16,6%	-23,3%	-19,4%	-7,3%	-6,1%
> 5.000 m ²	-50,0%	-49,1%	-3,6%	-2,3%	0,0%	-61,6%					-5,3%	-14,3%					0,0%	25,7%	-6,7%	-6,5%
Totaal	10,7%	-13,8%	-10,1%	-3,5%	-15,2%	-34,6%	100,0%	55,3%	-24,1%	-13,9%	-17,3%	-13,7%	30,8%	42,2%	1,3%	0,3%	-28,5%	-2,9%	-10,8%	-7,1%

Bijlage 3: Aanbod kantoorruimte vanaf 2009 per gemeente



Bijlage 4: Aanbod kantoorruimte vanaf 2009 per oppervlaktecategorie



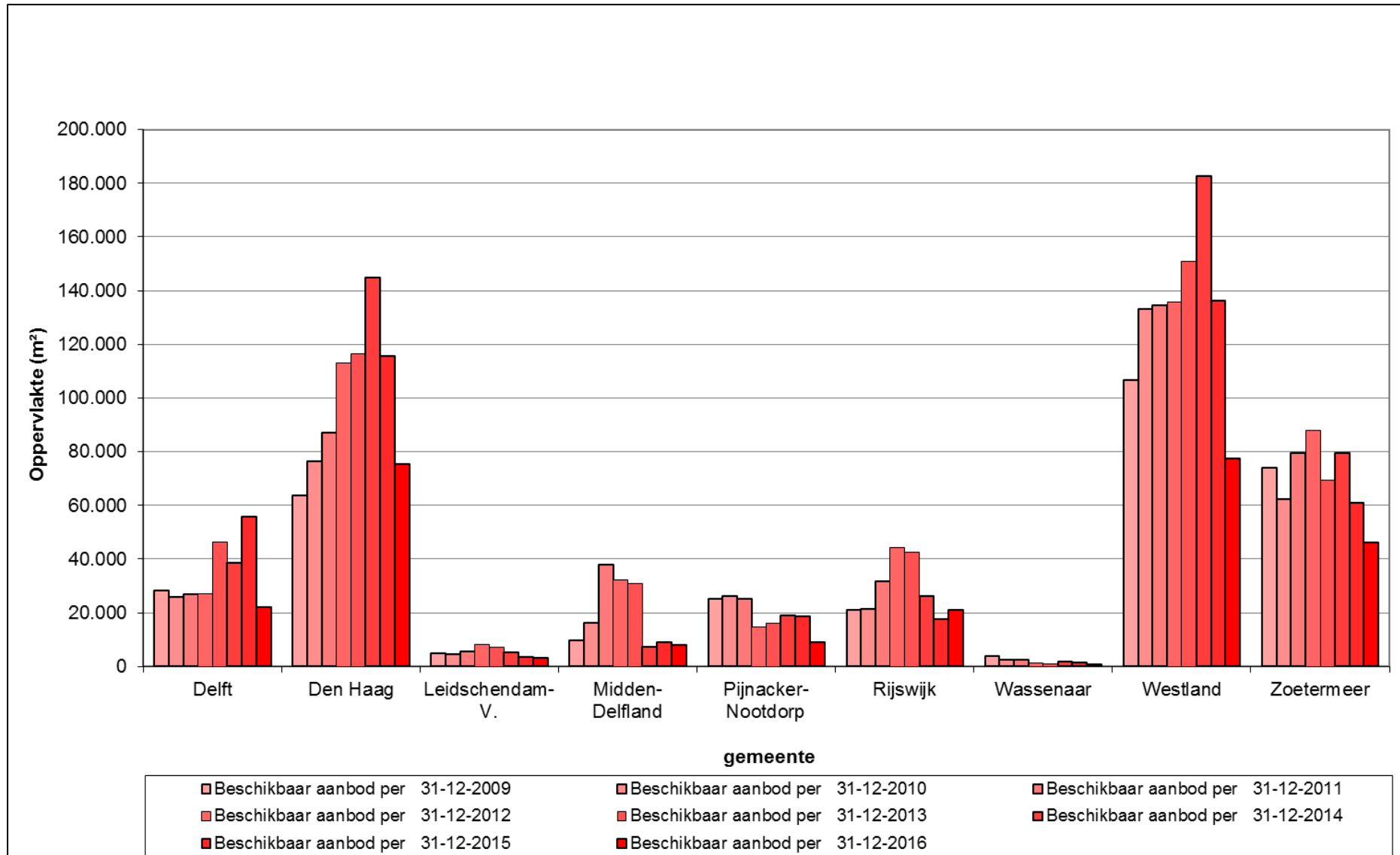
Bijlage 5: Aanbod bedrijfsruimte 2016 per gemeente

