



Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2017

Ontwikkelingen 2015-2017

Inhoud

Belangrijkste bevindingen en conclusies

1. Voorraad
2. Aanbod
3. Leegstand
4. Opname
5. Plancapaciteit
6. Behoeft



Dit product van het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) is tot stand gekomen in samenwerking met Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD), Ooms Makelaars en Waltmann & Co Bedrijfshuisvesting.



Hoe heeft de kantorenmarkt in de Drechtsteden zich in de afgelopen twee jaar ontwikkeld? Deze vraag staat centraal in deze derde 'Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden'. In deze factsheet presenteert het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) de ontwikkelingen in de voorraad, het aanbod, de leegstand en de opname van kantoorruimte. Ook geven we inzicht in de huidige plancapaciteit en hoe deze zich verhoudt tot de nieuwbouwbehoefte aan kantoren.



Ten behoeve van het actualiseren van de kantorenstrategie Drechtsteden heeft het OCD in 2012 én in 2015 de 'Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden' opgesteld. Bij het vaststellen van de geactualiseerde kantorenstrategie in 2015 is ook afgesproken de regionale kantorenmarkt jaarlijks te monitoren. Begin 2018 sluit de gemeente Hardinxveld-Giessendam aan bij de Drechtsteden. Daarom presenteren we in deze monitor ook actuele cijfers over de kantoren in Hardinxveld-Giessendam.

Voor deze kantorenmonitor maken we gebruik van een breed gedragen, ook bij marktpartijen, set definities. Bij de vorige metingen is voor de voorraad en de leegstand gebruik gemaakt van gegevens van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) en heeft er afstemming plaatsgevonden met twee grote regionale bedrijfsmakelaars. Ook voor deze monitor is overlegd met dezelfde makelaars. Soms resulteert dit in kleine wijzigingen in de afbakening van kantoorruimte waardoor ook cijfers van de vorige meting worden aangepast. Hierdoor wijken de cijfers voor 2015 enigszins af van de eerder verschenen monitor. Voor een volledig overzicht van de definities en de bronnen, zie kader 'Definities en bronnen' aan het einde van de hoofdtekst. In deze factsheet presenteert het OCD de *huidige stand van zaken* op de kantorenmarkt in de Drechtsteden per 1.1.2017 en de *ontwikkelingen* op de kantorenmarkt in de periode 2015-2017. Voor Hardinxveld-Giessendam presenteren we telkens apart de stand van zaken per 1.1.2017, dus nog geen ontwikkelingen.

Landelijke trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

- Ontwikkeling naar een meer evenwichtige kantorenmarkt waarbij de vraag naar kantoorruimte meer in verhouding komt met het aanbod en de voorraad. Aanbod en voorraad nemen af door een hoger effectief opnamevolume (door extra vraag van startups en vraag naar extra kantoorruimte van huidige gebruikers) en transformatie van kantoren naar woningen en sloop van kantoren. Dynamiek op de kantorenmarkt gaat niet meer alleen om verhuisbewegingen, maar ook transformatie en sloop zijn nu belangrijke factoren in die dynamiek.
- Vraag en dynamiek op de kantorenmarkt vooral in de vier grote steden, en dan met name Amsterdam. Sterke schommelingen in opnamevolumes in de overige regio's.
- Door economische groei en het grote aantal startups vooral groei in het aantal transacties van kleine metrages.
- Duidelijke verschuiving op de kantorenmarkt waarbij banken, verzekeraars en overheden minder vraag en de zakelijke en ICT dienstverlening juist meer vraag uitoefenen. Verwachting is dat dit de komende jaren voortzet.
- Ontwikkeling naar een gesegmenteerde kantorenmarkt door daling vraag naar kantoorpanden op monofunctionele locaties én stijging vraag op locaties nabij veel voorzieningen en OV-knooppunten met huurstijgingen tot gevolg.
- De komende jaren minder transformatie van kantoorruimte; gemeenten krijgen steeds meer te maken met het vrijkomen van maatschappelijk vastgoed dat zich beter leent voor transformatie naar woningen.
- Kwaliteit van het beschikbare aanbod loopt terug. Daarnaast nauwelijks toevoeging van moderne, kwalitatief betere kantoorruimte aan de markt door het restrictieve nieuwbouwbeleid en daarmee samenhangende lage aantal vergunningsaanvragen voor nieuwbouw.
- Er komt een forse investeringsopgave op het gebied van duurzaamheid als gevolg van het voornemen van het Ministerie om een energielabel C verplicht te stellen voor kantoren vanaf 1 januari 2023. Voldoet een kantoor niet aan deze eis, dan is gebruik als kantoor nadien niet meer mogelijk.

Bron: *Sprekende Cijfers (Dynamis, 2017)*

Belangrijkste bevindingen

Ontwikkelingen op de kantorenmarkt Drechtsteden 2015-2017

voorraad (1.1.2017 tov 1.1.2015)

788.700 m²
ontwikkeling absoluut 20.000 m²
% +2,7%

aanbod (1.1.2017 tov 1.1.2015)

149.100 m²
ontwikkeling absoluut 1.400 m²
% -0,9%

leegstand (1.1.2017 tov 1.1.2015)

136.900 m²
ontwikkeling absoluut 19.500 m²
-12,5%

opname (2016 tov 2014)

18.000 m²
ontwikkeling absoluut 1.600 m²
+9,8%

plancapaciteit (1.1.2017 tov 1.1.2015)

113.800 m²
ontwikkeling absoluut 400 m²
+0,4%

marktratio¹ (1.1.2017 tov 1.1.2015)

12%
ontwikkeling +1%-punt

Toelichting:

¹ De marktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar kantoorruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt komt de vraag en het aanbod dichter tot elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding ruimer en daalt de marktratio.

Voorraad licht gegroeid

- De kantorenvoorraad in de Drechtsteden heeft begin 2017 een omvang van 789.000 m² (inclusief kleine kantoren); sinds begin 2015 is de voorraad met 20.000 m² gegroeid.
- Toename van de voorraad komt niet alleen door toevoeging van nieuwe objecten, maar ook door uitbreiding van bestaande objecten, of door wijzigingen in de oppervlaktegegevens van bestaande objecten waardoor objecten al dan niet voldoen aan de criteria van kantoorruimte.
- De groei van de kantorenvoorraad in de Drechtsteden komt door de groei van de voorraad in woonwijken (+15.200 m²) en op bedrijventerreinen (+7.100 m²). De groei in woonwijken komt vooral door een toename van de voorraad in Dordrecht¹ en Hendrik-Ido-Ambacht (o.a. door toevoeging van praktijkruimten). Op de enige snelweglocatie Amstelwijck is de voorraad met 1.700 m² gegroeid. Op de binnenstedelijke centrumlocaties in de Dordtse Binnenstad en het stationsgebied van Zwijndrecht is de voorraad iets afgenomen.
- Omdat er niet veel nieuwe kantoren zijn toegevoegd verouderd de kantorenvoorraad. Bijna 80% is ouder dan 15 jaar. In 2015 was dit nog 73%. Veel van deze kantoren hebben een energielabel slechter dan C en zullen vanaf 2023 niet meer als kantoor mogen worden gebruikt. Eigenaren hebben dan de keuze om te verduurzamen of te transformeren. Dit heeft gevolgen voor de omvang van de voorraad.

