

Monitor bedrijfsonroerend goed Haaglanden

2015



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

Monitor bedrijfsomroerend goed Haaglanden 2015

Uitgave: maart 2016

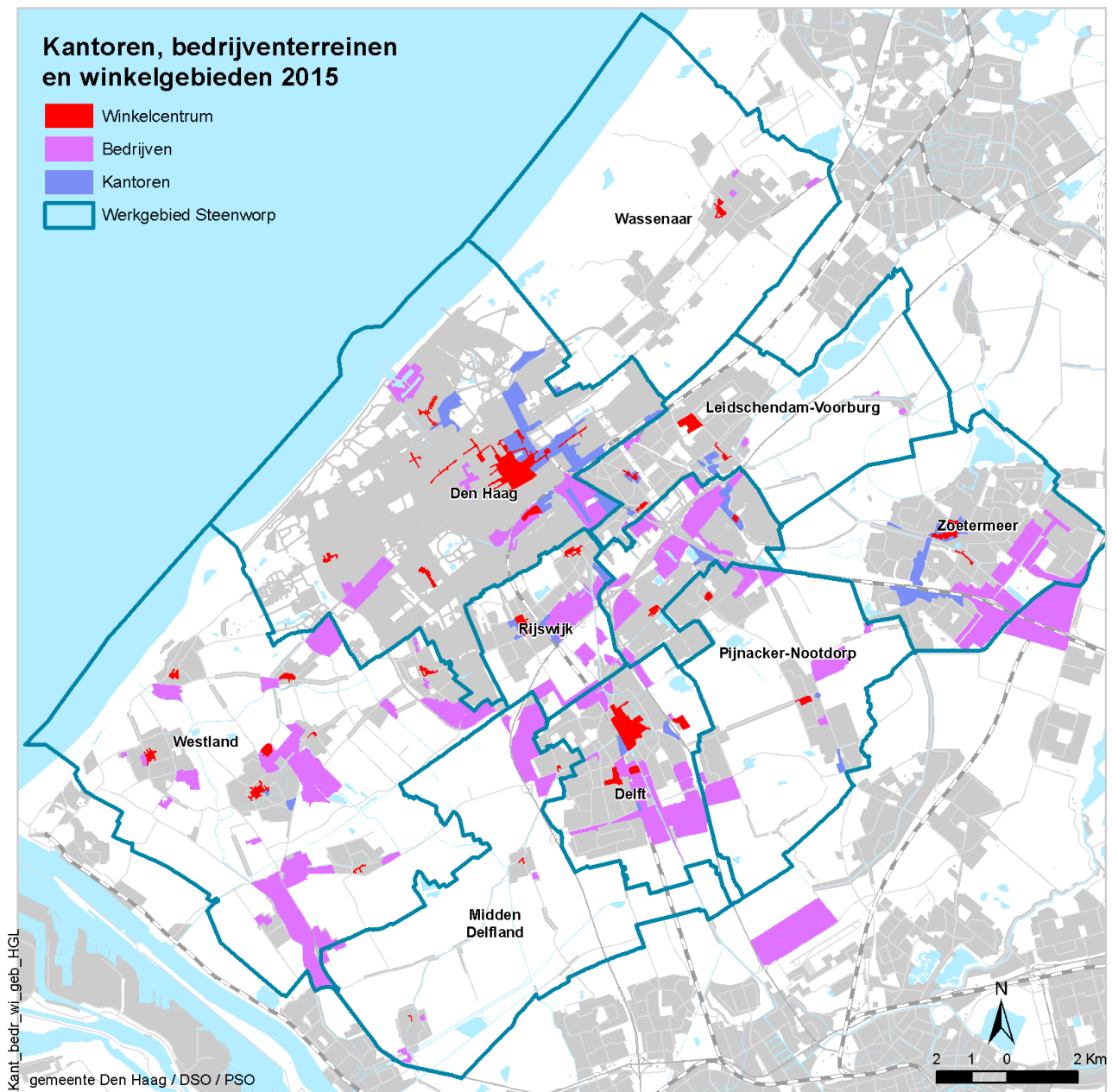
Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden
Prinses Margrietplantsoen 35
2595 AM Den Haag
Postbus 16067
2500 BB Den Haag
Telefoon: 070 - 3141516
E-mail: info@steenworp.nl
Internet: www.steenworp.nl

Foto voorzijde: Westlandseweg 40 in Delft

Monitor bedrijfsonroerend goed 2015

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	13
	Doorstroming kantoren	21
	Kantorenvorraad	22
	Aanbodpercentage kantoren	22
4.	Aanbod bedrijfsruimten	25
	Planontwikkelingen bedrijfsruimten	26
	Aanbod van grote bedrijfsruimten	27
	Aanbod bedrijfsruimten per gemeente	27
	Doorstroming bedrijfsruimten	31
5.	Aanbod detailhandel	33
	Planontwikkelingen detailhandel	34
	Aanbod in regionale en lokale winkelcentra	34
	Aanbod detailhandel gemeente Den Haag	36
	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 bedrijfsonroerend goed in Haaglanden. Een analyse van de cijfers over 2015 laat een opmerkelijke trendbreuk zien. Bij winkelpanden was er in 2014 een afname te zien in het aanbod, bij kantoren en bedrijfsruimten was er nog sprake van een toename. In 2015 is er bij zowel kantoren, bedrijfsruimten als winkelruimten een afname te zien in het aangeboden aantal vierkante meters, zoals te zien is in tabel 0.1:

Beschikbaar bedrijfsonroerend goed in m²

Aanbod	01-01-2015	31-12-2015	Verschil	Percentage
Kantoren	1.284.000	1.202.500	- 81.500	- 6,4%
Bedrijfsruimte	505.500	419.500	- 86.000	- 17,0%
Winkelpanden	100.500	84.000	- 16.500	- 16,5%

Tabel 0.1

De doorstromingsnelheid lag bij zowel kantoren, bedrijfsruimten als winkelpanden op een hoger niveau dan in 2014. Het is voor het eerst sinds jaren dat er weer sprake is van een betere doorstroom van bedrijfsonroerend goed.

Het aanbod horecazaken steeg in 2015 van 158 naar 198 objecten, een toename van 40 tegenover een afname van negen in 2014. De daling van het aanbod agrarische objecten (onder meer glastuinbouw) zette door: in 2015 van 29 naar 25, terwijl in 2014 al sprake was van een daling van 38 naar 29 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. Ook als de economie aantrekt zullen deze panden naar verwachting niet snel een nieuwe huurder vinden. Bovendien neemt de behoefte aan kantoorroimte 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.

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 zowel Centrum Den Haag als in de regionale winkelcentra is het aanbod afgenomen. Daartegenover gesteld is het aanbod in de lokale winkelcentra juist toegenomen.

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 bedrijfsomroerend goed Haaglanden 2015'. Steenworp maakt deze monitor inmiddels voor het twaalfde jaar. Hiermee krijgt u een gedetailleerd inzicht in de veranderingen op de bedrijfsomroerendgoedmarkt in Haaglanden over het afgelopen jaar en de voorgaande elf 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 met Steenworp 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 Database Bedrijfspannen van Steenworp. Deze is toegankelijk via de website van Steenworp.

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 bedrijfsonroerend goed (BOG) in de regio Haaglanden. Steenworp onderhoudt contact met ruim vierhonderd 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. BOG dat in opdracht is gebouwd van de gebruiker, bijvoorbeeld een ministerie, telt dus niet mee. Hetzelfde geldt voor leegstaande panden die door de eigenaren niet te huur of te koop zijn gezet. Andersom telt een aangeboden pand altijd 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 bedrijfspannd nog niet heeft verlaten. Het aanbod is dus niet gelijk aan de leegstand, maar als de omvang van het aanbod wijzigt, dan wijzigt ook de omvang van 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 stijgende aanbod en de dalende kantoorbehoefte het hoofd te bieden. Een flink deel van de kantorenvorraad is verouderd en/of gevestigd op minder aantrekkelijke locaties. Deze panden maken weinig kans via de reguliere weg verhuurd te worden, ook niet als 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 ontwikkelaars, beleggers en corporaties 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 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 er 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 werkelijke 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 bedrijfsonroerendgoedmarkt 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 2015 tot 9.000 m² op 31 december 2015. 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

Van 2007 tot 2013 is het aanbod van kantoorruimte in Haaglanden gestaag gegroeid van 690.000 m² naar 1,28 miljoen m². In 2014 is deze groei tot stilstand gekomen.

In 2015 is voor het eerst sinds jaren het aanbod afgenomen. Deze vermindering is ruim 80.000 m² waardoor het aanbod eind 2015 op 1,2 miljoen m² uitkomt. Het ligt hiermee echter nog steeds ruimschoots boven de gewenste frictieleegstand van 5 à 6%.

In percentage is de afname van het aanbod, uitgedrukt in m², 6,4%. De grootste daling werd echter veroorzaakt door de drie kleinste oppervlaktecategorieën, tot 1.000 m². Hierin ging het aanbod van 220.000 m² naar ruim 186.000 m² en dat is een afname 16,2 %. Dit kan betekenen dat een eventueel herstel in de economie zich als eerste manifesteert bij kleine en middelgrote ondernemingen.

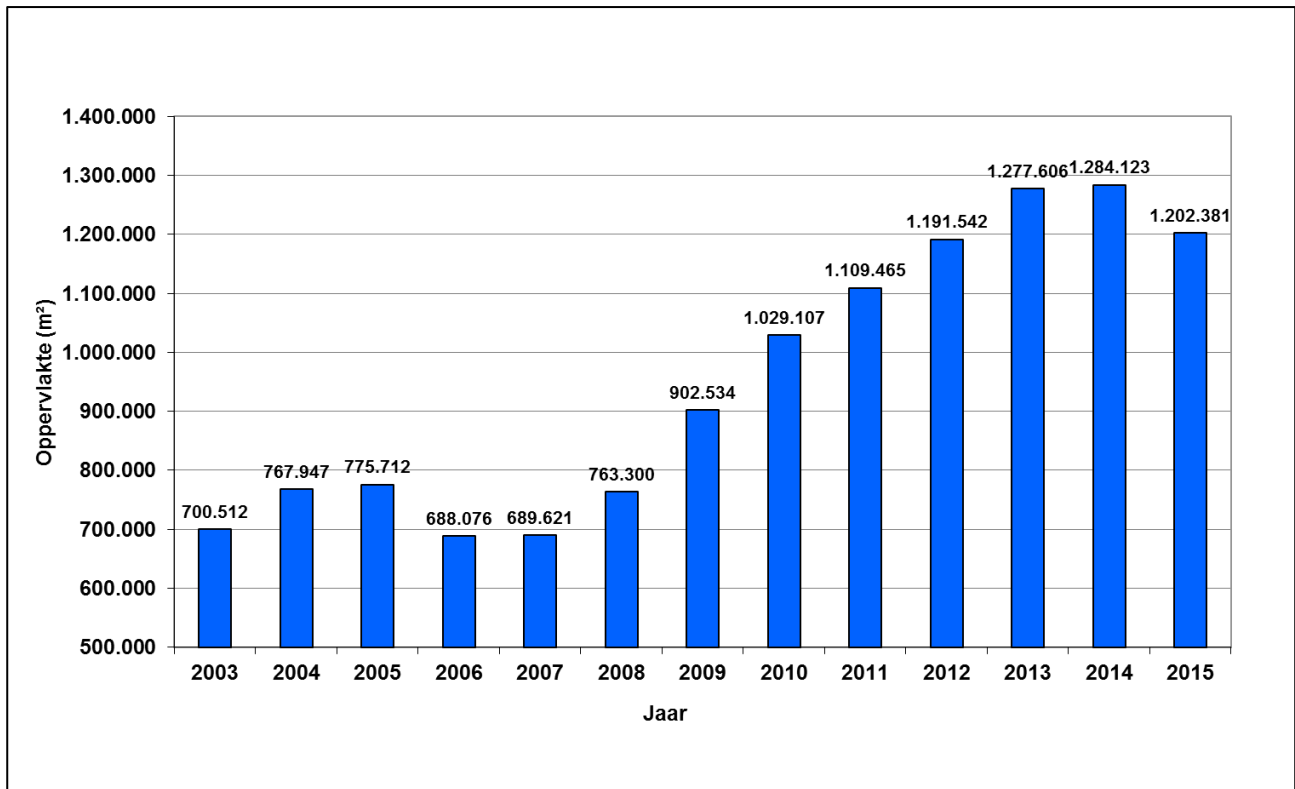
In de oppervlaktecategorie boven 5.000 m² zijn er enkele interessante ontwikkelingen te zien. Voor het eerst sinds 2007 is er in deze oppervlaktecategorieën een significante daling van het aanbod te zien. Dit is mede veroorzaakt doordat enkele panden verkocht zijn ten behoeve van transformatie en/of sloop.

Het totale kantorenaanbod van Haaglanden in 2015 is weergegeven in tabel 3.1:

Kantoren	Beschikbaar aanbod per 01-01-2015		Nieuw aanbod periode 2015		Vervallen aanbod periode 2015		Beschikbaar aanbod per 31-12-2015		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2015		Verschil in percentage vanaf 01-01-2015	
	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	379	40.509	287	29.777	344	35.301	322	34.985	-57	-5.524	-15,0%	-13,6%
201 - 500 m ²	245	81.648	91	30.453	115	40.556	221	71.545	-24	-10.103	-9,8%	-12,4%
501 - 1.000 m ²	145	99.970	37	31.361	67	51.652	115	79.679	-30	-20.291	-20,7%	-20,3%
1.001 - 5.000 m ²	183	402.040	37	101.755	41	105.947	179	397.848	-4	-4.192	-2,2%	-1,0%
> 5.000 m ²	64	659.956	9	119.810	13	161.442	60	618.324	-4	-41.632	-6,3%	-6,3%
Totaal	1.016	1.284.123	461	313.156	580	394.898	897	1.202.381	-119	-81.742	-11,7%	-6,4%

Tabel 3.1

In grafiek 3.1 is de fluctuatie in het kantorenaanbod voor de regio te zien over de afgelopen 12 jaar. De peildatum voor ieder jaar is 31 december:



Grafiek 3.1

Planontwikkelingen kantoren

Naast bovenstaand aanbod stond er eind 2015 in totaal ongeveer 47.000 m² kantoorruimte aangekondigd als planontwikkeling. Het gaat om vier projecten in Delft en Den Haag.

De aangekondigde planontwikkelingen kantoren:

Project	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Heertjeslaan 'DEP gebouw'	Delft	7.290
Monarch III: (naast CAK / Monarch I)	Den Haag	15.000
Monarch IV: (zijde JP Coenstraat)	Den Haag	20.000
Monarch Paviljoen	Den Haag	5.000

Tabel 3.2

Er zijn in 2015 geen nieuwe planontwikkelingen aangekondigd. Er zijn in 2015 in de hele regio eveneens geen eerder aangekondigde nieuwbouwprojecten opgeleverd die als nieuw aanbod in het actuele aanbod werden opgenomen. Er is ook geen aangekondigde planontwikkeling geschrappt.

Aanbod van grotere kantoorgebouwen

Eind 2015 worden er 60 kantoorgebouwen aangeboden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m². In totaal gaat het hier om een aanbod van ongeveer 618.000 m², zie ook tabel 3.1.

Van de 60 gebouwen in deze oppervlaktecategorie zijn er vier gebouwen die de Rijksoverheid afstoot, zie tabel 3.3. Deze worden aangeboden door het Rijksvastgoedbedrijf. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen, die direct of op korte termijn beschikbaar zijn, is ruim 125.000 m².

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW'	Den Haag	60.190
Plesmanweg 1-6 'ministerie I&M' *	Den Haag	39.225
Vuurtorenweg 35-37	Den Haag	5.863
Steenvoordelaan 370	Rijswijk	19.823

Tabel 3.3

* Het gebouw van het ministerie van I&M aan de Plesmanweg is als nieuw aanbod toegevoegd. Omdat dit gebouw in 2016 vrij komt wordt deze nu door Steenworp bij het actuele aanbod meegeteld.

Daarnaast is in twee voormalige rijkspanden het aanbod komen te vervallen, zie tabel 3.4:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Raamweg 47 'Europol'	Den Haag	13.503
Willem Witsenplein 6	Den Haag	14.037

Tabel 3.4

Het pand Raamweg 47, de voormalige vestiging van Europol, is door het Rijksvastgoedbedrijf teruggetrokken uit de markt. Hier zal het Kosovo Tribunaal worden gehuisvest. Het pand Willem Witsenplein 6 is verkocht. Dit kantoorgebouw zal worden getransformeerd naar woningen.

Het Rijksvastgoedbedrijf had aan het begin van 2015 nog drie grote kantoorgebouwen van Ministeries aangekondigd met een gezamenlijke oppervlakte van 158.000 m², die op iets langere termijn beschikbaar zullen komen. Het pand Plesmanweg 1-6 'ministerie I&M' komt binnen een jaar beschikbaar en wordt bij het actuele aanbod meegeteld, zie tabel 3.3. De beide overige panden zijn door het Rijksvastgoedbedrijf teruggetrokken uit de markt. Deze zijn te vinden in tabel 3.5:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Bezuidenhoutseweg 67 'ministerie BuZa'	Den Haag	83.443
Koningskade 4	Den Haag	35.341

Tabel 3.5

Voor het pand Bezuidenhoutseweg 67 zijn er plannen om hier tijdelijk de Tweede Kamer te huisvesten gedurende de renovatie van het Binnenhof complex. Het pand Koningskade 4 wordt gebruikt als 'schuifruimte' voor ministeries en organisaties die tijdelijk niet in hun eigen huisvesting terecht kunnen.

Buiten aanbod van het Rijksvastgoedbedrijf zijn er vier gebouwen in de categorie boven 5.000 m² geheel nieuw op de markt gekomen met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 27.000 m². Daarnaast zijn er drie kantoorpanden die al tot het aanbod behoren maar waarin er uitbreiding was van het beschikbare aantal vierkante meters. Aan het eind van 2015 zijn deze panden ingedeeld in de categorie boven de 5.000 m². De toename in deze drie gebouwen bedraagt 16.500 m². Een overzicht van alle kantoorruimten die nieuw zijn in deze oppervlaktecategorie met daarbij de aangeboden oppervlakte volgt in tabel 3.6 op de volgende bladzijde:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Brassersplein 2	Delft	7.824
Martinus Nijhofflaan 2 'Torenhove' *	Delft	8.000
Olof Palmestraat 10	Delft	7.927
Oostsingel 209 *	Delft	5.500
Lange Voorhout 7	Den Haag	6.048
Boerhaavelaan 11 (hoogbouw) *	Zoetermeer	8.759
Bredewater 18	Zoetermeer	5.567

Tabel 3.6

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

Het pand Brassersplein 2 is in februari 2015 op de markt gekomen. In september 2015 werd er weer een gedeelte van 4.135 m² verhuurd. Het aanbod per 31 december was nog 3.689 m² en hiermee verdwijnt het weer uit de oppervlaktecategorie 5.000 +.

Het pand Bredewater 18 is in april 2015 op de markt gekomen. Dit aanbod is in oktober 2015 weer geheel vervallen omdat dit gebouw is verkocht t.b.v. transformatie, zie ook hieronder.

In 2015 zijn er buiten het aanbod van het Rijksvastgoedbedrijf om acht panden, groter dan 5.000 m², die in zijn geheel niet meer tot het aanbod behoren. De gezamenlijke oppervlakte van dit aanbod is ruim 74.000 m², zie tabel 3.7:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Schoemakerstraat 97 C	Delft	10.087
Binckhorstlaan 180-184	Den Haag	12.485
Burgemeester Patijnlaan 19	Den Haag	7.650
Oostduinlaan 2 'O 2 Building'	Den Haag	10.531
Dokter van Zeelandstraat 1	Leidschendam	15.328
Afrikaweg 52-198 'De Afrikaanse Leeuw'	Zoetermeer	6.050
Bredewater 18	Zoetermeer	5.567
Houtsingel 5 'Lightline'	Zoetermeer	6.533

Tabel 3.7

Drie van deze acht panden vervielen doordat de bestemming kantoorruimte hiervan is vervallen i.v.m. herbesteding / transformatie of sloop. Het pand Binckhorstlaan 180-184 heeft vanaf 2003 onafgebroken in het aanbod van Steenworp gestaan. Begin 2015 is het na jarenlange leegstand gesloopt. De beide andere panden die geen kantoorbestemming meer krijgen zijn Dokter van Zeelandstraat 1 in Leidschendam en Bredewater 18 in Zoetermeer.

Daarnaast is er in 13 panden, waarvan begin 2015 de beschikbare oppervlakte groter was dan 5.000 m², sprake geweest van gedeeltelijke verhuur. In deze panden nam het beschikbare metrage met 37.500 m² af zonder dat deze panden volledig verhuurd werden. Een overzicht van deze panden is te vinden in tabel 3.8 op de volgende bladzijde:

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen in opp. 2015 (m ²)	Resterende opp. 31-12-2015 (m ²)
Benoordenhoutseweg 46 *	Den Haag	5.120	2.411
Binckhorstlaan 117-119 'Binckhorst Building' *	Den Haag	2.125	2.994
Floris Grijpstraat 2 'Ypsilon Park'	Den Haag	1.935	6.101
Kalvermarkt 53 'Forum' (stadhuiscomplex)	Den Haag	1.235	7.774
Laan van Nieuw Oost-Indië 131	Den Haag	3.131	5.191
Regulusweg 11 'Haagse Veste II'	Den Haag	2.386	9.113
Schenkkade 65 'Haagse Poort'	Den Haag	2.335	7.540
Spaarneplein 2	Den Haag	2.123	11.140
Stationsplein 75 'Terminus'	Den Haag	3.212	10.708
Wilhelmina van Pruisenweg 104 'Head Quarter' *	Den Haag	2.098	3.305
J.C. van Markenlaan 3 *	Rijswijk	4.172	1.420
Bredewater 26 *	Zoetermeer	6.187	3.564
Louis Braillelaan 80 'Bologna'	Zoetermeer	1.458	7.729

Tabel 3.8

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

Aanbod kantoren per gemeente

Naast Den Haag zijn Rijswijk, Zoetermeer, Delft en Leidschendam-Voorburg de gemeenten met de grootste kantorenvoorraad in de regio. Bij elk van deze gemeenten is de voorraad kantoorruimte meer dan 300.000 m². De andere regiogemeenten hebben elk een kantorenvoorraad van minder dan 150.000 m². Voor de gemeenten met een kantorenvoorraad van boven de 300.000 m² heeft Steenworp aparte overzichten gemaakt.