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 01-01-2016																				
0 - 200 m ²	16	1.986	77	9.298	6	677	3	377	15	2.295	4	425	2	270	71	8.283	20	2.555	214	26.166
201 - 500 m ²	6	2.117	34	10.710	1	318	11	2.974	15	5.361	5	1.694	2	715	48	16.204	23	7.464	145	47.557
501 - 1.000 m ²	4	2.968	20	13.859	2	1.440	1	519	2	1.355	0	0	1	626	17	12.159	9	7.015	56	39.941
1.001 - 5.000 m ²	7	19.023	18	41.541	1	1.200	3	5.279	4	9.790	5	15.684	0	0	24	50.087	9	22.263	71	164.867
> 5.000 m ²	3	29.808	5	40.153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	49.397	3	21.657	17	141.015
Totaal	36	55.902	154	115.561	10	3.635	18	9.149	36	18.801	14	17.803	5	1.611	166	136.130	64	60.954	503	419.546
Nieuw aanbod periode 2016																				
0 - 200 m ²	14	1.672	72	7.824	2	270	2	348	11	1.054	9	911	3	293	75	8.184	19	2.369	207	22.925
201 - 500 m ²	2	435	24	7.866	0	0	2	790	8	2.793	5	1.867	1	231	22	7.012	15	4.897	79	25.891
501 - 1.000 m ²	4	3.067	8	5.760	0	0	0	0	1	562	4	3.030	0	0	9	6.618	4	2.948	30	21.985
1.001 - 5.000 m ²	0	0	10	19.228	1	1.060	2	3.698	4	5.248	8	6.762	0	0	12	22.248	5	7.399	42	65.643
> 5.000 m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5.290	0	0	1	5.290
Totaal	20	5.174	114	40.678	3	1.330	6	4.836	24	9.657	26	12.570	4	524	119	49.352	43	17.613	359	141.734
Vervallen aanbod periode 2016																				
0 - 200 m ²	12	1.528	98	11.292	8	947	3	377	14	2.084	9	915	3	354	91	10.349	19	2.456	257	30.302
201 - 500 m ²	6	1.674	38	11.559	1	318	3	865	12	4.635	4	1.245	3	946	42	14.547	25	7.992	134	43.781
501 - 1.000 m ²	6	4.928	16	11.411	1	510	1	519	2	1.355	1	536	0	0	12	9.614	6	4.549	45	33.422
1.001 - 5.000 m ²	4	11.853	13	28.623	0	105	2	4.265	5	11.259	8	6.756	0	0	20	44.705	4	11.878	56	119.444
> 5.000 m ²	2	19.018	2	18.036	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	28.715	1	5.450	8	71.219
Totaal	30	39.001	167	80.921	10	1.880	9	6.026	33	19.333	22	9.452	6	1.300	168	107.930	55	32.325	500	298.168
Beschikbaar aanbod per 31-12-2016																				
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	16.207	10	75.086
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	46.242	362	263.112

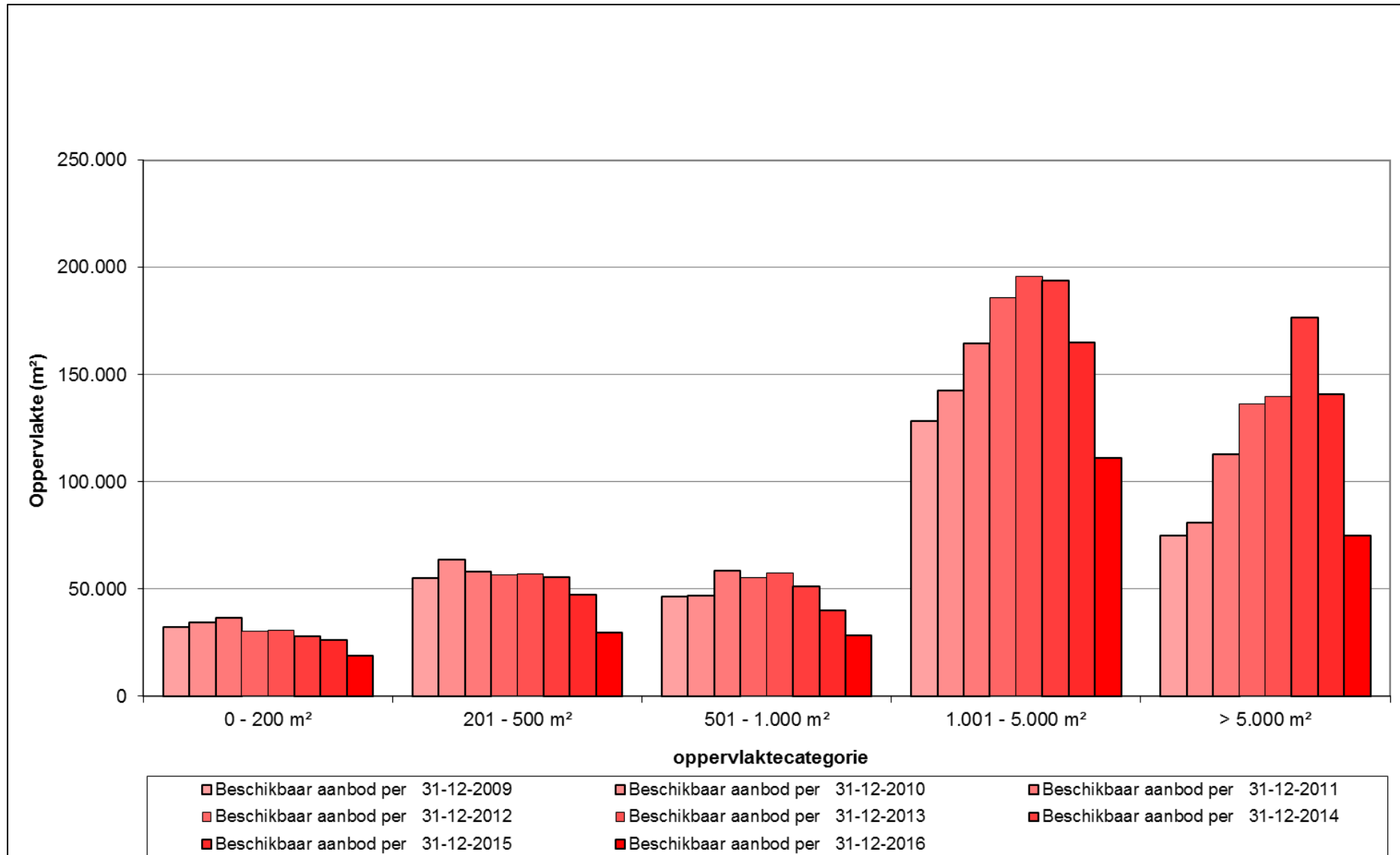
Bijlage 6: Toe- en afname bedrijfsruimte 2016 per gemeente