Aanbod vrijwel gelijk

- Begin 2017 wordt in de Drechtsteden zo'n 149.000 m² aan kantoorruimte door marktpartijen aangeboden, iets minder dan begin 2015. Ook in Nederland, buiten de vier grote steden, zien we min of meer eenzelfde ontwikkeling. Het aanbod in de Drechtsteden bevindt zich vooral op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht (66.000 m²) en op bedrijventerreinen 64.000 m².
- Het aanbod op bedrijventerreinen is toegenomen (+8.200 m²), op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht afgenomen (-9.600 m²), in woonwijken en op snelweglocatie Amstelwijck is het aanbod nauwelijks in omvang veranderd.
- Verhoudingsgewijs is er veel aanbod aan kantoorruimte in de categorie vanaf 500 m² tot 2.500 m²; aanbod is het meest afgenomen in de categorie vanaf 2.500 m².

Leegstand duidelijk afgenomen

- In de Drechtsteden is de leegstand van kantoorruimte in de afgelopen twee jaar duidelijk afgenomen, van 156.000 m² in 2015 naar 137.000 m² in 2017. Nu staat iets meer dan 17% van de voorraad leeg, in 2015 was dat ruim 20%. In vergelijking met heel Nederland is de kantorenleegstand in de Drechtsteden iets bovengemiddeld.
- Het leegstandspercentage is vrijwel in alle gemeenten van de Drechtsteden gedaald; alleen in Sliedrecht is de leegstand toegenomen; vooral in Zwijndrecht is de leegstand fors gedaald; de leegstand in Zwijndrecht is nu zelfs iets lager dan in Dordrecht (in 2015 had Zwijndrecht nog de hoogste leegstand).
- Door het weer in gebruik nemen van enkele grote kantoren op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht (Burgemeester de Raadsingel 93c, Weizigtweg 33, Wilgenbos 2) en Zwijndrecht (Stationsplein 4, Stationsweg 43) is de leegstand daar duidelijk afgenomen. Ook in woonwijken en op de snelweglocatie Amstelwijck is de leegstand afgenomen. Opvallend is de groei van de leegstand op bedrijventerreinen, met name in Dordrecht (Dordtse Kil I en Amstelwijck-West) en Sliedrecht (Noordoost-Kwadrant). Een bevestiging van de huidige ontwikkeling van bedrijventerreinen als niet aantrekkelijke locatie voor kantoren. Opvallend is ook de groei van de leegstand op het Stationspark in Sliedrecht, een bedrijventerrein dat, in tegenstelling tot de meeste bedrijventerreinen, wordt gedomineerd door kantoren.
- De langdurige leegstand is nog verder toegenomen, nu staat bijna 57.000 m² al langer dan vijf jaar leeg (in 2015 48.000 m²).
- Als gevolg van inmiddels gerealiseerde onttrekkingen in het centrum van Dordrecht (tussen peildatum 1.1.2017 en publicatie van deze monitor) zal de leegstand nog verder fors afnemen.

¹ Kanttekening bij deze groei van de voorraad in Dordrecht is dat in de wijk Dubbeldam op het terrein van De Hoop aan de Provincialeweg twee objecten een kantoorfunctie hebben gekregen. Bij een vertrek van deze zorginstelling verliezen deze objecten waarschijnlijk hun kantoorfunctie.

Opname in stijgende lijn

- Inclusief kleine kantoren is er in de afgelopen vijf jaar (2012-2016) in de Drechtsteden in totaal 94.000 m² aan kantoorruimte opgenomen, gemiddeld bijna 19.000 m² per jaar. In 2012 zijn de meeste vierkante meters opgenomen. In 2013 viel de opname ver terug. Vervolgens zien we een stijgende ontwikkeling van 13.000 m² in 2013 naar 18.000 m² in 2016. In de periode 2007-2011 lag de totale opname iets hoger (118.500 m², bijna 24.000 m² per jaar).
- Ontwikkeling van de opname van kantoorruimte in de afgelopen 4 à 5 jaar in de Drechtsteden is min of meer gelijk aan die in Nederland (exclusief de G4).
- Ondanks lichte stijging van de markratio, is de kantorenmarkt in de Drechtsteden, evenals in heel Nederland, nog steeds ruim.
- De laatste jaren zien we steeds meer kleine kantoortransacties waardoor de gemiddelde transactiegrootte in de Drechtsteden verder is afgenomen naar 410 m².
- De meeste kantoorruimte wordt opgenomen op bedrijventerreinen (49.000 m² in de afgelopen vijf jaar, waarvan meer dan de helft in Sliedrecht), op ruime afstand gevolgd door de binnenstedelijke centrumlocaties (28.000 m²). Het laatste vooral in Dordrecht.

Plancapaciteit versus behoefte

- Tussen 2013 en 2015 is de totale plancapaciteit in de Drechtsteden al fors teruggebracht. Sindsdien is hierin niet veel meer veranderd. Begin 2017 is de plancapaciteit 114.000 m², nog iets boven de geraamde nieuwbouwbehoefte aan kantoren tot 2030 (tussen de 87.500 en 100.000 m²).²

Conclusies

Situatie licht verbeterd

In de afgelopen twee jaar is de situatie op de kantorenmarkt in de Drechtsteden iets verbeterd. Dit komt vooral tot uiting in de daling van de leegstand. Het aanbod is iets afgenomen. De opname van kantoorruimte vertoont de afgelopen jaren, na een dip in 2013, weer een positieve ontwikkeling. Door deze ontwikkeling in aanbod en opname is de kantorenmarkt in de Drechtsteden iets minder ruim dan twee jaar terug. Ongeveer hetzelfde beeld en dezelfde ontwikkeling zien we ook op de Nederlandse kantorenmarkt buiten de vier grote steden om. Echter, als we kijken naar de transacties die gedurende dit jaar (tot aan publicatie van deze monitor) in de Drechtsteden hebben plaatsgevonden, is voor dit jaar geen groei van de opname van kantoorruimte te verwachten.

