



provincie **HOLLAND**
ZUID

Samenwerkingsorgaan HOLLAND RIJNLAND	
Reg.nr.: Nu-05258 213-00866	Kopie:
OVB:	17 NOV. 2014 mw
Org.ond.: BA	Bijl.: AB / DB
Ambt.: JVE	

Gedeputeerde Staten

Contact
Drs. H.G.M. Hoogervorst
T 070 441 67 06
hgm.hoogervorst@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **14 NOV. 2014**

Ons kenmerk
PZH-2014-489744842 (DOS-2013-0004764)

Uw kenmerk
X
Bijlagen
2

Dagelijks Bestuur Holland Rijnland
t.a.v. de voorzitter Stuurgroep REO Holland Rijnland
Dhr. T. Hoekstra
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Onderwerp
VRM: uitgangspunten actualisering regionale kantorenvisie.

Geachte heer Hoekstra

1. Inleiding

Op 9 juli jl. is de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) door PS vastgesteld. Per 1 augustus 2014 is deze formeel in werking getreden. Daarmee is een nieuw ruimtelijk kader van kracht geworden als basis voor de beoordeling van bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de werklocaties bedrijventerreinen, detailhandel en kantoren. Voor kantoren is de mogelijkheid gegeven om GS een aangepaste regionale visie aan te bieden ter aanvaarding. In deze brief wordt eerst in zijn algemeenheid ingegaan op het toetsingskader voor deze visie. Daarna volgen nog een aantal regiospecifieke aandachtspunten.

2. Achtergrond

Kantoren dragen bij aan krachtige en levendige centra. Dit bevordert de aantrekkingskracht op kenniswerkers en innovatie. Kantoren hebben ook baat bij krachtige en levendige centra. Deze maken het efficiënt omgaan met voorzieningen, infrastructuur etc. mogelijk. Een belangrijk instrument bij het kantorenbeleid zijn de regionale visies. In de periode 2011-2013 zijn de REO's en regio's aan de slag gegaan met het opstellen van een Regionale Kantorenstrategie.

In het kader van de Nota van Beantwoording van de VRM hebben wij op hoofdlijnen onze reactie gegeven op de meeste regionale kantorenvisies. Daarin hebben wij onderschreven dat de intenties en hoofdlijnen van uitwerking van de huidige regionale visies goed zijn en dat elke regio het belang onderkent om tot verbetering op de regionale kantorenmarkt te komen. Daarnaast zijn in geval van een zienswijze, regiospecifieke punten van aandacht geformuleerd (zie paragraaf 4).

3. Uitgangspunten naar nieuwe regionale kantorenvisies

De door de regio's voor 1-7-2015 aangepaste regionale kantorenvisie, zullen wij per regio beoordelen. In de VRM is opgenomen dat de provincie er van uit gaat dat de regio in haar visie:

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



1. De door de provincie vastgestelde regionale randtotalen hanteert, afgeleid van de landelijke EIB prognoses.
2. Ingaat op het (her)gebruik van het bestaande, beschikbare aanbod kantoren (Ladder voor Duurzame Verstedelijking; "geen nieuwbouw tenzij") De basis voor een nieuwe regionale programmering is een kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod analyse. Door zuinig te zijn met toevoegen van nieuwbouw wordt voorkomen dat de bestaande voorraad verder leegloopt en wordt de kans vergroot dat delen van de bestaande voorraad worden verduurzaamd en weer geschikt gemaakt voor (her)gebruik.
3. De afstemming tussen de katoorgemeenten borgt en de procesregie voert op de totstandkoming van transformatieprofielen van een aantal grote kantoorlocaties. Een indicatie van de omvang van de te realiseren onttrekkingen tot 2020 is gewenst.
4. Uitgaat van het benutten van de harde plancapaciteit op de kantorenconcentratie-locaties. De provincie biedt ruimte om een resterend deel van de nieuwbouwbehoefte te realiseren door het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit op de kantorenconcentratie-locaties of door handhaving van (een deel van) de harde plancapaciteit op andere locaties waar die al bestemd is.

Er is gevraagd om verduidelijking en aanscherping van de bovenstaande uitgangspunten voor de regionale visies kantoren. Hieronder vindt u dit per uitgangspunt verder uitgewerkt.

Ad.1

De provincie aanvaardt de regionale visie alleen als deze gebaseerd is op de regionale behoefte-ramingen vanuit de VRM.

Ad.2

De nog steeds oplopende leegstand van kantoren blijft aandacht vragen. In aanvulling op het tweede uitgangspunt verwachten wij in het kwalitatieve deel van uw vraag-aanbod analyse dat u zich in ieder geval uitspreekt over de toekomstige kansen van het bestaande aanbod kantoren in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw, indachtig de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Het gaat dan niet alleen om bijvoorbeeld het bepalen van de omvang van de structurele leegstand, maar ook om van te voren in beeld te brengen waar zich transformatiekansen gaan voordoen. Een hulpmiddel om de mogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen te verkennen zou een zogenaamde kansenkwadrant kunnen zijn¹.

Daarnaast hebben wij belangstelling voor de (voorgenomen) maatregelen door de grotere kantorengemeenten om de leegstand in kantoren de komende (college)periode aan te pakken.

¹ Te denken valt aan het toedelen van het aanbod, of van kantorenlocaties naar een kansenkwadrant met de 2 assen locatie- en pandkwaliteit. De strategie per kwadrant is daarbij als volgt geformuleerd:
 Kwadrant 1: Herontwikkelen (vernieuwen) of transformeren naar andere functies dan kantoor.
 Kwadrant 2: Upgraden (onderscheidende kwaliteit) en inzet op acquisitie.
 Kwadrant 3: Afwachten op nieuwe gebruiker of tijdelijke gebruiker zoeken, evt. in andere functies.
 Kwadrant 4: Transformatie naar andere functies.

Ad.3

In aanvulling op het derde uitgangspunt, het belang van transformatie van kantoren en het ontwikkelen van andere toekomstperspectieven voor een aantal grote kantorenlocaties, doen wij het aanbod om met een aantal Zuid-Hollandse kantorengemeenten exclusieve leer- en werktrajecten te organiseren, waarin een aantal door de gemeenten voorgedragen leegstaande kantoorpanden kunnen worden beoordeeld naar toekomstpotentie en de mogelijkheden van transformatie worden verkend. Het leer- en werktraject is bedoeld om gemeenten, waar gewenst, hierbij verder te ondersteunen en om ervaring op te doen met nieuwe verdienmodellen/instrumenten voor kantoren (waaronder stedelijke herverkaveling bijvoorbeeld). Ook het delen van ervaring (pilots, best practices), bijvoorbeeld via masterclasses maakt daar onderdeel van uit.