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
Bedrijfsr.																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2016																				
0 - 200 m ²	16	1.986	77	9.298	6	677	3	377	15	2.295	4	425	2	270	71	8.283	20	2.555	214	26.166
201 - 500 m ²	6	2.117	34	10.710	1	318	11	2.974	15	5.361	5	1.694	2	715	48	16.204	23	7.464	145	47.557
501 - 1.000 m ²	4	2.968	20	13.859	2	1.440	1	519	2	1.355	0	0	1	626	17	12.159	9	7.015	56	39.941
1.001 - 5.000 m ²	7	19.023	18	41.541	1	1.200	3	5.279	4	9.790	5	15.684	0	0	24	50.087	9	22.263	71	164.867
> 5.000 m ²	3	29.808	5	40.153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	49.397	3	21.657	17	141.015
Totaal	36	55.902	154	115.561	10	3.635	18	9.149	36	18.801	14	17.803	5	1.611	166	136.130	64	60.954	503	419.546
Beschikbaar aanbod per 31-12-2016																				
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	16.207	10	75.086
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	46.242	362	263.112
Verskil in aanbod vanaf 01-01-2016																				
0 - 200 m ²	2	144	-26	-3.468	-6	-677	-1	-29	-3	-1.030	0	-4	0	-61	-16	-2.165	0	-87	-50	-7.377
201 - 500 m ²	-4	-1.239	-14	-3.693	-1	-318	-1	-75	-4	-1.842	1	622	-2	-715	-20	-7.535	-10	-3.095	-55	-17.890
501 - 1.000 m ²	-2	-1.861	-8	-5.651	-1	-510	-1	-519	-1	-793	3	2.494	0	0	-3	-2.996	-2	-1.601	-15	-11.437
1.001 - 5.000 m ²	-4	-11.853	-3	-9.395	1	955	0	-567	-1	-6.011	0	6	0	0	-8	-22.457	1	-4.479	-14	-53.801
> 5.000 m ²	-2	-19.018	-2	-18.036	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-23.425	-1	-5.450	-7	-65.929
Totaal	-10	-33.827	-53	-40.243	-7	-550	-3	-1.190	-9	-9.676	4	3.118	-2	-776	-49	-58.578	-12	-14.712	-141	-156.434
Verskil in percentage va 01-01-2016																				
0 - 200 m ²	12,5%	7,3%	-33,8%	-37,3%	-100,0%	-100,0%	-33,3%	-7,7%	-20,0%	-44,9%	0,0%	-0,9%	0,0%	-22,6%	-22,5%	-26,1%	0,0%	-3,4%	-23,4%	-28,2%
201 - 500 m ²	-66,7%	-58,5%	-41,2%	-34,5%	-100,0%	-100,0%	-9,1%	-2,5%	-26,7%	-34,4%	20,0%	36,7%	-100,0%	-100,0%	-41,7%	-46,5%	-43,5%	-41,5%	-37,9%	-37,6%
501 - 1.000 m ²	-50,0%	-62,7%	-40,0%	-40,8%	-50,0%	-35,4%	-100,0%	-100,0%	-50,0%	-58,5%			0,0%	0,0%	-17,6%	-24,6%	-22,2%	-22,8%	-26,8%	-28,6%
1.001 - 5.000 m ²	-57,1%	-62,3%	-16,7%	-22,6%	100,0%	79,6%	0,0%	-10,7%	-25,0%	-61,4%	0,0%	0,0%			-33,3%	-44,8%	11,1%	-20,1%	-19,7%	-32,6%
> 5.000 m ²	-66,7%	-63,8%	-40,0%	-44,9%											-33,3%	-47,4%	-33,3%	-25,2%	-41,2%	-46,8%
Totaal	-27,8%	-60,5%	-34,4%	-34,8%	-70,0%	-15,1%	-16,7%	-13,0%	-25,0%	-51,5%	28,6%	17,5%	-40,0%	-48,2%	-29,5%	-43,0%	-18,8%	-24,1%	-28,0%	-37,3%

