



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact:
H.M.K. Hoomans
070 441 6549
hmk.hoomans@pzh.nl

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2018-647767196

Bijlagen
1

Algemeen Bestuur
van de regio Holland Rijnland
Postbus 558
2300 AN Leiden

Ambt.: AB/DB	OV
Bijl.:	
Org.ond.:	
8 JUNI 2018	
OV: 02100-071967196	
HOLLAND RIJNLAND Samenwerkingsorgaan	

Onderwerp
Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie

Geachte heer, mevrouw,

Achtergrond

De provincie Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn met een goed woon-, werk-, en leefklimaat. Een goede kantorenmarkt draagt hieraan bij. Hierbij is het van belang dat er voldoende plek is voor kantorenontwikkelingen waar vraag naar is en de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod in balans is.

Op 1 juli 2019 loopt de termijn van onze aanvaarding van de regionale kantorenvisie voor Holland Rijnland af. Om de regionale kantorenvisie te kunnen actualiseren heeft de provincie Zuid-Holland een onderzoek *behoefteraming kantoormuimte provincie Zuid-Holland 2018* laten uitvoeren. Hiervoor heeft de regio via een klankbordgroep en ambtelijke en bestuurlijk overleggen input geleverd. Mede op basis van dit onderzoek hebben wij een Discussienota Kantoren Zuid-Holland 2018 opgesteld. Op het concept hiervan hebben wij een reactie per brief van u ontvangen op 22 februari 2018.

In de discussienota staan voorstellen voor wijzigingen van ons huidige kantorenbeleid. Deze wijzigingen hebben we doorvertaald in deze uitvraag voor de actualisering van de regionale kantorenvisie. Voor meer informatie over onze voorgestelde beleidswijzigingen verwijzen wij graag naar de Discussienota Kantoren Zuid-Holland 2018. Wij zullen dit nog formeel bekrachtigen via de aanpassing van het ruimtelijk provinciaal beleid.

De twee belangrijkste wijzigingen zijn het gaan van 13 gelijkwaardige kantorenlocaties naar een hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland. In deze hoofdstructuur hebben alle kantorenlocaties voor algemene kantoren een plek op basis van hun locatietypologie, reikwijdte, benodigde kantorencapaciteit en toekomststrategie. Verder heeft de huidige regionale kantorenvisie een doorlooptijd van 3 jaar. De geactualiseerde regionale kantorenvisie krijgt een doorlooptijd van 5 jaar. Wel willen wij in de tussentijd, gezamenlijk met Holland Rijnland, de kantorenmarkt monitoren zodat we tijdig op ontwikkelingen kunnen inspelen. Hierbij streven wij naar het jaarlijkse updaten van de planlijst.

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen uw geactualiseerde regionale kantorenvisie aanvaarden als deze in lijn is met het hierna volgende handelingskader en de daar bijbehorende onderdelen van de regionale visie. Wij ontvangen graag uw geactualiseerde regionale kantorenvisie voor 1 maart 2019.

Onderdelen Actualisering Regionale Kantorenvisie

De volgende 4 onderdelen willen wij graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van Holland-Rijnland. Uitgangspositie hierbij is de periode van 1-1-2018 t/m 1-1-2024 met een doorkijk tot 2030 (zie behoeferaming).

1. Visie op kwaliteit en kwantiteit van de bestaande kantorenvorraad, inclusief aanpak leegstand;
2. Gevolgen van de visie op de bestaande kantorenvorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde plancapaciteit, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoeferaming kantoren Zuid-Holland (Stec, 2018);
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
4. Visie op duurzaamheid.

vraag naar kantoorruimte in Holland Rijnland per gemeente tot en met 2030 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Holland Rijnland	100%	267	51
Leiden	59%	157	30
Alphen aan den Rijn	13%	34	6
Leiderdorp	9%	25	5
Zoeterwoude	4%	10	2
Teylingen	3%	9	2
Noordwijk	2%	6	1

Bron: Stec Groep, 2018

In bovenstaande tabel valt te zien dat Leiden met 59% een groot deel van de vraag naar kantorenruimte vertegenwoordigd in Holland Rijnland. Binnen de provincie Zuid-Holland is Leiden een goede kantorenlocatie en is het met het Bioscience park (Science locaties worden niet meegenomen in cijfers behoefteeraming) ook een locatie met internationale spelers. Deze positie en het relatieve grote marktaandeel van Leiden willen we ook graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie Holland Rijnland.