Leegstand nog wel grotendeels structureel

De leegstand van kantoren in de Drechtsteden is weliswaar afgenomen, maar blijft grotendeels een structureel probleem. Meer dan de helft van de leegstaande kantoorruimte staat al langer dan drie jaar leeg, 39% staat al langer dan vijf jaar leeg. Steeds meer van deze kantoren zijn sterk verouderd waardoor deze niet meer voldoen aan de vereisten van huidige gebruikers waarbij flexibiliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid steeds belangrijker worden. Veel van deze leegstaande kantoren kunnen als kansarm of zelfs kansloos worden bestempeld. Minder en bewuster nieuw bouwen, meer renoveren en meer onttrekken is komende jaren een belangrijke opgave voor de Drechtsteden.

Plancapaciteit nog ruim voldoende

De huidige plancapaciteit van kantoren in de Drechtsteden is nog steeds ruim voldoende om aan de toekomstige nieuwbouw-behoefte tegemoet te komen. Nieuwbouw van kantoren zal nodig blijven, vanwege de veroudering en het incurant raken van bestaande kantoorgebouwen en kantoorlocaties. Met name goed bereikbare locaties met een groot en divers aanbod aan voorzieningen in de nabijheid hebben potentie.

Onttrekkingen blijven nodig voor meer evenwicht

Als alle plannen voor kantooronttrekkingen (met name in het centrum van Dordrecht) de komende jaren doorgaan zal de voorraad en de structurele leegstand sterk worden teruggebracht. Hierdoor zal de kantorenmarkt in de Drechtsteden meer in evenwicht komen.

² Gebaseerd op een raming van de Provincie Zuid-Holland voor de regio Zuid-Holland-Zuid.

1 Voorraad

In Nederland is er nog geen officiële statistiek beschikbaar die de voorraad kantoorruimte op uniforme wijze en volledig registreert. Verschillende marktpartijen publiceren wel voorraadcijfers, maar hierin zien we vaak grote onderlinge verschillen. Deze verschillen komen met name door de verschillende definities die zij hanteren. Juist voor een kleine kantoorregio als de Drechtsteden is het hebben van een totaalbeeld van de kantorenvorraad, inclusief de kleine kantoren, van groot belang. Om de voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden volledig en nauwkeurig in kaart te brengen, maakt het OCD voor deze monitor gebruik van gegevens van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD). Hoe we dit hebben gedaan ziet u in onderstaand kader.



*Waltmann & Co
Bedrijfshuisvesting en Ooms
Makelaars (partner in Dynamis)
hebben 4 vestigingen in de
Drechtsteden en zijn beide actief
in alle gebieden van de
vastgoedmarkt. Vanuit hun
vestiging in Dordrecht zijn beide
organisaties onder andere actief
op het gebied van aanhuur en
verhuur, aankoop en verkoop
van kantoren, winkels,
bedrijfsruimten en exploitatie
gebonden vastgoed. Ze zijn
specialist in de regio en
signaleren trends en bewegingen
in de markt.*

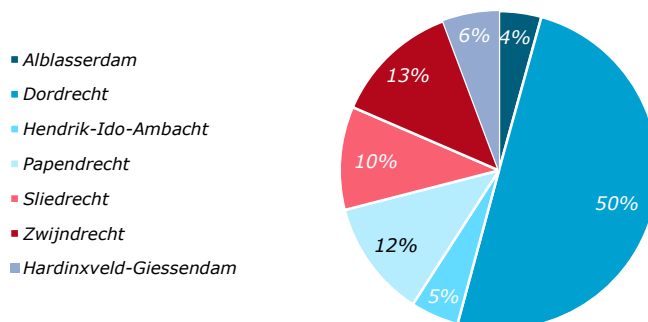
Gemeentelijke belastingbestanden als bron voor voorraad en leegstand kantoren

Om hun taak uit te kunnen voeren beschikt Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) over een registratie met alle niet-woningen in de Drechtsteden. Hierin zijn vierkante meters van objecten als kantoren, bedrijven en winkels opgenomen. Om de voorraad kantoorruimte te bepalen zijn uit deze registratie alle objecten geselecteerd waarvan minimaal 70% van de oppervlakte een kantoorfunctie heeft. Ook kleine kantoorruimtes zijn in de voorraad meegenomen. Vervolgens zijn objecten toegevoegd die nu in hun huidige gebruik niet aan die 70% kantoorfunctie voldoen, maar volgens regionale marktpartijen wel als kantoorruimte zullen worden aangeboden als deze ooit beschikbaar komen omdat ze nu ook gebruikt worden voor kantoorbanen. Praktijkruimten zijn ook in de voorraad kantoorruimte meegenomen. GBD registreert ook wanneer een object niet in gebruik is, en dus leeg staat, en per wanneer het leeg staat. Het op deze wijze verkregen bestand met alle kantoorruimten is door het OCD bewerkt: kantoortypologieën, grootteklassen en leeftijdsklassen, en duur leegstand zijn toegevoegd. Wijzigingen in de afbakening van kantoorruimte zijn ook voor het bestand van 2015 doorgevoerd. Hierdoor wijken de cijfers enigszins af van de eerder verschenen monitor in 2015.

Volgens de administratie van GBD heeft de Drechtsteden een totale voorraad van 789.000 m² aan kantoorruimte (peildatum 1 januari 2017). In totaal tellen we in de Drechtsteden ruim 1.600 'kantoren'. Ten opzichte van andere regio's in de provincie Zuid-Holland is de Drechtsteden daarmee een kleine kantorenregio. Ten opzichte van begin 2015 is de voorraad met 20.000 m² toegenomen. De groei komt niet zozeer door toevoeging van nieuwe objecten aan de voorraad, maar door uitbreiding van bestaande objecten, of door wijzigingen in de oppervlaktegegevens van bestaande objecten waardoor objecten al dan niet voldoen aan de criteria van een kantoorruimte (administratieve wijzigingen). Er zijn slechts enkele grote objecten aan de voorraad toegevoegd: in Dordrecht aan de Spirea (1.300 m²) en Laan van Europa (1.600 m²) en in Hendrik-Ido-Ambacht aan de Witte de Withstraat (700 m²). In Hardinxveld-Giessendam is recentelijk aan de Moerbeij (2.600 m²) een grote kantoorruimte aan de voorraad toegevoegd. Naast toevoeging worden er vierkante meters aan de voorraad onttrokken door transformaties. Ook in de Drechtsteden, en dan met name in Dordrecht, zijn er worden grote kantoorgebouwen getransformeerd naar woonruimte (zie tekstkader verderop). Daarnaast zijn al enkele kantoren opgekocht die worden gesloopt ten behoeve van woonruimte. De verwachting is dat de komende jaren de voorraad fors zal afnemen.