Leidschendam-Voorburg

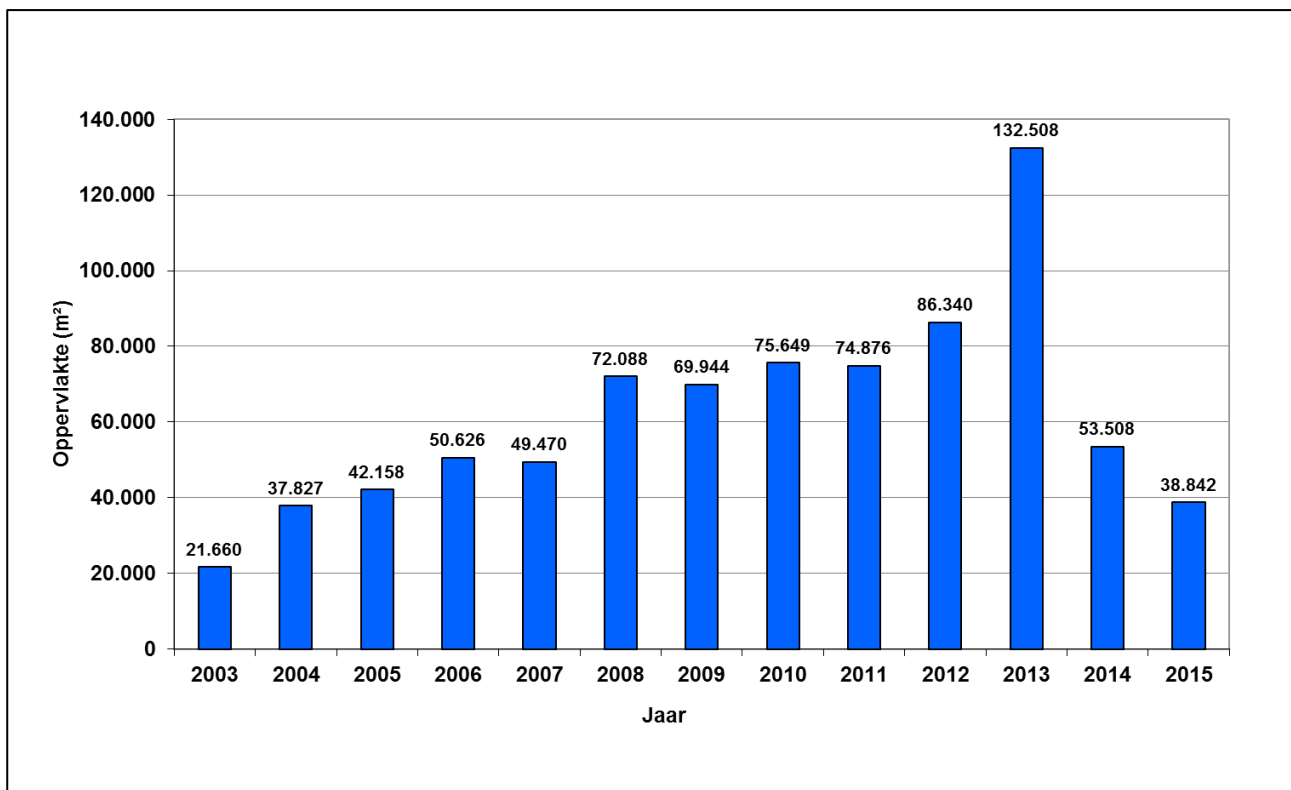
In Leidschendam-Voorburg is de kantorenvoorraad voor het tweede achtereenvolgende jaar afgenomen. In 2014 werd ruim 90.000 m² onttrokken. In 2015 werd er opnieuw een groot kantoorpand aan de kantoorbestemming onttrokken. Het betreft de Dokter van Zeelandstraat 1 in Leidschendam. Daarnaast waren er nog enkele kleine mutaties in de voorraad. Deze nam met 14.000 m² af van 327.000 m² naar 313.000 m². De in het hierboven genoemde pand aanwezige aanbod van 15.421 m² kwam te vervallen.

Het aanbod is hierdoor in 2015 sterk gedaald. Deze daling is minder spectaculair dan in 2014 maar is toch meer dan een kwart. De cijfers staan in tabel 3.9:

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	36	53.508
Aanbod per 31-12-2015	33	38.842
Verschil	-3	-14.666
Verschil in percentage	-8,3%	-27,4%

Tabel 3.9

De fluctuaties in het aanbod in Leidschendam-Voorburg over de afgelopen 12 jaar zijn op de volgende bladzijde weergegeven in grafiek 3.2:



Grafiek 3.2

Er zijn eind 2015 vijf panden in Leidschendam-Voorburg waarin meer dan 2.000 m² kantoorruimte wordt aangeboden. Deze zijn hieronder te vinden in tabel 3.10:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Oosteinde 208 'Damsigt - hoogbouw'; Voorburg	14.076	2006
Burgemeester Feithplein 11-16; Voorburg	3.646	2008
Jacob van den Eyndenstraat 73; Voorburg (Nieuw)	2.816	2015
Stationsplein 6, Kantoorgebouw 'Voorhaghe'; Voorburg *	2.436	2009
Overgoo 6; Leidschendam (Nieuw)	2.115	2015

Tabel 3.10

* Bij het pand Stationsplein 6 in Voorburg is er gedurende 2015 een mutatie geweest in het aantal beschikbare vierkante meters: oppervlakte nam met 1.040 m² af van 3.476 m² naar 2.436 m².

Van het pand 'Damsigt' in Voorburg loopt er momenteel een onderzoek om deze te transformeren naar een andere bestemming of om deze te slopen in kader van herontwikkeling van het gebied waar het betrokken gebouw staat. Dit gebouw is overigens groter dan het metrage dat nu als aanbod vermeld wordt omdat er nog voor enkele gedeelten een huurcontract loopt.

Delft

In Delft is de kantorenvorraad toegenomen van bijna 347.000 m² naar 370.600 m². Dit is veroorzaakt doordat de eerste fase van het Stadskantoor van 23.600 m² werd opgeleverd. In 2016 zal ook de tweede fase van 5.900 m² worden voltooid.

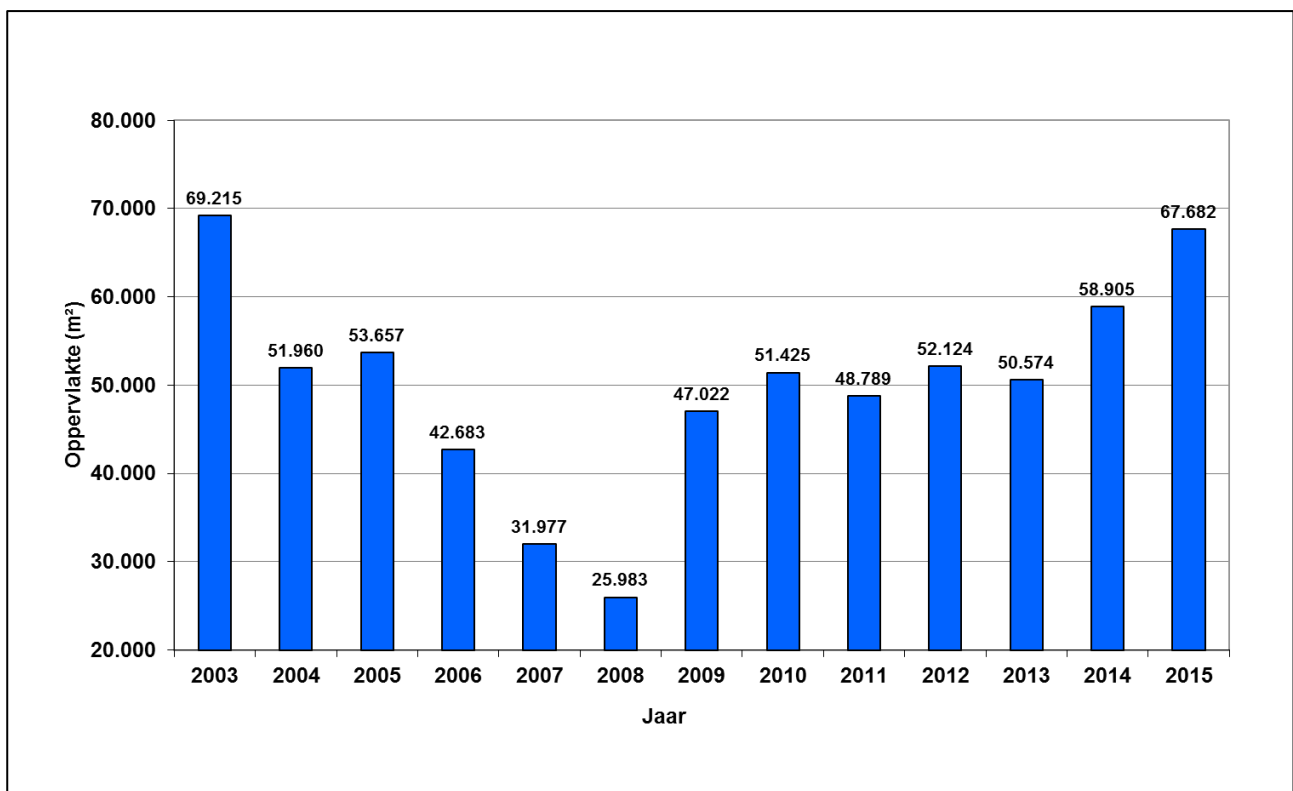
Het aanbod in Delft is in de periode 2009 - 2013 redelijk constant geweest en schommelde rond de 50.000 m². In 2014 was er al een toename te zien met 16,5% naar bijna 59.000 m². In 2015

heeft deze groei zich doorgezet. Het aanbod steeg met bijna 15% naar ruim 67.500 m². Opvallend in deze beide jaren is dat het aantal panden juist daalde. Hiermee is een verschuiving in het aanbod te zien van kleinere naar grotere kantoorruimten, zie tabel 3.11:

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	89	58.905
Aanbod per 31-12-2015	75	67.682
Vershil	-14	8.777
Vershil in percentage	-15,7%	14,9%

Tabel 3.11

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Delft over de afgelopen 12 jaar zijn te vinden in grafiek 3.3:



Grafiek 3.3

De grootste kantoorgebouwen die in de periode 2015 werden aangeboden zijn te vinden in tabel 3.12 met daarbij de beschikbare oppervlakte per 31 december 2015:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Martinus Nijhofflaan 2 'Torenhove' *	8.000	2011
Olof Palmestraat 10 (<i>Nieuw</i>)	7.927	2015
Westlandseweg 40 (<i>Nieuw</i>)	5.930	2015
Oostsingel 209 *	5.500	2014
Tanthofdreef 3	3.846	2008
Brassersplein 2 (<i>Nieuw</i>)	3.689	2015

Tabel 3.12

* Bij enkele van de panden zijn er gedurende 2015 mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Martinus Nijhofflaan 2 'Torenhove': oppervlakte nam met 6.667 m² toe van 1.333 m² naar 8.000 m². Deze ruimte komt vrij omdat de gemeente Delft hier vertrekt
- Oostsingel 209: oppervlakte nam met 4.216 m² toe van 1.284 m² naar 5.500 m²

Delft is de enige gemeente binnen Haaglanden met een grotere kantorenvorraad waarvan het aanbod, uitgedrukt in m², is toegenomen.

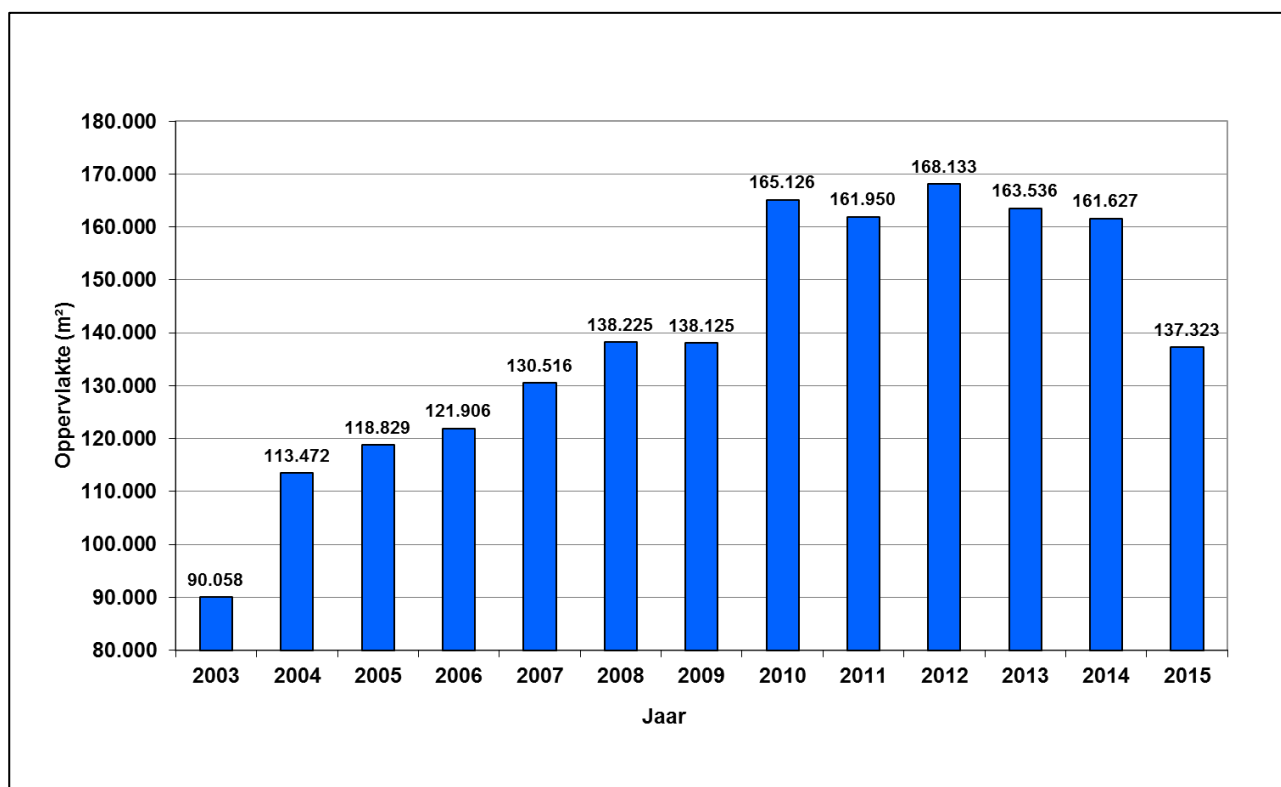
Zoetermeer

In Zoetermeer nam de kantorenvorraad in 2015 met bijna 11.500 m² af van ruim 736.000 m² naar iets minder dan 725.000 m². Het aanbod is in de periode 2010 - 2014 op een redelijk constant niveau gebleven van 160.000 à 165.000 m². In 2015 is dit voor het eerst sinds jaren significant gedaald, zoals te zien is in tabel 3.13:

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	149	161.627
Aanbod per 31-12-2015	123	137.323
Vershil	-26	-24.304
Vershil in percentage	-17,4%	-15,0%

Tabel 3.13

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Zoetermeer over de afgelopen 12 jaar laten deze daling goed zien, zie grafiek 3.4:



Grafiek 3.4

Van het totale aanbod in 123 panden bevindt zich exact 40%, namelijk 55.000 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
Boerhaavelaan 11 (hoogbouw) *	8.759	2003
Boerhaavelaan 7 'Terra Nova' gebouw 'Azië'	8.316	2004
Louis Braillelaan 80 'Bologna' *	7.729	2005
Bredewater 16	6.877	2006
Louis Pasteurlaan 6	6.544	2014
Louis Braillelaan 100 'Firenze'	5.939	2012
Boerhaavelaan 3 'Terra Nova' gebouw 'Afrika'	5.646	2007
Bredewater 24	5.142	2011

Tabel 3.14

* Bij enkele van de hierboven genoemde panden is er gedurende 2014 een mutatie geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Boerhaavelaan 11 (hoogbouw): oppervlakte nam met 5.562 m² toe van 3.197 m² naar 8.759 m²
- Louis Braillelaan 80 'Bologna': oppervlakte nam met 1.458 m² af van 9.187 m² naar 7.729 m²

Rijswijk

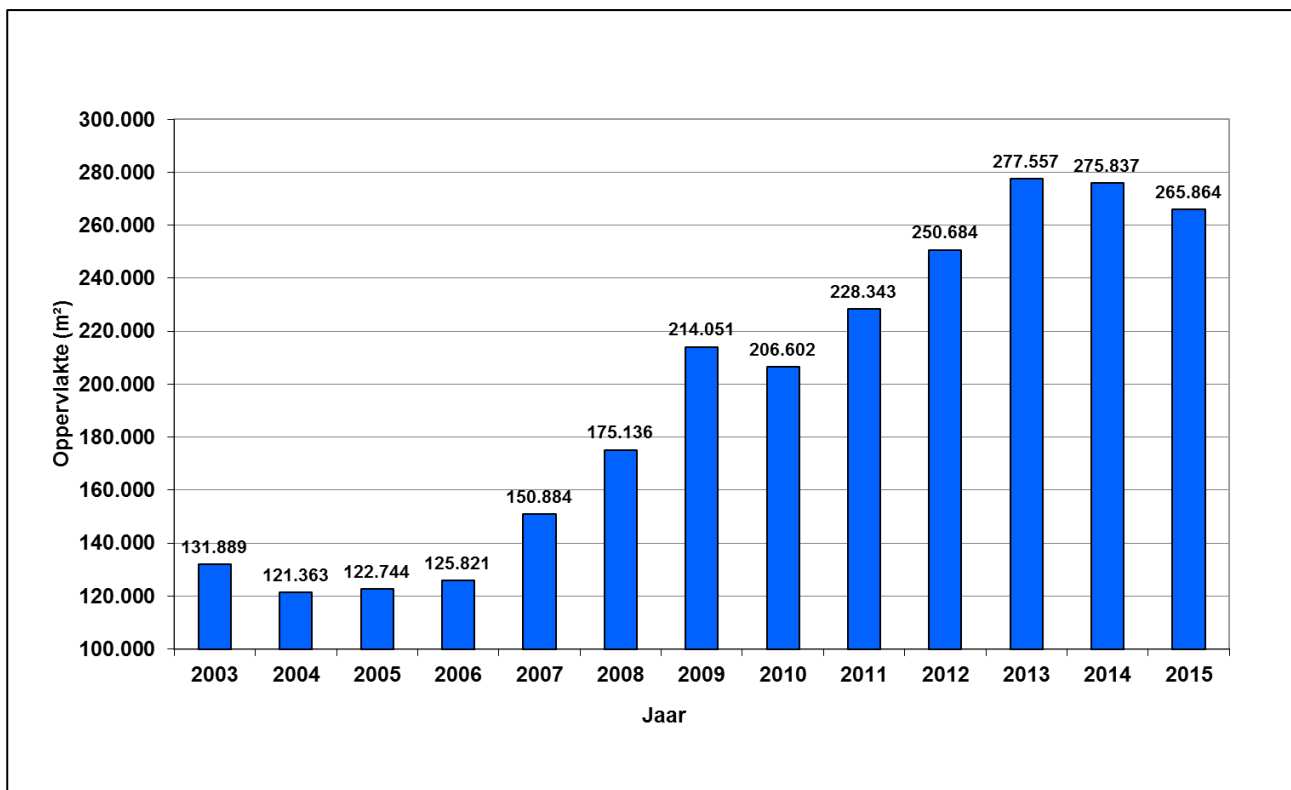
Rijswijk heeft een kantorenvorraad van iets minder dan 900.000 m². Deze voorraad nam in 2015 met 3.400 m² af. Het kantoorgebouw 'Hoornbrug', Nassaukade 1, werd verkocht voor een transformatie naar een appartementencomplex. Het in dit gebouw aanwezige aanbod kwam hierdoor te vervallen. Verder zijn er 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, zoals te zien is in tabel 3.15. Het ligt echter nog steeds meer dan twee keer zo hoog als in de periode 2003 - 2006.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	131	275.837
Aanbod per 31-12-2015	127	265.864
Vershil	-4	-9.973
Vershil in percentage	-3,1%	-3,6%

Tabel 3.15

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Rijswijk over de afgelopen 12 jaar zijn terug te vinden in grafiek 3.5 op de volgende bladzijde:



Grafiek 3.5

De grootste tien aangeboden kantoorpanden in Rijswijk maken samen 44,1% van het aanbod uit. Het gaat hier in totaal om ruim 117.200 m². Deze panden zijn terug te vinden in tabel 3.16:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Lange Kleiweg 6-28 'Da Vinci'	25.073	2009
Steenvoordelaan 370	19.823	2013
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'	8.941	multi tenant
Laan van Zuid Hoorn 14 'Oversteen'	8.928	2012
Verrijn Stuartlaan 1 'Office Park Rijswijk'	7.906	multi tenant
Burgemeester Elsenlaan 329 'Elsencenter' hoogbouw	7.576	2010
Laan van Oversteen 20 'Wing Building'	7.481	2011
Cobbenhagenstraat 7 /De Bruyn Kopsstraat 4	7.411	2001

Tabel 3.16

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.

Opvallend is dat er bij geen van deze genoemde kantoorgebouwen een mutatie in de beschikbare oppervlakte is geweest. In de oppervlaktecategorie boven de 5.000 m² is er ook geen enkel gebouw waarin het aanbod geheel is vervallen. Het aantal panden dat beschikbaar is in deze categorie is 18 met een gezamenlijke oppervlakte van 167.120 m². Dit is 62,8% van het totaal.

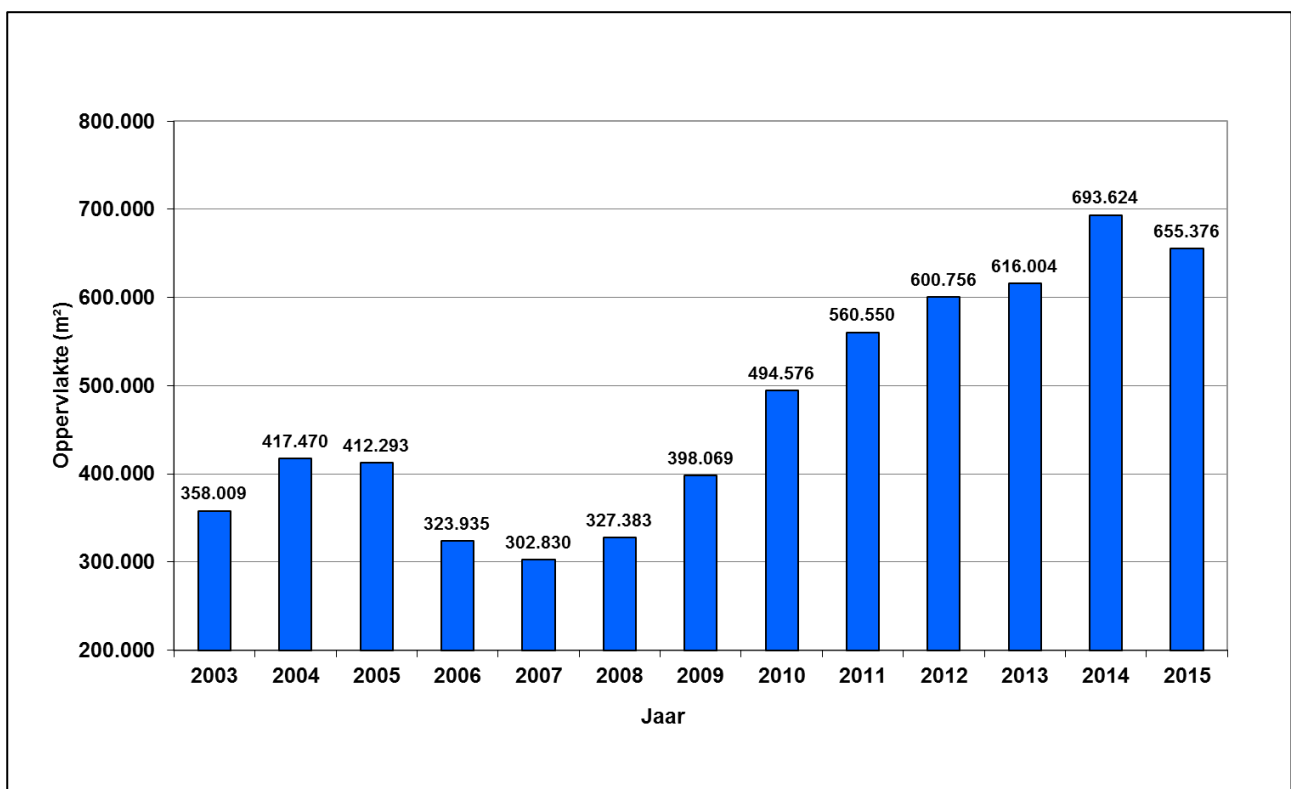
Den Haag

Den Haag heeft de grootste kantorenvorraad in de regio, in totaal ruim 4,6 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. De afname van aantal beschikbare panden was 10,0%. De afname van de beschikbare oppervlakte was slechts 5,5%. Er heeft dus een verschuiving van kleinere naar grotere ruimten plaats gevonden. De cijfers zijn te vinden in tabel 3.17:

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	462	693.624
Aanbod per 31-12-2015	416	655.376
Vershil	-46	-38.248
Vershil in percentage	-10,0%	-5,5%

Tabel 3.17

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Den Haag over de afgelopen 12 jaar zijn terug te lezen 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 241.000 m². Een overzicht van deze panden staat in tabel 3.18 op de volgende bladzijde:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW'	60.190	2014
Plesmanweg 1-6 (<i>Nieuw</i>)	39.225	2015
Regulusweg 1 'Haagse Veste IV'	35.734	2009
Maanplein, gebouw 1, 2, 3, 4, 8, 13	18.305	2010
Groenhovenstraat 2 'Gebouw Berlage'	12.202	2008
Waldorpstraat 15 'The Globe'	11.580	multi tenant
Spaarneplein 2 *	11.140	2008
Stationsplein 75 'Terminus' *	10.708	2009
Anna van Buereplein 39, New Babylon *	10.602	2008
Oude Middenweg 11-19	10.517	2011
Schedeldoekshaven 101 'Terminal Zuid'	10.436	2013
Prinses Beatrixlaan 512 'WTC The Hague' C-toren	10.359	2014

Tabel 3.18

* Bij enkele van deze panden zijn er gedurende 2015 mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Spaarneplein 2: oppervlakte nam met 2.123 m² af van 13.263 m² naar 11.140 m²
- Stationsplein 75 'Terminus': oppervlakte nam met 3.212 m² af van 13.920 m² naar 10.708 m²
- Anna van Buereplein 39, 'New Babylon': oppervlakte nam met 948 m² af van 11.550 m² naar 10.602 m²

De oppervlakte die in het pand 'Terminus' is vervallen ligt op de begane grond. Deze heeft een herbestemming naar winkelruimte en is niet meer beschikbaar als kantoorruimte. Het betreft de plint van het voormalige Belastingkantoor. De procedure om ook de verdiepingen te transformeren loopt nog, vandaar dat deze nog wel in het aanbod zijn opgenomen.