Hieronder vindt u een toelichting op de eerder genoemde onderdelen waaruit de geactualiseerde kantorenvisie moet bestaan

- In de visie op de bestaande kantorenvoorraad verwachten wij dat u ingaat op de volgende zaken:
 - de huidige kantorenvisie. Wat is er gerealiseerd en wat is veranderd in de tussentijd;
 - Hoe ziet het huidige aanbod er uit, maak hier (op regionaal niveau) gebruik van het kansenkwadrant, zie Bijlage 1;
 - Op welke kantorenlocaties kan worden ingezet op vernieuwing en hergebruik. Uitgangspunt is dat het beschikbare aanbod eerst gebruikt moet worden, ook via vernieuwing en hergebruik, voordat nieuwbouw een optie wordt. We willen hierbij graag een visie hoe gemeenten omgaan met leegstand;
 - Op welke kantorenlocaties wordt kantoorruimte onttrokken (sloop en transformatie). Hierbij willen we graag een overzicht met gerealiseerde en toekomstige onttrekkingen. Het aanvaarden van de visie door GS betekent overigens niet dat er daarmee ook een akkoord is voor de toekomstige transformaties.
- In de gevolgen van de visie op de bestaande voorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde plancapaciteit gaat u, met inachtneming van het kwantitatieve kader, in op de volgende zaken:
 - Zorgen voor het realiseren van voldoende kwaliteit en kwantiteit in de provinciale locaties (Leiden) uit de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland
 - Waar in de regio nog plancapaciteit behouden, gekoppeld aan behoefteeraming, toekomststrategieën en locatietypen uit Behoefteeraming van Stec;
 - Inbouwen flexibiliteit en adaptiviteit om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen, binnen de grenzen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bijv. door monitoring en/of onderprogrammering).

Het kwantitatieve kader houdt o.a. in:

- dat de kantorenlocatie met een provinciale reikwijdte (Leiden) de hoogste groeipotentie heeft in uw regio. In de bijgevoegde bijlage van Stec vindt u de behoefte t/m 2030 per locatie. Wij gaan uit van een middenscenario, dus het gemiddelde van de kolom *Behoeft t/m 2030 (*1.000 m2 vvo)*. Wij willen graag in uw plannen terugzien dat de invulling van het aantal kantoren en de benodigde plancapaciteit aansluit bij de strategieën die u terugvindt in de bijlage van Stec. Bij het toevoegen van nieuwe plancapaciteit zijn we benieuwd welke fysieke ruimte daarvoor beschikbaar is of beschikbaar kan worden gemaakt;
- dat er voor de kantorenlocaties met regionale reikwijdte, zie bijlage 2, geen extra plancapaciteit mag worden toegevoegd. Hier ligt een opgave om fors te verdunnen, zowel planaanbod als bestaand aanbod. Hiervoor willen we graag terugzien welke stappen (hoe en hoeveel m2) per kantorenlocatie er worden genomen om dit te realiseren;
- dat er voor kleine kantoren een uitbreidingsruimte van 25.000 m2 is voor de gezamenlijke gemeenten in Holland Rijnland. U kunt ervoor kiezen om bestemmingsplannen voor kleine kantoren tot een maximum van 25.000 m2 op te nemen in de regionale kantorenvisie. Als u ervoor kiest om bestemmingsplannen met kleine kantoren niet op te nemen in de regionale kantorenvisie zal voor deze bestemmingsplannen per plan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen moeten worden.

3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid

Hierbij maken we onderscheid tussen bedrijfskantoren, functiegebonden kantoren (in Stec rapport uitzonderingskantoren genoemd, betreft: luchthaven gebonden, haven gebonden en veiling gebonden), speciale clusters, en science locaties. De science locaties zijn geen onderdeel van de behoeftaramingen/kwantitatieve kaders in de kantorenvisie. Voor de andere speciale locaties verwijzen we naar de Stec bijlage bij deze brief.

In de kantorenvisie verwachten wij een visie waarin wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met deze speciale kantoren. Daarbij vragen wij in het bijzonder aandacht voor kantoren op bedrijventerreinen en in hoeverre dit past binnen uw kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. Een algemeen kantoor op een bedrijventerrein is niet altijd geschikt. Aan de andere kant willen we graag de ongewenste leegstand van bedrijfskantoren verminderen. Als er bedrijfskantoren te transformeren zijn naar algemene kantoren moet dit passen op het bedrijventerrein, onder andere qua vervoersbewegingen en de milieucategorie op het bedrijventerrein. Daarbij mag het niet ten koste gaan van de behoefte aan reguliere kantorenlocaties.

4. Visie duurzaamheid

De provincie Zuid-Holland heeft ambities op het gebied van energie en klimaatadaptatie. Verder hebben de regio's bij het bespreken van de Discussienota Kantoren aangegeven dat zij duurzaamheid een belangrijk thema vinden. In de visie op duurzaamheid zien we graag meer opgenomen dan het binnenkort verplicht te stellen Energielabel C voor kantoren (bijv.

streven naar Energielabel A/B, zeer terughoudend omgaan met nieuwbouw, klimaatadaptief bouwen en/of minimaliseren woon-werkverkeer).