Wij gaan er van uit dat de regio ervoor zorg draagt dat de naar woningen te transformeren kantoren tijds worden opgenomen in een geactualiseerde regionale woonvisie.

Ad.4

Wij verwachten dat de regio op de in de VRM opgenomen kantorenconcentratielocaties de harde bestemmingsplancapaciteit in stand houdt en ontwikkelt. De regio heeft daarna de keuze om, binnen de provinciale nieuwbouwvraagstukken, op kantoorconcentratielocaties zachte plancapaciteit toe te voegen (wordt t.z.t. harde bestemmingsplancapaciteit) of op overige locaties (een deel van) de reeds aanwezige harde capaciteit te behouden. Bij regionale prioritering van zachte plancapaciteit, dient uiteraard de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden doorlopen. Wat betreft de regionaal geprioriteerde nieuwbouwlocaties kan nog worden opgemerkt dat ze geen bijzondere status krijgen, zoals al in de verordening Ruimte staat. Het gaat dus om uitzonderingen (Verordening Ruimte, art. 2.1.2. lid 2.a). De begrenzing van de locaties zou uit de regionale visie moeten blijken. Indien er op de kantorenconcentratielocaties omstandigheden (kunnen) ontstaan zijn, waar het nodig is om ook harde plancapaciteit uit te nemen, dan zien wij uw onderbouwing daartoe met belangstelling tegemoet.

Nog niet gerealiseerde harde bestemmingsplancapaciteit die noch in de verordening past, noch is opgenomen als regionaal geprioriteerde nieuwbouwlocatie in de op deze wijze geactualiseerde regionale visie die de instemming heeft van GS, valt onder de aanpassingstermijn van 3 jaar voor bestemmingsplannen. Wij vragen u de betreffende plannen in de nieuwe regionale visie te benoemen en die kantorenbestemmingen tijdig te wijzigen.

In de VRM is opgenomen dat specifieke kantoren voor scienceparken niet worden meegerekend in de planvoorraad van de betreffende regio vanuit de gedachte dat we kenniscentra en scienceparken optimaal willen faciliteren om zo clustervorming te stimuleren en de economie te versterken. Overige uitzonderingen worden gemaakt voor onder meer kleinschalige, zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1000m² per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied zoals banken en gemeentehuizen en bedrijfsgebonden kantoren.

4 Reactie op de huidige regionale kantorenvisie

4.1 Nota van Beantwoording

In de Nota van Beantwoording bij de Ontwerp-VRM zijn wij ingegaan op uw huidige regionale kantorenstrategie. Deze tekst vindt u hieronder herhaald.

“Wij verwerpen beslist niet uw regionale strategie. Wij hebben waardering voor de set bindende afspraken die u hebt vastgesteld over:

1. planreductie:

- Het aanbod van kantoren te verminderen
- Per kantorenlocatie een duidelijk profiel te ontwikkelen
- Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt gehanteerd
- Onderscheid te maken in lokale en regionale vraag.
- De verkantoring op bedrijventerreinen tegen te gaan.

2. renovatie:

- Eigenaren te helpen met de renovatie van verouderd vastgoed op duurzame kantoorlocaties

3. transformatie:

- Flexibiliteit in procedures en regels te betrachten
- Verouderde kantorenlocaties binnen één jaar in kaart te brengen
- Ambtelijke projectgroep Transformatie in te stellen.

Een belangrijk punt van onze kritiek betreft het ontbreken van een keuze voor een nieuwbouwvraagstuk die in lijn is met de VRM en de voorganger de PSV. Bovendien legt u geen koppeling tussen de nieuwbouwvraag en een daartoe gelimiteerd overzicht nieuwbouwplannen (m²). Uw (harde) planvoorraad is ons inzien te ruim voor de huidige voorraad van ca. 1,4 mln., die afwijkt van de provinciale wijze van meting (ca. 1 mln. m²). Wij vinden het van belang vinden dat een nieuwe regionale kantorenvisie wordt opgesteld medio 2015, die wij kunnen aanvaarden. In thema 4 Kantoren is aangegeven, in hoeverre dan schuifruimte tussen locaties mogelijk is.

In de themabeantwoording is ook aangegeven, dat o.a. het biosciencepark Leiden en Space Business Park/ESA/ESTEC buiten de regionale kantorenprogrammering kan worden gehouden om zodoende optimaal kansen te kunnen benutten. Voorts zullen wij op basis van heroverweging van onze bestuurlijke afspraken die gemaakt zijn voor de realisatie van het W4 project, de kantoorontwikkelmogelijkheden in het plangebied W4 alsnog toevoegen aan de kantoorconcentratielocatie W4 Leiderdorp-Zoeterwoude.”

4.2. Aanvullende bevindingen

De door u gewenste realisatie van het Rijnsburgerblok is ons inziens aanleiding om op korte termijn nadere afspraken te maken over de voorwaarden waarbinnen dit plan door u in ontwikkeling kan worden genomen. Het actuele, deels met elkaar concurrerende harde planaanbod in de regio is immers al voldoende. Ook de nadere afstemming tussen de door uw gewenste ontwikkeling van het kantorendeel in Rijnsburgerblok en het behoud en de verbetering van de bestaande kantorenlocatie Schuttersveld/Schipholweg is punt van aandacht. Gelet op het leegstandspercentage van 15,0% dat u signaleert in het Feitenblad Kantoren 2014 van Holland Rijnland, is de aandacht en urgentie voor de kantorenproblematiek onverminderd.

REO Holland Rijnland: vraagaming en planaanbod nieuwbouwkantoren 2013-2020-2030

	2013-2020	2021-2030	2013-2030
Totaal Planaanbod, medio 2014	232.700	7.000	239.700
Vraag VRM	46.000	49.000	95.000
Saldo aanbod-Vraag	260.430	-42.000	218.430

Naar aanleiding van de vaststelling door PS van de VRM en het REO-voorzittersoverleg van 29 september jl. zullen wij op korte termijn afspraken maken over enige aanpassing van de nieuwbouvvraagaming voor Haaglanden gunste van Holland Rijnland. De vaagamingen van het EIB naar nieuwbouwkwaliteit lijken ons voor Holland Rijnland namelijk aan de lage kant.