In 2015 zijn er vier kantoorgebouwen groter dan 10.000 m² geweest die wat betreft aanbod in zijn geheel zijn vervallen, zie tabel 3.19.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Binckhorstlaan 180-184	12.485	2003
Oostduinlaan 2 'O 2 Building'	10.531	2010
Raamweg 47	13.503	2013
Willem Witsenplein 6	14.037	2013

Tabel 3.19

Het pand Binckhorstlaan 180-184 is gesloopt. Het pand Willem Witsenplein 6 is verkocht t.b.v. transformatie naar woningen. Het pand Oostduinlaan 2 'O 2 Building' stond op de lijst voor transformatie maar is nu toch weer verhuurd aan Shell, die het in gebruik heeft genomen als kantoorruimte. In het pand Raamweg 47, het voormalige Europol, zal het Kosovo Tribunaal worden gehuisvest.

Er is ook nog één groter kantoorgebouw, in de categorie groter dan 5.000 m², geheel nieuw op de markt gekomen. Het gaat om Lange Voorhout 7 met een oppervlakte van 6.048 m².

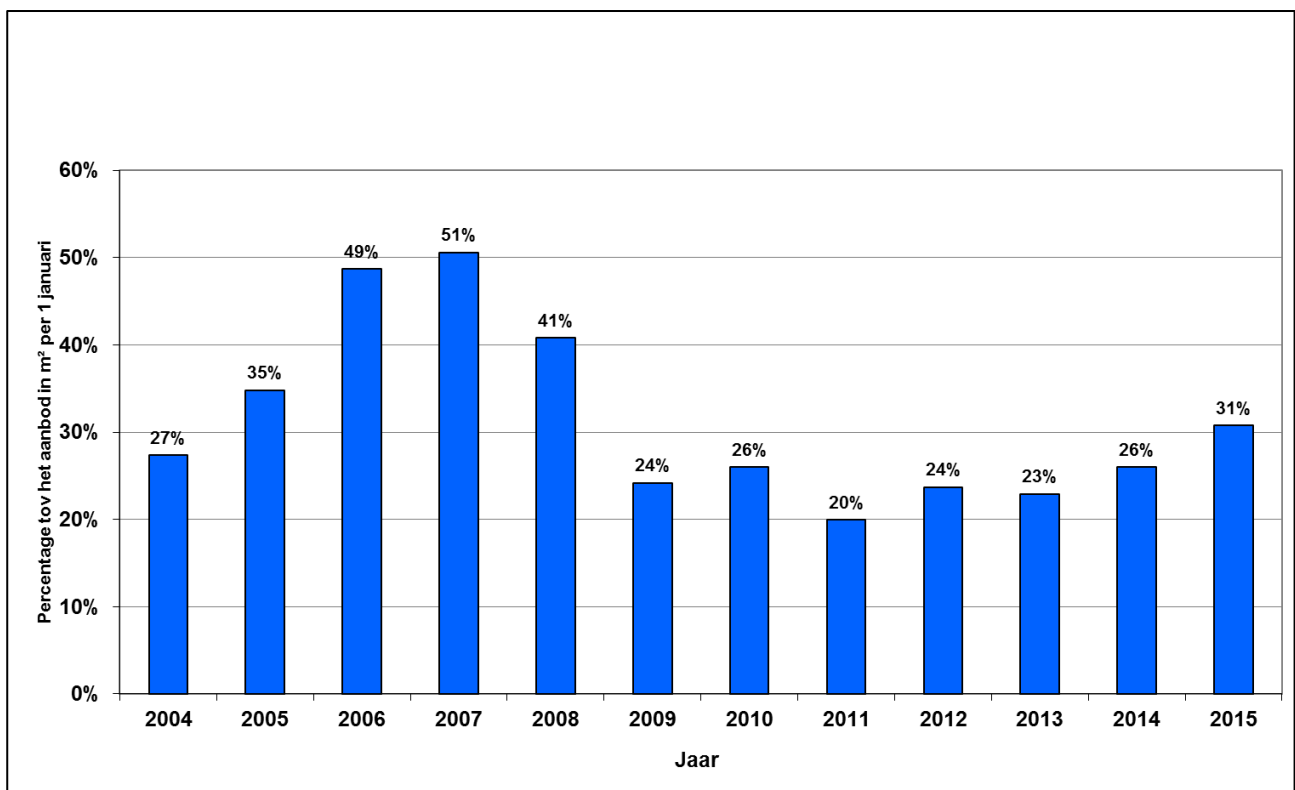
Doorstroming kantoren

De doorstroming op de kantorenmarkt is in 2015 voor het eerst sinds jaren gestegen t.o.v. de jaren ervoor. Een doorstromingsnelheid van 31% is nog steeds lager in vergelijking met de topjaren 2006 en 2007 toen de gemiddelde doorstroming rond de 50% lag. De doorstromingsnelheid is bij de grotere kantoorgebouwen lager dan bij de kleinere kantoorruimtes. In alle oppervlaktecategorieën was er wel een toename te zien in de doorstromingsnelheid. De doorstromingsnelheid kantoorruimte in de afgelopen 12 jaar is weergegeven in tabel 3.20:

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

Tabel 3.20

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



Grafiek 3.7

Kantorenvorraad

Jaarlijks vinden er mutaties in de kantorenvorraad plaats. Enerzijds gebeurt dat door oplevering van nieuwe kantoorpanden of van uitbreiding van bestaande kantoorpanden. Nieuwbouw opleveringen komen de laatste jaren echter niet meer veelvuldig voor. In 2015 waren dit naast enkele kleinere objecten slechts drie panden met elk een oppervlakte van meer dan 10.000 m², die overigens niet tot het aanbod van kantoorruimte op de commerciële markt behoren omdat het voor één bepaalde gebruiker in opdracht zijn gebouwd. Een overzicht is te vinden in tabel 3.21:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Stadskantoor Fase 1	Delft	23.600
Korte Voorhout 20, Hoge Raad	Den Haag	15.000
Van Alkemadeaan - Internationaal Strafhof (ICC)	Den Haag	46.000

Tabel 3.21

Aan de andere kant kan er ook kantoorruimte aan de aanwezige voorraad worden 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 kantorenvorraad volgt in tabel 3.22 een overzicht van panden groter dan 5.000 m² waarbij de bestemming kantoorruimte in de periode 2015 is vervallen. Dit betreft ook alle kantoorruimte waarbij in 2015 geen aanbod op de commerciële markt aanwezig is geweest.

Adres	Vestigingsplaats	Totale opp. (m ²)	Tot 2015 aanwezige aanbod (m ²)
Binckhorstlaan 180-184	Den Haag	20.600	12.485
Loosduinseweg 13-17 + 55	Den Haag	15.863	3.040
Oostduinlaan 75 (CBI Lumus)	Den Haag	31.000	-
Wijnhavenkwartier, voorm. Min. Justitie	Den Haag	50.000	-
Dokter van Zeelandlaan 1	Leidschendam	15.421	15.421
Verdilaan 'Rabobank'	Naaldwijk	5.458	-
Bredewater 18	Zoetermeer	6.500	5.567

Tabel 3.22

Per saldo is de kantorenvorraad in 2015 met 85.774 m² gedaald van 7.306.621 m² naar 7.220.847 m². Deze afname in de kantorenvorraad ligt in lijn met alle inspanningen om overtollige kantoorruimte af te stoten door sloop en/of transformatie. Tegenover een nieuwbouw oplevering van 87.400 m² staat een onttrekking aan de voorraad van 173.174 m².

Aanbodpercentage kantoren

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

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

Het percentage van de totale kantorenvorraad dat op de markt wordt aangeboden is in 2015 voor de hele regio gedaald van 17,6% naar 16,7%. Als we kijken naar de afzonderlijke gemeenten dan zien we dat in de meeste gemeenten het aanbodpercentage is gedaald. Delft is de enige gemeente waarin het aanbodpercentage is gestegen. Dit is des te opmerkelijker omdat ook de voorraad van kantoorruimte in deze gemeente met 6,8% is gestegen. Bij een gelijkblijvend aantal aangeboden vierkante meters in een grotere kantorenvorraad zou het aanbodpercentage moeten dalen. Dit betekent dat het aanbod in Delft sterker gestegen moet zijn dan de voorraad. Dat klopt ook, de toename in het aanbod is bijna 15%.

Het aanbodpercentage kantoren in de afzonderlijke gemeenten is te vinden in tabel 3.23:

Gemeente	Kantoren- voorraad (m ²) 01-01-2015	Aanbod (m ²) 01-01-2015	Aanbod- percentage 01-01-2015	Kantoren- voorraad (m ²) 31-12-2015	Aanbod (m ²) 31-12-2015	Aanbod- percentage 31-12-2015	Verskil 2015 t.o.v. 2014
Delft	347.000	58.905	17,0%	370.600	67.682	18,3%	1,3%
Den Haag	4.715.923	693.624	14,7%	4.642.139	655.376	14,1%	-0,6%
Leidschendam-Voorburg	327.040	53.508	16,4%	312.919	38.842	12,4%	-3,9%
Midden Delfland	24.000	530	2,2%	24.000	425	1,8%	-0,4%
Pijnacker-Nootdorp	22.450	7.186	32,0%	21.239	6.801	32,0%	0,0%
Rijswijk	902.350	275.837	30,6%	898.950	265.864	29,6%	-1,0%
Wassenaar	84.700	4.486	5,3%	84.700	3.781	4,5%	-0,8%
Westland	146.900	28.420	19,3%	141.442	26.287	18,6%	-0,8%
Zoetermeer	736.258	161.627	22,0%	724.858	137.323	18,9%	-3,0%
Totaal Haaglanden	7.306.621	1.284.123	17,6%	7.220.847	1.202.381	16,7%	-0,9%

Tabel 3.23

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

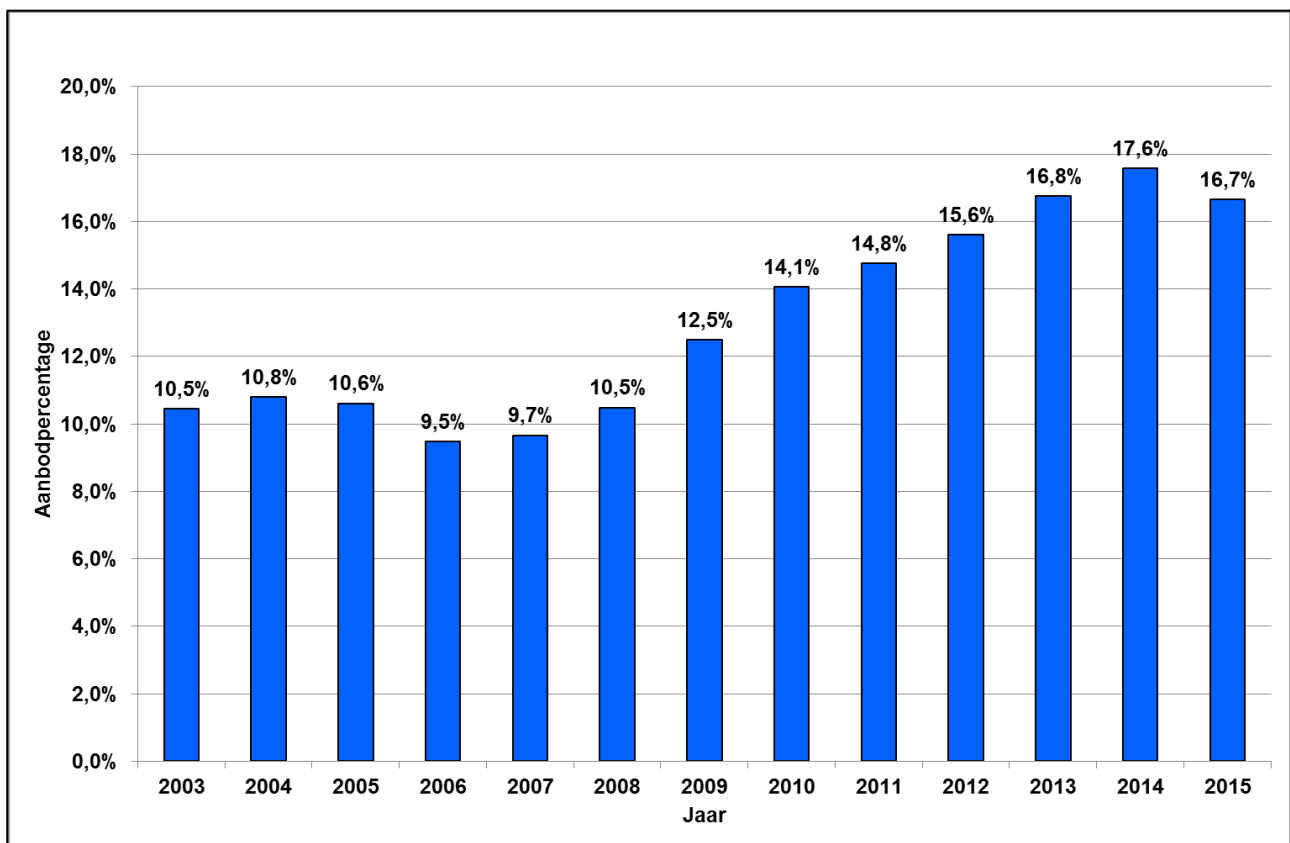
Van de gemeenten met een grote kantorenvorraad springt Rijswijk eruit met een aanbodpercentage van 29,6%. Het is weliswaar iets gedaald maar dit hoge percentage is structureel van aard. Er worden binnen gemeente Rijswijk grote inspanningen gedaan om dit percentage omlaag te krijgen, vooral door transformatie. 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.

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 hieraan 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 zelfstandig aanbieden van deze kantoorruimten valt echter niet binnen het bestemmingsplan van de gemeente. Makelaars bieden dit echter 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 genoemd het 'juridisch' aanbod. Door deze ingreep zou het aanbodpercentage afnemen van 32,0% naar 10,2% en komen op een van de laagste in de regio. Hieronder in tabel 3.24 een overzicht van aanbodpercentage volgens commercieel en volgens 'juridisch' aanbod.

	Aanbod volgens Steenworp	'Juridisch' aanbod
Voorraad (m ²)	21.239	21.239
Aanbod (m ²)	6.801	2.173
Aanbod %	32,0%	10,2%

Tabel 3.24

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 de periode 2009 - 2014 is het aanbod van bedrijfsruimten elk jaar fors gegroeid. Eind 2014 was het aanbod, in vierkante meters uitgedrukt, bijna twee keer zo groot als eind 2008. Aan deze opwaartse trend is nu een einde gekomen. In 2015 is het aanbod spectaculair gedaald, zie grafiek 4.1 op bladzijde 26.

Het aanbod van beschikbare bedrijfsruimte ging in 2015 van ruim 505.000 m² naar ongeveer 419.500 m². Dit is een afname van 17,0%. In absolute aantallen gemeten is het aantal aangeboden panden met bedrijfsruimte gedaald van 584 naar 503, een daling van 13,9%.

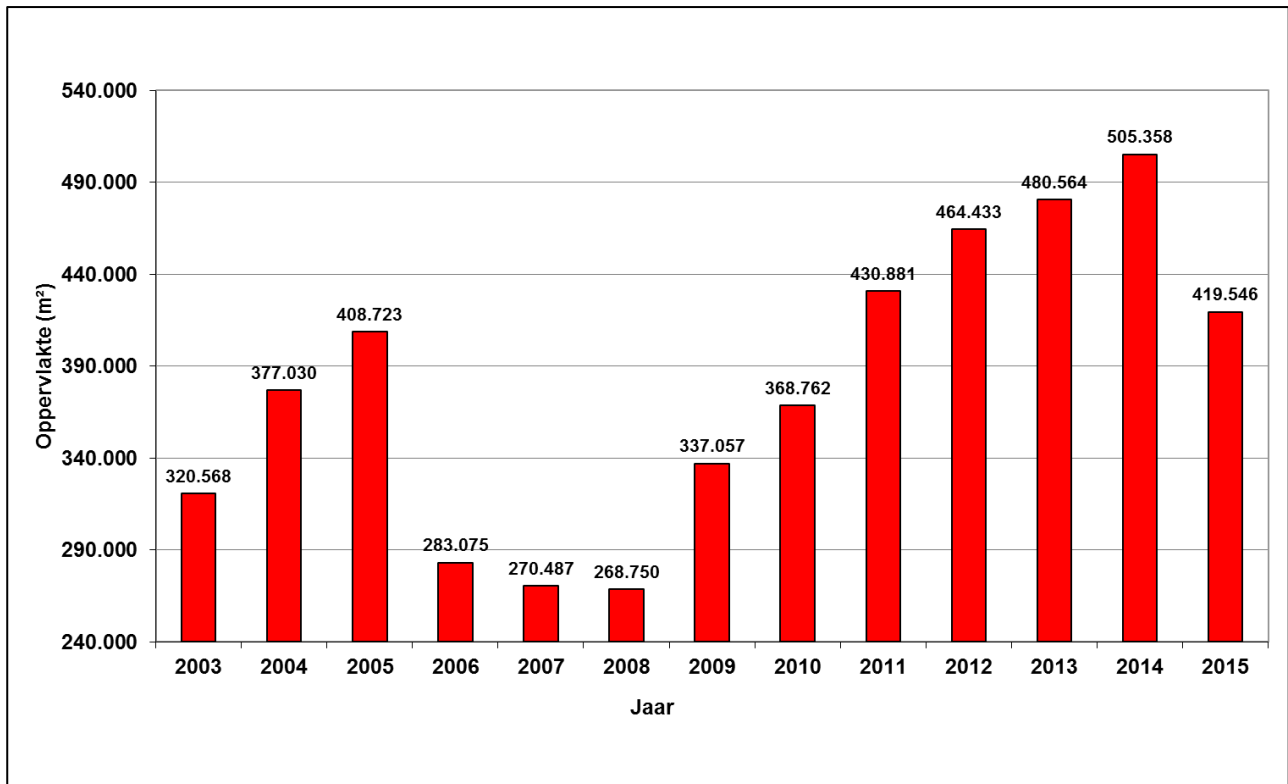
De daling doet zich in alle oppervlaktecategorieën voor. Dit betekent dat ook het aanbod van grotere bedrijfsruimten afneemt. Grotere bedrijfsruimten van 5.000 m² en meer zijn vaak als maatkostuum gebouwd en ingericht voor de eerste gebruiker. Als deze vertrekt, is het zeer moeilijk om een andere gebruiker te vinden die dit maatkostuum past. Bovendien zijn de eisen die anno 2015 aan bedrijfsruimte worden gesteld sowieso anders dan 10 of 15 jaar terug. Opmerkelijk dat het aanbod ook in de grotere oppervlaktecategorieën toch is afgenomen. Het blijft echter wel de aandacht houden. Van het aantal aangeboden vierkante meters wordt 33,6% gevormd door bedrijfsruimten groter dan 5.000 m². Nog eens 39,3% van het aanbod is afkomstig van bedrijfsruimten in de categorie 1.000 - 5.000 m². Deze beide categorieën samen vormen bijna 73% van het totale aantal vierkante meters bedrijfsruimten.

Het totale bedrijfsruimteaanbod van Haaglanden in 2015 is weergegeven in tabel 4.1:

Bedrijfsruimten	Beschikbaar aanbod per 01-01-2015		Nieuw aanbod periode 2015		Vervallen aanbod periode 2015		Beschikbaar aanbod per 31-12-2015		Verskil in aanbod vanaf 01-01-2015		Verskil in percentage vanaf 01-01-2015	
	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	241	28.135	217	25.287	244	27.256	214	26.166	-27	-1.969	-11,2%	-7,0%
201 - 500 m ²	165	55.587	104	34.114	124	42.144	145	47.557	-20	-8.030	-12,1%	-14,4%
501 - 1.000 m ²	74	51.227	40	29.379	58	40.665	56	39.941	-18	-11.286	-24,3%	-22,0%
1.001 - 5.000 m ²	84	193.925	35	78.116	48	107.174	71	164.867	-13	-29.058	-15,5%	-15,0%
> 5.000 m ²	20	176.484	7	59.567	10	95.036	17	141.015	-3	-35.469	-15,0%	-20,1%
Totaal	584	505.358	403	226.463	484	312.275	503	419.546	-81	-85.812	-13,9%	-17,0%

Tabel 4.1

De fluctuaties in het aanbod over de afgelopen 12 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 2015 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

De volgende planontwikkeling is in 2015 definitief geschrapt, zie tabel 4.3:

Project	Vestigingsplaats	Aantal units	Opp. (m ²)
s-Gravenweg 'De Formule van Heron'	Nootdorp	30	3.306

Tabel 4.3

Er zijn in 2015 geen nieuwe planontwikkelingen voor bedrijfsruimte aangekondigd. Er zijn eveneens geen aangekondigde planontwikkelingen gerealiseerd zodat deze in het actuele aanbod konden worden opgenomen.

Aanbod van grote bedrijfsruimten

Eind 2015 werden er 17 bedrijfsruimten met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² aangeboden. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 141.015 m². Zes van deze bedrijfsruimten zijn dat jaar nieuw op de markt gekomen, hun gezamenlijke oppervlakte bedraagt 53.924 m². Een overzicht van nieuw op de markt gekomen bedrijfsruimten van meer dan 5.000 m² is te vinden in tabel 4.4:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Schieweg 33	Delft	11.260
Vulcanusweg 281	Delft	7.758
Binckhorstlaan 401 - 403	Den Haag	9.314
Rijn 12	Den Haag	5.877
Aartsdijkweg 23	Maasdijk	14.195
ABC Westland 384	Poeldijk	5.520

Tabel 4.4

Er zijn acht bedrijfsruimten in de categorie vanaf 5.000 m² vervallen als aanbod. De gezamenlijke oppervlakte is 86.520 m². Tabel 4.5. geeft een overzicht:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Buitenwatersloot 312	Delft	8.000
Meppelweg 1401 - 1403	Den Haag	8.380
Van Alkemadelaan 85	Den Haag	21.388
Hofstraat 73 - 79	Honselersdijk	5.148
Stationsweg 23	Honselersdijk	6.400
Bovendijk 41	Kwintsheul	15.834
Honderdland 70	Maasdijk	11.306
Honderdland 131	Maasdijk	10.064

Tabel 4.5

Het pand Meppelweg 1401 - 1403 in Den Haag is na een leegstand van 12 jaar gesloopt. Op deze locatie komt er een uitbreiding van de naastgelegen HTM remise.