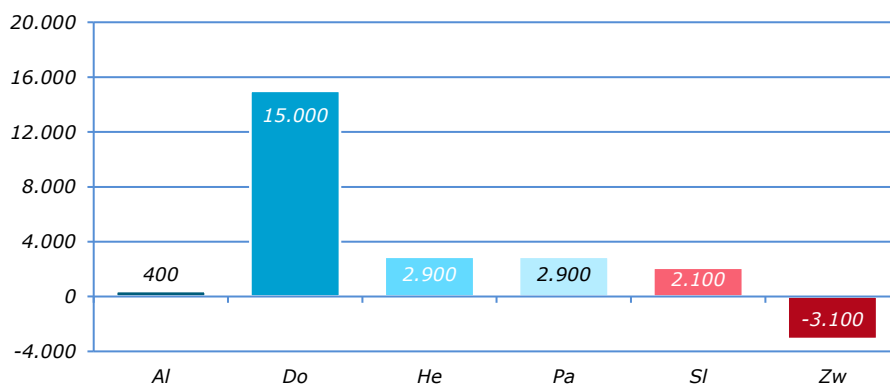
Hoe deze voorraad van 789.000 m² aan kantoorruimte is verdeeld over de Drechtsteden gemeenten en hoe deze zich heeft ontwikkeld, laten de figuren 1 en 2 zien. Hieruit blijkt dat meer dan de helft van de voorraad zich in Dordrecht bevindt, 418.000 m². Van de kleinere gemeenten heeft Zwijndrecht de grootste voorraad kantoorruimte (107.000 m²). Alblasserdam (36.000 m²) en Hendrik-Ido-Ambacht (41.000 m²) hebben de kleinste voorraad. Nieuwkomer Hardinxveld-Giessendam heeft een kantorenvorraad van zo'n 48.000 m². De groei van de voorraad is verdeeld over alle gemeenten, alleen Zwijndrecht vertoont een daling. In totaal nam de voorraad in de Drechtsteden in de afgelopen twee jaar met 20.000 m² toe. In tabel 1 van de bijlage staat een volledig overzicht van de vierkante meters kantoorruimte verdeeld over de zes gemeenten in 2015 en 2017, voor Hardinxveld-Giessendam alleen in 2017.

Figuur 1 Verdeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 2 Ontwikkeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden, 2015-2017 (m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Voorbeelden transformatie van kantoorruimte in de Drechtsteden

- Stationsweg 4 in Dordrecht (3.800 m²) is in 2015 getransformeerd naar appartementen.
- Stek 13 in Dordrecht (2.200 m²) is in 2016 getransformeerd naar appartementen voor senioren.
- Stationsweg 45 in Zwijndrecht (3.900 m²) wordt momenteel getransformeerd naar appartementen.
- Noordendijk 250 in Dordrecht (6.700 m²) wordt binnenkort getransformeerd naar appartementen en onderwijsvoorzieningen.
- Stationsweg 39 in Dordrecht (1.100 m²) wordt binnenkort getransformeerd naar appartementen.
- Spuiboulevard 100 in Dordrecht (4.200 m²) wordt binnenkort getransformeerd naar appartementen.

Kantoortypologie

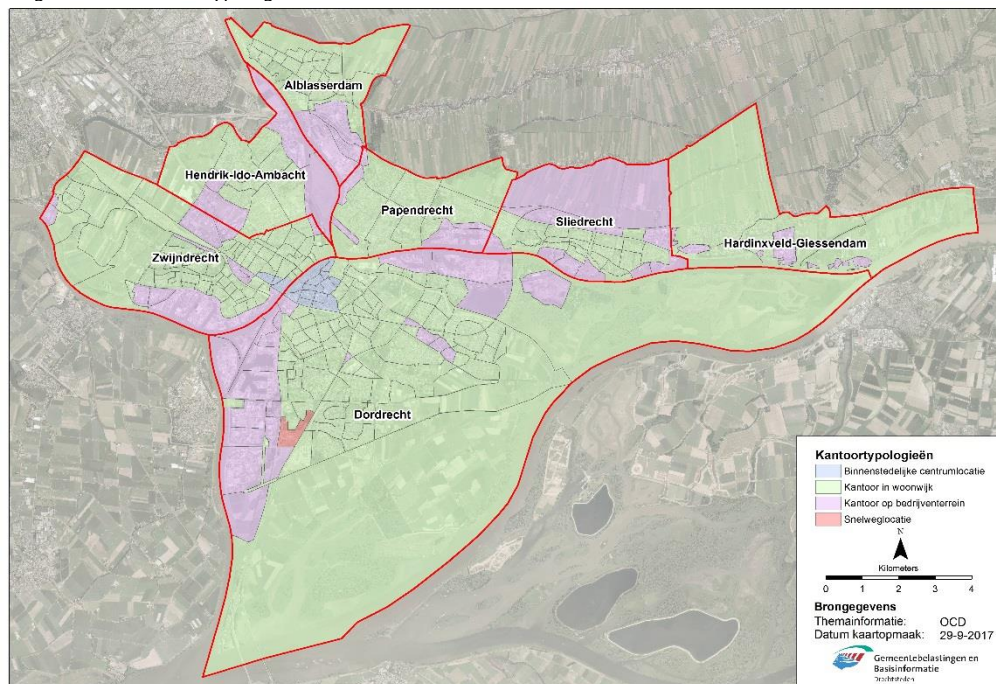
De kantorenmarkt kan worden ingedeeld in verschillende typen op basis van locaties en kantoorgebouwen met onderscheidende kenmerken en kwaliteit. In deze monitor sluiten we aan bij de typologieën die eerder zijn onderscheiden bij de aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland³. Van de zeven verschillende kantoortypologieën die daarbij zijn onderscheiden (zie kader 'Kantoortypologieën' aan het einde van de hoofdtekst) hebben we in de Drechtsteden de volgende vier kantoortypologieën:

³ Stec Groep B.V. (2010), Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland

- binnenstedelijke centrumlocaties (Binnenstad van Dordrecht en gebied rond het station in Zwijndrecht);
- kantoorvestiging op bedrijventerreinen (komt veelvuldig in alle gemeenten voor);
- kantoorvestiging in woonwijken (alle Drechtsteden gemeenten);
- kantoorvestiging op snelweglocaties (één locatie, Businesspark Amstelwijck in Dordrecht).⁴