5. Procedures regionale kantorenvisie

5.1 Aanvaarding

Als de visie voor kantoren voldoet aan de in de VRM opgenomen bepalingen m.b.t. kantoren in de Verordening, de uitgangspunten in het Programma Ruimte, die verder zijn uitgewerkt in deze brief en de bovenstaande aandachtspunten per regionale visie, zullen GS de visie formeel aanvaarden. De provincie beoordeelt dan op dat onderdeel niet langer individuele bestemmingsplannen met nieuwe kantoorplannen. Als het plan past in een actuele regionale visie die aanvaard is door GS, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale kantorenvisie aangeven in hoeverre de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt 1 juli 2015 als uiterste datum van ontvangst door GS.

De provincie blijft ambtelijk en bestuurlijk graag betrokken bij het proces van vernieuwing van de regionale visie zodat regio's niet voor verrassingen komen te staan bij de aanvaarding van de visie. Indien de provincie aan tafel zit, betekent dat nog niet automatisch dat de provincie met uw visie instemt. Anderzijds mag u verwachten dat de provincie duidelijk aangeeft waar mogelijke discussiepunten liggen in relatie tot de provinciale aanvaarding van de visie.

Wij stellen voor om met zekere regelmaat REO voorzittersoverleg te voeren om op bestuurlijk niveau in ieder geval over mogelijke knelpunten in de afstemming tussen diverse regionale visies te spreken. Wij gaan ervan uit dat uw nieuwe kantorenvisie door het intergemeentelijke samenwerkingsverband (of een rechtsopvolger) wordt vastgesteld en ons wordt aangeboden. De provincie aanvaardt de visie voor een periode van drie jaar (tot uiterlijk 1 juli 2018).

5.2 Terugvaloptie provincie

Indien er in een regio per 1 juli 2015 nog geen door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie is, zal de provincie per ruimtelijk plan beoordelen of het plan voldoet aan de VRM. Dat kan ook betekenen dat wij een reactieve aanwijzing geven op een vastgesteld bestemmingsplan.

5.3 Monitoring en actualisering

Wij vragen u om de regionale kantorenvisie eens per jaar te monitoren (vooral op de kerncijfers ontwikkeling leegstand, planafname, oplevering nieuwbouw en transformatie). Wij verzoeken u om daarbij het bijgaande (concept) 'Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt' in acht te nemen. Dit is opgesteld naar aanleiding van vragen van Provinciale Staten. Wij gaan nog met u in overleg in hoeverre dit aansluit bij uw monitoringsinstrumenten en in hoeverre u bij de monitoring van cijfers prijs stelt op externe ondersteuning.

In de VRM is 1 januari 2013 als peildatum gehanteerd. Daarbij geldt de provinciale lijst van kantorencapaciteiten per januari 2013, incl. al in aanbouw en of in 2013 opgeleverde kantoren als uitgangspunt.

Wij verzoeken u als uitgangspunt te hanteren de opleveringen in 2013 en 2014 en het (bestemmings)planaanbod per 1 januari 2015.

De bijgevoegde werklĳst betreft harde en zachte bestemmingsplannen en –plancapaciteiten. Ze zijn geïnventariseerd door Stec in opdracht van de provincie en aangeboden aan PS en inmiddels geactualiseerd. Als harde plancapaciteit beschouwen wij plannen die minimaal door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Wij beschouwen plannen die nog in de planfase zitten en nog geen onderdeel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan als zachte plancapaciteit. .

De in de lijst opgenomen plannen zijn (nog) niet altijd aanvaard door de provincie. De opgenomen fasering (periode van oplevering) is indicatief en gevoelig voor bijv. de fase van het bestemmingsplan en van de reëel bestaande marktvraag, incl. financiering. Mochten er zich feitelijke onjuistheden voordoen in deze werklĳst, dan vernemen wij dat graag.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat wij over drie jaar (medio 2017) nieuwe nieuwbouwvraagramingen hebben laten opstellen, gebaseerd op de inzichten van bijvoorbeeld het CPB/PBL en EIB van dat moment. Wij zullen daarbij met u de mogelijkheden en wenselijkheden verkennen van een gedeeld inhoudelijk opdrachtgeverschap. Wij zullen bijtijds met u in overleg treden om nieuwe afspraken over eventuele actualisering van de regionale kantorenvisie te maken.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

mw. drs. J.A.M. Hilgersom

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Provinciale planlijst kantorencapaciteiten
- Protocol Kengetallen kantorenmarkt Zuid-Holland, Stec aug. 2014

Bijlage 1.

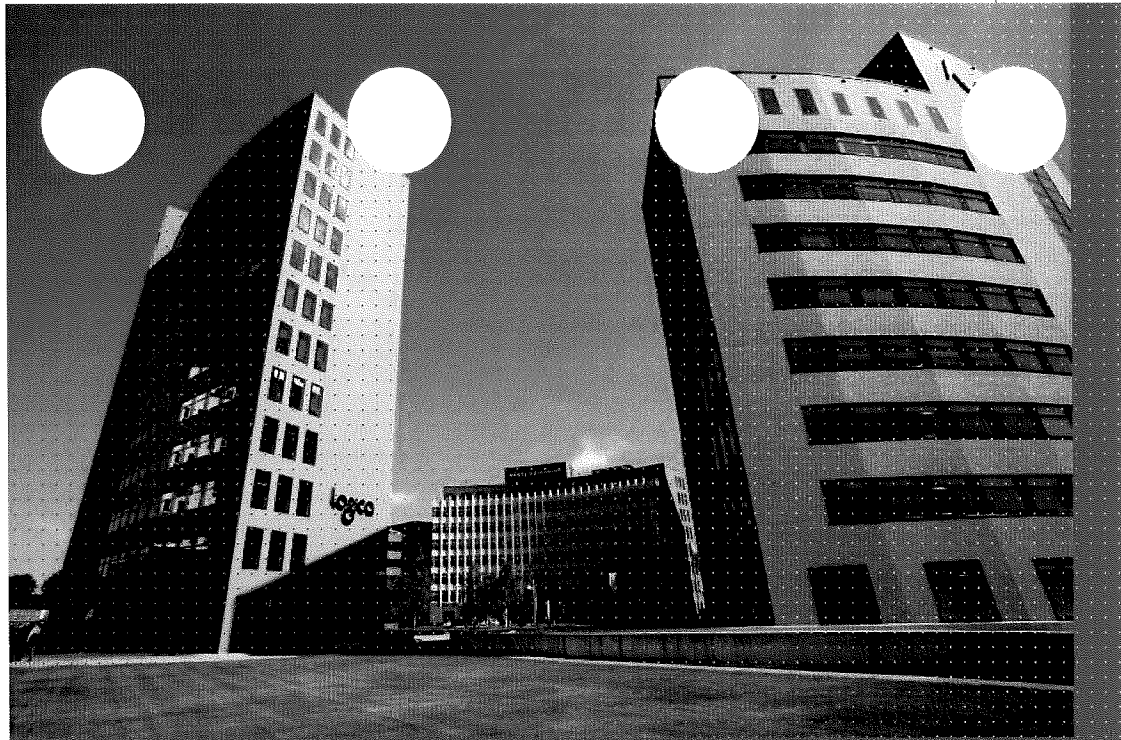
Planaanbod kantoren per gemeente in Holland Rijnland, per jan. 2014 incl. realisatie 2013, Bron Stec 2014 en PZH