Graag zien wij een visie op het verduurzamen van het kantorenaanbod in uw regio en hoe u dit, met inachtneming van de bevoegdheden en rollen van de verschillende betrokken partijen, wilt realiseren. We nodigen u uit om in de visie (niet op pand niveau) alvast een doorkijk te maken hoe ervoor gezorgd kan worden dat kantoren in 2050 CO2 neutraal kunnen worden gemaakt. En welke visie de gemeenten in Holland Rijnland hebben om kantoren van het gas af te halen, en in te toekomst naar full-electric kantoren te gaan.

Aandachtspunten

Ter voorbereiding op de omgevingsvisie vragen we u bij het opstellen van de regionale kantorenvisie ook aandacht te hebben voor de relatie met verwante (beleids)thema's zoals wonen, mobiliteit, groen en andere werklocaties. .

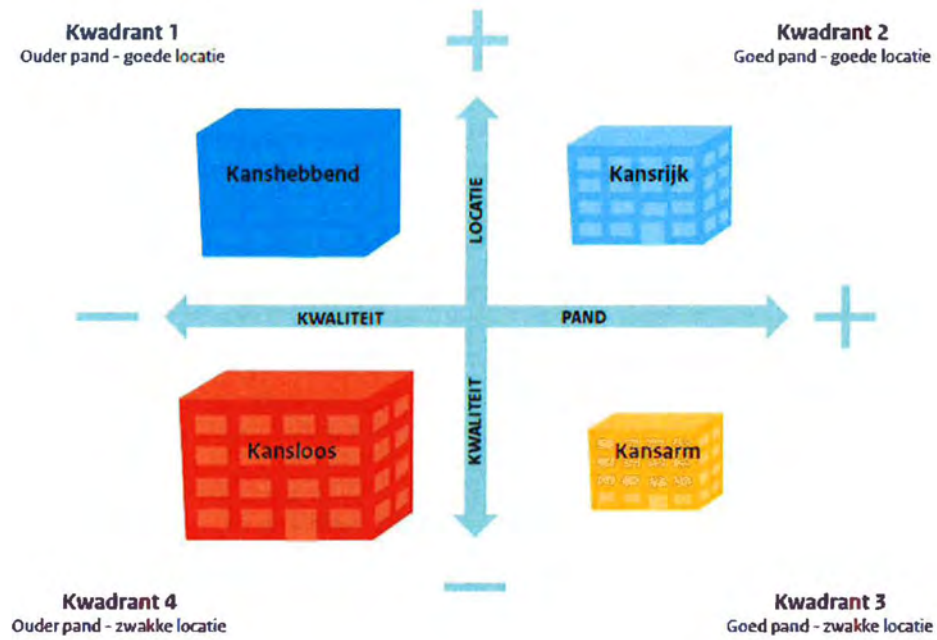
Procedures regionale kantorenvisie

Als de visie voor kantoren bovenstaande onderdelen bevat en past binnen de kaders van de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland, dan kunnen Gedeputeerde Staten de visie aanvaarden. De provincie beoordeelt dan niet individuele bestemmingsplannen met nieuwe kantoorplannen op dit onderdeel, mits ze onderdeel zijn van de aanvaarde regionale visie. Als het plan past in de geactualiseerde regionale visie die aanvaard is door Gedeputeerde Staten, is daarmee naar het oordeel van de provincie- de behoefte aangetoond en regionaal afgestemd overeenkomstig de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De provincie wil graag ambtelijk en bestuurlijk betrokken worden bij het actualiseren van de regionale kantorenvisie, zodat we tijdig samen met u de goede richting van de nieuwe visie kunnen bespreken. Wij zullen contact met u opnemen om te kijken welke ondersteuning en welke ambtelijk en bestuurlijke overleggen hiervoor geschikt zijn. Verder willen we graag in de tussentijd met u kijken hoe we goede monitoring van de kantorenmarkt en de uitvoering van de regionale kantorenvisie kunnen opzetten.

Wij ontvangen graag uw geactualiseerde kantoren visie voor 1 maart 2019. De provincie aanvaardt de visie voor een periode van vijf jaar (tot uiterlijk 1 juli 2024).

Bijlage 1: Kansenkwaadrant:



Bijlage 2: Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland

Locaties	Reikwijdte	Saldo min-max scenario (behoefte-planaanbod *1.000 m ² vvo)	Strategie
<p>Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties</p> <p>Den Haag CBD (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan en binnenstad)</p> <p>Rotterdam CBD (Central District, incl. Centrum – Blaak).</p>	<p>(Inter)nationaal: Grootstedelijke toplocaties (eersteklas, moderne kantoorlocaties in het topsegment) aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag. Hier zijn meerdere (inter)nationale hoofdkantoren te vinden</p> <p>Beide steden hebben meer dan 3 miljoen m² vvo en een gezamenlijk marktaandeel van bijna 60% binnen totale kantorenmarkt van Zuid-Holland. De CBD's van beide steden hebben een marktaandeel van circa 25% en zijn daarmee ook zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt. Op deze locaties bevinden zich bovendien meerdere (inter)nationale hoofdkantoren.</p>	<p>Circa +150.000 tot +700.000 m² vvo</p>	<p>Groei</p>
<p>OV-knooppuntlocaties en centrum/ (intercity)stationslocaties</p> <p><u>(Beperkte) Groei op:</u> Leiden Centraal (en (deel) binnenstad), Rotterdam Alexander, Schil-West (Dordrecht), Nieuw-Laakhaven HS (Den Haag)</p> <p><u>Afname planaanbod op:</u> Spoorzone Delft Centraal, Schieveste (Schiedam), Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad), Kop van Zuid (Rotterdam).</p>	<p>Provinciaal: Het gaat hier om OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity én per auto uitstekend bereikbaar zijn (<5 min snelweg) en multifunctionaliteit (mix van functies, incl. voorzieningen). Daarnaast betreft het centrum/(intercity)stationslocaties in de grotere kantoorgemeenten in Zuid-Holland.</p> <p>Feitelijk gaat het daarmee om locaties, die na de grootstedelijke toplocaties in Den Haag en Rotterdam, de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen van deze locaties is dan ook bovengemiddeld.</p>	<p>Circa -200.000 tot + 100.000 m² vvo</p>	<p>Afname planaanbod én beperkte groei op enkele locaties</p>
<p>Snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige, zoals Brainpark (Rotterdam), Fascinatio (Capelle aan den IJssel), Vijfsluizen (Vlaardingen), Amstelwijck (Dordrecht), Plaspoelpolder (Rijswijk), Rokkeveen Campus / Afrikaweg-Boerhaavelaan (Zoetermeer), Meerburgpolder (Zoeterwoude), Stationsomgeving Zwijndrecht, Bleizo (Lansingerland), Vierzicht (Leiderdorp), Stationsomgeving Alphen aan den Rijn, Stationsgebied Gorinchem, Stationspark (Sliedrecht) et cetera.</p>	<p>Regionaal: Het gaat om snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties (zonder intercity bereikbaarheid) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Gemiddeld genomen zijn op deze locaties vooral bedrijven met een regionale reikwijdte gevestigd. Daarbij gaat het om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers (vaak in een multi-tenant omgeving).</p> <p>Deze locaties kenmerken zich momenteel veelal door bovengemiddelde leegstand, beperkte multifunctionaliteit en/of zijn terug te vinden in gemeenten met een beperkte kantorenvorraad. Het onderscheidend vermogen van deze locaties is vaak beperkt.</p>	<p>Circa - 500.000 tot -1.100.000 m² vvo</p>	<p>Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)</p>



<p>Kleinschalige kantoorruimte (in bestemmingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen.</p>	<p><u>Lokaal:</u> In deze categorie vinden we vooral kantoorgebruikers met een gemiddeld lokale reikwijdte. Het gaat vaak om kleinere (of middelgrote) eindgebruikers op bedrijventerreinen of in de kleinere kantoorgemeenten.</p>	<p>Circa - 50.000 tot -70.000 m² vvo</p>	<p>Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk</p>
---	---	---	--

D. Confrontatie vraag en aanbod overige kantoorlocaties

Op basis van de confrontatie van vraag en aanbod geven we in de tabel hieronder een indicatieve toekomststrategie per locatie(type) weer. Daarbij adviseren we voor:

- locaties met een behoefte > 10.000 m² (na confrontatie met plancapaciteit in het maximale scenario) te overwegen plancapaciteit toe te voegen.
- Locaties met een behoefte van 0 tot 10.000 m² (na confrontatie met plancapaciteit in het maximale scenario) krijgen advies om kantoorruimte zoveel mogelijk in balans te houden én mogelijk op lange termijn, na 2025, te overwegen om beperkt plancapaciteit toe te voegen of te herbesteden, indien nodig.
- Locaties met meer plancapaciteit dan behoefte krijgen advies om plancapaciteit te reduceren.
- Locaties met een negatieve behoefte krijgen advies om kantoorruimte te onttrekken (herbesteding) en indien plancapaciteit beschikbaar, deze te schrappen.

Ook combinaties van bovenstaande strategieën zijn mogelijk, bijvoorbeeld voor een locatie met een negatieve behoefte op basis van het minimale scenario, maar een positieve behoefte op basis van het maximale scenario.