Bijlage 7: Aanbod bedrijfsruimte vanaf 2009 per gemeente



Bijlage 8: Aanbod bedrijfsruimte vanaf 2009 per oppervlaktecategorie



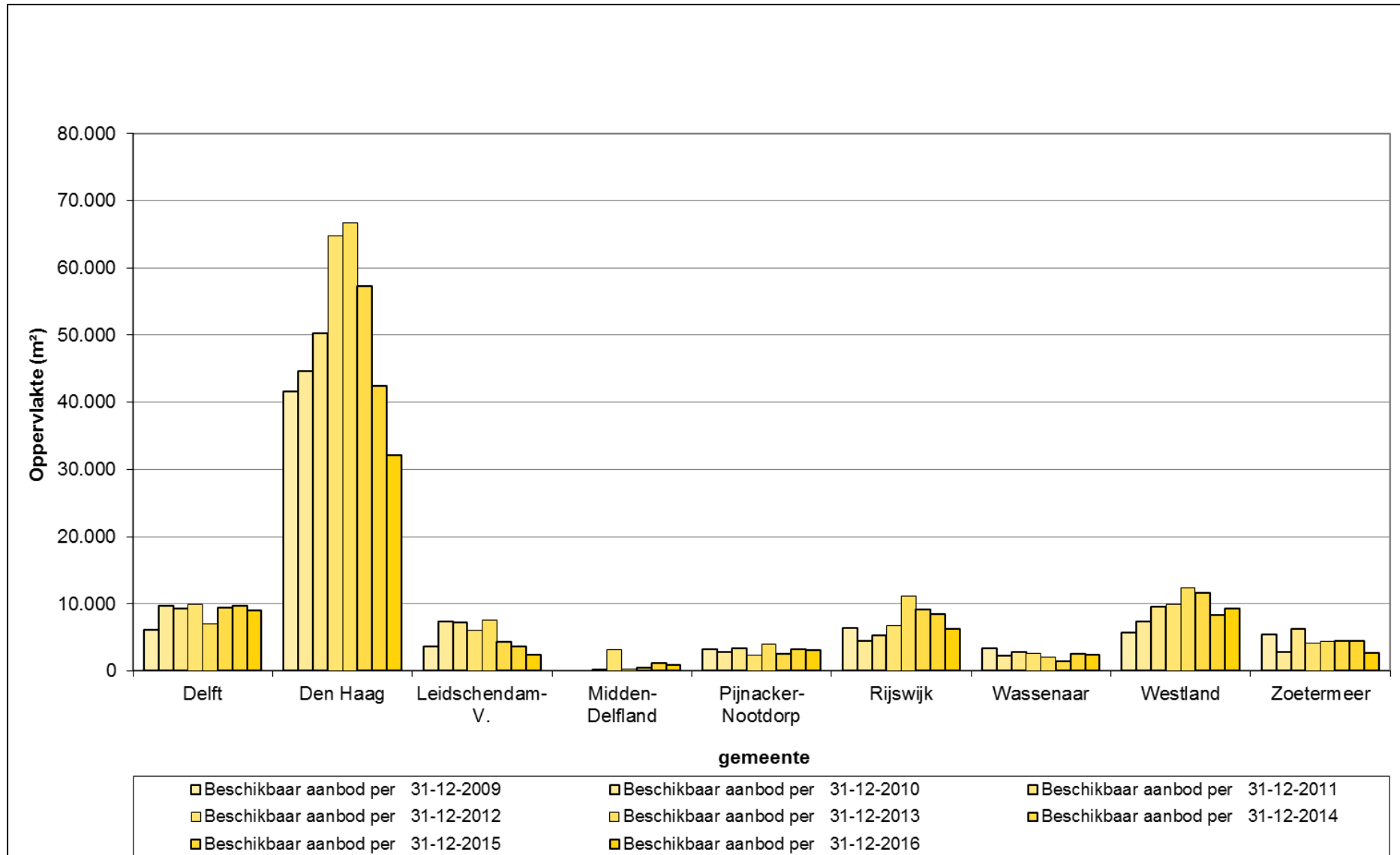
Bijlage 9: Aanbod detailhandel 2016 per gemeente