Aanbod bedrijfsruimten per gemeente

Westland, Den Haag, Zoetermeer en Delft zijn de gemeenten met het grootste aanbod van bedrijfsruimte in de regio met respectievelijk 32,4%, 27,5%, 14,5% en 13,3% van het totale aanbod. Deze vier gemeenten vormen gezamenlijk al voor meer dan 87% van het totale aanbod in de regio Haaglanden. Voor deze vier gemeenten zijn daarom afzonderlijke overzichten opgenomen:

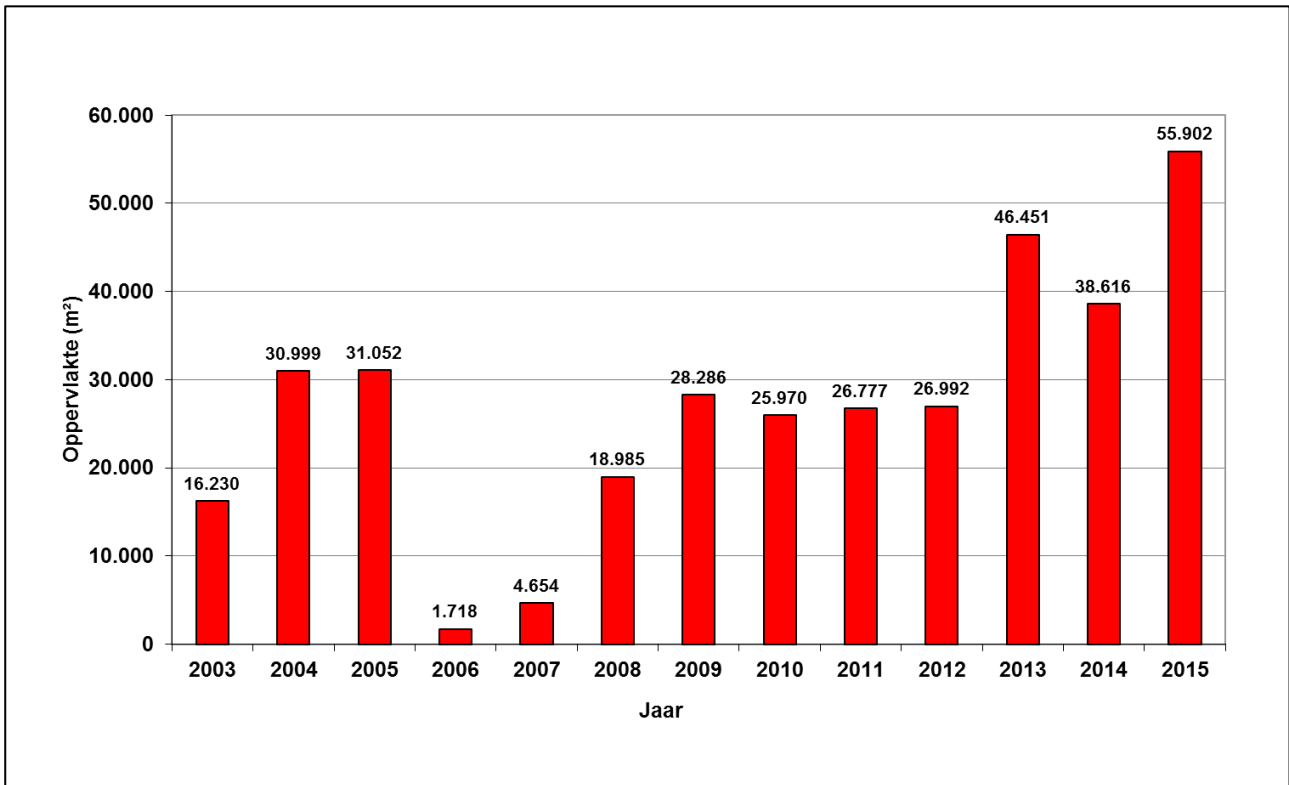
Delft

In Delft is het aanbod van bedrijfsruimte in 2014 uitgedrukt in aantal panden met 12,2% afgenomen. Uitgedrukt in m² nam het aanbod juist toe met niet minder dan 44,8%. In 2014 was er zowel voor aantal panden als voor m² een afname in het aanbod.

Bedrijfsruimten Delft	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	41	38.616
Aanbod per 31-12-2015	36	55.902
Vershil	-5	17.286
Vershil in percentage	-12,2%	44,8%

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 12 jaar worden weergegeven in grafiek 4.2:



Grafiek 4.2

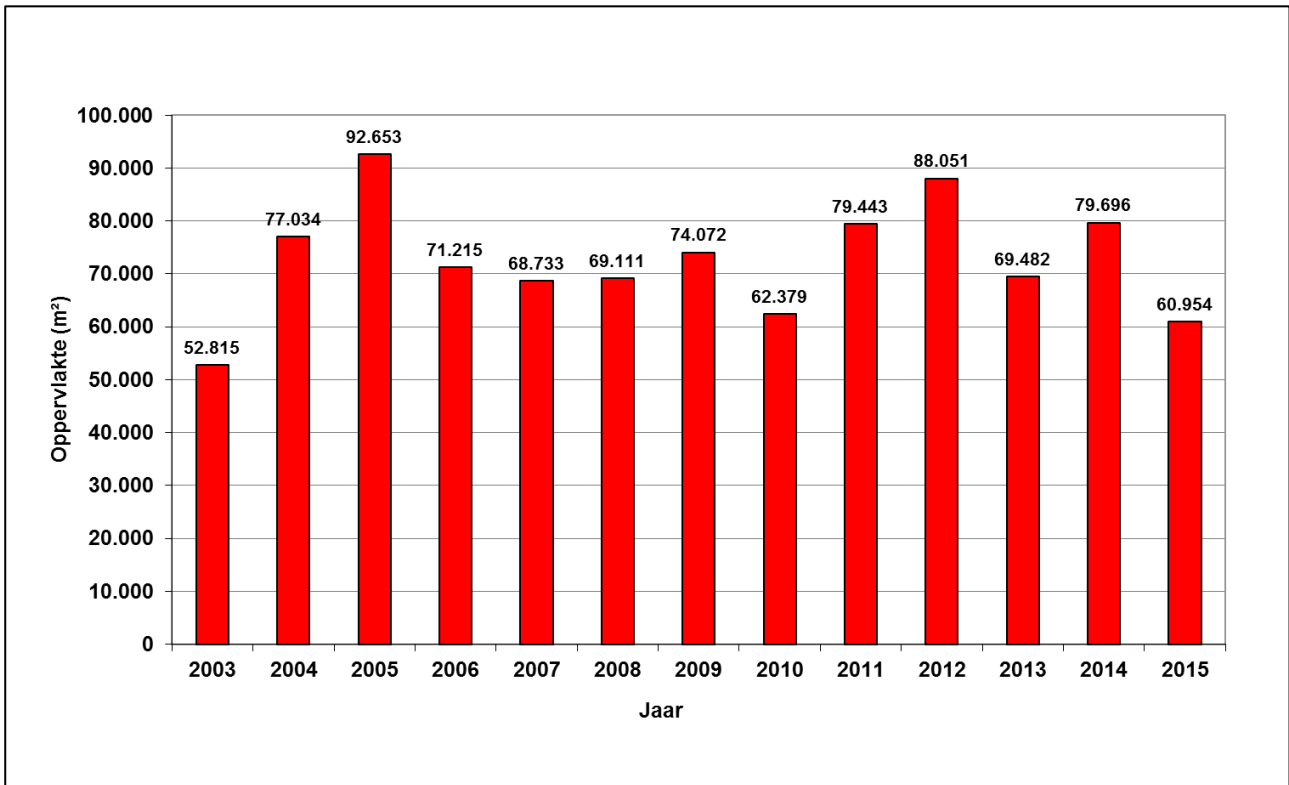
Zoetermeer

In Zoetermeer is het aanbod van bedrijfsruimte in 2015 uitgedrukt in aantal panden met 22,0% afgenomen. Uitgedrukt in m² nam het aanbod af met 23,5%. In 2014 was er zowel voor aantal panden als voor m² een toename in het aanbod.

Bedrijfsruimten Zoetermeer	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	82	79.696
Aanbod per 31-12-2015	64	60.954
Vershil	-18	-18.742
Vershil in percentage	-22,0%	-23,5%

Tabel 4.7

In de afgelopen jaren is er geen trendmatige toe- of afname geweest in het aanbod van bedrijfsruimten. In grafiek 4.3 staan de fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Zoetermeer over de afgelopen 12 jaar:



Grafiek 4.3

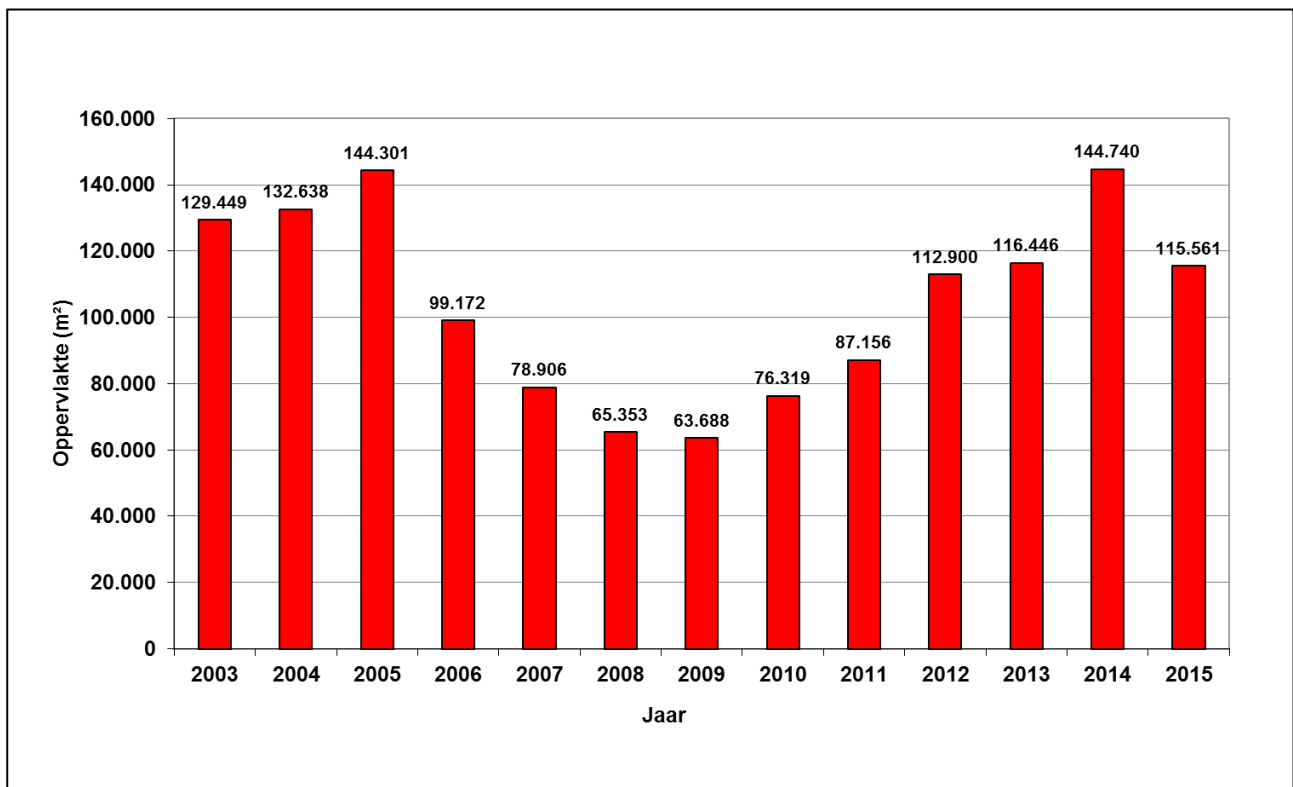
Den Haag

In Den Haag is het aantal vierkante meters beschikbare bedrijfsruimte met 20,2% afgenomen. Gerekend in het aantal objecten is er een afname geweest van 9,9%.

Bedrijfsruimten Den Haag	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	171	144.740
Aanbod per 31-12-2015	154	115.561
Vershil	-17	-29.179
Vershil in percentage	-9,9%	-20,2%

Tabel 4.8

De fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Den Haag over de afgelopen 12 jaar zijn te vinden in grafiek 4.4:



Grafiek 4.4

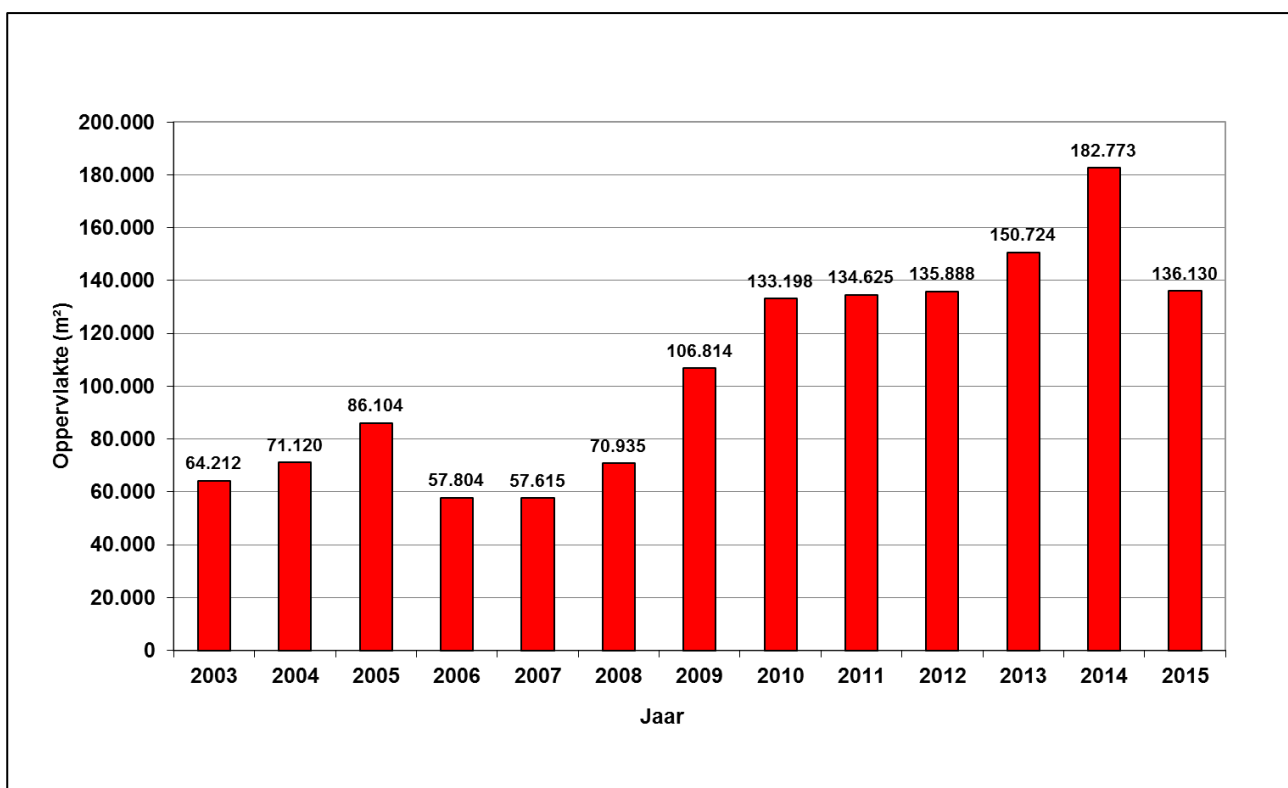
Westland

In de gemeente Westland is het aanbod van bedrijfsruimte uitgedrukt in m² met ruim 25,5% afgenomen. De afname, uitgedrukt in het aantal panden, was 17,0%.

Bedrijfsruimten Westland	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2015	200	182.773
Aanbod per 31-12-2015	166	136.130
Vershil	-34	-46.643
Vershil in percentage	-17,0%	-25,5%

Tabel 4.9

In grafiek 4.5 de fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Westland over de afgelopen 12 jaar:



Grafiek 4.5

Doorstroming bedrijfsruimten

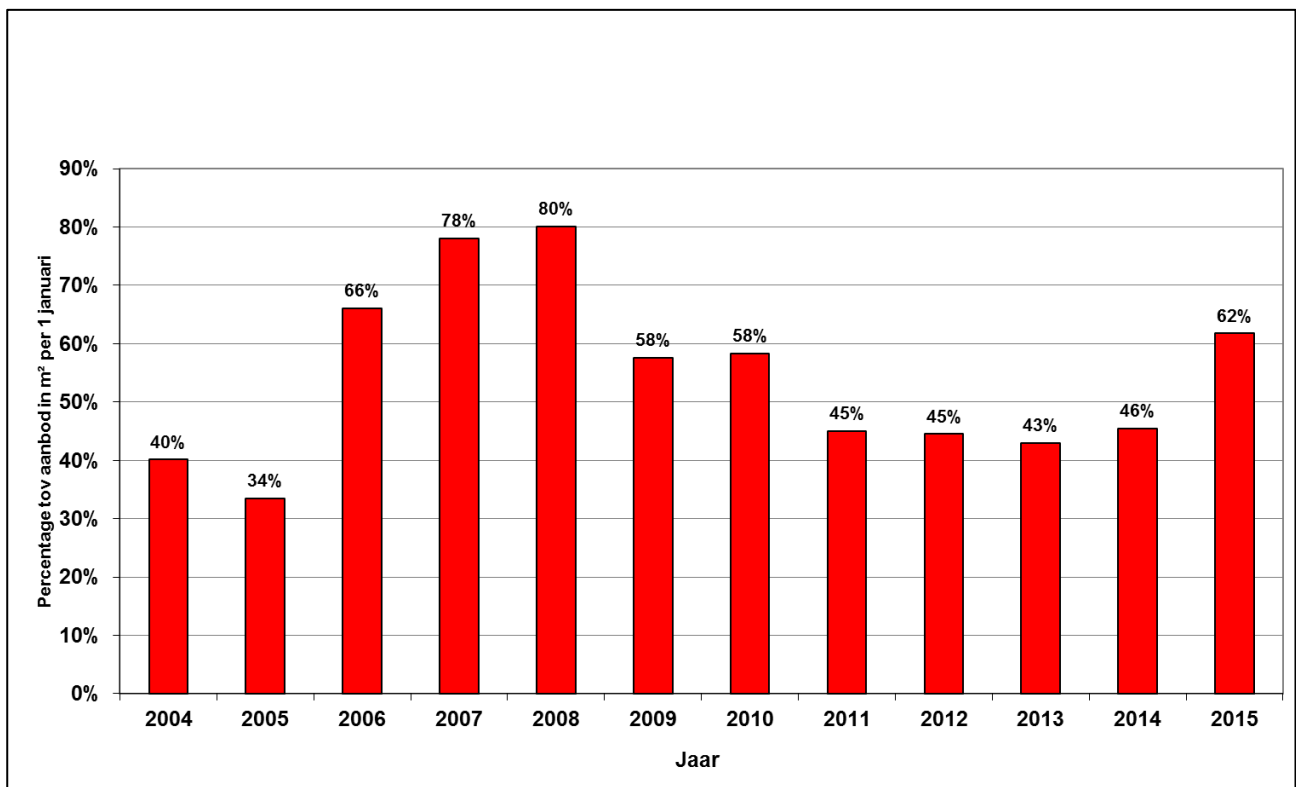
De doorstroming op de markt voor bedrijfsruimten is in 2015 voor het eerst sinds jaren groter geweest dan in de voorgaande jaren.

Een doorstromingsnelheid van 62% is nog steeds lager in vergelijking met de topjaren 2007 en 2008 toen de gemiddelde doorstroming tegen de 80% lag. De doorstromingsnelheid is bij de grotere bedrijfsruimten lager dan bij de kleinere bedrijfsruimtes. In alle oppervlaktecategorieën was er wel een toename te zien in de doorstromingsnelheid. De doorstromingsnelheid van bedrijfsruimten in de afgelopen 12 jaar is weergegeven in tabel 4.10:

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

Tabel 4.10

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 2015 voor het tweede achtereenvolgende jaar flink gedaald. In vierkante meters uitgedrukt was dit 16,5%. In 2014 was deze daling 12,9%. Het aantal vierkante meters dat eind 2015 wordt aangeboden is 83.929 m².

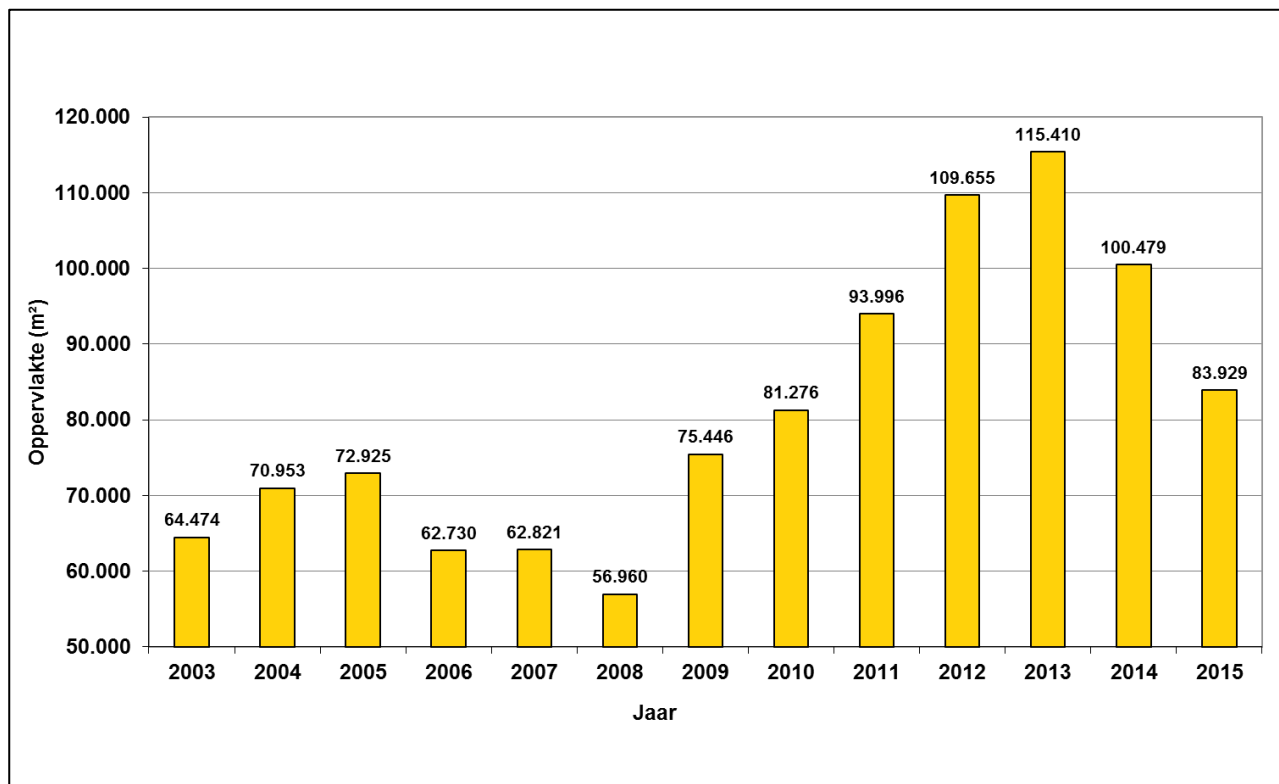
Deze daling wordt grotendeels veroorzaakt door een afname in het aanbod in Den Haag van de grotere winkelruimten, in de oppervlaktecategorieën boven 400 m². In de kleinere winkelruimten, tot 400 m², is het aanbod op ongeveer gelijk niveau gebleven.

Het aanbod detailhandel in Haaglanden in 2015 is te vinden in tabel 5.1:

Detailhandel	Beschikbaar aanbod per 01-01-2015		Nieuw aanbod periode 2015		Vervallen aanbod periode 2015		Beschikbaar aanbod per 31-12-2015		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2015		Verschil in percentage vanaf 01-01-2015	
	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	10.014	186	13.034	186	12.997	138	10.051	0	37	0,0%	0,4%
101 - 200 m ²	161	23.039	138	19.403	144	20.068	155	22.374	-6	-665	-3,7%	-2,9%
201 - 400 m ²	98	27.040	65	17.806	68	18.280	95	26.566	-3	-474	-3,1%	-1,8%
401 - 800 m ²	38	21.869	12	7.047	22	13.325	28	15.591	-10	-6.278	-26,3%	-28,7%
> 800 m ²	13	18.517	4	4.351	9	13.521	8	9.347	-5	-9.170	-38,5%	-49,5%
Totaal	448	100.479	405	61.641	429	78.191	424	83.929	-24	-16.550	-5,4%	-16,5%

Tabel 5.1

In grafiek 5.1 is de fluctuatie in het aanbod detailhandel in Haaglanden te zien over de afgelopen 12 jaar:



Grafiek 5.1

Planontwikkelingen detailhandel

In de regio Haaglanden zijn er diverse initiatieven voor de ontwikkeling of renovatie van winkelprojecten.

Het project 'Sijthof City' aan de Grote Marktstraat in Den Haag is een renovatieproject. Dit was een kantoorgebouw met enkele winkels in de plint. Het aantal m² kantoorruimten is teruggebracht en de begane grond en 1e verdieping zijn geheel als winkelruimte ingericht. De oplevering van dit project was begin 2015. Op dat moment waren alle beschikbare winkelruimten inmiddels geheel verhuurd.