Tabel 25: Indicatieve confrontatie vraag - (plan)aanbod per locatie in Holland Rijnland

Gemeente	Locatie	Marktandeeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Alphen aan den Rijn	Henry Dunantweg	15%	1 tot 5	0	1 tot 5
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25%	2 tot 8	3	-1 tot 6
Leiden	Morskwartier Haagsche Schouw	2%	1 tot 3	3	-2 tot 1
Leiden	Kanaalpark / Lammenschans eo	1%	0 tot 2	0	0 tot 2
Leiden	Leiden Centraal	60%	18 tot 94	8	10 tot 87
Leiden	Binnenstad Leiden	20%	6 tot 31	4	2 tot 28
Leiden / Oegstgeest	Bio Science Park	-	90 - 300	0	90 - 300 ³⁶
Leiderdorp	Elisabethhof	50%	2 tot 12	7	-5 tot 5
Leiderdorp	Vierzicht (W4) met woonboulevard				
Noordwijk	Estec-terrein / Space Business ³⁷	-	-	-	-
Zoeterwoude	Grote Polder	5%	0 tot 1	4	-4 tot -3
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	95%	2 tot 10	0	2 tot 10

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Alphen aan den Rijn	Henry Dunantweg	-	1 tot 5	Balans
Alphen aan den Rijn	Stationsomgeving/Singelkwartier	25	-1 tot 6	Reductie plancapaciteit
Leiden	Morskwartier Haagsche Schouw	-	-2 tot 1	Herbesteding / balans
Leiden	Kanaalpark / Lammenschans eo	-	0 tot 2	Balans
Leiden	Leiden Centraal	18	10 tot 87	Toevoegen plancapaciteit
Leiden	Binnenstad Leiden	-	2 tot 28	Toevoegen plancapaciteit
Leiden / Oegstgeest	Bio Science Park	-	90 - 300 ³⁸	Toevoegen plancapaciteit
Leiderdorp	Elisabethhof	10	-5 tot 5	Reductie plancapaciteit
Leiderdorp	Vierzicht (W4) met woonboulevard			
Noordwijk	Estec-terrein / Space Business	-	-	-
Zoeterwoude	Grote Polder	7	-4 tot -3	Herbesteding
Zoeterwoude	Meerburgpolder (W4)	34	2 tot 10	Reduceren plancapaciteit

³⁶ Behoefteraming voor life sciences & health

³⁷ Estec terrein en Space Business Park zijn geen reguliere kantoorlocaties en hebben eigen dynamiek

³⁸ Behoefteraming voor life sciences & health

Tabel 26: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Midden Holland

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Bodegraven-Reeuwijk	Reeuwijkse Poort	80%	2 tot 6	7	-5 tot -1
Gouda	Binnenstad Gouda	10%	4 tot 13	4	0 tot 9
Gouda	Goudse Poort	50%	20 tot 67	69	-49 tot -2
Gouda	Spoorzone Gouda	10%	4 tot 13	0	4 tot 13
Waddinxveen	Limaweg	55% ³⁹	1 tot 2	2	-1 tot 1

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit hard (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Bodegraven-Reeuwijk	Reeuwijkse Poort	-	-5 tot -1	Herbestemming
Gouda	Binnenstad Gouda	-	0 tot 9	Balans
Gouda	Goudse Poort	-	-49 tot -2	Herbestemming
Gouda	Spoorzone Gouda	7	4 tot 13	Balans
Waddinxveen	Limaweg	-	-1 tot 1	Balans

Bron: Stec Groep, 2018

³⁹ Op basis van een inschatting dat iets meer dan de helft van de kantoorgebruikers in Waddinxveen voorkeur heeft voor een locatie nabij het (nieuwe) station en/of centrum/kern van gemeente

Tabel 27: Indicatieve confrontatie vraag – (plan)aanbod per locatie in Regio Rotterdam

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoeftes t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Albrandswaard	Metro Rhooen Overhoeken	90%	3 tot 5	6	-4 tot -1
Albrandswaard	Metro Poortugaal				
Barendrecht	Barendrecht NS-station	15%	2 tot 5	3	-1 tot 2
Barendrecht	Vaanpark	15%	2 tot 5	8	-6 tot -3
Capelle aan den IJssel	Oostgaarde De Terp	2%	1 tot 3	2	-1 tot 1
Capelle aan den IJssel	Rivium	90%	64 tot 145	145	-80 tot 0
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-Noord				
Capelle aan den IJssel	Fascinatio				
Capelle aan den IJssel	Capelle Office park				
Capelle aan den IJssel	Rijckevorsel				
Lansingerland	Spoorhaven	15%	1 tot 3	1	0 tot 2
Nissewaard	Metro-Centrum	30%	3 tot 6	6	-4 tot -1
Ridderkerk	Kastanjelaan	15%	1 tot 3	0	1 tot 3
Ridderkerk	Ridderpoort	20%	2 tot 4	1	1 tot 3
Rotterdam	Brainpark I, II en III	5%	25 tot 56	50	-25 tot 6
Rotterdam	Erasmuspark				
Rotterdam	Victoriapark				
Rotterdam	EUR Woudestein				
Rotterdam	Gadering Kodde	15%	75 tot 170	183	-108 tot -14
Rotterdam	Rotterdam The Hague Airport	1%	5 tot 11	1	4 tot 10
Rotterdam	Rotterdam Central District	20%	100 tot 225	51	49 tot 174
Rotterdam	Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	1%	3 tot 6	10	-7 tot -4
Rotterdam	Marconiplein / Stadshavens RMO	15%	75 tot 170	183	-108 tot -14
Rotterdam	Erasmus Hoboken	35%	175 tot 394	146	0 tot 1 24 tot 202 5 tot 45
Rotterdam	Binnenstad + Blaak				
Rotterdam	Kop van Zuid				
Rotterdam	Waalhaven Dockworks	5%	25 tot 56	38	-13 tot 18
Rotterdam	Waalhaven Port City				
Rotterdam	Waalhavens overig				
Rotterdam	Rotterdam Alexander	5%	25 tot 56	31	-6 tot 26
Schiedam	Schieveste	40%	9 tot 19	8	0 tot 11
Schiedam	's Graveland	5%	1 tot 2	9	-7 tot -6
Schiedam	Havens Schiedam	15%	3 tot 7	5	-2 tot 2
Vlaardingen	Vijfsluizen	20%	1 tot 2	0	1 tot 2