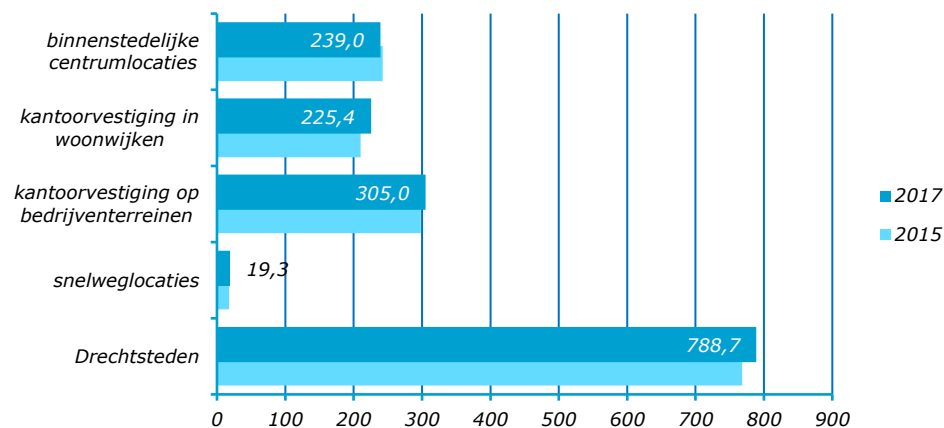
Deze vier verschillende kantoortypologieën in de Drechtsteden zijn in figuur 3 in kaart gebracht.

Figuur 3 Kantoortypologieën in de Drechtsteden



Figuur 4 laat zien hoe de voorraad zich voor de vier verschillende locatietypen binnen de Drechtsteden heeft ontwikkeld. De voorraad aan kantoren is gegroeid in de woonwijken (+15.200 m²), op bedrijventerreinen (+7.100 m²) en op de snelweglocatie Amstelwijck (+1.700 m²). De groei van kantoren in woonwijken komt o.a. door de komst van enkele praktijkruimten in Dordrecht (Dubbeldam en Zuidhoven) en Hendrik-Ido-Ambacht. In de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht is de voorraad in omvang iets afgenomen.

Figuur 4 Ontwikkeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden, 2015-2017 (x 1.000 m²)



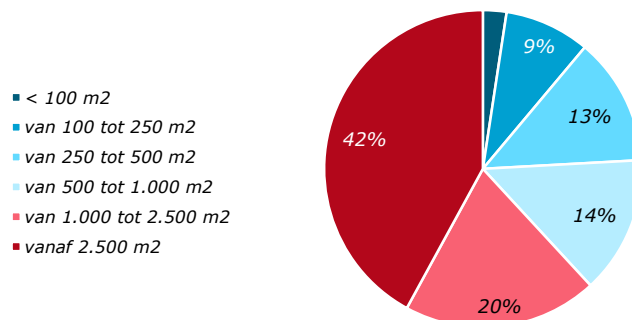
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

⁴ Stationspark Sliedrecht ligt weliswaar aan een snelweg, maar heeft geen bovenwijkse voorzieningen (zoals kinderopvang, hotel, retail) en heeft geen directe aansluiting met de snelweg.

Grootte

De gemiddelde grootte per kantoor in de Drechtsteden bedraagt 600 m². Figuur 5 laat zien hoe de totale voorraad aan kantoorruimte in de Drechtsteden is verdeeld naar grootteklasse. Hiervoor zijn kantoorruimten die deel uitmaken van één groot pand bij elkaar opgeteld.⁵ In de Drechtsteden tellen we in totaal 1.302 kantoren. Ruim 60% van de kantorenvorraad (in oppervlakte) in de Drechtsteden bevindt zich in kantoren vanaf 1.000 m² (verdeeld over 166 kantoren). Ruim een kwart zit in de middencategorie van 250 tot 1.000 m² (verdeeld over 444 kantoren). De voorraad aan kantoorruimte tot objecten van 250 m² heeft een aandeel van 11%. Hierin zitten veel hele kleine kantoorruimten. In totaal gaat het hier om 692 objecten, 53% van alle kantoorruimten. Zie tabel 2 in de bijlage voor meer gegevens over de voorraad naar grootte.

Figuur 5 Verdeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden naar grootte, 2017

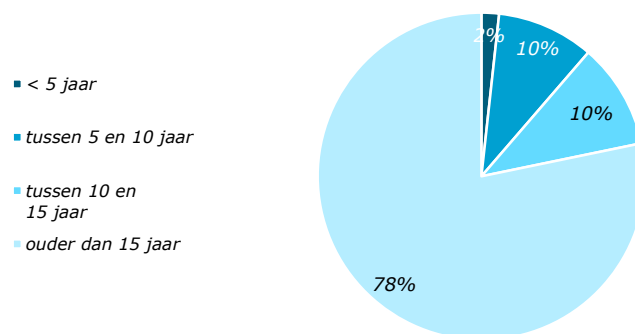


Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Leeftijd

Omdat er weinig nieuwe kantoorruimte aan de voorraad is toegevoegd verouderd de kantorenvorraad. Begin dit jaar is bijna 80% van de kantorenvorraad in de Drechtsteden ouder dan 15 jaar (zie figuur 6), in 2015 lag dit aandeel op 73%.

Figuur 6 Verdeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden naar leeftijd, 2017



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

2 Aanbod

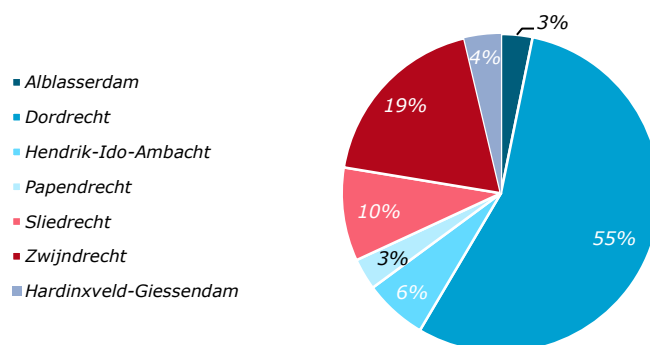
Hoeveel kantoorruimte wordt op de vrije markt door bedrijfsmakelaars aangeboden? In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt

⁵ De registratie is opgebouwd naar gebruiker. Dit heeft tot gevolg dat elke gebruiker van een kantoorruimte die deel uitmaakt van een groot kantoor afzonderlijk in de registratie van GBD is opgenomen. Voor het bepalen van de kantorenvorraad naar grootte zijn de oppervlaktes, daar waar sprake is van meerdere objecten op hetzelfde adres en met hetzelfde bouwjaar, van de afzonderlijke objecten bij elkaar opgeteld. Objecten met verschillende adressen in één en hetzelfde pand zijn nog niet uit de registratie van GBD af te leiden.

meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of aanbouw zijn.