In Leidschendam is men begonnen met 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 worden ook de bovenliggende kantoren gesloopt.

In 2015 heeft de nieuw opgerichte Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) een positief advies uitgebracht voor twee ontwikkelingen:

- Renovatie en uitbreiding van de winkelruimte aan het Deltaplein in Den Haag Kijkduin. Het gaat hierbij om een uitbreiding van 4.000 m²;
- De komst van een vestiging van Bauhaus in Midden-Delfland.

Daarnaast is men inmiddels gestart met de bouw van een vestiging van Hornbach op Ypenburg in Den Haag. Op bedrijventerrein Forepark ligt langs de A 4 (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 al een diversiteit met A1 locaties en aanloopstraten. Het gebied is wel de 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 ook lokale winkelcentra die kleinschaliger zijn, voornamelijk bedoeld voor dagelijkse boodschappen en die ook een lokaal gebied bedienen. Ten slotte zijn er winkelconcentraties met een specifieke functie, vaak gericht op grootschalige detailhandel, bijvoorbeeld meubels. Deze centra zijn 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 16,5% is gedaald. In Den Haag Centrum is het aanbod gedurende 2015 gedaald van 15.052 m² naar 10.597 m², een vermindering van 29,6%. Dit ligt dus beduidend hoger dan het cijfer van de hele regio in totaal. Er zijn enkele winkelruimten uit het actuele aanbod vervallen die liggen in de grotere oppervlaktecategorieën, vanaf 400 m².

In de regionale winkelcentra is er ook een afname in het aanbod te zien. De afname in m² is hier 17,7%, 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) 2014	Aanbod (m ²) 2015	verschil (m ²)	verschil %
Delft Centrum	Delft	6.966	4.873	-2.093	-30,0%
Leyweg	Den Haag	3.688	3.814	126	3,4%
Leidsenhage	Leidschendam	205	-	-205	-100,0%
Naaldwijk Centrum	Naaldwijk	1.784	1.888	104	5,8%
In de Bogaard	Rijswijk	6.742	5.388	-1.354	-20,1%
Stadshart	Zoetermeer	-	-	-	
Totaal regionale winkelcentra		19.385	15.963	-3.422	-17,7%

Tabel 5.2

Opvallend is dat er eind 2015 zowel in Leidsenhage als in het Stadshart geen enkel aanbod was.

De lokale winkelcentra geven een ander beeld te zien. Het aanbod in deze winkelcentra is in 2015 met 2.744 m² toegenomen van 20.976 m² naar 23.720 m², een toename van 13,1%. Uitgedrukt in het aantal panden is er een toename van 112 naar 115. In tabel 5.3 staat een overzicht van de lokale winkelcentra met daarbij het eind 2015 aanwezige aanbod:

Winkelcentrum	Vestigingsplaats	Aanbod (aantal panden)	Aanbod (m ²)
De Lier Centrum	De Lier	3	893
In de Hoven	Delft	11	4.022
Fahrenheitstraat-Thomsonlaan	Den Haag	4	1.177
Frederik Hendriklaan	Den Haag	5	647
Loosduinse Hoofdstraat	Den Haag	8	1.032
't Hoge Veer	Den Haag	-	-
Theresiastraat	Den Haag	6	1.412
Weimarstraat	Den Haag	1	115
Ypenburg	Den Haag	1	117
Zeeheldenkwartier	Den Haag	4	676
Den Hoorn Centrum	Den Hoorn	1	275
Honselersdijk Centrum	Honselersdijk	2	384
Leidschendam Centrum	Leidschendam	6	618
Maasland Centrum	Maasland	1	936
Monster Centrum	Monster	7	1.467
De Parade	Nootdorp	2	182
Pijnacker Centrum	Pijnacker	4	1.831
Poeldijk Centum	Poeldijk	3	478
Oud Rijswijk	Rijswijk	11	1.732
Schipluiden Centrum	Schipluiden	-	-
s-Gravenzande Centrum	s-Gravenzande	3	305
Julianabaan	Voorburg	7	995
Oud Voorburg	Voorburg	5	861
Wassenaar Centrum	Wassenaar	6	1.067
Wateringen Centrum	Wateringen	-	-
Dorpsstraat	Zoetermeer	14	2.498
Totaal lokale winkelcentra		115	23.720

Tabel 5.3

Dit betekent dat de lokale winkelcentra niet profiteren bij de afname van het aanbod in winkelruimte in geheel Haaglanden.

Voor het aanbod in de winkelconcentraties met een specifieke functie valt te vermelden dat het complex van de MegaStores is verkocht. Op het moment van verkoop werd er voor de verhuur veel winkelruimte aangeboden, dat was onderverdeeld in meerdere thema's:

- Woonthema: 800 m²
- Grootschalige Retail: 4.000 m²
- Wijkwinkels: 600 m²

De nieuwe eigenaar heeft dit aanbod uit de markt teruggetrokken in verband met toekomstige grote veranderingen binnen het project. Op diens verzoek is dit aanbod dan ook als 'niet meer beschikbaar' geregistreerd en in het vervallen aanbod terecht gekomen.

Aanbod detailhandel gemeente Den Haag

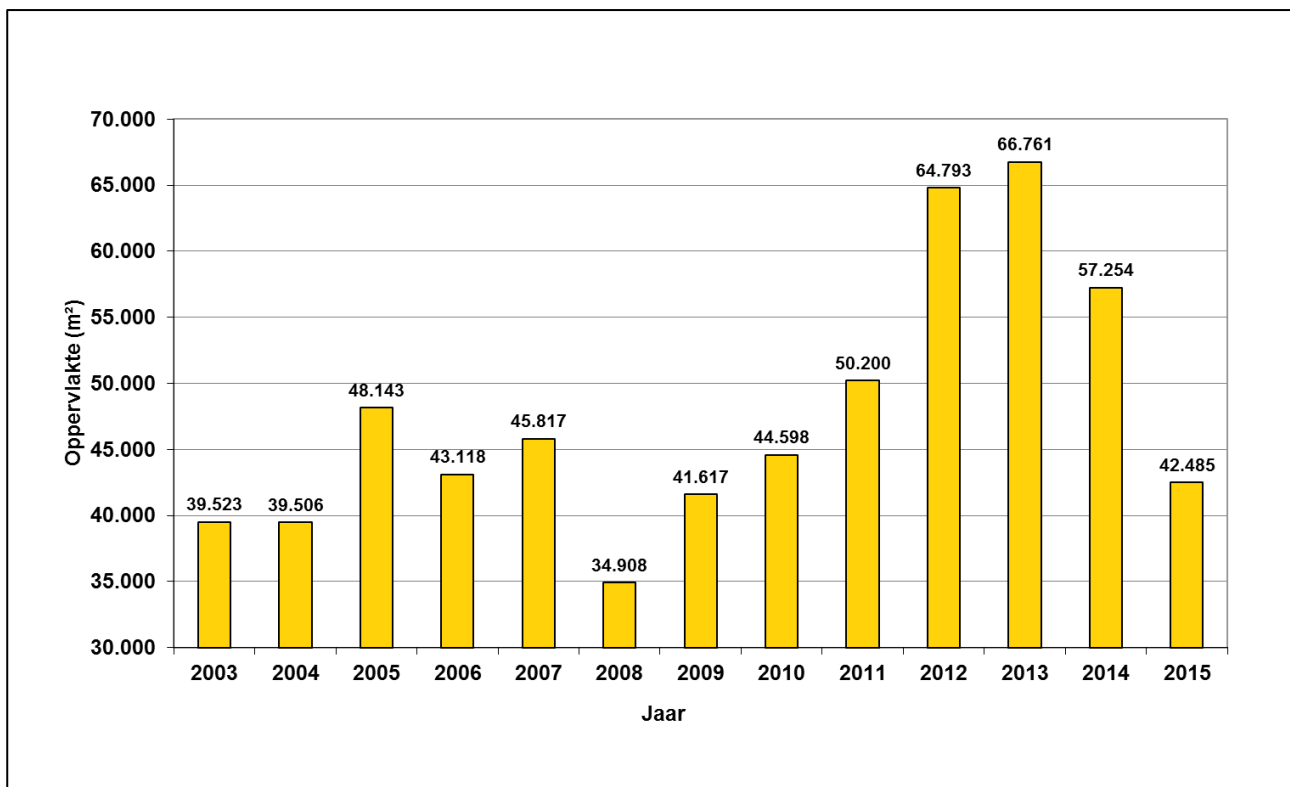
De helft van het totale aanbod detailhandel in de regio Haaglanden bevindt zich in gemeente Den Haag. Daarom is voor deze gemeente een apart overzicht gemaakt.

Den Haag is grotendeels verantwoordelijk voor de daling van het aanbod van winkelruimte in de hele regio. Het aanbod van winkelruimte nam, uitgedrukt in vierkante meters, met een kwart af. In aantal panden uitgedrukt is de afname lager, ruim 10%. De daling is dan ook afkomstig van een afname in het aanbod van de grotere winkelruimten, in de oppervlaktecategorieën boven 400 m². De cijfers over het aanbod zijn te vinden in tabel 5.4:

Detailhandel Den Haag	Aantal panden	Aantal m²
Aanbod per 01-01-2015	266	57.254
Aanbod per 31-12-2015	238	42.485
Verschil	-28	-14.769
Verschil in percentage	-10,5%	-25,8%

Tabel 5.4

De fluctuaties in het aanbod detailhandel in Den Haag over de afgelopen 12 jaar zijn te vinden in grafiek 5.2 op de volgende bladzijde:



Grafiek 5.2

Eind 2015 worden er in Den Haag twee detailhandelsobjecten in de oppervlaktecategorie van meer dan 800 m² aangeboden met een gezamenlijke oppervlakte van 2.000 m². Hiervan is er één in het afgelopen jaar nieuw op de markt gekomen. Een overzicht staat in tabel 5.5:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Westduinweg / Koppelstokstraat / Van Bergenstraat *	Den Haag	1.153
Brigantijnlaan 425, 'Marco Polo'	Den Haag	850

Tabel 5.5

* = nieuw in 2014

Het complex Westduinweg / Koppelstokstraat / Van Bergenstraat is opgesplitst in meerdere units. Het totale complex is 2.850 m², maar er zijn al twee units verhuurd aan resp. Kruidvat en Action.

In de hiervoor genoemde oppervlaktecategorie zijn er vijf objecten met een gezamenlijke oppervlakte van 9.700 m² waarin het aanbod geheel of gedeeltelijk is vervallen. Een overzicht hiervan is te vinden in tabel 5.6:

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen aanbod (m ²)	Nog beschikbaar per 31-12-2015 (m ²)
Van der Kunstraat, MegaStores	Den Haag	5.400	-
Spui 10	Den Haag	1.705	-
Boekhorststraat 107	Den Haag	900	-
Oude Haagweg 598 E	Den Haag	850	-
Koningstraat 439	Den Haag	845	-

Tabel 5.6

In de laatste kolom van tabel 5.6 zijn geen waarden zichtbaar. Dit betekent dat alle objecten in het geheel niet meer beschikbaar zijn. Een uitzondering hierop is het pand Spui 10. Dit is als detailhandel uit de markt teruggetrokken en wordt nu alleen aangeboden als horeca- en kantoorruimte.

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 2015 gedaald van 15.052 m² naar 10.597 m², een vermindering van 29,6%.

Het enige regionale winkelcentrum in Den Haag is het winkelcentrum Leyweg. Hier nam het aanbod, in vierkante meters, met 3,4% toe van 3.688 m² naar 3.814 m². Dit betekent dat de Leyweg niet heeft geprofiteerd van de daling in het aanbod.

In de lokale winkelcentra, zie voor een overzicht tabel 5.3, is het aanbod met 15,7 % afgenomen van 6.143 m² naar 5.176 m². Deze afname ligt lager dan de afname van de winkelruimte in totaal Den Haag.

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 5.7 staat een overzicht van het aanbod in de oppervlaktecategorie vanaf 800 m²:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Prins Johan Friso Promenade	Rijswijk	2.000
Bogaardplein 11	Rijswijk	1.444
Nieuweweg 5	Poeldijk	1.282
Huis te Veldelaan (<i>Nieuw</i>)	Maasland	936
Hippolytusbuurt 1	Delft	852
Ackershof	Pijnacker	830

Tabel 5.7

Het pand Nieuweweg 5 in Poeldijk is alleen bestemd voor volumineuze detailhandel. Het object aan de Huis te Veldelaan in Maasland is opgesplitst in meerdere units. In het pand Bogaardplein 11 in Rijswijk is er in januari 2016 een oppervlakte van 672 m² verhuurd.

In dezelfde categorie vanaf 800 m² zijn er ook enkele objecten met een gezamenlijke oppervlakte van 3.789 m² geheel vervallen. Deze staan in tabel 5.8:

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen aanbod (m ²)	Nog beschikbaar per 31-12-2015 (m ²)
Mercuriusplein 2-8	Poeldijk	1.685	-
De Lierseweg 10	Wateringen	1.200	-
Damplein	Leidschendam	904	-

Tabel 5.8

De panden Mercuriusweg 2-8 in Poeldijk en De Lierseweg 10 in Wateringen zijn beide bestemd voor volumineuze detailhandel.

In de lokale winkelcentra in de overige gemeenten, zie tabel 5.3, is er een forse toename geweest in het aanbod. Deze ging van 14.833 m² naar 18.544 m², een toename van 3.711 m², oftewel een kwart. De toe- of afname van het aanbod verschil echter sterk per winkelcentrum. Door de kleine aantallen per winkelcentrum is hier een grillig beeld te zien. Het totaal van alle winkelcentra geeft echter een voldoende grote populatie om daar wel een statistisch betrouwbare uitspraak over te doen en dat schetst een algemeen beeld dat het met de lokale winkelcentra niet zo goed gaat.

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

Doorstroming detailhandel

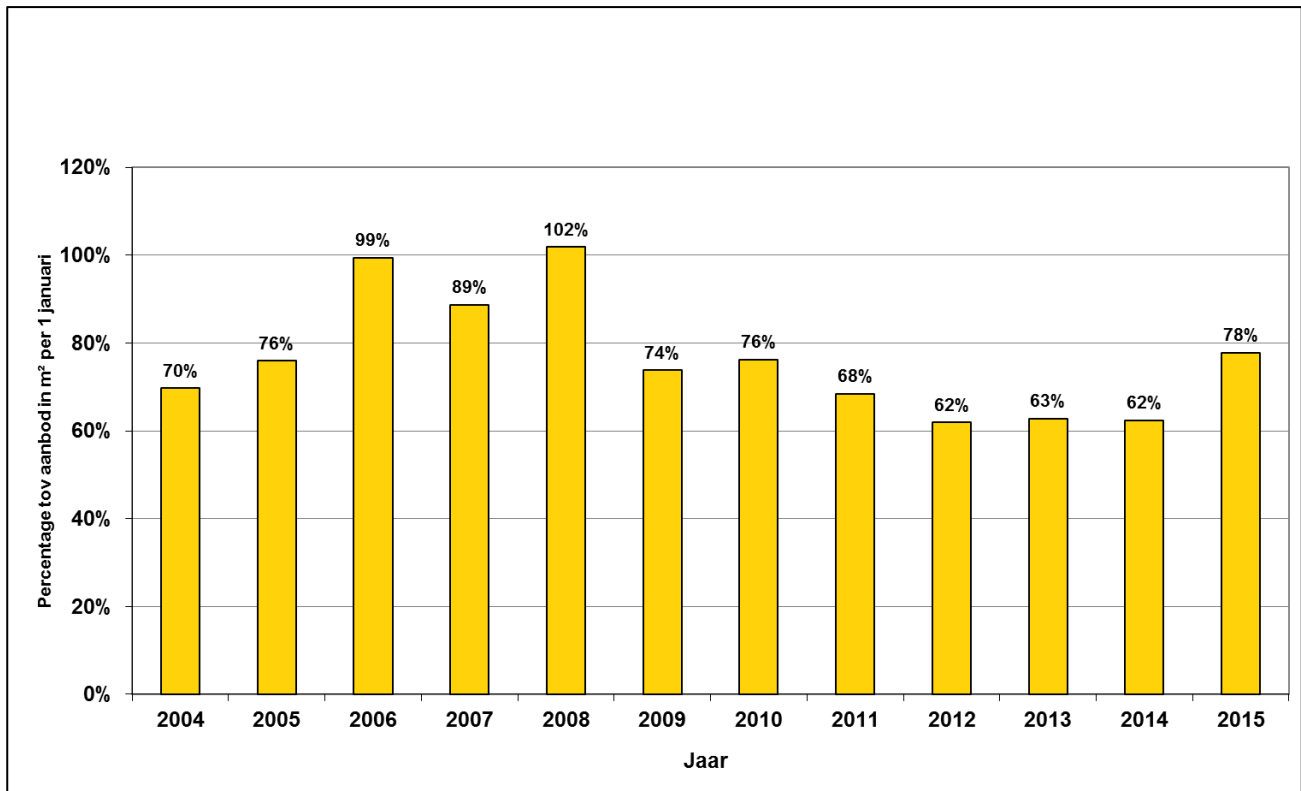
De doorstroming in de detailhandel is in 2015 voor het eerst sinds enkele jaren iets hoger uitgekomen. De toename is het grootst in de beide grootste oppervlaktecategorieën, dus bij objecten vanaf 400 m². De doorstroming is doorgaans het laagst bij de grotere winkelruimten, en het hoogst bij de kleinere ruimten. Doordat er relatief veel grotere winkelruimten zijn verhuurd komt de categorie vanaf 800 m² echter wat hoger uit. Bij detailhandel is de doorstroming overigens nog steeds hoger dan bij kantoorpanden of bedrijfsruimten.

De doorstroomsnelheid van detailhandelsruimte in de afgelopen 12 jaar is op een rijtje gezet in tabel 5.9:

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

Tabel 5.9

De fluctuaties in het totale opnamepercentage van detailhandelsruimte is weergegeven in grafiek 5.3 op de volgende bladzijde:



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 aanbod is dus niet gelijk aan de leegstand, maar als de omvang van het aanbod wijzigt, dan wijzigt meestal ook de omvang van de leegstand.

Het percentage van de totale winkelvoorraad dat aangeboden wordt op de markt is in 2015 gedaald. In eind 2014 was het aanbodpercentage nog 6,4%, dit is gedaald naar nu 5,5%. Een afname van 1,0% (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 slechts 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 omhoog schieten. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het interpreteren van de cijfers uit tabel 5.10.

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 5.10:

Gemeente	Detailhandel-voorraad (m ²) 01-01-2015	Aanbod (m ²) 01-01-2015	Aanbod-percentage 01-01-2015	Detailhandel-voorraad (m ²) 31-12-2015	Aanbod (m ²) 31-12-2015	Aanbod-percentage 31-12-2015	Verschil 2015 t.o.v. 2014
Delft	177.674	9.362	5,3%	171.774	9.680	5,6%	0,4%
Den Haag	723.898	57.254	7,9%	711.042	42.485	6,0%	-1,9%
Leidschendam-Voorburg	104.196	4.269	4,1%	102.257	3.701	3,6%	-0,5%
Midden Delfland	10.017	456	4,6%	9.933	1.211	12,2%	7,6%
Pijnacker-Nootdorp	58.126	2.510	4,3%	57.846	3.198	5,5%	1,2%
Rijswijk	89.037	9.167	10,3%	89.367	8.483	9,5%	-0,8%
Wassenaar	34.801	1.458	4,2%	33.987	2.476	7,3%	3,1%
Westland	177.387	11.597	6,5%	175.726	8.294	4,7%	-1,8%
Zoetermeer	186.829	4.406	2,4%	186.950	4.401	2,4%	0,0%
Totaal Haaglanden	1.561.965	100.479	6,4%	1.538.852	83.929	5,5%	-1,0%

Tabel 5.10

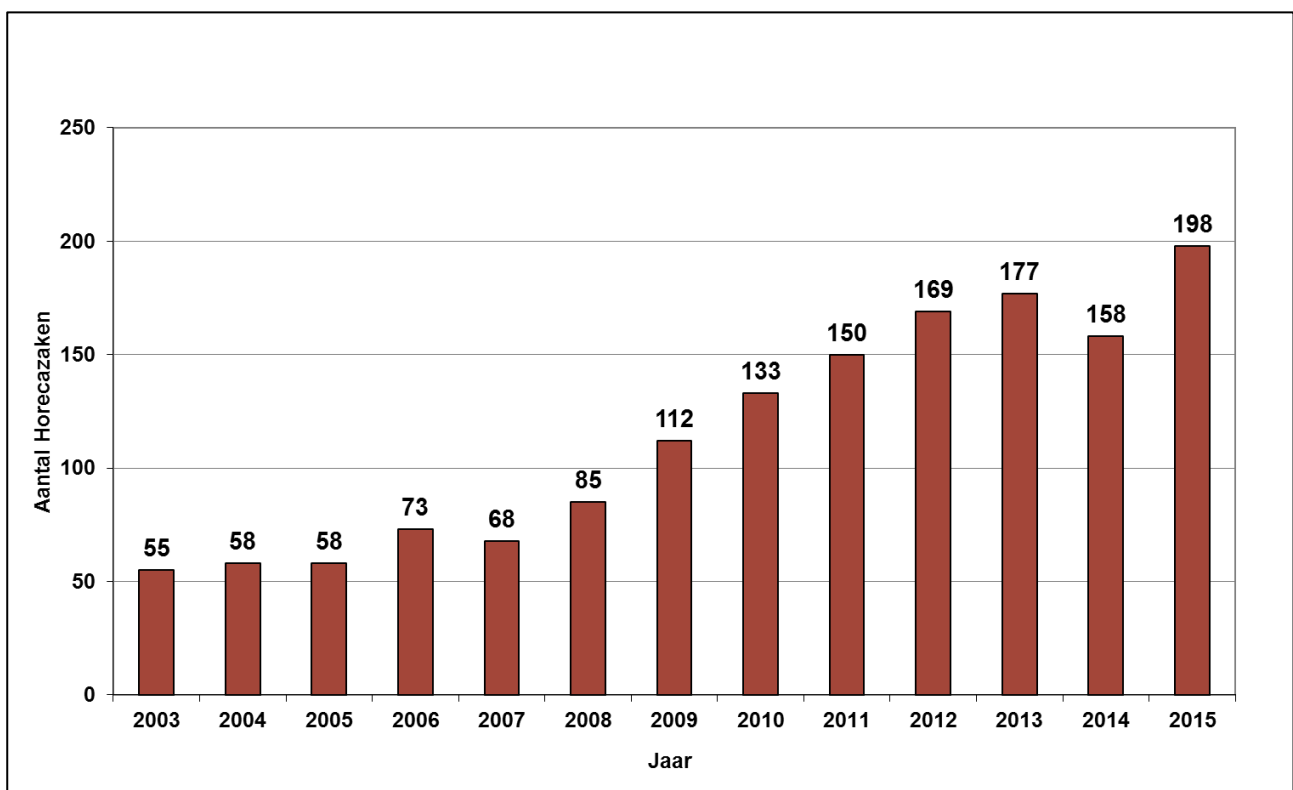
6. Aanbod horecazaken

Het aanbod van horecazaken is gering in vergelijking met het aanbod van kantoren, bedrijfsruimten of detailhandel. Het is in de periode 2007 - 2013 wel sterk gestegen. In 2014 was er een daling in het aanbod met 19 zaken. In 2015 is er echter weer een toename te zien met 40 objecten, een toename van 25%.

Horecaruimten worden vaak inclusief een horecazaak 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. Vaak is geen oppervlakte bekend omdat de identiteit en waarde van een aangeboden zaak belangrijker is 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.

Een verloop van het aanbod van horecazaken in de regio gedurende de afgelopen 12 jaar is weergegeven in grafiek 6.1:



Grafiek 6.1

In 2014 leek er een trendbreuk te ontstaan in de opgaande lijn van het aanbod. In 2015 lijkt het erop dat de opgaande lijn vanuit de periode 2007 - 2013 weer is opgepakt. Het aanbod is 3,5 x zo hoog als toen Steenworp begon met het inventariseren van het aanbod van horecazaken.

Den Haag heeft het grootste aanbod van horecazaken. Van de 198 objecten zijn er 108 objecten binnen deze gemeentegrenzen te vinden. Eind 2014 waren dit nog 88 objecten. Er is dus een toename van 20 objecten gedurende 2015 te zien, een toename van 22,7%.