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoeftes t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Albrandswaard	Metro Rhooen Overhoeken	3	-4 tot -1	Herbestemming
Albrandswaard	Metro Poortugaal	7		
Barendrecht	Barendrecht NS-station	5	-1 tot 2	Reductie plancapaciteit
Barendrecht	Vaanpark	5	-6 tot -3	Herbestemming
Capelle aan den IJssel	Oostgaarde De Terp	-	-1 tot 1	Herbestemming / Balans
Capelle aan den IJssel	Rivium	-	-80 tot 0	Herbestemming
Capelle aan den IJssel	Hoofdweg-Noord	-		
Capelle aan den IJssel	Fascinatio	26		
Capelle aan den IJssel	Capelle Office park	-		
Capelle aan den IJssel	Rijckevorsel	-		

Lansingerland	Spoorhaven	-	0 tot 2	Balans
Nissewaard	Metro-Centrum	-	-4 tot -1	Herbestemming
Ridderkerk	Kastanjelaan	-	1 tot 3	Balans
Ridderkerk	Ridderpoort	-	1 tot 3	Balans
Rotterdam	Brainpark I, II en III	45		
Rotterdam	Erasmuspark	-	- 25 tot 6	Reduceren plancapaciteit / herbestemming
Rotterdam	Victoriapark	-		
Rotterdam	EUR Woudestein	14		
Rotterdam	Gadering Kodde	-	-108 tot -14	Herbestemming
Rotterdam	Rotterdam The Hague Airport	18	4 tot 10	Reduceren plancapaciteit
Rotterdam	Rotterdam Central District	17	49 tot 174	Toevoegen plancapaciteit
Rotterdam	Hart van Zuid(plein e.o. Ahoy)	-	-7 tot -4	Herbestemming
Rotterdam	Marconiplein / Stadshavens RMO	-	-108 tot -14	Herbestemming
Rotterdam	Erasmus Hoboken	8	-7 tot -8	Reduceren plancapaciteit / Balans ⁴⁰
Rotterdam	Binnenstad + Blaak	7	24 tot 202	
Rotterdam	Kop van Zuid	46	5 tot 45	Toevoegen plancapaciteit
Rotterdam	Waalhaven Dockworks	0		Balans
Rotterdam	Waalhaven Port City	7	-13 tot 18	Reduceren plancapaciteit
Rotterdam	Waalhavens overig	40		
Rotterdam	Rotterdam Alexander	21	-6 tot 26	Herbestemming / Balans
Schiedam	Schieveste	55	4 tot 15	Reduceren plancapaciteit
Schiedam	's Graveland	0	-7 tot -6	Herbestemming
Schiedam	Havens Schiedam	13	-2 tot 2	Reduceren plancapaciteit
Vlaardingen	Vijfsluizen	68	1 tot 2	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming

Bron: Stec Groep, 2018

⁴⁰ Uitzonderingskantoren medisch cluster. Dit soort specifieke clusters hebben vaak eigen marktdynamiek. De behoefte aan kantoorruimte voor Erasmus Hoboken hebben we nu berekend op basis van het bestaande (beperkte) marktaandeel.