gemeente / kernnaam	Voorkeur slocatie VRM?	Locatie	Straat	Oplevering 2013	Totale plancapaciteit	Hard Zacht	2014-2015	2015-2020	na 2020	na 2025
Alphen aan den Rijn	x	Stationsomgeving/			29.000	H	0	29.000	0	0
Alphen aan den Rijn	x	HOV Halte / Westvaartpark	Stationsgebied Hazerswoude		5.000	Z	0	5.000	0	0
Alphen aan den Rijn	x	Rijnhaven-oost	Baroniehof, Eikenlaan e.o.	6.000		H				
Katwijk	x	Voorschoterweg	Voorschoterweg 26		2.500	H	2.500	0	0	0
Katwijk	x	Duinvallei-Valkenburg	Westerbaan/Fakkkelgras		20.000	H	0	20.000	0	0
Katwijk	x	t Heen	Lageweg		1.700	H	1.700	0	0	0
Leiden	ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsweg (YNS, Berlijn, Morssingelblok)		73.730	H		73.730		
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied		28.000	Z/H	0	28.000	0	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Rijnsburgerblok		22.000	Z	0	22.000	0	0
Leiden	x	Roomburg/A4-knooppunt	De Heyderweg 1-21		8.000	Z	8.000	0	0	0
Leiden	x	Leiden De Vink	Maria Austriapad		3.000	H	0	0	3.000	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Heerema Vijverlocatie	Vondellaan 47		21.000	H	21.000	0	0	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stadszijde Big Boss	Maresingel		2.000	H	0	2.000	0	0
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4)+ Bospoort	Simon Smitsweg		15.000	H	0	15.000	0	0
Teylingen; Sassenheim	Ja (kleiner dan 1.000m2)	Adriaan v Erk	Warmonderweg		5.000	H	0	5.000	0	0
Teylingen; Sassenheim	Ja (kleiner dan 1.000m2)	Leenen & Stol	Warmonderweg-Rijksstraatweg		3.000	H	3.000	0	0	0
Teylingen; Sassenheim	x	Sassenheim NS-station	Wasbeekerlaan		4.000	H	0	0	4.000	0
Zoeterwoude	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad		55.000	H	10.000	45.000	0	0
Zoeterwoude	x	Grote Polder	Industrieweg e.o.		9.500	H	0	9.500	0	0
Holland Rijnland		Totaal aanbod plancapaciteit		6.000	307.430		46.200	254.230	7.000	0

<i>gemeente / kernnaam</i>	<i>Voorkeur slocatie VRM?</i>	<i>Locatie</i>	<i>Straat</i>	<i>Oplevering 2013</i>	<i>Totale plancapaciteit</i>	<i>Hard Zacht</i>	<i>2014-2015</i>	<i>2015-2020</i>	<i>na 2020</i>	<i>na 2025</i>
					2013-2020		2021-2030	2013-2030		
			Totaal Planaanbod, medio 2014		232.700		7.000	239.700		
			Vraag VRM		46.000		49.000	95.000		
			Saldo aanbod-Vraag		260.430		-42.000	218.430		

In een aantal gevallen op de planlijst is de bestemmingsplancapaciteit een theoretische (max. kaderstellend programma, of berekend m.b.v. bouwmaten) of zijn er regionale afspraken tot gedeeltelijke, gefaseerde invulling. In het laatste geval is er dus een (deel van de) plancapaciteit door de regio niet opgevoerd op de provinciale planlijst. Van de regio wordt verwacht dat het eventueel aanspreken van deze additionele planruimte, in regionaal verband bijtijds wordt afgestemd.

**stec
groep**



Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt provincie Zuid-Holland

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

Guido van der Molen en Rien Ramerman
augustus 2014

**stec
groep**

Protocol kengetallen
monitor kantorenmarkt
provincie Zuid-Holland

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

Guido van der Molen en Rien Ramerman
27 augustus 2014

stec groep

Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt provincie Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	2
2	Protocol kengetallen kantorenmonitor	3
1.1	Databank kantoorplannen, inclusief fasering	3
2.2	Planreductie	4
2.3	Oplevering kantoorruimte	5
2.4	Onttrekkingen	5
2.5	Aanbod en leegstand	6
2.6	Vorraad	7
2.7	Vraagruiming nieuwbouw kantoorruimte	7