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 01-01-2016																				
0 - 100 m ²	13	832	81	5.722	9	727	0	0	4	358	10	693	5	404	9	742	7	573	138	10.051
101 - 200 m ²	19	2.879	90	13.008	12	1.772	0	0	2	225	9	1.202	4	637	10	1.384	9	1.267	155	22.374
201 - 400 m ²	8	2.365	53	14.858	3	792	1	275	4	1.085	3	1.050	3	820	11	3.231	9	2.090	95	26.566
401 - 800 m ²	5	2.752	12	6.894	1	410	0	0	1	700	4	2.094	1	615	3	1.655	1	471	28	15.591
> 800 m ²	1	852	2	2.003	0	0	1	936	1	830	2	3.444	0	0	1	1.282	0	0	8	9.347
Totaal	46	9.680	238	42.485	25	3.701	2	1.211	12	3.198	28	8.483	13	2.476	34	8.294	26	4.401	424	83.929
Nieuw aanbod periode 2016																				
0 - 100 m ²	26	1.778	105	7.228	6	407	0	0	6	402	7	522	3	102	9	573	7	447	169	11.459
101 - 200 m ²	10	1.498	72	10.002	3	416	0	0	1	195	5	670	10	1.434	13	1.739	7	1.062	121	17.016
201 - 400 m ²	6	1.736	19	5.105	1	345	0	0	2	621	1	212	1	201	7	1.756	6	1.699	43	11.675
401 - 800 m ²	0	300	11	5.811	0	0	0	0	0	0	1	625	3	1.192	0	0	0	0	15	7.928
> 800 m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	1	920	1	1.508	0	0	1	2.651	0	0	3	5.079
Totaal	42	5.312	207	28.146	10	1.168	0	0	10	2.138	15	3.537	17	2.929	30	6.719	20	3.208	351	53.157
Vervallen aanbod periode 2016																				
0 - 100 m ²	21	1.341	127	8.751	9	656	0	0	5	372	9	670	5	284	10	792	11	820	197	13.686
101 - 200 m ²	14	2.141	96	13.594	9	1.275	0	0	0	0	8	1.104	8	1.262	6	775	10	1.450	151	21.601
201 - 400 m ²	4	1.015	42	11.756	2	496	1	275	3	782	2	750	1	240	10	2.538	9	2.189	74	20.041
401 - 800 m ²	2	1.475	6	3.553	0	0	0	0	0	198	1	353	3	1.192	3	1.655	1	471	16	8.897
> 800 m ²	0	0	1	850	0	0	0	114	1	830	2	2.952	0	0	0	0	0	0	4	4.746
Totaal	41	5.972	272	38.504	20	2.427	1	389	9	2.182	22	5.829	17	2.978	29	5.760	31	4.930	442	68.971
Beschikbaar aanbod per 31-12-2016																				
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

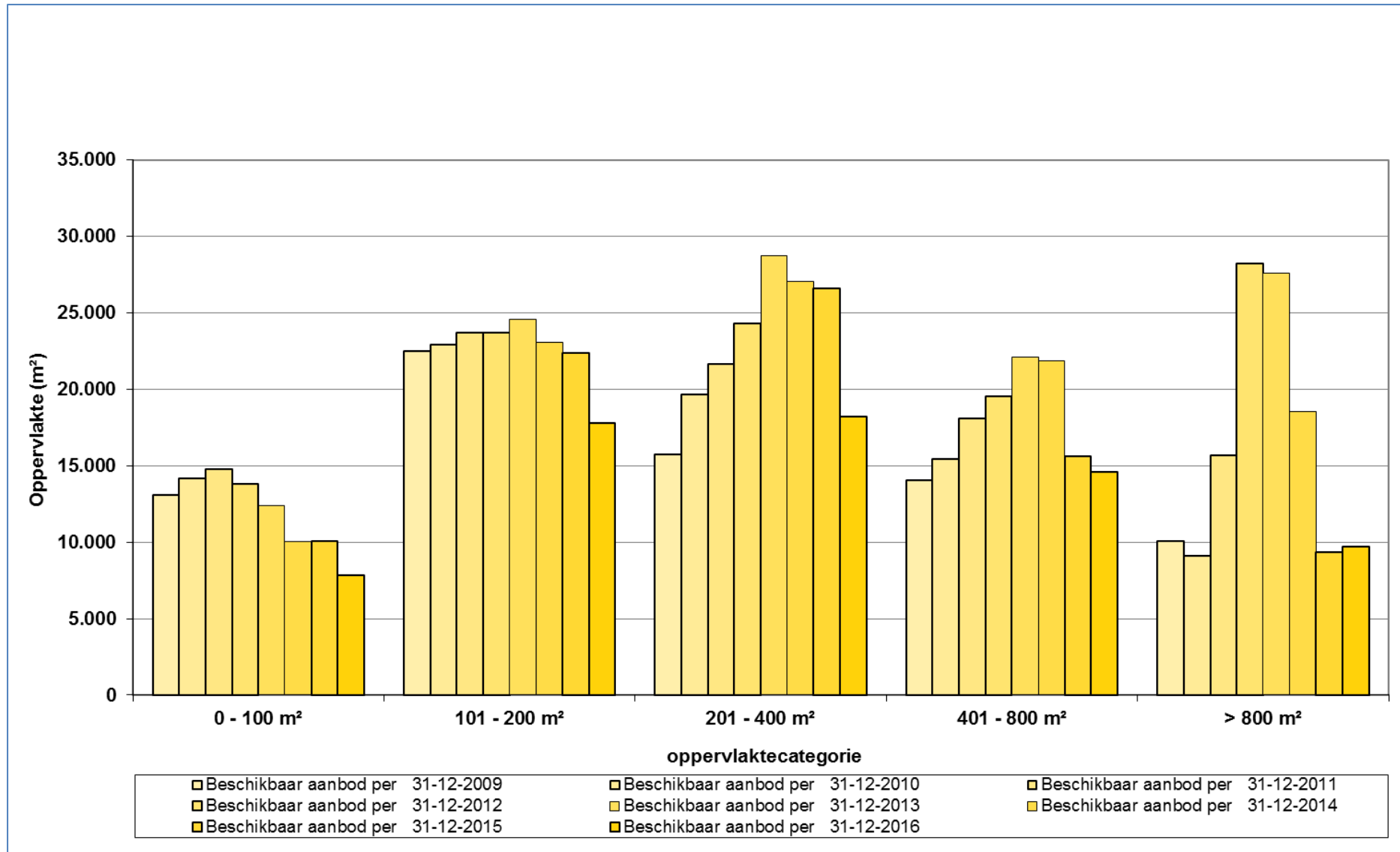
Bijlage 10: Toe- en afname detailhandel 2016 per gemeente