Tabel 29: Indicatieve confrontatie vraag –(plan)aanbod per locatie in Haaglanden

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoefte t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Delft	Delftse Poort	40%	16 tot 37	23	-6 tot 14
Delft	Tanhof-West				
Delft	Delftechpark	-	11 tot 45 ⁴¹	3	8 tot 42
Delft	Technopolis				
Delft	Spoorzone Delft Centraal	35%	14 tot 32	7	7 tot 25
Delft	Station-Zuid	5%	2 tot 5	5	-3 tot -1
Den Haag	Kop Forepark	2%	11 tot 25	25	-14 tot 0
Den Haag	Hoornwijk	0,1%	0 tot 1	1	-1 tot 0
Den Haag	Nieuw-Centrum	40%	222 - 499	85	82 tot 249
Den Haag	Nieuw Centraal				-
Den Haag	Utrechtsebaan				8 tot 25
Den Haag	Beatrixkwartier				47 tot 141
Den Haag	Binnenstad Den Haag				-
Den Haag	Congresbuurt World Forum	-	-	12	-
Den Haag	Benoordenhout	10%	56 - 125	11	45 tot 114
Den Haag	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	5%	28 tot 62	57	-30 tot 5
Den Haag	Schenkstrook, Mariahoeve				
Den Haag	Binckhorst (Z0)				
Den Haag	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier				
Den Haag	Henri Faasweg/Zoetermeerseweg	2%	11 tot 25	31	-20 tot -6
Den Haag	Binckhorst Binckhorstlaan/Overig	5%	28 tot 62	20	8 tot 42
Den Haag	Nieuw-Laakhaven HS	-	-	0	-
Den Haag	Internationale Zone / (Ouda) Waalsdorperweg	-	-	0	-
Lansingerland	Bleizo	50%	4 tot 10	0	4 tot 10
Leidschendam - Voorburg	Klein-Plaspoelpolder	10%	2 tot 5	7	-5 tot -2
Leidschendam - Voorburg	Overgoo Vlietweg				
Leidschendam - Voorburg	Station Voorburg	30%	7 tot 16	1	6 tot 15
Leidschendam - Voorburg	Centrum Voorburg	30%	7 tot 16	12	-5 tot 4
Leidschendam - Voorburg	Leidschenhage e.o.				
Pijnacker-Nootdorp	Heron Kantoren	95%	2 tot 4	2	0 tot 2
Rijswijk	Broekpolder	20% ⁴²	33 - 74	78	-45 tot -4
Rijswijk	Plaspoelpolder (snelweggebied)				
Rijswijk	Hoornwijk				
Rijswijk	Brassersplein - Zuidflank				
Rijswijk	Plaspoelpolder (bedrijvenzone)	5%	8 tot 18	24	-16 tot -5
Rijswijk	In De Bogaard	1%	2 tot 4	9	-8 tot -6
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	5%	8 tot 18	43	-24 tot -35
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	40%	1 tot 3	2	-1 tot 1
Westland	Flora Holland / GreenPort Horti Campus	50%	2 tot 4	0	2 tot 4
Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	55%	40 - 90	55	-15 tot 34
Zoetermeer	Rokkeveen Campus				
Zoetermeer	Lansinghage-lus (Zilverstraat)	1%	1 tot 2	0	1 tot 2
Zoetermeer	Stadshart,-centrum incl. West	20%	14 - 33	0	14 - 33

Bron: Stec Groep, 2018

⁴¹ Inschatting van de vraag op basis van extrapolatie van de opname van kantoorruimte in de afgelopen vijf en tien jaar