1 Samenvatting

Overzichtstabel kengetallen kantorenmonitor

Kengetal	Registratie	Toelichting
Databank kantoorplannen, inclusief fasering	<ul style="list-style-type: none"> Vooraf m.b.v. gemeentelijke en regionale input door de provincie opgezet. Betreft kantoorruimten vanaf 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief bankgebouwen, gemeentehuizen en grotere (inpandige) bedrijfskantoren. 	<ul style="list-style-type: none"> Plancapaciteit wordt niet landelijk of provinciaal door marktpartijen geregistreerd. Provincie toetst jaarlijks bij grotere kantorgemeenten en regio lijst met (bestemmings)plancapaciteit.
Planreductie	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks (peildatum 1 januari) wordt de totale plancapaciteit (in m² bvo) in de provinciale database door Stec gecontroleerd en vergeleken met die van het jaar er voor. Zo wordt de afname van planmeters inzichtelijk gemaakt. 	<ul style="list-style-type: none"> Het betreft een saldo-mutatie; er wordt niet op afzonderlijk planniveau nagegaan wat er mee is gebeurd.
Oplevering kantoorruimte	<ul style="list-style-type: none"> Gebaseerd op registratie van de provincie (vanaf 1.000 m² bvo), mede gebaseerd op gemeentelijke rapportages, persberichten, transacties of aanbod gegevens. Betreft nieuwe kantoorpanden, geen herontwikkeling, 	<ul style="list-style-type: none"> Data wordt, op niveau van de provincie, vergeleken met onder meer de kantorencijfers van drs. R.L. Bak. Registratie van opleveringen is laatste jaren steeds nauwkeuriger geworden. Er is (uniek) overzicht vanaf 1980 naar regio, gemeente, adres en omvang.
Onttrekkingen	<ul style="list-style-type: none"> Aan de hand van gemeentelijke registraties en voortgangsrapportages, aangevuld met webmeldingen is een provinciale database opgezet, waarvoor een ondergrens van 500m² bvo zal worden aangehouden. 	<ul style="list-style-type: none"> In database is omvang (m² bvo), jaar van onttrekkingen (transformatie en of sloop) van kantoren, adresgegevens, zo mogelijk het bouwjaar en de oude en nieuwe bestemming opgenomen.
Aanbod en leegstand	<ul style="list-style-type: none"> Totaal aantal m² vvo leegstaande kantoorruimte wordt gekoppeld aan totale voorraad aan kantoorruimte, hieruit volgt het leegstandspercentage. Provincie gebruikt data van DTZ Zadelhoff voor betrouwbare inschatting van leegstand in de provincie. 	<ul style="list-style-type: none"> Leegstand is (grotendeels) gebaseerd op geaggegeerd gepubliceerde data van DTZ Zadelhoff (vanaf 500 m² vvo) Voorraad aan kantoorruimte is, op gemeenteniveau, gebaseerd op gepubliceerde data van drs. R.L. Bak.
Voorraad	<ul style="list-style-type: none"> De totale voorraad aan kantoorruimte (vanaf 500 m² vvo) is gebaseerd op de jaarlijkse publicaties van Drs. R.L. Bak. 	<ul style="list-style-type: none"> Data wordt gecontroleerd en aangevuld met gemeentelijke en regionale inventarisaties.
Vraagruiming nieuwbouw kantoorruimte	<ul style="list-style-type: none"> Voor de Visie Ruimte en Mobiliteit is gebruik gemaakt van de prognoses van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), indachtig afspraken in het kader van het nationale Convenant Aanpak Leegstand Kantoren. 	<ul style="list-style-type: none"> De verschillende regio's maken ook eigen behoefteberamingen voor de kantorenmarkt. Haaglanden en Regio Rotterdam gebruiken ook de prognoses van het EIB.

2 Protocol kengetallen kantorenmonitor

Achtergrond

Naar aanleiding van de actualisatie van de monitor plancapaciteit kantoorruimte is vanuit Provinciale Staten behoefte gebleken aan een nadere uitleg over de wijze waarop diverse kengetallen voor de kantorenmarkt tot stand komen. Ook in verband met het laten opstellen van nieuwe regionale kantorenvisies voor 1 juli 2015 is een dergelijk inzicht van belang. Daarom heeft u ons gevraagd een protocol over de diverse kengetallen voor de kantorenmonitor op te stellen.

Achtereenvolgens gaan we hieronder in op de totstandkoming van de verschillende statistieken uit de monitor, het betreft:

- Databank kantoorplannen, inclusief fasering
- Planreductie
- Oplevering kantoorruimte
- Onttrekkingen
- Aanbod en leegstand
- Voorraad
- Vraagruimte nieuwbouw kantoorruimte

De meeste van deze kengetallen zijn trouwens ook opgenomen in de Staat van Zuid-Holland;
<http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/default.aspx>

Naast de totstandkoming van de data, geven we ook een eerste beoordeling van de volledigheid van de data en vergelijken de data met nationaal gehanteerde registratieprotocollen.

1.1 Databank kantoorplannen, inclusief fasering

Wat is het?

De provincie Zuid-Holland beschikt over een database met daarin een overzicht van de iets meer dan 150 nieuwbouwplannen (peildatum januari 2014) voor kantoorruimte in de hele provincie. In deze database wordt de plancapaciteit voor kantoorruimte (in vierkante meters bruto vloeroppervlak¹) bijgehouden op het niveau van de regio, gemeente, locatie (binnen gemeente, naar straat en postcode). Ook wordt een indicatie inschatting van de periode van oplevering van de kantoorplannen opgenomen (fasering) en is de planstatus ('hardheid' van het bestemmingsplan), inclusief naam van bestemmingsplan, toegevoegd.

Hoe zijn de data samengesteld?

In opdracht en samenwerking met de provincie heeft Stec Groep in 2006, bij de analyse van de kantorenmarkt (input voor kantorenstrategie) een eerste inventarisatie verricht binnen de verschillende REO regio's om te komen tot een compleet overzicht van de plancapaciteit. Vervolgens is, nadat de REO regio's een regionale kantorenvisie/beleid hebben opgesteld, in 2008 de inventarisatie geactualiseerd.

Nadat de kantoorplannen in 2006 en 2008 nog in rapportages werden opgenomen, heeft de provincie Zuid-Holland in 2010 (in samenwerking met Stec Groep) besloten om de huidige uitgebreide database voor kantoorplannen op te zetten. Monitoren van plancapaciteit is belangrijk, ook omdat er door de provincie prestatie-afspraken zijn gemaakt over reduceren van plancapaciteit. Om te komen tot een goede database zijn de plannen voor kantoren samengesteld met behulp van gemeentelijke en regionale input (en niet alleen op basis van bestemmingplannen). Bij de registratie is uitgegaan van kantoorruimten vanaf 1.000 m² bruto

vloeroppervlak. Ook bijvoorbeeld bankgebouwen, gemeentehuizen en grotere (in pandige) bedrijfskantoren zijn (zoveel mogelijk) meegenomen in de database.