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 01-01-2016																				
0 - 100 m ²	13	832	81	5.722	9	727	0	0	4	358	10	693	5	404	9	742	7	573	138	10.051
101 - 200 m ²	19	2.879	90	13.008	12	1.772	0	0	2	225	9	1.202	4	637	10	1.384	9	1.267	155	22.374
201 - 400 m ²	8	2.365	53	14.858	3	792	1	275	4	1.085	3	1.050	3	820	11	3.231	9	2.090	95	26.566
401 - 800 m ²	5	2.752	12	6.894	1	410	0	0	1	700	4	2.094	1	615	3	1.655	1	471	28	15.591
> 800 m ²	1	852	2	2.003	0	0	1	936	1	830	2	3.444	0	0	1	1.282	0	0	8	9.347
Totaal	46	9.680	238	42.485	25	3.701	2	1.211	12	3.198	28	8.483	13	2.476	34	8.294	26	4.401	424	83.929
Beschikbaar aanbod per 31-12-2016																				
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
Verskil in aanbod vanaf 01-01-2016																				
0 - 100 m ²	5	437	-22	-1.523	-3	-249	0	0	1	30	-2	-148	-2	-182	-1	-219	-4	-373	-28	-2.227
101 - 200 m ²	-4	-643	-24	-3.592	-6	-859	0	0	1	195	-3	-434	2	172	7	964	-3	-388	-30	-4.585
201 - 400 m ²	2	721	-23	-6.651	-1	-151	-1	-275	-1	-161	-1	-538	0	-39	-3	-782	-3	-490	-31	-8.366
401 - 800 m ²	-2	-1.175	5	2.258	0	0	0	0	0	-198	0	272	0	0	-3	-1.655	-1	-471	-1	-969
> 800 m ²	0	0	-1	-850	0	0	0	-114	0	90	-1	-1.444	0	0	1	2.651	0	0	-1	333
Totaal	1	-660	-65	-10.358	-10	-1.259	-1	-389	1	-44	-7	-2.292	0	-49	1	959	-11	-1.722	-91	-15.814
Verskil in percentage va 01-01-2016																				
0 - 100 m ²	38,5%	52,5%	-27,2%	-26,6%	-33,3%	-34,3%			25,0%	8,4%	-20,0%	-21,4%	-40,0%	-45,0%	-11,1%	-29,5%	-57,1%	-65,1%	-20,3%	-22,2%
101 - 200 m ²	-21,1%	-22,3%	-26,7%	-27,6%	-50,0%	-48,5%			50,0%	86,7%	-33,3%	-36,1%	50,0%	27,0%	70,0%	69,7%	-33,3%	-30,6%	-19,4%	-20,5%
201 - 400 m ²	25,0%	30,5%	-43,4%	-44,8%	-33,3%	-19,1%	-100,0%	-100,0%	-25,0%	-14,8%	-33,3%	-51,2%	0,0%	-4,8%	-27,3%	-24,2%	-33,3%	-23,4%	-32,6%	-31,5%
401 - 800 m ²	-40,0%	-42,7%	41,7%	32,8%	0,0%	0,0%			0,0%	-28,3%	0,0%	13,0%	0,0%	0,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-3,6%	-6,2%
> 800 m ²	0,0%	0,0%	-50,0%	-42,4%			0,0%	-12,2%	0,0%	10,8%	-50,0%	-41,9%			100,0%	206,8%			-12,5%	3,6%
Totaal	2,2%	-6,8%	-27,3%	-24,4%	-40,0%	-34,0%	-50,0%	-32,1%	8,3%	-1,4%	-25,0%	-27,0%	0,0%	-2,0%	2,9%	11,6%	-42,3%	-39,1%	-21,5%	-18,8%