⁴² Aandeel is exclusief transactie van nieuwe Europese Octrooibureau

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoeftes t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Delft	Delftse Poort	-	-6 tot 14	Balans ⁴³
Delft	Tanthof-West	-	-6 tot 14	Balans ⁴³
Delft	Delftechpark	-	8 tot 42	-
Delft	Technopolis	-	8 tot 42	-
Delft	Spoorzone Delft Centraal	26	7 tot 25	Balans
Delft	Station-Zuid	102	-3 tot -1	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming
Den Haag	Kop Forepark	-	-14 tot 0	Herbestemming / Balans
Den Haag	Hoornewijk	-	-1 tot 0	Reduceren plancapaciteit
Den Haag	Nieuw-Centrum / Wijkhavenkwartier	34	82 tot 249	Toevoegen plancapaciteit
Den Haag	Nieuw Centraal/CS Kwadrant/KJ & Busplatform	-	-	
Den Haag	Utrechtsebaan	-	8 tot 25	
Den Haag	Beatrixkwartier/NOI	16	47 tot 141	
Den Haag	Binnenstad Den Haag	-	-	
Den Haag	Congresbuurt World Forum	-	-	
Den Haag	Benoordenhout	-	45 tot 114	Toevoegen plancapaciteit / Balans
Den Haag	Schenkstrook, Anna v Saksenlaan	-	-30 tot 5	Reduceren plancapaciteit
Den Haag	Schenkstrook, Mariahoeve	-		
Den Haag	Binckhorst (ZO)	-		
Den Haag	Ypenburg A12 Pr Alexanderkwartier	26		
Den Haag	Henri Faasweg/Zoetermeerseweg	-	-20 tot -6	Reduceren plancapaciteit / Herbestemming
Den Haag	Binckhorst Binckhorstlaan/Overig	13		
Den Haag	Nieuw-Laakhaven HS	17	8 tot 42	Balans / Toevoegen plancapaciteit
Den Haag	Internationale Zone / (Oude) Waalsdorperweg	-	-	-
Lansingerland	Bleizo	-	4 tot 10	Balans / Toevoegen plancapaciteit
Leidschendam - Voorburg	Klein-Plaspoelpolder	-	-5 tot -2	Herbestemming
Leidschendam - Voorburg	Overgoo Vlietweg	-		
Leidschendam - Voorburg	Station Voorburg	-		
Leidschendam - Voorburg	Centrum Voorburg	-	-5 tot 4	Balans / Herbestemming
Leidschendam - Voorburg	Leidschenhage e.o.	-		
Pijnacker-Nootdorp	Heron Kantoren	17	0 tot 2	Reduceren plancapaciteit
Rijswijk	Broekpolder	-	-45 tot -4	Herbestemming
Rijswijk	Plaspoelpolder (snelweggebied)	-		
Rijswijk	Hoornewijk	-		
Rijswijk	Brassersplein - Zuidflank	-		
Rijswijk	Plaspoelpolder (bedrijfszone)	-	-16 tot -5	Herbestemming
Rijswijk	In De Bogaard	-	-8 tot -6	Herbestemming
Rijswijk	NS-Stationsomgeving Rijswijk	21	-24 tot -35	Herbestemming
Westland	Naaldwijk, Tiendweg Hoogeland	5	-1 tot 1	Reduceren plancapaciteit
Westland	Flora Holland / GreenPort Horti Campus	6	2 tot 4	Balans
Zoetermeer	Afrikaweg-Boerhaavelaan	94	-15 tot 34	Herbestemming
Zoetermeer	Rokkeveen Campus	28		Balans
Zoetermeer	Lansinghage-lus (Zilverstraat)	-	1 tot 2	Balans
Zoetermeer	Stadshart,-centrum incl. West	-	14 - 33	Balans / Toevoegen plancapaciteit ⁴⁴

⁴³ Op termijn alleen overwegen plancapaciteit toe te voegen wanneer het gaat om eindgebruikers die qua profiel niet passen op Delftechpark of Technopolis.

Tabel 27: Indicatieve confrontatie vraag –(plan)aanbod per locatie in Zuid-Holland Zuid

Gemeente	Locatie	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m ² vvo)	Behoeft t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)
Dordrecht	Amstelwijk	15%	2 tot 18	1	1 tot 17
Dordrecht	Centraal Station/Schil-west	45%	6 tot 55	29	-23 tot 26
Dordrecht	Leerpark	3%	1 tot 4	2	-1 tot 2
Gorinchem	Stationsomgeving	20%	0 tot 2	10	-10 tot -8
Hendrik-Ido-Ambacht	Park Langesteijn	45% ⁴⁵	0 tot 1	0	0 tot 1
Oud-Beijerland	De Grienden/ Poortwijk	45% ¹⁶	1 tot 5	2	-1 tot 4
Oud-Beijerland	Hoogerwerf Kantoren				
Papendrecht	Land van Matena (oostpolder oost)	45% ¹⁶	0 tot 1	0	0 tot 1
Sliedrecht	Stationspark (II)	30%	1 tot 9	5	-4 tot 5
Zwijndrecht	Stationsomgeving / West Parallelweg	80%	1 tot 6	6	-5 tot 0
Zwijndrecht	Westkeetkaven/Scheepmakerij				

Bron: Stec Groep, 2018

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (hard) (* 1.000 m ² vvo)	Behoeft t/m 2030 (* 1.000 m ² vvo)	Strategie
Dordrecht	Amstelwijk	45	1 tot 17	Reduceren plancapaciteit
Dordrecht	Centraal Station/Schil-west	-	-23 tot 26	Herbestemming / Toevoegen plancapaciteit
Dordrecht	Leerpark	6	-1 tot 2	Reduceren plancapaciteit
Gorinchem	Stationsomgeving	-	-10 tot -9	Herbestemming
Hendrik-Ido-Ambacht	Park Langesteijn	3	0 tot 1	Reduceren plancapaciteit
Oud-Beijerland	De Grienden/ Poortwijk	-	-1 tot 4	Balans
Oud-Beijerland	Hoogerwerf Kantoren	-		
Papendrecht	Land van Matena (Oostpolder Oost)	-	0 tot 1	Balans
Sliedrecht	Stationspark (II)	14	-4 tot 5	Reduceren plancapaciteit
Zwijndrecht	Stationsomgeving / West Parallelweg	16	-5 tot 0	Herbestemming
Zwijndrecht	Westkeetkaven/Scheepmakerij	-		

Bron: Stec Groep, 2018

⁴⁴ Afhankelijk van impact van vertrek AIVD van circa 136.000 m² (en mogelijke nieuwe invulling gebouw)

⁴⁵ Uitgaande van marktaandeel voor locatietype 'overig' in Zuid-Holland Zuid