Vanaf 2010 wordt de database jaarlijks geactualiseerd. Dit is mede onderdeel van de monitor plancapaciteit kantoorruimte die jaarlijks wordt gepubliceerd. Bij de actualisatie worden de kantoorplannen voorgelegd aan de REO regio's, maar ook aan de grotere kantoorgemeenten, waaronder Den Haag, Rotterdam, Leiden, Gouda en de Drechtsteden. In praktijk blijkt dat, ook bij trajecten rondom kantorenbeleid en/of visies, de plancapaciteit ook regelmatig onder de loep wordt genomen. Bovendien wordt de planstatus jaarlijks gecontroleerd, mede met behulp van de online database met ruimtelijke plannen.

In de laatste versie van de database (peildatum 1 januari 2014) is ook geëxperimenteerd met het indexeren van plannen naar mate van geschiktheid in relatie tot de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Daarbij is gebruik gemaakt van het zogenaamde 'stoplichtmodel' (zie onderstaande tabel voor indelingscriteria). Zo is snel inzichtelijk welke plannen goed inpasbaar zijn in het actuele kantorenbeleid van de provincie.

Kenmerk	Toelichting
'Groen' kantoorplannen	<ul style="list-style-type: none"> (recent) vastgesteld en/of onherroepelijk en binnen de invloedsgebieden van de concentratielocaties en/of kennislocaties (science park); selectie harde plannen buiten concentratiegebieden (bijvoorbeeld ambassade Verenigde Staten).
'Oranje' kantoorplannen	<ul style="list-style-type: none"> (recent) vastgesteld en/of onherroepelijk en tot februari 2012 goed, maar sinds VRM niet meer op concentratielocaties (zoals Zoetermeer, Schiedam, Rijswijk). mogelijkheid tot prioritering door de regio voor 1 juli 2015. zachte plannen op goede kantorenlocaties.
'Rode' kantoorplannen	<ul style="list-style-type: none"> zachte plannen en harde plannen buiten (regionale) concentratiegebieden met uitzondering van noodzakelijk en gewenste harde plannen.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

Zoals ook hierboven genoemd worden de planmeters jaarlijks voorgelegd aan de regio's en de grootste kantoorgemeenten. Op basis van onze ervaringen in de afgelopen jaren blijkt dat de provinciale database vaak een helder en volledig beeld geeft van de planmeters in een gemeente en regio. Vaak worden slechts enkele records in de database aangepast op basis van de check met regio en gemeenten.

Een van de onderdelen die in de periode sinds 2010 jaarlijks veranderd, is de fasering. Mede door de economische crisis is de gewenste oplevering van kantoorruimte de afgelopen jaren achtergebleven bij de verwachtingen die gemeenten, regio en provincie hiervan hadden. Dit is overigens ook terug te zien in grondexploitaties van gemeenten (maar ook exploitaties van private partijen) die moesten worden bijgesteld. Plannen worden, mede door tegenvallende oplevering, doorgeschoven in de tijd. Zo zien we bijvoorbeeld dat de plancapaciteit voor de periode na 2020 de laatste jaren is toegenomen.

De database van kantoorplannen is geen 100% weergave van de totale plancapaciteit in de provincie. Zo zijn 'restmeters' uit bestemmingsplannen van reeds gerealiseerde kantoorpanden niet opgenomen. Dit is niet opmerkelijk, aangezien het hier eigenlijk niet gaat om daadwerkelijke plancapaciteit. Ook zien we dat er in de afgelopen jaren ook plannen zijn toegevoegd, bijvoorbeeld omdat gemeenten hun bestemmingsplannen vernieuwden en oude planmeters wederom als kantoorplan werden herbestemd. Tegelijkertijd zijn ook geregistreerde plannen van de lijst afgehaald, bijvoorbeeld omdat locaties zijn geschrapt of inmiddels waren gerealiseerd.

2.2 Planreductie

Wat is het?

Onder planreductie wordt in de monitor plancapaciteit de afname van planmeters bedoeld. Dit is in lijn met de prestatie-indicatoren die in de provinciale begroting zijn opgenomen. Het betreft hier ambities over het aantal vierkante meters kantoorplannen dat per jaar kan worden gereduceerd tot en met 2015, waarbij wordt uitgegaan van het totale planaanbod van bijna 4 miljoen m² bvo in de provincie Zuid-Holland ultimo 2010. In totaal gaat het om een ambitie voor het reduceren van plancapaciteit van 1 miljoen m² bvo tot en met 2015.

Hoe zijn de data samengesteld?

Jaarlijks (peildatum 1 januari) wordt de totale plancapaciteit in de database vergeleken met die van het jaar er voor. Zo wordt de afname van planmeters inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt in de monitor ook aangegeven hoeveel kantoometers zijn opgeleverd, zodat duidelijk is dat het niet alleen gaat om reductie van planmeters door oplevering van nieuwe kantoorruimte.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

Bij de prestatie-indicator die in de provinciale begroting is opgenomen over planreductie is niet aangegeven wat hieronder wordt verstaan. In 2012 is, door Stec Groep, een opzet gemaakt voor een meer uitgebreide analyse van de planreductie. Hierbij werd ook geconcludeerd dat eigenlijk pas kan worden gesproken over reductie van planmeters wanneer de plancapaciteit ook daadwerkelijk wordt geschrapt uit het (voorontwerp)bestemmingsplan en/of de bouwvergunning. Immers, wanneer plancapaciteit alleen wordt geschrapt van de lijstjes, maar niet in het bestemmingsplan en/of de grondexploitatie, blijft de ontwikkelingsruimte in theorie bestaan.

In de monitor plancapaciteit is, op basis van de prestatie-indicator, gekozen voor het inzichtelijk maken van een saldo-mutatie. Er wordt niet op elk planniveau nagegaan wat er met de plancapaciteit is gebeurd. Echter, doordat oplevering van kantoorruimte wordt bijgehouden én de planstatus van plannen ook wordt geïnventariseerd, kan wel een redelijk beeld van de daadwerkelijke planafname worden verkregen.

2.3 Oplevering kantoorruimte

Wat is het?