Eind 2015 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. Eind 2014 was dit bij één horecaobject het geval.

De cijfers van het aanbod van horecazaken gedurende de afgelopen jaren per gemeente zijn te vinden in tabel 6.1:

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

Tabel 6.1

7. Aanbod agrarische objecten

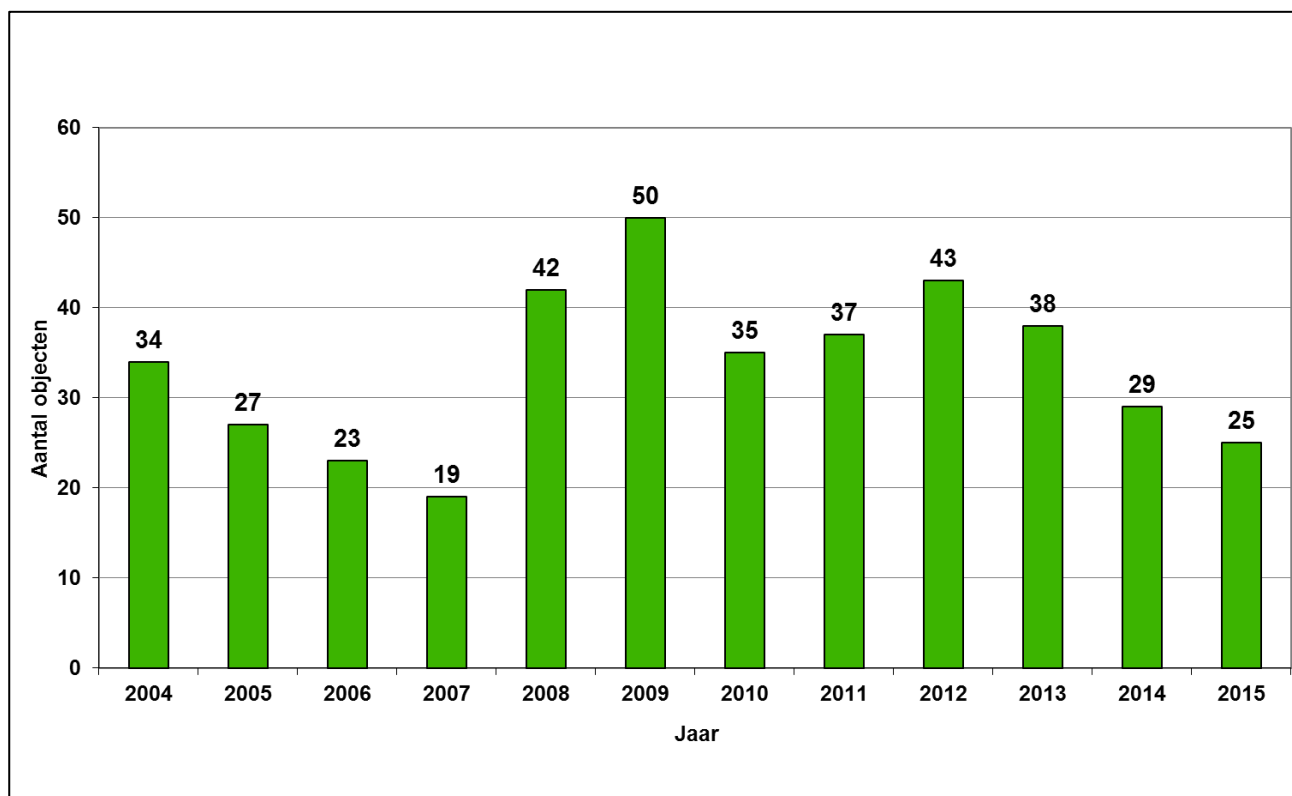
Sinds 2004 inventariseert Steenworp het aanbod van agrarische objecten. Hierbij gaat het om glastuinbouwbedrijven of kavels grond met een agrarische bestemming die te huur (pacht) of te koop worden aangeboden.

Net als bij de 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).

Gezien 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 2015 nam het aanbod met vier objecten af van 29 naar 25. Hiervan zijn er 16 glastuinbouwbedrijven en negen 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 2015 gedaald van 765.579 m² naar 742.073 m². Er is dus een afname van 23.506 m², dit is 3,1%. In 2014 was er nog een toename van 16,4%. Uitgedrukt in het aantal kavels is het aanbod in 2015 juist gestegen van 49 naar 50.

Een overzicht van het aanbod van bouwgrond in de gehele regio Haaglanden in 2015, verdeeld naar oppervlaktecategorieën is te vinden in tabel 8.1:

Kavels bouwgrond	Beschikbaar aanbod per 01-01-2015		Beschikbaar aanbod per 31-12-2015	
	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²
< 2.000 m ²	4	4.404	3	2.997
2.001 - 5.000 m ²	18	55.281	20	62.670
5.001 - 10.000 m ²	12	94.006	13	100.871
10.001 - 20.000 m ²	7	91.969	7	123.464
> 20.000 m ²	8	519.919	7	452.071
Totaal	49	765.579	50	742.073

Tabel 8.1

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

Kavels bouwgrond	Beschikbaar aanbod per 01-01-2015		Beschikbaar aanbod per 31-12-2015	
	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²
Gemeente				
Delft	4	56.225	2	5.216
Den Haag	6	21.026	6	21.026
Leidschendam-Voorburg	0	0	0	0
Midden-Delfland	15	156.981	14	140.981
Pijnacker-Nootdorp	3	163.187	4	200.850
Rijswijk	1	900	1	900
Wassenaar	0	0	0	0
Westland	14	244.839	16	247.807
Zoetermeer	6	122.421	7	125.293
Totaal Haaglanden	49	765.579	50	742.073

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:

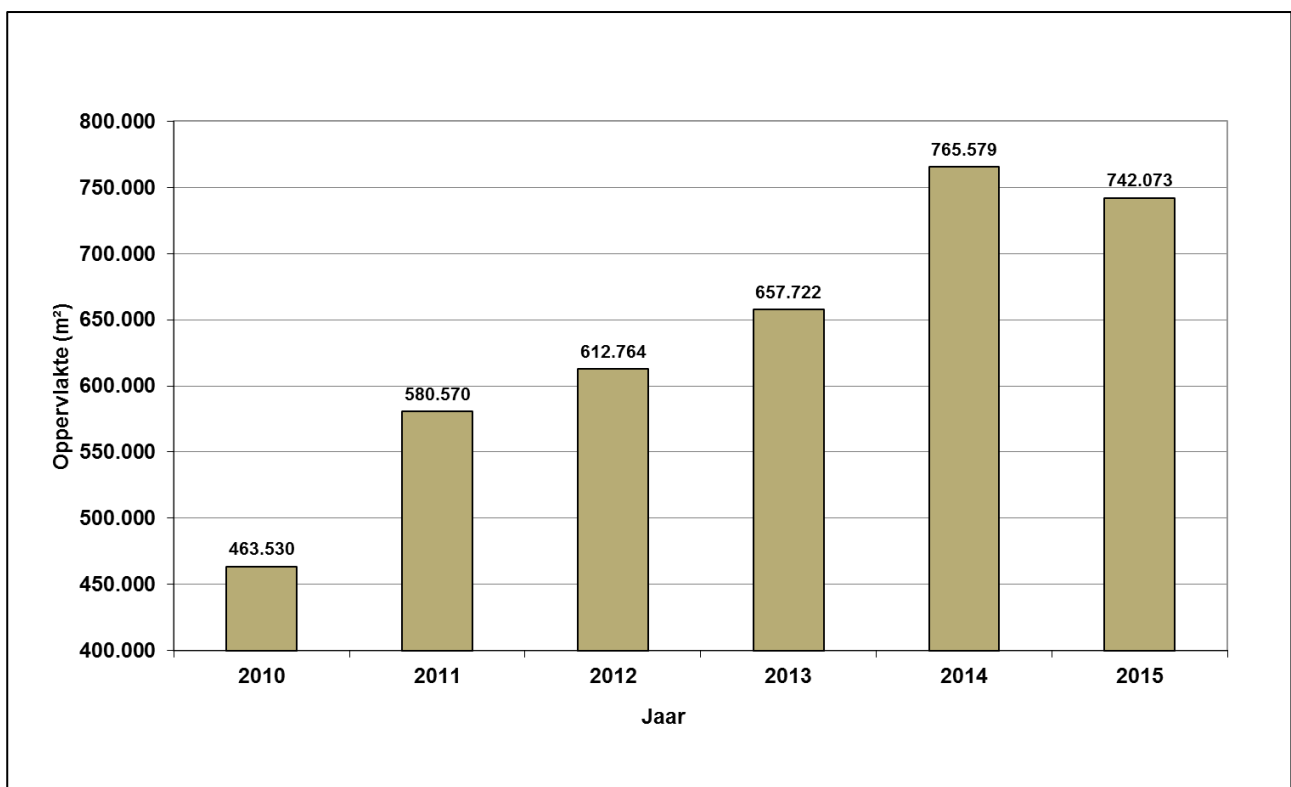
Gemeente	Bedrijventerrein
Midden Delfland	Hoog-Harnasch
	Vrij-Harnasch
	Woud-Harnasch
Rijswijk	Sion
	't Haantje
Pijnacker-Nootdorp	Boezem II
	Heron
Westland	Wateringse Veld

Tabel 8.3

De acht kavels op het grondgebied van Delft en Den Haag werden aangeboden door commerciële marktpartijen (makelaars of projectontwikkelaars). Het aanbod van de 16 kavels in de gemeente Westland bevindt zich op een aantal verschillende bedrijventerreinen.

Voor meer specifieke informatie over de bedrijventerreinen of de verschillende kavels bouwgrond verwijzen wij u naar de website van Steenworp of van de desbetreffende gemeente. Via de website van Steenworp kunt u doorlinken naar de website van de gemeente.

In de vijf jaar dat Steenworp het aanbod van kavels bouwgrond registreert is er tot 2014 een constante groei geweest van het aanbod. In 2015 nam het aanbod voor het eerst sinds 2010 af, zoals te zien is in grafiek 8.1:



Grafiek 8.1

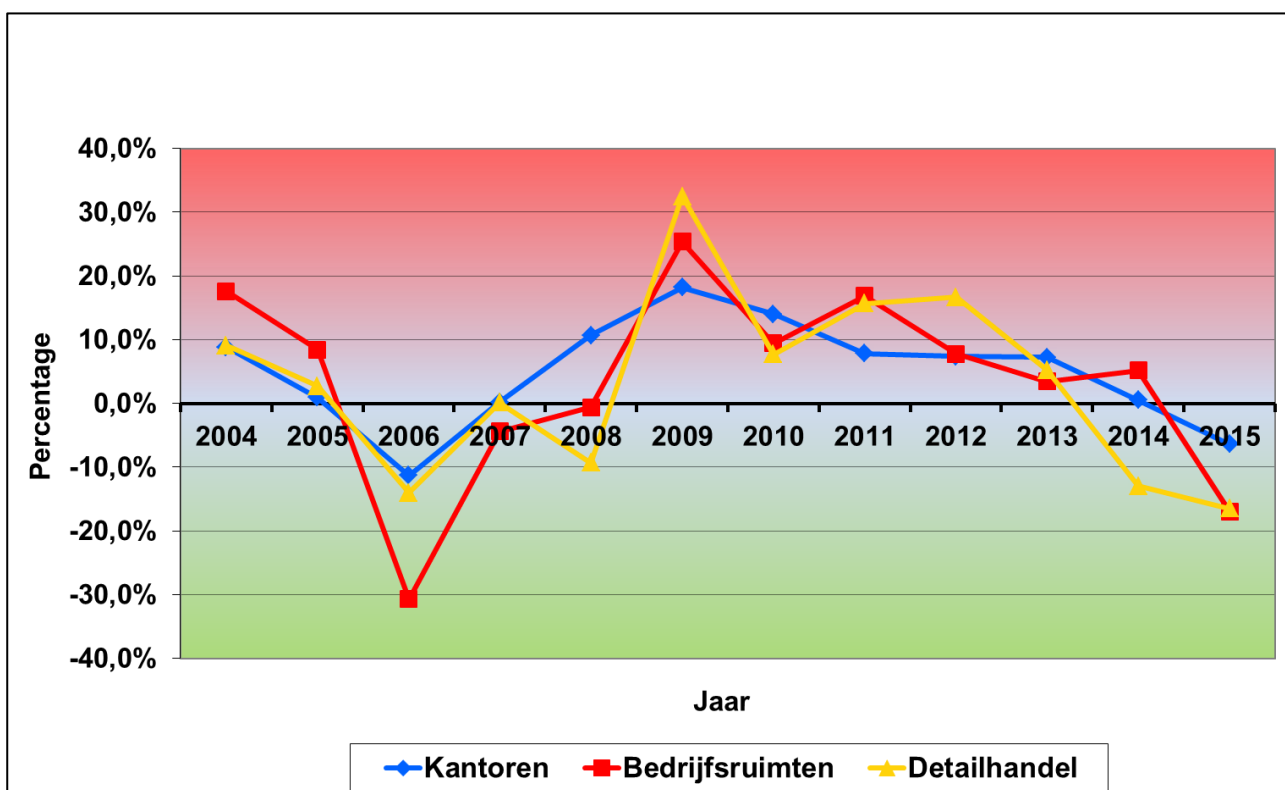
9. Conclusie

Een totaaloverzicht van de toe- en/of afname van het aanbod bedrijfsonroerend goed Haaglanden over de afgelopen 12 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
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%
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%
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%

Tabel 9.1

Om het verloop in de tabel in beeld te brengen zijn de cijfers grafisch weergegeven in grafiek 9.1:



Grafiek 9.1

De ondergrond in grafiek 9.1 is verdeeld in verschillende vlakken. In het midden ligt de zwarte 'nullijn'. Er is momenteel een overaanbod van bedrijfsonroerend goed. Daarom is het gewenst dat er een aantal jaren een afname zal zijn. Om deze wens tot uitdrukking te brengen heeft het vlak boven de nullijn een rode 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.

Voor kantoren is er in 2015 voor het eerst sinds 2007 een duidelijke afname van het aanbod te zien. De lijn duikt duidelijk zichtbaar in het groene gebied onder de nullijn. Hetzelfde geldt voor bedrijfsruimten. Voor het eerst sinds 2008 is er een afname in het aanbod en ook deze lijn komt nu weer in het groene gebied terecht. Bij detailhandel is dit in 2014 al gebeurd maar ook in 2015 is er een grote afname in het aanbod van winkelruimte.

De komende jaren kan, zeker wat betreft kantoorruimten, de huidige vlakverdeling met rood voor toename en groen voor afname gehandhaafd blijven. Het aanbodpercentage van kantoorruimte ligt met 16,7% nog ver boven de gewenste frictieleegestand van 5 à 6%.

De doorstromingsnelheid lag in 2015 voor zowel kantoren, bedrijfsruimten als winkelruimten op een hoger niveau dan in de jaren ervoor. Deze toename doet zich bij alle oppervlaktecategorieën voor. In het algemeen geldt wel dat de doorstromingsnelheid bij kleinere objecten hoger is dan bij grotere objecten.

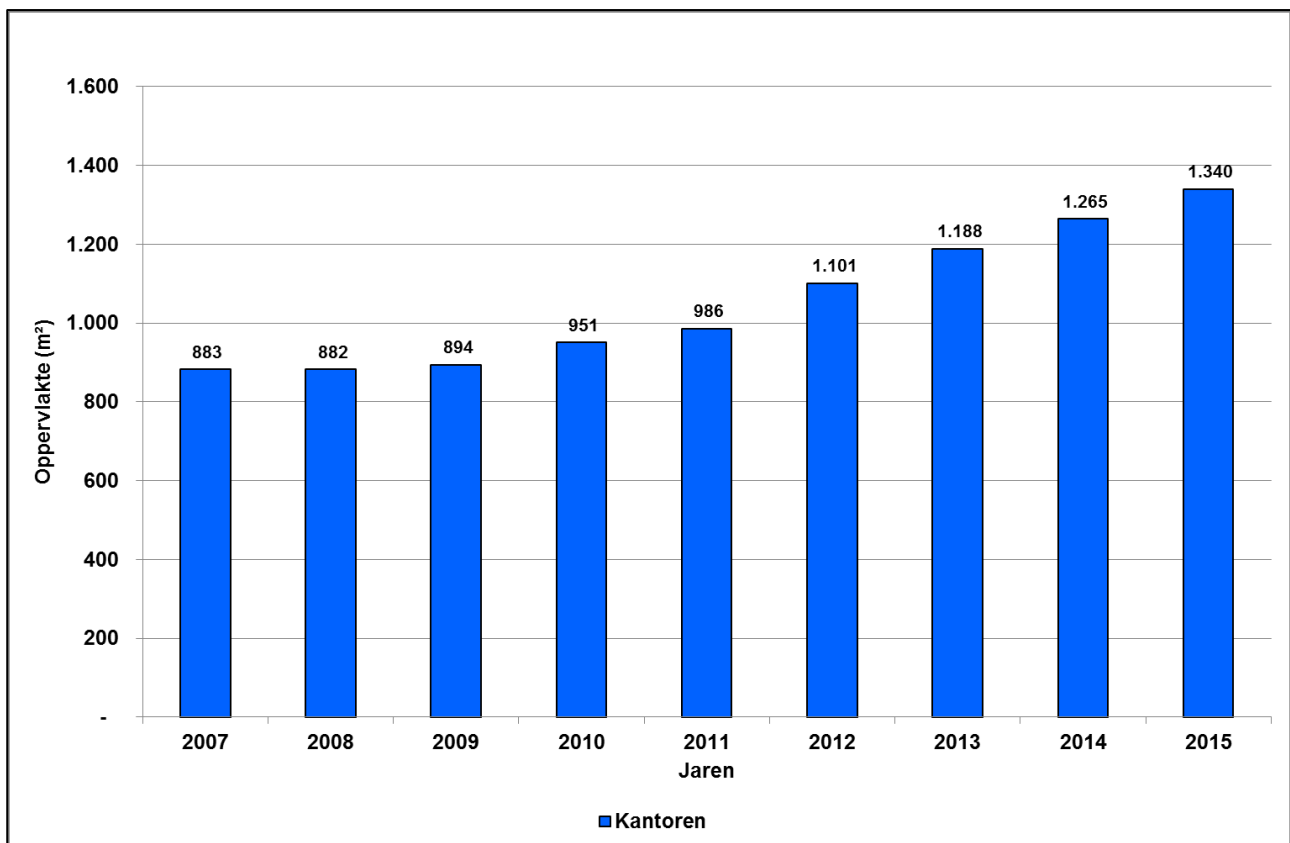
Het aanbod van agrarische objecten is de afgelopen drie jaar gedaald. Bij de kavels bouwgrond is er in 2015 voor het eerst een afname geweest van het aangeboden aantal vierkante meters. Bij horecazaken was er echter een forse toename gezien in het aantal zaken dat ter overname wordt aangeboden.

Zoeken naar creatieve oplossingen

Bij kantoren zijn maatregelen getroffen om het almaar stijgende aanbod en de almaar dalende kantoorbehoefte het hoofd te bieden. 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 als de economie aantrekt. Via transformatie (of in sommige gevallen zelfs 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 omzetten 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 maar 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 zijn de effecten ervan nog niet in de cijfers terug te vinden.

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



Grafiek 9.2

Tot slot

Bij zowel kantoorruimten, bedrijfsruimten als detailhandel is het aanbod in 2015 afgenomen.

De doorstromingsnelheid van zowel kantoorruimten, bedrijfsruimten als detailhandel is in 2015 toegenomen.

Er is bij kantoren in de periode 2007 - 2015 een toename in de gemiddelde objectgrootte.

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 frictieleegstand. Eén van de middelen die hiervoor ingezet worden is transformatie van bestaande kantoorgebouwen naar woningen, hotel ed.

In zowel Centrum Den Haag als in de regionale winkelcentra is het aanbod afgenomen. Daarentegen is het aanbod in de lokale winkelcentra juist toegenomen.

10. Begrippenlijst:

Aanbod

Bedrijfsonroerend goed 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 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.

Bedrijfsonroerend goed

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 bladzijde 8.

Frictieleegstand

Minimaal gewenst aanbod binnen een gezonde kantorenmarkt, dat noodzakelijk is om verhuisbewegingen 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.

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

Bedrijfsonroerend goed 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 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.

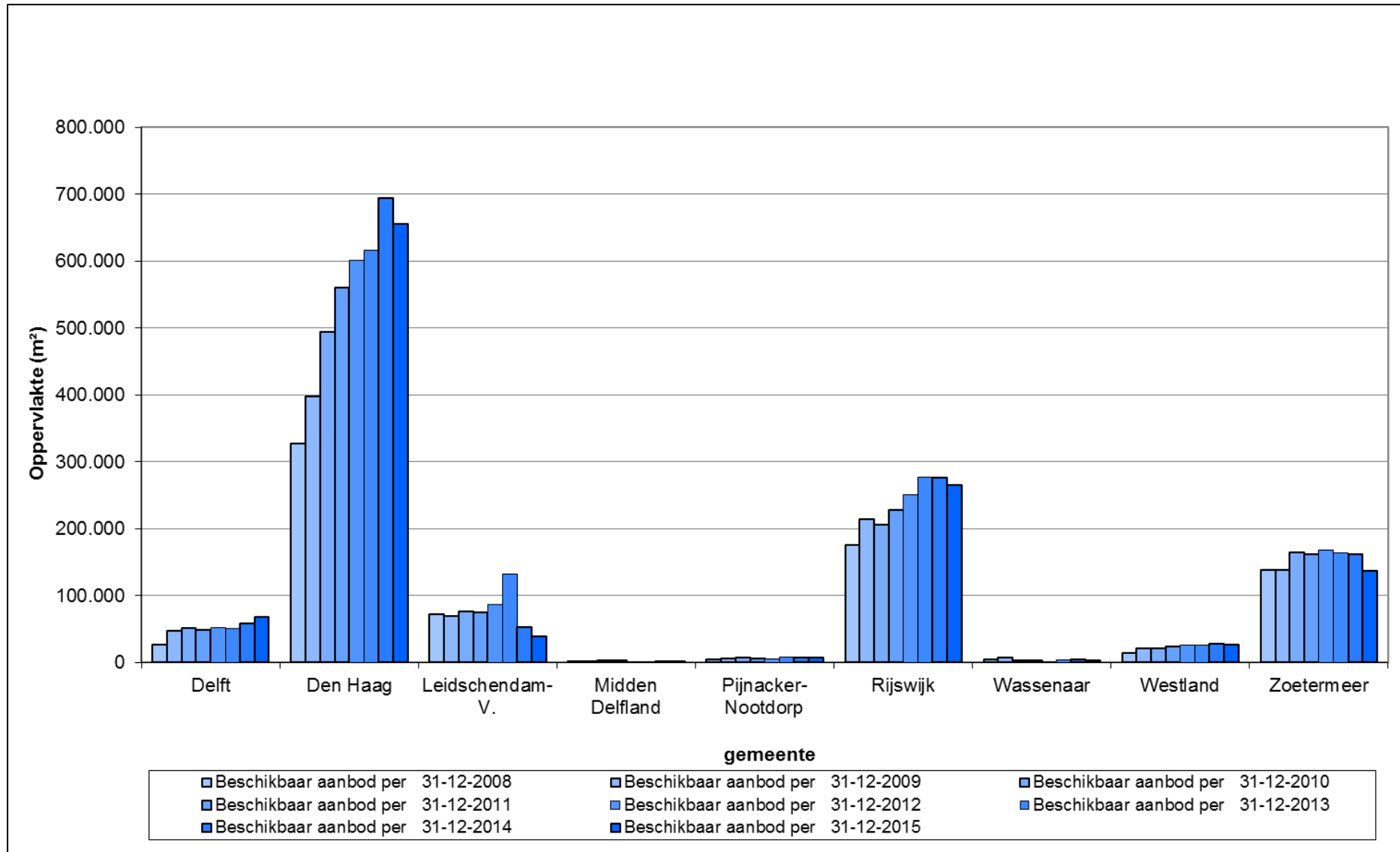
Bijlage 1: Aanbod kantoorruimte 2015 per gemeente