Bijlage 11: Aanbod detailhandel vanaf 2009 per gemeente



Bijlage 12: Aanbod detailhandel vanaf 2009 per oppervlaktecategorie



Bijlage 13: Aanbod kavels bouwgrond 2016 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 31-12-2016																				
0 - 2.000 m ²			1	1.600			1	1.354			1	900							3	3.854
2.001 - 5.000 m ²	2	5.216	2	19.183			6	18.472							4	14.401	3	8.307	17	65.579
5.001 - 10.000 m ²							3	24.890	2	18.453					5	33.810	3	20.950	13	98.103
10.001 - 20.000 m ²							6	91.890	1	47.495					4	50.880	1	11.773	12	202.038
> 20.000 m ²							2	81.600	1	128.578					2	87.586	2	106.500	7	404.264
Totaal	2	5.216	3	20.783	0	0	18	218.206	4	194.526	1	900	0	0	15	186.677	9	147.530	52	773.838

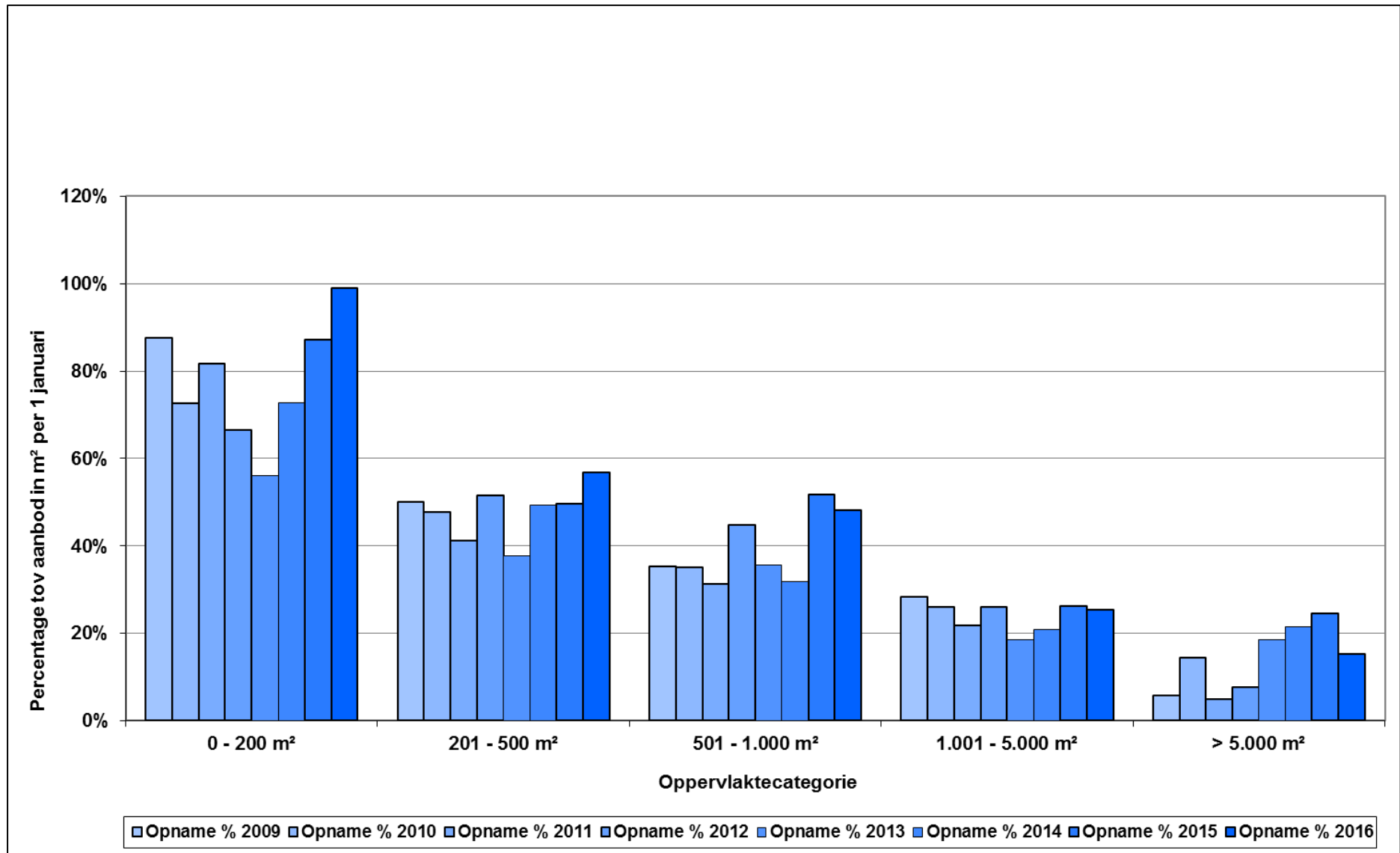
Bijlage 14: Tabel totaal aanbod bedrijfsroerendgoed in Haaglanden vanaf 2003