Het gaat om de oplevering van nieuwe kantoorpanden, oftewel het moment waarop de bouw van het pand klaar is en het pand in gebruik wordt genomen. Door het registreren van de oplevering van kantoorpanden wordt bijgehouden hoeveel kantoorruimte jaarlijks aan de voorraad wordt toegevoegd en hoe het restant van de nieuwbouwvraagruimte zich ontwikkelt. Ook grotere bedrijfskantoren en gemeentehuizen behoren tot deze lijst.

Hoe zijn de data samengesteld?

De registratie van de opleveringen is gebaseerd op eigen administratie van de provincie Zuid-Holland (bijvoorbeeld aan de hand van gemeentelijke en/of regionale rapportages, persberichten, transacties of aanbod gegevens). Er is er een overzicht met opleveringen van kantoren vanaf 1980, gesorteerd naar regio, gemeente, locatie en omvang. De registratie is met name de laatste jaren steeds nauwkeuriger geworden.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

Grofweg kunnen we concluderen dat de registratie bij de provincie over de afgelopen jaren een redelijk beeld geeft van de ontwikkeling van de opgeleverde nieuwbouw. De registratie van nieuwbouw kantoren door R.L. Bak is op basis van het jaar waarin de bouw is gestart. Dat levert dus verschillen op met de provinciale administratie. Wanneer de totalen in de afgelopen tien jaar worden geanalyseerd, blijkt overigens dat de data van R.L. Bak en de provincie redelijk goed overeen komen.

2.4 Onttrekkingen

Wat is het?

Bij onttrekkingen van kantoorruimte gaat het functiewijziging (bijvoorbeeld door transformatie) of sloop van kantoorruimte. De oorspronkelijke kantoorfunctie komt hiermee te vervallen en het kantoor maakt geen onderdeel meer uit van de kantorenvoorraad.

Hoe zijn de data samengesteld?

Er is in Zuid-Holland geen met de regio's en kantorgemeenten gedeeld protocol voor de registratie van onttrekkingen kantoren. De provincie heeft sinds een aantal jaren een eigen bestand opgebouwd van onttrekkingen van kantoorruimte naar jaar van onttrekking (transformatie en/of sloop), adresgegevens, zo mogelijk het oorspronkelijke bouwjaar en de oude en nieuwe bestemming. Dat alles is opgebouwd op basis van gemeentelijke registraties en voortgangsrapportages, aangevuld met webmeldingen. Er zal worden gerapporteerd over onttrekkingen van kantoren vanaf 500m² bvo.

Tussen plan tot onttrekking en daadwerkelijke onttrekking kan een lange periode zitten. Het jaar waarop de provincie de onttrekking opneemt in de registratie is zo mogelijk in lijn met de start van de uitvoering naar de

nieuwe functie of het jaar van sloop. Niet bekend is of de kantoorbestemming na onttrekking ook daadwerkelijk wordt geschrapt in het bestemmingsplan en/of dat hierover afspraken zijn gemaakt bij de gerealiseerde functiewijziging.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

De betrouwbaarheid van de data is lastig weer te geven. Onttrekkingen worden nog niet door verschillende partijen volgens een vast protocol bijgehouden; zo wordt tijdelijke functiewijziging van een pand soms ook als onttrekking geregistreerd.

Daarbij is onduidelijk hoe lang "tijdelijk" is. Voor zover bekend zal een tijdelijke functiewijziging van minder dan 5 jaar niet in de provinciale administratie worden opgenomen.

De getallen die worden gepubliceerd over onttrekkingen lopen sterk uit een. Zo zijn de onttrekkingen die zijn opgenomen in 'Kantoren in Cijfer 2013' (Drs. R.L. Bak, 2013; NVB Business) veel lager dan die in de registraties van de provincie. Daartegenover staat dat de cijfers van gemeenten gemiddeld weer iets hoger liggen, maar vaak nog lastig te onderscheiden is welke gebouwen het betreft.

De gemeente Den Haag is nu bezig met het ontwikkelen van een vaste manier van registratie. Wanneer dit goed werkt, lijkt het slim deze methode ook in andere gemeenten te introduceren, om zo een eenduidig beeld te kunnen geven van de onttrekkingen op de kantorenmarkt. Dat helpt de provincie Zuid-Holland bij het verbeteren en aanvullen van haar huidige bestand.

2.5 Aanbod en leegstand

Wat is het?

Aanbod is kantoorruimte die voor verhuur of verkoop wordt aangeboden op de markt. Wanneer deze ruimte niet meer in gebruik is (en dus leeg is), wordt gesproken over leegstand. Ter vergelijking: in Zuid-Holland staat momenteel zo'n 95% van de kantoorruimte die voor verhuur of verkoop wordt aangeboden ook daadwerkelijk leeg (het betreft hier overigens zelfstandige kantoren).

Hoe zijn de data samengesteld?

Voor het bepalen van het leegstandspercentage, de prestatie-indicator in de provinciale begroting-rekening, wordt het aantal vierkante meter leegstaande kantoorruimte gekoppeld aan de totale voorraad aan kantoorruimte. De omvang van de leegstand is in feite een nadere verbijzondering van het bij de makelaardij aangemelde aanbod van kantoren voor verhuur of verkoop. Via aanvullende waarneming (door de verschillende makelaarskantoren) wordt nagegaan of een aangeboden kantoor daadwerkelijk leeg staat, dan wel op korte termijn leeg komt, of nog in gebruik is bij een vertrekkende huurder of eigenaar.

Door landelijke makelaarskantoren, waaronder DTZ Zadelhoff en Jones Lang LaSalle, wordt op gemeentelijk (grotere kantoorgemeenten), regionaal en landelijk schaal indicaties gegeven van de leegstand. Opvallend is dat deze leegstandscijfers nooit helemaal gelijk zijn aan elkaar (overigens, ook tussen de leegstandspercentages van de landelijke bureaus en cijfers gepubliceerd door gemeenten en regio's zitten vaak verschillen). Verschil zit hierbij vaak in de afbakening van het aanbod (bijvoorbeeld verschil tussen volledige aanbod meenemen of alleen aanbod boven de 250 of 500 m²), maar ook in bepaling van de voorraad (worden bijvoorbeeld gemeentekantoren of kantoren in bedrijfsruimte ook meegeteld met de kantorenvorraad?). Naast de makelaarskantoren kan de leegstand ook bepaald worden met behulp van gegevens vanuit de WOZ database. Immers, kantoorruimte en leegstand zijn ook in WOZ cijfers beschikbaar. Lastig hierbij is echter dat hierbij ook een selectie moet worden gemaakt (een klein deel kantoorruimte in een bedrijfspand telt bijvoorbeeld vaak niet mee op de kantorenmarkt).