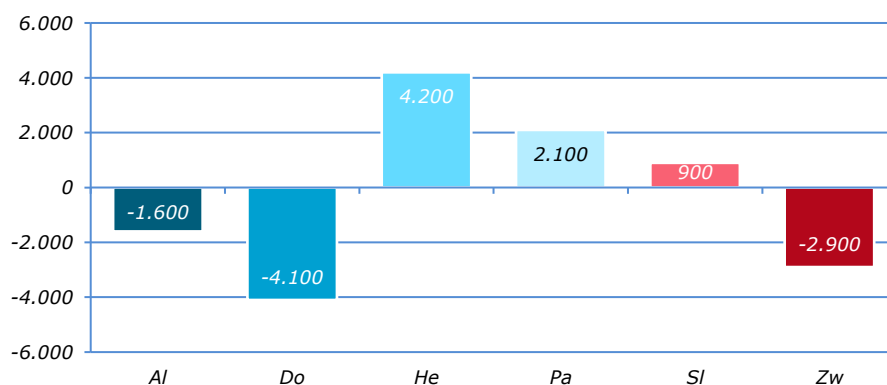
In de afgelopen twee jaar is het aanbod aan kantoorruimte niet veel veranderd, een geringe afname van 1.400 m². In 2015 bedroeg het aanbod 150.500 m², begin dit jaar is dat 149.100 m². Ook in Nederland (buiten de vier grote steden om) vertoont het aanbod een lichte afname.⁶ In Hardinxveld-Giessendam wordt begin 2017 5.800 m² aan kantoorruimte aangeboden. Figuur 7 toont de verdeling van het aanbod over de zeven gemeenten. Tussen de gemeenten binnen de Drechtsteden zien we verschillen in de ontwikkeling van het aanbod (zie figuur 8). In Alblasterdam, Dordrecht en Zwijndrecht is het aanbod afgenomen. In Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Sliedrecht is het aanbod gegroeid. In Hendrik-Ido-Ambacht komt dat vooral door Apollo Plaza dat met ruim 3.000 m² in de tussenliggende periode werd aangeboden. In Papendrecht is een groot kantoorpand in het winkelcentrum De Meent en op Nieuwland Parc in aanbod genomen. Ten opzichte van de totale voorraad hebben Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Dordrecht veel kantoorruimte in aanbod. De gemiddelde grootte van een aangeboden object is niet veel veranderd. Deze ligt nog steeds iets boven de 600 m².

Figuur 7 Verdeling aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017



Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Figuur 8 Ontwikkeling aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden, 2015-2017 (m²)



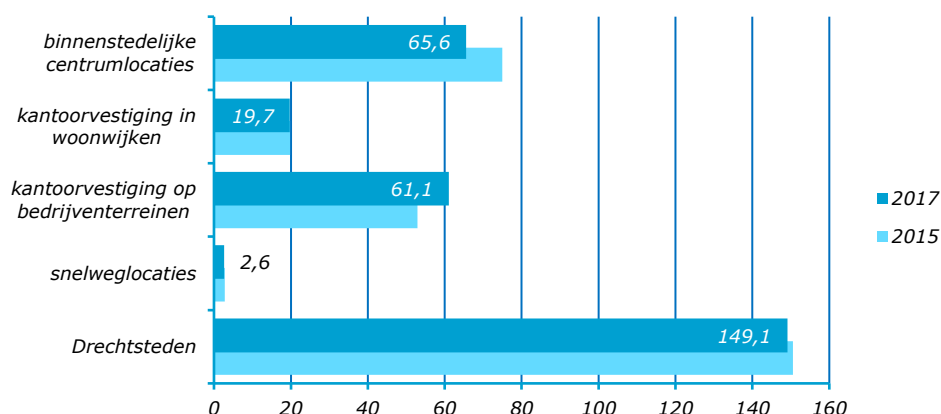
Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Kantoortypologie

Het aanbod is afgenomen in de binnenstedelijke centrumlocaties (-9.600 m²). Op de bedrijventerreinen is het aanbod toegenomen (+8.200 m²). In de woonwijken en op de enige snelweglocatie in de Drechtsteden Amstelwijck is het aanbod aan kantoorruimte in vierkante meters niet veel veranderd (zie figuur 9).

⁶ Dynamis (2017), Spreekende Cijfers Kantorenmarkten

Figuur 9 Ontwikkeling aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden, 2015-2017 (x 1.000 m²)

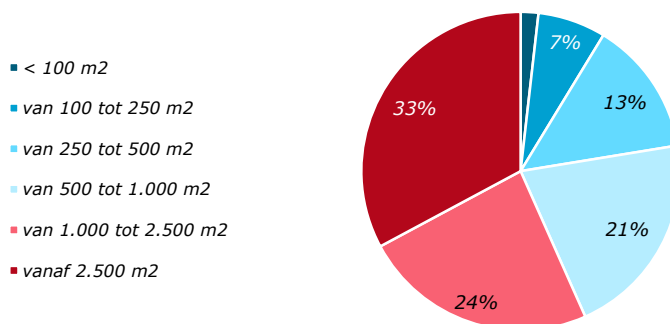


Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Grootte

Figuur 10 laat zien hoe het aanbod van kantoorruimte in de Drechtsteden is verdeeld over de objecten naar grootteklasse. In vergelijking met de verdeling van de voorraad (zie figuur 5) is er veel aanbod vanaf 500 tot 2.500 m². In de grootteklassen vanaf 250 m² en tot 2.500 m² is het aanbod toegenomen. Een derde van de totaal aangeboden vierkante meters aan kantoorruimte betreft grote objecten vanaf 2.500 m². Aanbod van deze omvang bevindt zich alleen in Dordrecht, Zwijndrecht en nu ook Hendrik-Ido-Ambacht. In deze categorie is het aanbod het meest afgenomen. In de categorieën tot 250 m² is het aanbod eveneens afgenomen (zie tabel 5 in bijlage).

Figuur 10 Verdeling aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden naar grootteklasse, 2017