	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
Kantoren														
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
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
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
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
> 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
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

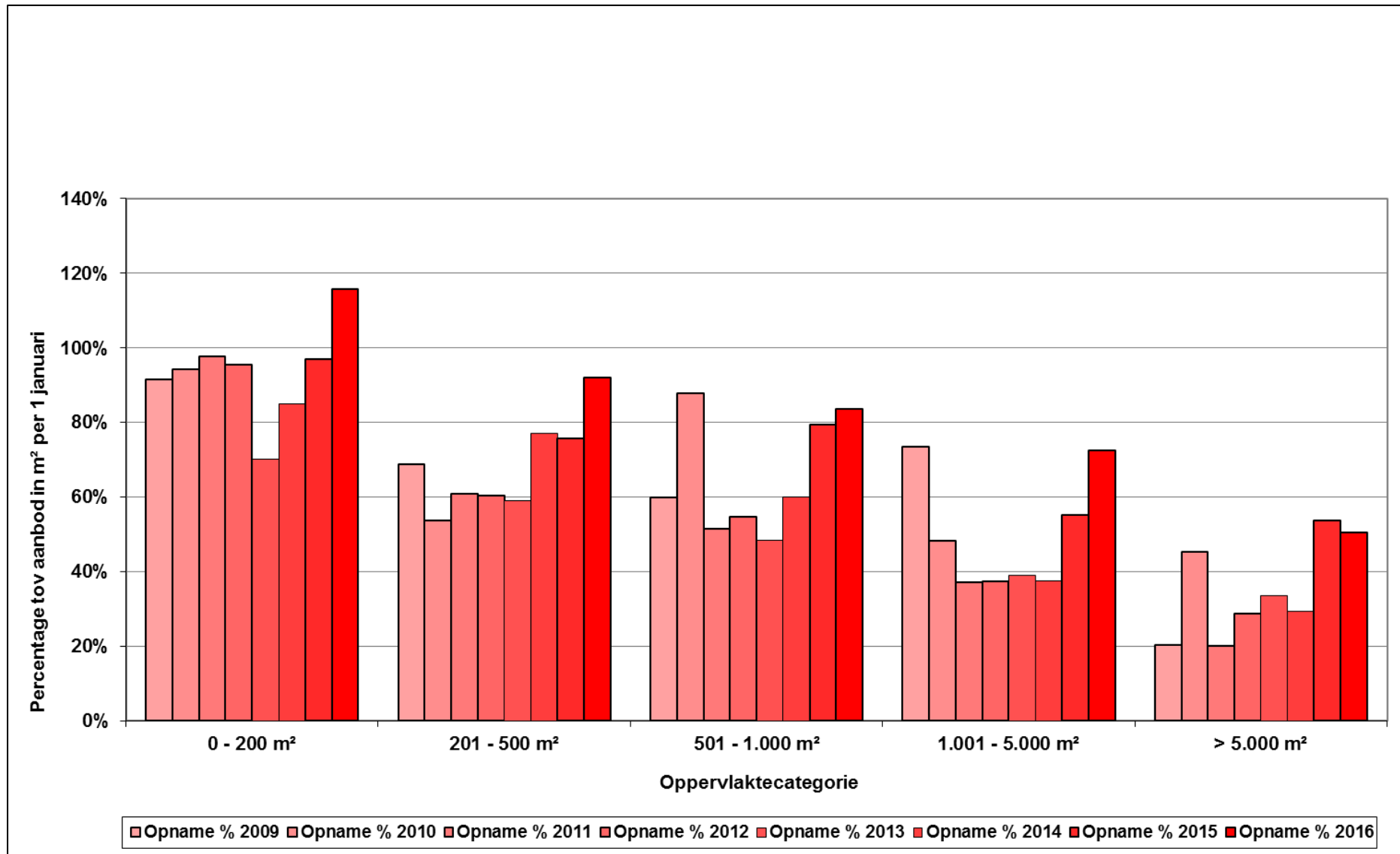
	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014	Aanbod 31-12-2015	Aanbod 31-12-2016
Bedrijfs-ruimten														
Aantal m²														
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
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
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
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
> 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	75.086
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	263.112

	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
Detailhandel														
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
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
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
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
> 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
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

Bijlage 15: Opname in verhouding met aanbod kantoorruimte periode 2009 - 2016



Bijlage 16: Opname in verhouding met aanbod bedrijfsruimte periode 2009 - 2016



Bijlage 17: Opname in verhouding met aanbod detailhandel periode 2009 - 2016