Voor de monitor plancapaciteit wordt gebruik gemaakt van de leegstandcijfers van DTZ Zadelhoff, omdat deze partij als een van de weinigen een overzicht maakt van de leegstand per gemeente (in de reeks 'Nederland Compleet'), inclusief een overzicht van de bijbehorende voorraad. De grootste kantoorgemeenten in Zuid-Holland (elf gemeenten) zijn ook opgenomen in de cijfers van DTZ. Daarmee wordt bijna 90% van de kantorenvorraad (en daarmee de leegstand) in Zuid-Holland gedekt. Zo kan al met al een betrouwbare inschatting worden gemaakt van het leegstandspercentage in de provincie.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

Het leegstandspercentage dat is opgenomen in de monitor plancapaciteit geeft al met al een betrouwbare inschatting van de leegstand in de provincie Zuid-Holland. Het feit dat het percentage redelijk in lijn loopt met de ontwikkeling van de leegstand in Nederland, lijkt ook realistisch. Immers, Zuid-Holland heeft een aandeel

van zo'n 25 tot 30% van de totale kantorenvoorraad in Nederland en beschikt over twee van de vier belangrijkste kantoorsteden van Nederland.

2.6 Voorraad

Wat is het?

De voorraad is het totaal aantal vierkante meters kantoorvloeroppervlak dat aanwezig is.

Hoe zijn de data samengesteld?

Voor het bepalen van de totale voorraad aan kantoorruimte wordt vaak gebruik gemaakt van de database van Drs. R.L. Bak. Deze database is in eerste instantie gebaseerd op eigen inventarisatie en analyse, de eerste 'kantorenatlas Nederland' is uitgegeven in 1999. Nadien volgden meerdere jaarlijkse publicaties. De database van Bak (de laatste jaren ook uitgegeven in de publicatie 'kantoren in cijfers') is vooralsnog het enige landsdekkende document, waar ook de landelijke makelaarskantoren veelal gebruik van maken. Alle gemeenten met een kantorenvoorraad van meer dan 10.000 m² vvo zijn in de publicatie opgenomen. De daadwerkelijke database van Bak (verkrijgbaar in een uitvoerig Excel bestand) bestaat overigens uit een overzicht van alle kantoren in alle gemeenten in Nederland.

In de monitor plancapaciteit voor de provincie Zuid-Holland wordt de voorraad aan kantoorruimte niet specifiek weergegeven. In het document 'Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland' (uit 2012) wordt per REO regio, op basis van de Bak database, een indicatie gegeven van de voorraad per regio. Hiervoor is destijds ook navraag gedaan bij de diverse regio's en de grootste kantoorgemeenten.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

De database van Bak, zoals ook gebruikt binnen de provincie Zuid-Holland geeft al met al een redelijk betrouwbare weergave van de kantorenvoorraad. Overigens, de Bak database was tot voor kort ook nagenoeg de enige bron voor de voorraad van kantoorruimte! Echter, inmiddels kan ook via de BAG-viewer (Basis Administratie Gebouwen) inzichtelijk worden gemaakt wat de omvang (in m²) is van objecten. De BAG viewer is volledig, al blijkt in praktijk dat ook hier de gebouwomvang soms verschilt van de daadwerkelijke omvang van een pand. Een vergelijkende analyse door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) van het BAG bestand met dat van Bak voor Noord-Holland in 2012 liet zien dat het BAG kwalitatief iets minder lijkt, maar wel vollediger is dan Bak. De gemeente Rotterdam heeft, mede voor de Navigator werklocaties, sinds enkele jaren een eigen kantorenvoorraad registratie op basis van het BAG bestand. Ook daaruit blijkt een hogere voorraad dan op basis van het Bak bestand.

2.7 Vraagruiming nieuwbouw kantoorruimte

Wat is het?

Prognoses van de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve (regionale) behoefte naar nieuwe kantoorruimte. Dit is bijvoorbeeld belangrijke input voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De nieuwbouwvraag ontstaat door de behoefte de voorraad uit te breiden, door veroudering van de bestaande voorraad en/of om te kunnen blijven voorzien in de kwaliteitsvraag. In de nieuwbouwvraag kan worden voorzien door nieuwbouwrealisaties of door bestaande gebouwen hoogwaardige te renoveren of te vervangen.

Hoe zijn de data samengesteld?

Voor de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn de prognosecijfers voor de behoefte aan nieuwe kantoorruimte van het EIB gebruikt, indachtig afspraken in het kader van het nationale Convenant Aanpak Leegstand Kantoren. Voorheen werd door de provincie Zuid-Holland (in de provinciale structuurvisie, PSV) gebruik gemaakt van de berekeningen van adviesbureau Stec Groep. De berekening en analyses uit de PSV zijn gebruikt als belangrijke onderlegger voor de ambitie tot reduceren van de plancapaciteit.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

Het EIB maakt voor de berekening van de vraag ondermeer gebruik van de meest actuele bevolkings- en werkgelegenheidsprognoses en het gemiddelde ruimtegebruik per kantoorwerknemer. Het is en blijft echter een prognose, oftewel, een modelmatige berekening van de toekomstige behoefte. Daardoor is nooit volledige zekerheid of de raming realistisch is en ook daadwerkelijk zal uitkomen. Om enig gevoel te krijgen bij een behoefte raming kan de prognose worden vergeleken met de oplevering van kantoorruimte in het verleden. Wat opvalt bij de prognose van EIB is dat de toekomstige behoefte in enkele regio's, waaronder de regio Rotterdam en Haaglanden, zeker na 2020, boven het niveau van de gemiddelde oplevering in de laatste vijf tot tien jaar

ligt. Dit is wellicht opmerkelijk, aangezien de verwachting is dat er in de toekomst juist minder meters nodig zouden zijn. Ook gezien de nog steeds toenemende leegstand op de kantorenmarkt; dit vraagt dan mogelijk om extra onttrekkingen van incourant aanbod om zo de leegstand te doen afnemen (overigens, de hoeveelheid kantoorruimte die wordt onttrokken is de laatste jaren al flink gestegen).