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 01-01-2015																				
0 - 200 m ²	35	3.592	163	16.808	13	1.512	3	300	20	2.141	18	2.035	11	1.076	58	6.737	58	6.308	379	40.509
201 - 500 m ²	22	7.718	112	37.784	7	2.162	1	230	6	1.794	40	13.554	5	1.497	23	7.300	29	9.609	245	81.648
501 - 1.000 m ²	16	11.224	64	45.187	6	4.375	0	0	3	2.040	19	12.387	1	508	11	7.193	25	17.056	145	99.970
1.001 - 5.000 m ²	15	26.284	90	207.991	8	15.962	0	0	1	1.211	36	83.328	1	1.405	5	7.190	27	58.669	183	402.040
> 5.000 m ²	1	10.087	33	385.854	2	29.497	0	0	0	0	18	164.533	0	0	0	0	10	69.985	64	659.956
Totaal	89	58.905	462	693.624	36	53.508	4	530	30	7.186	131	275.837	18	4.486	97	28.420	149	161.627	1.016	1.284.123
Nieuw aanbod periode 2015																				
0 - 200 m ²	27	2.512	154	15.984	9	1.071	1	92	13	1.164	17	1.911	6	618	27	2.991	33	3.434	287	29.777
201 - 500 m ²	4	1.086	44	15.662	10	2.324	1	425	3	1.077	9	2.739	0	0	9	3.301	11	3.839	91	30.453
501 - 1.000 m ²	3	4.275	17	13.864	3	1.901	0	0	0	0	5	3.776	1	766	4	3.381	4	3.398	37	31.361
1.001 - 5.000 m ²	1	2.241	24	59.683	2	5.623	0	0	2	2.462	3	13.297	0	0	1	1.300	4	17.149	37	101.755
> 5.000 m ²	3	33.323	4	69.270	0	0	0	0	0	0	1	6.088	0	0	0	0	1	11.129	9	119.810
Totaal	38	43.437	243	174.463	24	10.919	2	517	18	4.703	35	27.811	7	1.384	41	10.973	53	38.949	461	313.156
Vervallen aanbod periode 2015																				
0 - 200 m ²	33	3.291	170	17.445	13	1.303	4	392	14	1.460	14	1.654	9	827	43	4.579	44	4.350	344	35.301
201 - 500 m ²	9	2.859	63	22.588	8	2.295	1	230	2	660	10	3.459	2	662	7	2.346	13	5.457	115	40.556
501 - 1.000 m ²	5	5.187	28	21.662	3	2.277	0	0	1	526	4	2.804	1	600	7	5.156	18	13.440	67	51.652
1.001 - 5.000 m ²	5	7.270	19	47.574	2	4.289	0	0	2	2.442	11	29.503	0	0	1	1.025	1	13.844	41	105.947
> 5.000 m ²	0	16.053	9	103.442	1	15.421	0	0	0	0	0	364	0	0	0	0	3	26.162	13	161.442
Totaal	52	34.660	289	212.711	27	25.585	5	622	19	5.088	39	37.784	12	2.089	58	13.106	79	63.253	580	394.898
Beschikbaar aanbod per 31-12-2015																				
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

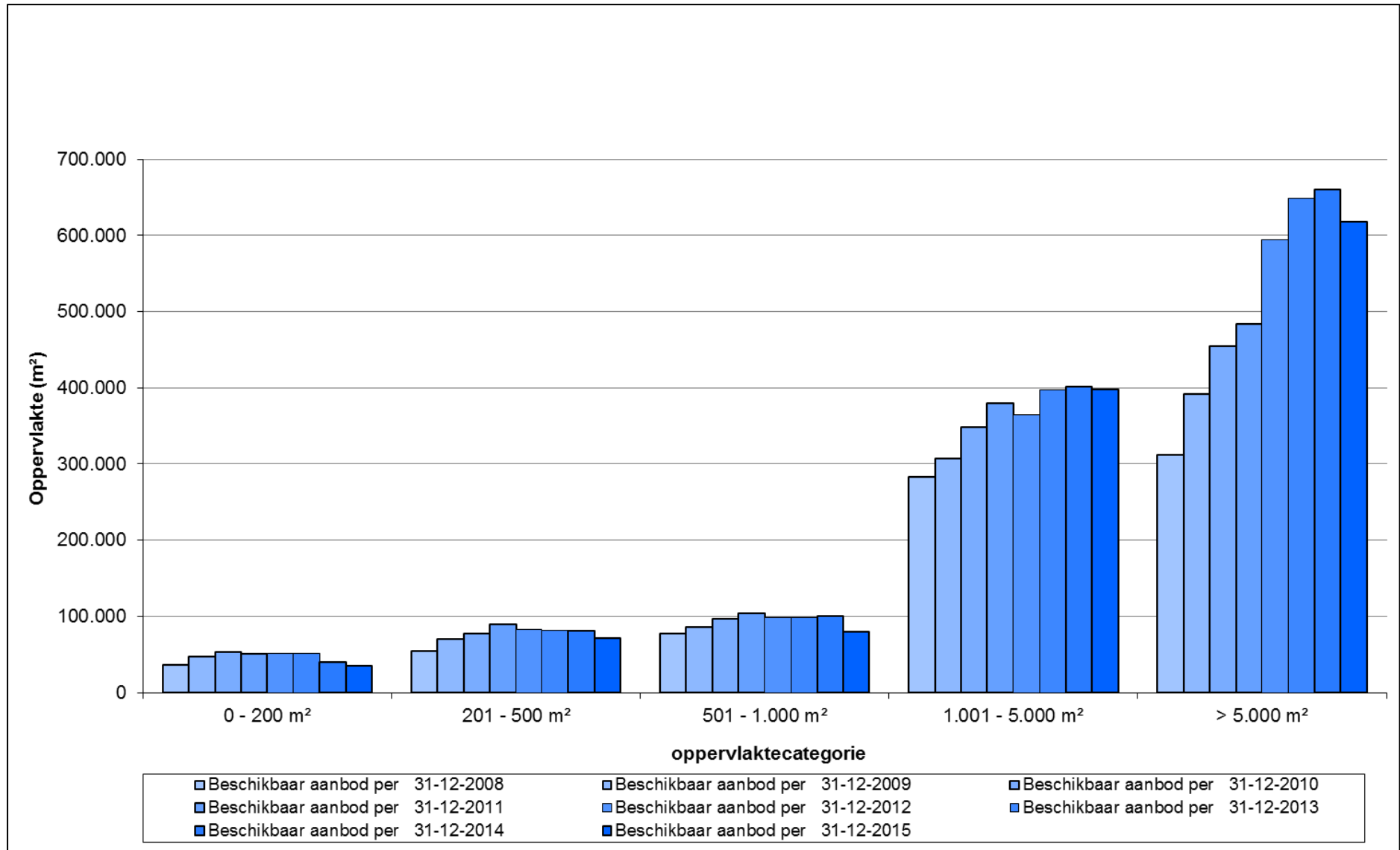
Bijlage 2: Toe- en afname kantoorruimte 2015 per gemeente

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 01-01-2015																				
0 - 200 m ²	35	3.592	163	16.808	13	1.512	3	300	20	2.141	18	2.035	11	1.076	58	6.737	58	6.308	379	40.509
201 - 500 m ²	22	7.718	112	37.784	7	2.162	1	230	6	1.794	40	13.554	5	1.497	23	7.300	29	9.609	245	81.648
501 - 1.000 m ²	16	11.224	64	45.187	6	4.375	0	0	3	2.040	19	12.387	1	508	11	7.193	25	17.056	145	99.970
1.001 - 5.000 m ²	15	26.284	90	207.991	8	15.962	0	0	1	1.211	36	83.328	1	1.405	5	7.190	27	58.669	183	402.040
> 5.000 m ²	1	10.087	33	385.854	2	29.497	0	0	0	0	18	164.533	0	0	0	0	10	69.985	64	659.956
Totaal	89	58.905	462	693.624	36	53.508	4	530	30	7.186	131	275.837	18	4.486	97	28.420	149	161.627	1.016	1.284.123
Beschikbaar aanbod per 31-12-2015																				
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
Verskil in aanbod vanaf 01-01-2015																				
0 - 200 m ²	-6	-779	-16	-1.461	-4	-232	-3	-300	-1	-296	3	257	-3	-209	-16	-1.588	-11	-916	-57	-5.524
201 - 500 m ²	-5	-1.773	-19	-6.926	2	29	0	195	1	417	-1	-720	-2	-662	2	955	-2	-1.618	-24	-10.103
501 - 1.000 m ²	-2	-912	-11	-7.798	0	-376	0	0	-1	-526	1	972	0	166	-3	-1.775	-14	-10.042	-30	-20.291
1.001 - 5.000 m ²	-4	-5.029	5	12.109	0	1.334	0	0	0	20	-8	-16.206	0	0	0	275	3	3.305	-4	-4.192
> 5.000 m ²	3	17.270	-5	-34.172	-1	-15.421	0	0	0	0	1	5.724	0	0	0	0	-2	-15.033	-4	-41.632
Totaal	-14	8.777	-46	-38.248	-3	-14.666	-3	-105	-1	-385	-4	-9.973	-5	-705	-17	-2.133	-26	-24.304	-119	-81.742
Verskil in percentage va 01-01-2015																				
0 - 200 m ²	-17,1%	-21,7%	-9,8%	-8,7%	-30,8%	-15,3%	-100,0%	-100,0%	-5,0%	-13,8%	16,7%	12,6%	-27,3%	-19,4%	-27,6%	-23,6%	-19,0%	-14,5%	-15,0%	-13,6%
201 - 500 m ²	-22,7%	-23,0%	-17,0%	-18,3%	28,6%	1,3%	0,0%	84,8%	16,7%	23,2%	-2,5%	-5,3%	-40,0%	-44,2%	8,7%	13,1%	-6,9%	-16,8%	-9,8%	-12,4%
501 - 1.000 m ²	-12,5%	-8,1%	-17,2%	-17,3%	0,0%	-8,6%			-33,3%	-25,8%	5,3%	7,8%	0,0%	32,7%	-27,3%	-24,7%	-56,0%	-58,9%	-20,7%	-20,3%
1.001 - 5.000 m ²	-26,7%	-19,1%	5,6%	5,8%	0,0%	8,4%			0,0%	1,7%	-22,2%	-19,4%	0,0%	0,0%	0,0%	3,8%	11,1%	5,6%	-2,2%	-1,0%
> 5.000 m ²	300,0%	171,2%	-15,2%	-8,9%	-50,0%	-52,3%					5,6%	3,5%					-20,0%	-21,5%	-6,3%	-6,3%
Totaal	-15,7%	14,9%	-10,0%	-5,5%	-8,3%	-27,4%	-75,0%	-19,8%	-3,3%	-5,4%	-3,1%	-3,6%	-27,8%	-15,7%	-17,5%	-7,5%	-17,4%	-15,0%	-11,7%	-6,4%

Bijlage 3: Aanbod kantoorruimte vanaf 2008 per gemeente



Bijlage 4: Aanbod kantoorruimte vanaf 2008 per oppervlaktecategorie



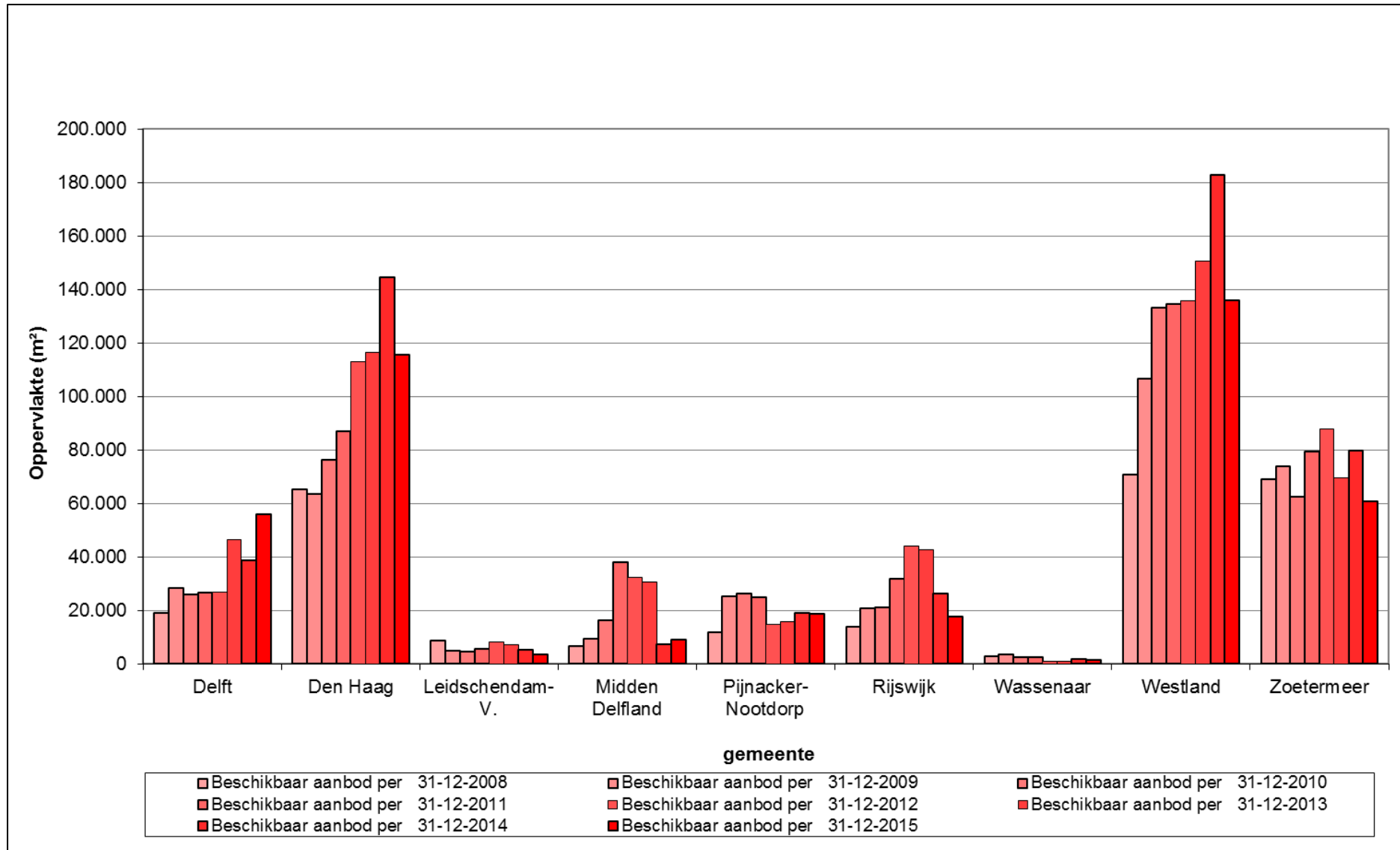
Bijlage 5: Aanbod bedrijfsruimte 2015 per gemeente

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 01-01-2015																				
0 - 200 m ²	20	2.421	79	9.070	2	262	4	570	17	1.925	5	526	2	367	92	10.410	20	2.584	241	28.135
201 - 500 m ²	8	2.833	39	13.778	3	950	11	2.938	13	4.627	6	1.927	4	1.352	52	18.099	29	9.083	165	55.587
501 - 1.000 m ²	7	5.198	25	16.893	2	1.440	0	0	2	1.405	3	2.420	0	0	19	13.111	16	10.760	74	51.227
1.001 - 5.000 m ²	4	9.374	24	58.991	1	2.550	2	3.783	5	11.017	7	15.229	0	0	27	57.369	14	35.612	84	193.925
> 5.000 m ²	2	18.790	4	46.008	0	0	0	0	0	0	1	6.245	0	0	10	83.784	3	21.657	20	176.484
Totaal	41	38.616	171	144.740	8	5.202	17	7.291	37	18.974	22	26.347	6	1.719	200	182.773	82	79.696	584	505.358
Nieuw aanbod periode 2015																				
0 - 200 m ²	14	1.680	79	8.973	8	870	1	161	17	2.394	2	200	2	270	72	7.860	22	2.879	217	25.287
201 - 500 m ²	2	594	29	8.967	3	773	4	1.280	11	3.936	3	1.110	0	0	28	8.919	24	8.535	104	34.114
501 - 1.000 m ²	0	0	14	10.186	0	0	1	519	4	3.196	0	0	1	626	13	9.774	7	5.078	40	29.379
1.001 - 5.000 m ²	5	14.532	10	19.562	1	1.204	2	4.530	1	1.620	2	5.918	0	0	11	25.289	3	5.461	35	78.116
> 5.000 m ²	2	19.018	3	20.834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	19.715	0	0	7	59.567
Totaal	23	35.824	135	68.522	12	2.847	8	6.490	33	11.146	7	7.228	3	896	126	71.557	56	21.953	403	226.463
Vervallen aanbod periode 2015																				
0 - 200 m ²	18	2.115	81	8.745	4	455	2	354	19	2.024	3	301	2	367	93	9.987	22	2.908	244	27.256
201 - 500 m ²	4	1.310	34	12.035	5	1.405	4	1.244	9	3.202	4	1.343	2	637	32	10.814	30	10.154	124	42.144
501 - 1.000 m ²	3	2.230	19	13.220	0	0	0	0	4	3.246	3	2.420	0	0	15	10.726	14	8.823	58	40.665
1.001 - 5.000 m ²	2	4.883	16	37.012	1	2.554	1	3.034	2	2.847	4	5.463	0	0	14	32.571	8	18.810	48	107.174
> 5.000 m ²	1	8.000	2	26.689	0	0	0	0	0	0	1	6.245	0	0	6	54.102	0	0	10	95.036
Totaal	28	18.538	152	97.701	10	4.414	7	4.632	34	11.319	15	15.772	4	1.004	160	118.200	74	40.695	484	312.275
Beschikbaar aanbod per 31-12-2015																				
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

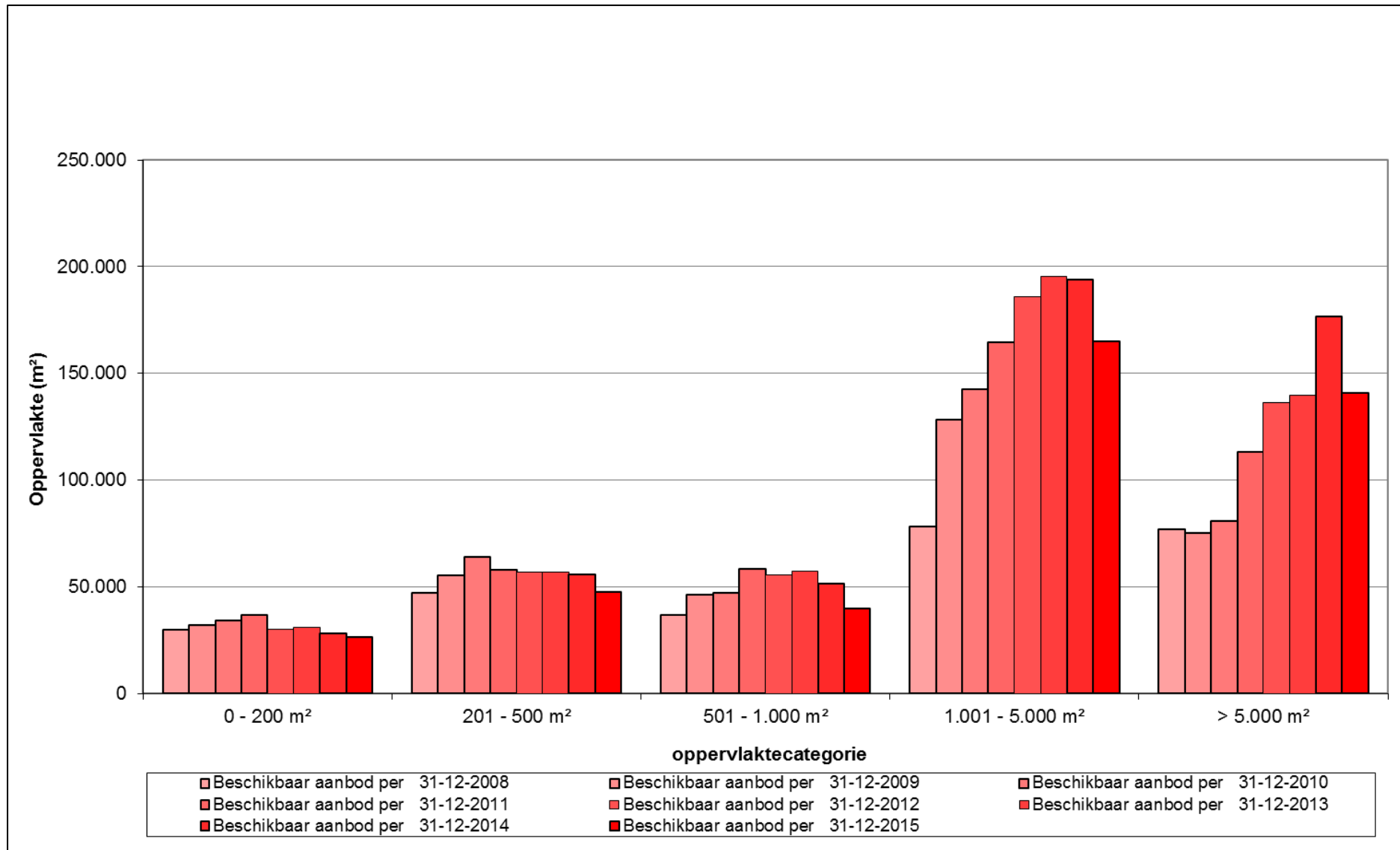
Bijlage 6: Toe- en afname bedrijfsruimte 2015 per gemeente

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 01-01-2015																				
0 - 200 m ²	20	2.421	79	9.070	2	262	4	570	17	1.925	5	526	2	367	92	10.410	20	2.584	241	28.135
201 - 500 m ²	8	2.833	39	13.778	3	950	11	2.938	13	4.627	6	1.927	4	1.352	52	18.099	29	9.083	165	55.587
501 - 1.000 m ²	7	5.198	25	16.893	2	1.440	0	0	2	1.405	3	2.420	0	0	19	13.111	16	10.760	74	51.227
1.001 - 5.000 m ²	4	9.374	24	58.991	1	2.550	2	3.783	5	11.017	7	15.229	0	0	27	57.369	14	35.612	84	193.925
> 5.000 m ²	2	18.790	4	46.008	0	0	0	0	0	0	1	6.245	0	0	10	83.784	3	21.657	20	176.484
Totaal	41	38.616	171	144.740	8	5.202	17	7.291	37	18.974	22	26.347	6	1.719	200	182.773	82	79.696	584	505.358
Beschikbaar aanbod per 31-12-2015																				
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
Verschil in aanbod vanaf 01-01-2015																				
0 - 200 m ²	-4	-435	-2	228	4	415	-1	-193	-2	370	-1	-101	0	-97	-21	-2.127	0	-29	-27	-1.969
201 - 500 m ²	-2	-716	-5	-3.068	-2	-632	0	36	2	734	-1	-233	-2	-637	-4	-1.895	-6	-1.619	-20	-8.030
501 - 1.000 m ²	-3	-2.230	-5	-3.034	0	0	1	519	0	-50	-3	-2.420	1	626	-2	-952	-7	-3.745	-18	-11.286
1.001 - 5.000 m ²	3	9.649	-6	-17.450	0	-1.350	1	1.496	-1	-1.227	-2	455	0	0	-3	-7.282	-5	-13.349	-13	-29.058
> 5.000 m ²	1	11.018	1	-5.855	0	0	0	0	0	0	-1	-6.245	0	0	-4	-34.387	0	0	-3	-35.469
Totaal	-5	17.286	-17	-29.179	2	-1.567	1	1.858	-1	-173	-8	-8.544	-1	-108	-34	-46.643	-18	-18.742	-81	-85.812
Verschil in percentage va 01-01-2015																				
0 - 200 m ²	-20,0%	-18,0%	-2,5%	2,5%	200,0%	158,4%	-25,0%	-33,9%	-11,8%	19,2%	-20,0%	-19,2%	0,0%	-26,4%	-22,8%	-20,4%	0,0%	-1,1%	-11,2%	-7,0%
201 - 500 m ²	-25,0%	-25,3%	-12,8%	-22,3%	-66,7%	-66,5%	0,0%	1,2%	15,4%	15,9%	-16,7%	-12,1%	-50,0%	-47,1%	-7,7%	-10,5%	-20,7%	-17,8%	-12,1%	-14,4%
501 - 1.000 m ²	-42,9%	-42,9%	-20,0%	-18,0%	0,0%	0,0%			0,0%	-3,6%	-100,0%	-100,0%			-10,5%	-7,3%	-43,8%	-34,8%	-24,3%	-22,0%
1.001 - 5.000 m ²	75,0%	102,9%	-25,0%	-29,6%	0,0%	-52,9%	50,0%	39,5%	-20,0%	-11,1%	-28,6%	3,0%			-11,1%	-12,7%	-35,7%	-37,5%	-15,5%	-15,0%
> 5.000 m ²	50,0%	58,6%	25,0%	-12,7%							-100,0%	-100,0%			-40,0%	-41,0%	0,0%	0,0%	-15,0%	-20,1%
Totaal	-12,2%	44,8%	-9,9%	-20,2%	25,0%	-30,1%	5,9%	25,5%	-2,7%	-0,9%	-36,4%	-32,4%	-16,7%	-6,3%	-17,0%	-25,5%	-22,0%	-23,5%	-13,9%	-17,0%