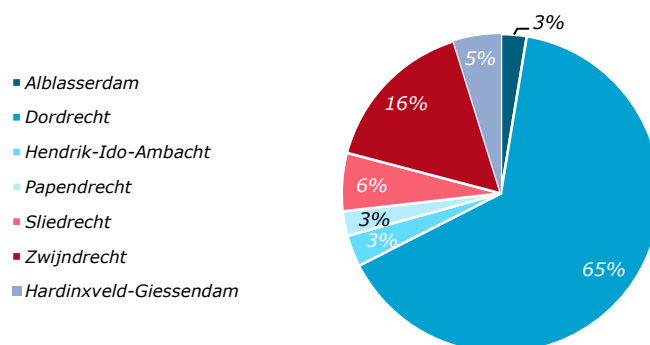


Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

3 Leegstand

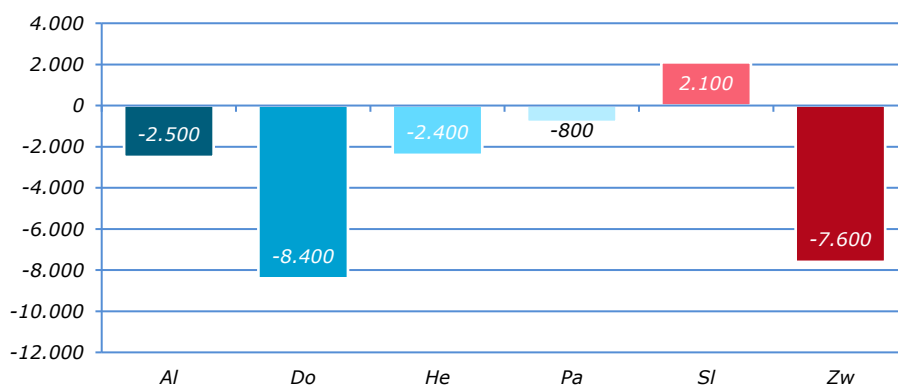
Ondanks het aanbod aan kantoorruimte in omvang nauwelijks is afgenomen, is de leegstand van kantoorruimte wel duidelijk afgenomen. Dat impliceert dus dat sommige leegstaande kantoorruimten niet altijd door marktpartijen worden aangeboden. Van de totale voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden staat begin 2017 zo'n 137.000 m² leeg, bijna 20.000 m² minder dan in 2015. In Hardinxveld-Giessendam staat 6.900 m² aan kantoorruimte leeg. Figuur 11 laat zien hoe de leegstand is verdeeld over de gemeenten in de Drechtsteden, inclusief Hardinxveld-Giessendam. De ontwikkeling wordt weergegeven in figuur 12. Met uitzondering van Sliedrecht is overal in de Drechtsteden de leegstand afgenomen. In een aantal gemeenten zijn weer grote leegstaande kantoren in gebruik genomen (zie onderstaande tekstkader). Over de verschillen in aantallen tussen leegstand en aanbod staat een nadere toelichting in het tekstkader op pagina 12.

Figuur 11 Verdeling leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 12 Ontwikkeling leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden, 2015-2017 (m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Grote leegstaande kantoren (vanaf 1.000 m²) die weer (deels) in gebruik zijn genomen

- Alblasserdam: Edisonweg 12 (1.700 m²), Plantageweg 45 (900 m²)
- Dordrecht: Amstelwijckweg 17 (1.200 m²), Burgemeester de Raadsingel 93c (5.300 m²), Laan van Kopenhagen 100 (1.200 m²), Noordendijk 207 (1.500 m²), Weizigtweg 33 (3.600 m²), Wilgenbos 2 (3.400 m²)
- HI-Ambacht: Antoniuslaan 1 (1.000 m²)
- Zwijndrecht: Burgemeester de Bruïnelaan 140 (1.200 m²), Stationsplein 4 (2.700 m²), Stationsweg 43 (3.400 m²), Westelijke Parallelweg 54 (3.300 m²)

Leegstandspercentages

Een interessant gegeven is de leegstand afgezet tegen de voorraad. Figuur 13 toont de leegstandspercentages begin 2017 en figuur 14 de ontwikkeling in procentpunten. Momenteel staat in de Drechtsteden iets meer dan 17% van de kantorenvoorraad leeg, in 2015 was dit nog 21%. Vanwege de bron van deze leegstandcijfers kunnen we geen directe vergelijking maken met landelijke cijfers. Wel zien we voor de Drechtsteden een leegstandspercentage die overeenkomt met die van Cushman & Wakefield. Volgens dit bureau hebben de Drechtsteden een kantorenleegstand die net boven het landelijk gemiddelde ligt.⁷

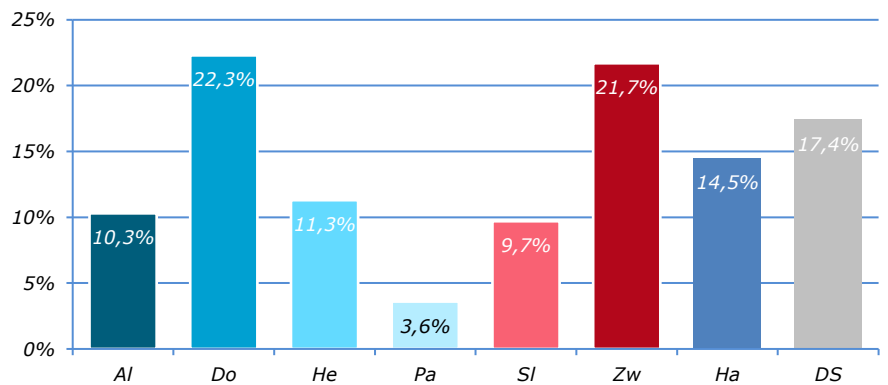
⁷ Cushman & Wakefield (2017), Nederland compleet

Leegstand versus aangeboden kantoorruimte

In deze factsheet wordt ingegaan op zowel het aanbod als de leegstand van kantoorruimte. De aantallen en vierkante meters aangeboden en leegstaande kantoorruimte komen niet overeen. Zo staan er begin dit jaar zo'n 390 kantoorruimten leeg (inclusief Hardinxveld-Giessendam), terwijl er circa 260 kantoorruimten worden aangeboden. Niet alle beschikbare voorraad hoeft daadwerkelijk leeg te staan. Aan de andere kant is bij lange na niet alle leegstand aangemeld als beschikbaar. Het kan gaan om gebouwen die gedeeltelijk in gebruik zijn of verouderde gebouwen die eenvoudig niet meer worden aangeboden op de markt. Ook worden kleine leegstaande kantoorruimten niet of nauwelijks in het geregistreerde aanbod meegenomen. Dit is de zogenaamde verborgen leegstand.

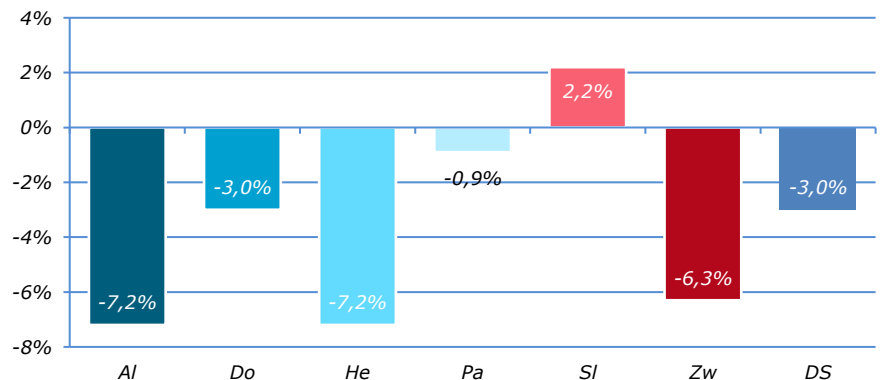
Met uitzondering van Sliedrecht is in alle gemeenten de leegstand (afgezet tegen de voorraad) duidelijk afgenomen. In 2015 had Zwijndrecht nog de hoogste leegstand, inmiddels is de leegstand daar iets lager dan in Dordrecht. Dordrecht en Zwijndrecht liggen nog wel ruim boven het regionaal gemiddelde, de overige vier gemeenten liggen ver onder het regionaal gemiddelde. Papendrecht heeft te maken met relatief weinig leegstand. Hardinxveld-Giessendam heeft in vergelijking met de andere kleine Drechtsteden gemeenten meer kantorenleegstand.