Bijlage 7: Aanbod bedrijfsruimte vanaf 2008 per gemeente



Bijlage 8: Aanbod bedrijfsruimte vanaf 2008 per oppervlaktecategorie



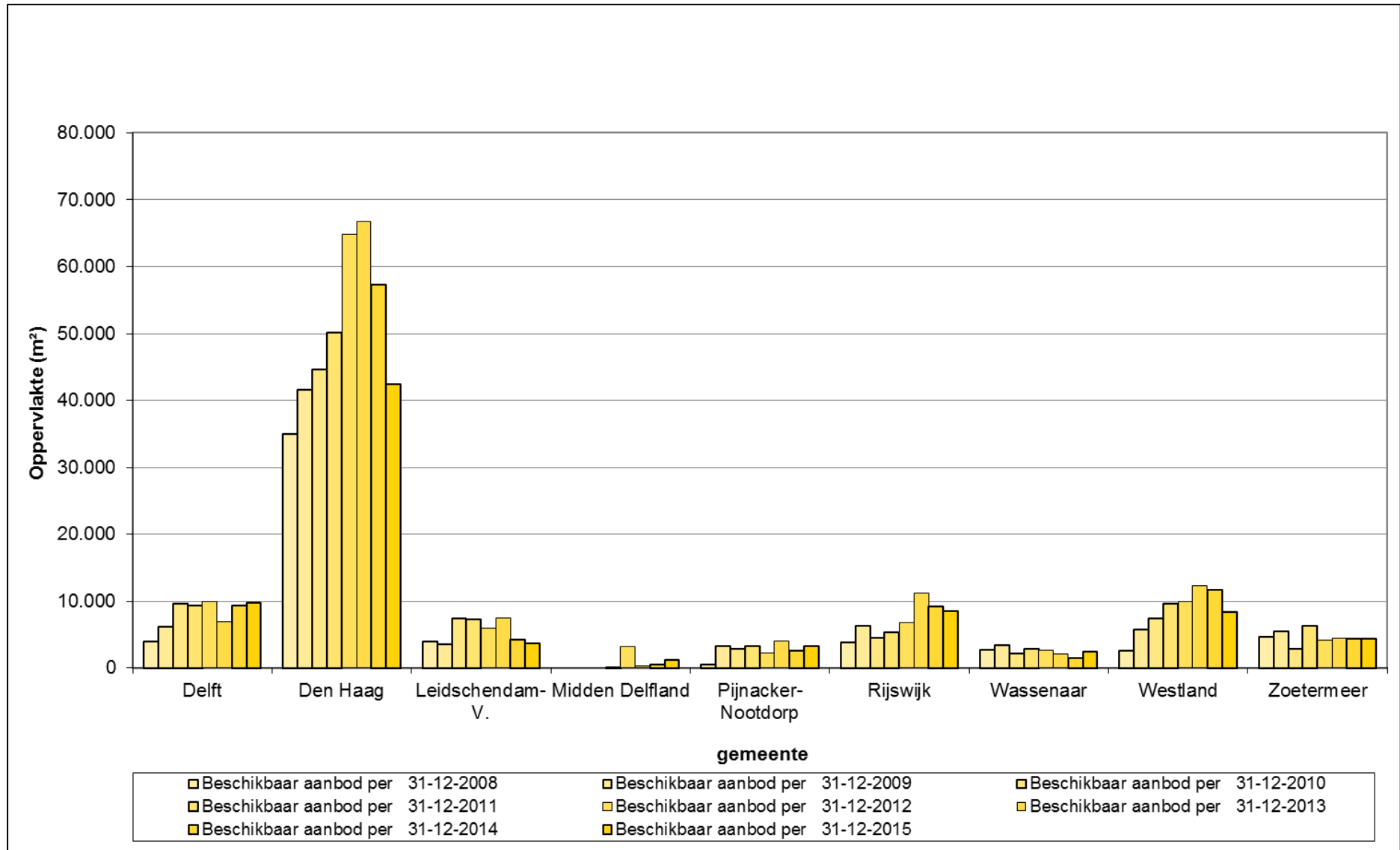
Bijlage 9: Aanbod detailhandel 2015 per gemeente

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 01-01-2015																				
0 - 100 m ²	19	1.238	81	5.958	12	999	1	41	2	170	5	275	6	393	6	508	6	432	138	10.014
101 - 200 m ²	17	2.581	104	14.808	8	1.113	1	140	1	149	6	951	4	525	13	1.794	7	978	161	23.039
201 - 400 m ²	8	2.461	53	14.744	4	851	1	275	3	893	6	1.647	2	540	14	3.888	7	1.741	98	27.040
401 - 800 m ²	4	2.230	22	12.594	1	402	0	0	2	1.298	5	2.850	0	0	2	1.240	2	1.255	38	21.869
> 800 m ²	1	852	6	9.150	1	904	0	0	0	0	2	3.444	0	0	3	4.167	0	0	13	18.517
Totaal	49	9.362	266	57.254	26	4.269	3	456	8	2.510	24	9.167	12	1.458	38	11.597	22	4.406	448	100.479
Nieuw aanbod periode 2015																				
0 - 100 m ²	16	833	117	8.114	11	787	1	92	5	418	11	870	6	504	10	742	9	674	186	13.034
101 - 200 m ²	14	1.976	79	11.211	12	1.645	0	0	3	395	8	1.001	3	507	13	1.835	6	833	138	19.403
201 - 400 m ²	9	2.739	37	10.125	4	1.002	0	0	1	202	3	932	2	580	3	809	6	1.417	65	17.806
401 - 800 m ²	3	1.502	4	3.025	1	410	0	0	0	0	0	0	1	615	1	415	2	1.080	12	7.047
> 800 m ²	1	1.140	1	1.445	0	0	1	936	1	830	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4.351
Totaal	43	8.190	238	33.920	28	3.844	2	1.028	10	1.845	22	2.803	12	2.206	27	3.801	23	4.004	405	61.641
Vervallen aanbod periode 2015																				
0 - 100 m ²	22	1.239	117	8.350	14	1.059	2	133	3	230	6	452	7	493	7	508	8	533	186	12.997
101 - 200 m ²	12	1.678	93	13.011	8	986	1	140	2	319	5	750	3	395	16	2.245	4	544	144	20.068
201 - 400 m ²	9	2.835	37	10.011	5	1.061	0	0	0	10	6	1.529	1	300	6	1.466	4	1.068	68	18.280
401 - 800 m ²	2	980	14	8.725	1	402	0	0	1	598	1	756	0	0	0	0	3	1.864	22	13.325
> 800 m ²	1	1.140	5	8.592	1	904	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2.885	0	0	9	13.521
Totaal	46	7.872	266	48.689	29	4.412	3	273	6	1.157	18	3.487	11	1.188	31	7.104	19	4.009	429	78.191
Beschikbaar aanbod per 31-12-2015																				
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

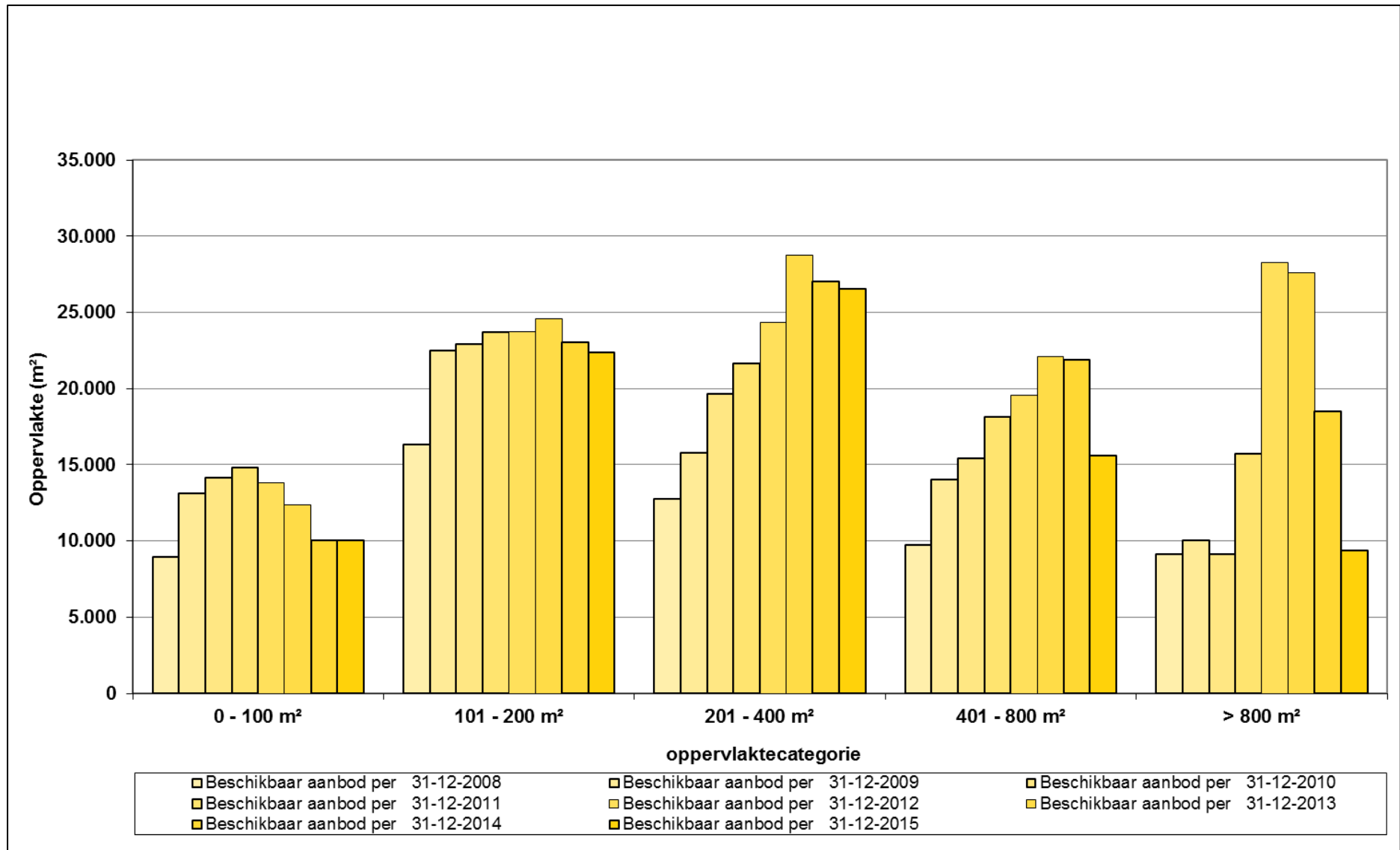
Bijlage 10: Toe- en afname detailhandel 2015 per gemeente

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 01-01-2014																				
0 - 100 m ²	19	1.238	81	5.958	12	999	1	41	2	170	5	275	6	393	6	508	6	432	138	10.014
101 - 200 m ²	17	2.581	104	14.808	8	1.113	1	140	1	149	6	951	4	525	13	1.794	7	978	161	23.039
201 - 400 m ²	8	2.461	53	14.744	4	851	1	275	3	893	6	1.647	2	540	14	3.888	7	1.741	98	27.040
401 - 800 m ²	4	2.230	22	12.594	1	402	0	0	2	1.298	5	2.850	0	0	2	1.240	2	1.255	38	21.869
> 800 m ²	1	852	6	9.150	1	904	0	0	0	0	2	3.444	0	0	3	4.167	0	0	13	18.517
Totaal	49	9.362	266	57.254	26	4.269	3	456	8	2.510	24	9.167	12	1.458	38	11.597	22	4.406	448	100.479
Beschikbaar aanbod per 31-12-2014																				
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
Vershil in aanbod vanaf 01-01-2014																				
0 - 100 m ²	-6	-406	0	-236	-3	-272	-1	-41	2	188	5	418	-1	11	3	234	1	141	0	37
101 - 200 m ²	2	298	-14	-1.800	4	659	-1	-140	1	76	3	251	0	112	-3	-410	2	289	-6	-665
201 - 400 m ²	0	-96	0	114	-1	-59	0	0	1	192	-3	-597	1	280	-3	-657	2	349	-3	-474
401 - 800 m ²	1	522	-10	-5.700	0	8	0	0	-1	-598	-1	-756	1	615	1	415	-1	-784	-10	-6.278
> 800 m ²	0	0	-4	-7.147	-1	-904	1	936	1	830	0	0	0	0	-2	-2.885	0	0	-5	-9.170
Totaal	-3	318	-28	-14.769	-1	-568	-1	755	4	688	4	-684	1	1.018	-4	-3.303	4	-5	-24	-16.550
Vershil in percentage va 01-01-2014																				
0 - 100 m ²	-31,6%	-32,8%	0,0%	-4,0%	-25,0%	-27,2%	-100,0%	-100,0%	100,0%	110,6%	100,0%	152,0%	-16,7%	2,8%	50,0%	46,1%	16,7%	32,6%	0,0%	0,4%
101 - 200 m ²	11,8%	11,5%	-13,5%	-12,2%	50,0%	59,2%	-100,0%	-100,0%	100,0%	51,0%	50,0%	26,4%	0,0%	21,3%	-23,1%	-22,9%	28,6%	29,6%	-3,7%	-2,9%
201 - 400 m ²	0,0%	-3,9%	0,0%	0,8%	-25,0%	-6,9%	0,0%	0,0%	33,3%	21,5%	-50,0%	-36,2%	50,0%	51,9%	-21,4%	-16,9%	28,6%	20,0%	-3,1%	-1,8%
401 - 800 m ²	25,0%	23,4%	-45,5%	-45,3%	0,0%	2,0%			-50,0%	-46,1%	-20,0%	-26,5%			50,0%	33,5%	-50,0%	-62,5%	-26,3%	-28,7%
> 800 m ²	0,0%	0,0%	-66,7%	-78,1%	-100,0%	-100,0%					0,0%	0,0%			-66,7%	-69,2%			-38,5%	-49,5%
Totaal	-6,1%	3,4%	-10,5%	-25,8%	-3,8%	-13,3%	-33,3%	165,6%	50,0%	27,4%	16,7%	-7,5%	8,3%	69,8%	-10,5%	-28,5%	18,2%	-0,1%	-5,4%	-16,5%

Bijlage 11: Aanbod detailhandel vanaf 2008 per gemeente



Bijlage 12: Aanbod detailhandel vanaf 2008 per oppervlaktecategorie



Bijlage 13: Aanbod kavels bouwgrond 2015 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 31-12-2015																				
0 - 2.000 m ²							2	2.097			1	900							3	2.997
2.001 - 5.000 m ²	2	5.216	6	21.026			4	10.888							4	14.361	4	11.179	20	62.670
5.001 - 10.000 m ²							3	24.907	2	18.453					7	49.897	1	7.614	13	100.871
10.001 - 20.000 m ²							4	53.089	1	47.495					2	22.880			7	123.464
> 20.000 m ²							1	50.000	1	134.902					3	160.669	2	106.500	7	452.071
Totaal	2	5.216	6	21.026	0	0	14	140.981	4	200.850	1	900	0	0	16	247.807	7	125.293	50	742.073

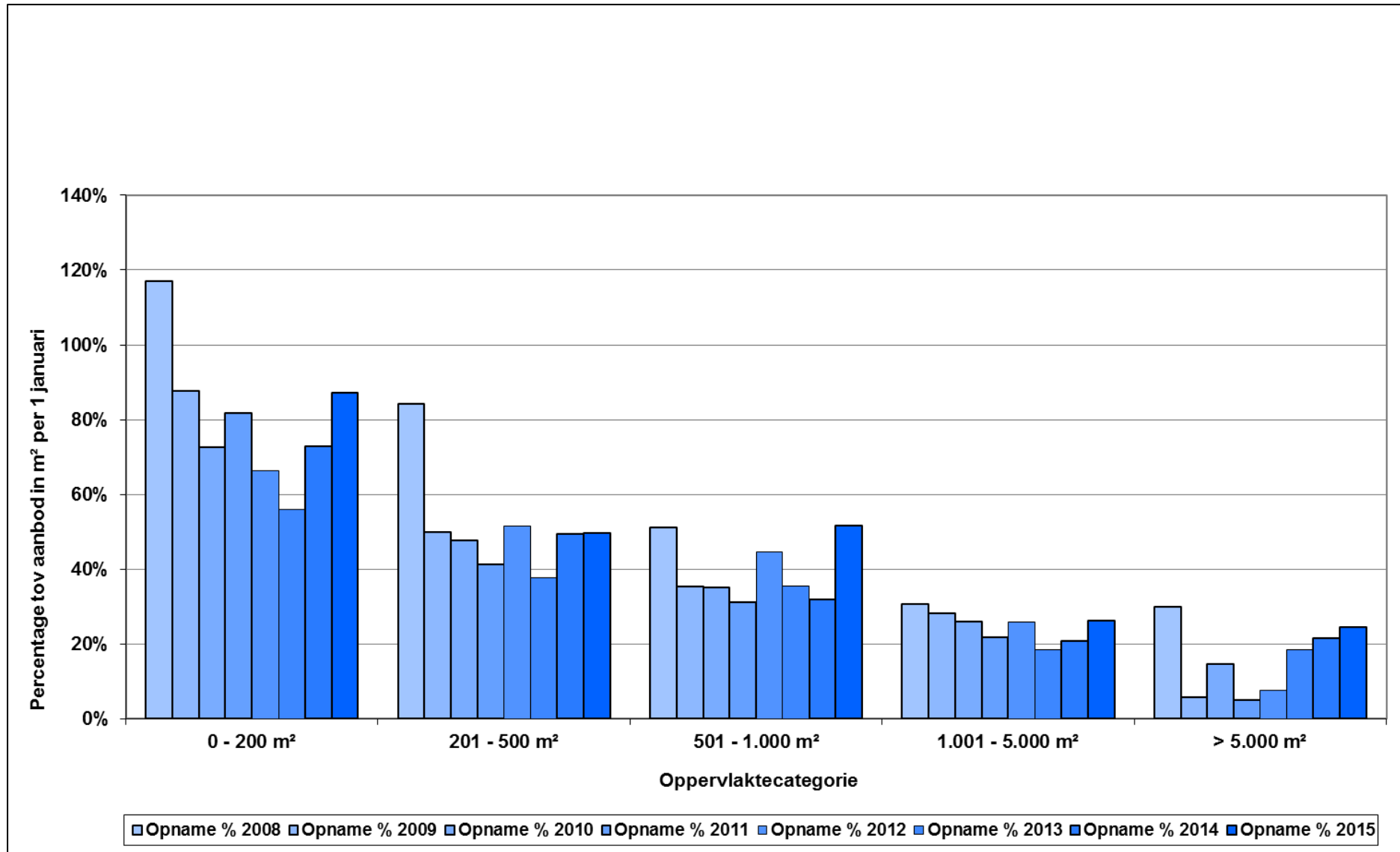
Bijlage 14: Tabel totaal aanbod periode vanaf 2003

Kantoren	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014	Aanbod 31-12-2015
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
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
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
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
> 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
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

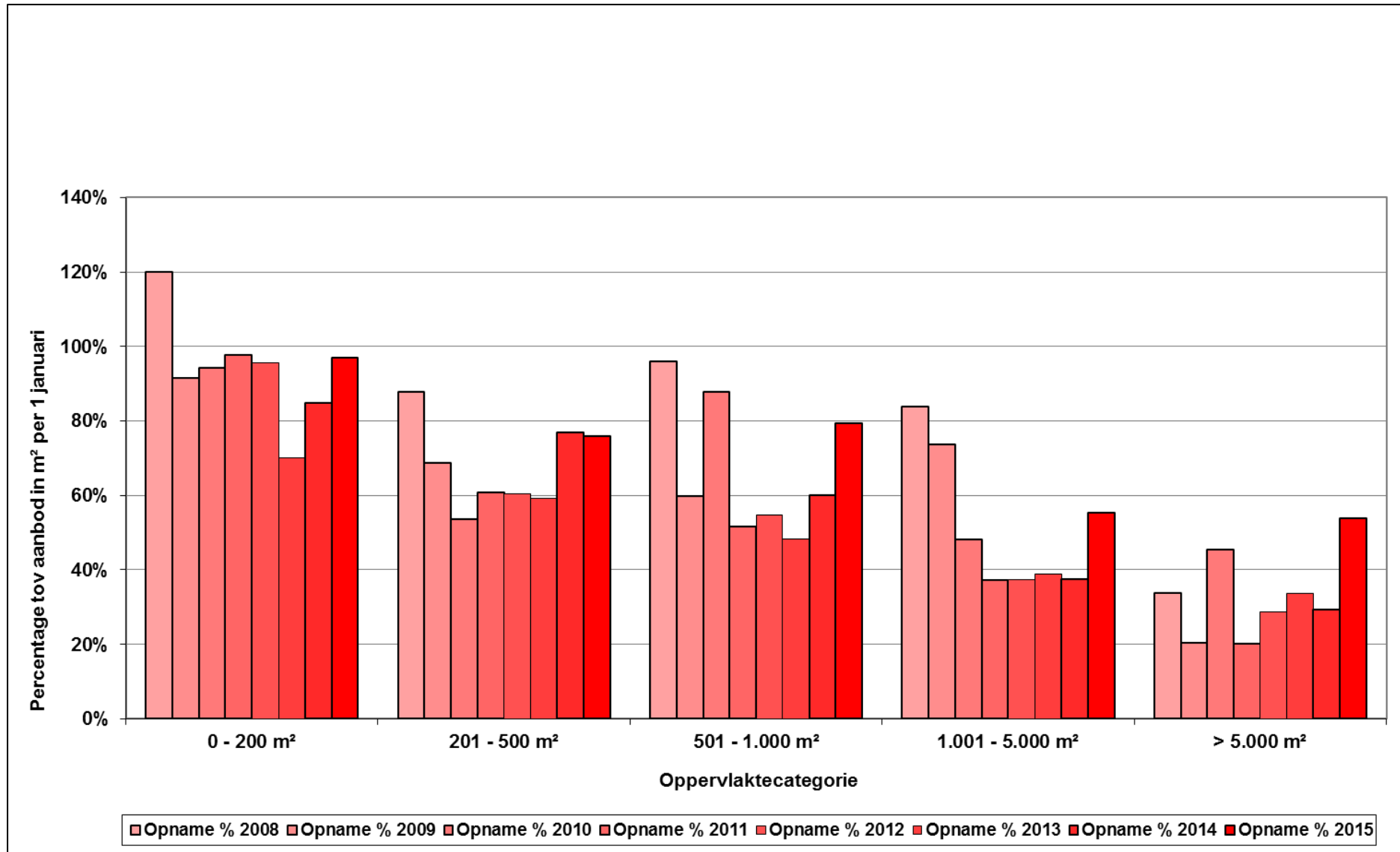
Bedrijfs-ruimten	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014	Aanbod 31-12-2015
Aantal m²													
0 - 200 m ²	20.201	22.263	23.360	25.339	29.710	29.842	32.180	34.331	36.726	30.167	30.802	28.135	26.166
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
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
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
> 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
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

Detailhandel	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014	Aanbod 31-12-2015
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
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
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
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
> 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
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

Bijlage 15: Opname in verhouding met het aanbod kantoorruimte periode 2008 - 2015



Bijlage 16: Opname in verhouding met het aanbod bedrijfsruimte periode 2008 - 2015



Bijlage 17: Opname in verhouding met het aanbod detailhandel periode 2008 - 2015