Figuur 13 Leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017 (% van voorraad)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 14 Ontwikkeling leegstandspercentages kantoorruimte in de Drechtsteden, 2015-2017



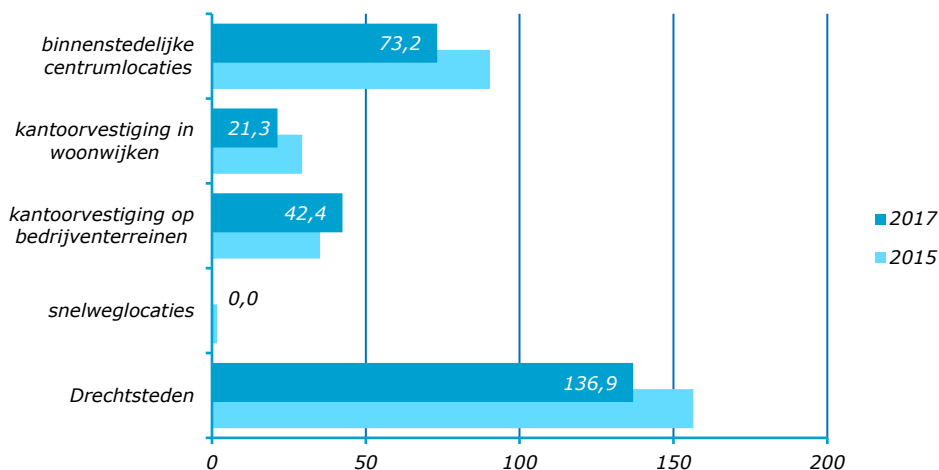
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Kantoortypologie

Kijken we naar de vier verschillende kantoortypologieën hier in de Drechtsteden, dan zien we dat de leegstand in vierkante meters, maar ook afgezet tegen de voorraad vooral in de binnenstedelijke centrumlocaties is afgenomen (zie figuren 15 en 16). Ondanks deze daling

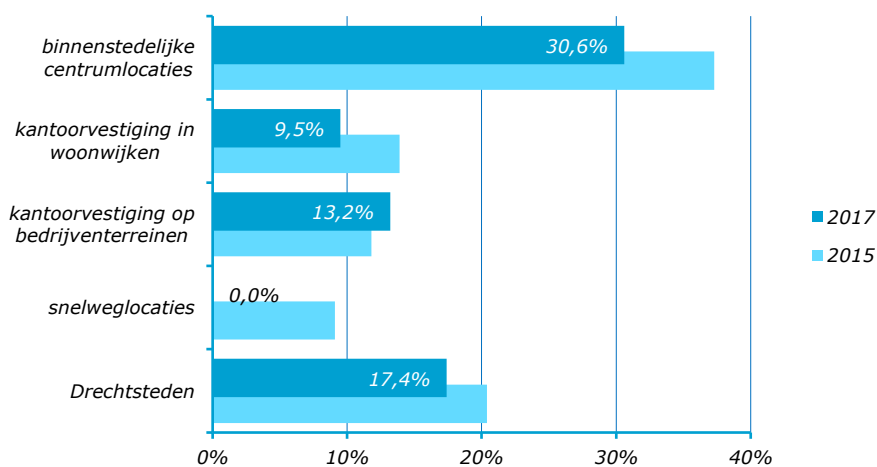
is hier nog veel leegstand. Een aanzienlijk deel van deze leegstand, de verouderde grote single-tenant kantoren, moet als kansarm of zelfs kansloos worden bestempeld. Ook in de woonwijken is de leegstand afgenomen. Op de snelweglocatie Amstelwijck is er op dit moment geen kantorenleegstand. In tegenstelling tot de ontwikkelingen op deze locaties is op bedrijventerreinen de kantorenleegstand toegenomen, met name in Dordrecht (Dordtse Kil I en Amstelwijck-West) en in Sliedrecht (Stationspark en Noordoost-Kwadrant).

Figuur 15 Leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie, 2015 en 2017 (x 1.000 m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 16 Leegstandspercentages kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie, 2015 en 2017

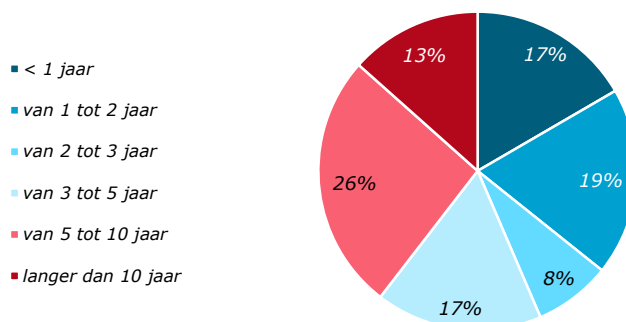


Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Leegstandsduur

Het aandeel leegstaande kantoren dat korter dan een jaar leeg staat neemt iets af. Nu staat bijna 17% korter dan een jaar leeg (zie figuur 17). Meer dan de helft staat al langer dan drie jaar leeg, 39% zelfs langer dan vijf jaar. Langdurige leegstand, ook vaak aangeduid als 'structurele leegstand', van kantoren is een indicatie voor incurante voorraad. Een kantoor is incurant wanneer deze technisch verouderd is en daarom niet meer als kantoor bruikbaar. Veel van deze kantoren worden dan uiteindelijk niet meer in het aanbod meegenomen. Ook in de Drechtsteden is zo hier en daar sprake van zulke 'verborgen leegstand'. Vooral kleine leegstaande kantoren worden niet altijd door marktpartijen aangeboden. Het overgrote deel van de langdurige leegstand betreft kantoren ouder dan 15 jaar. Langdurige, of structurele leegstand van kantoorruimte zien we in de hele Drechtsteden. De meeste vierkante meters bevinden zich in Dordrecht en Zwijndrecht (zie tabel 7 bijlage).

Figuur 17 Verdeling leegstand kantoormruimte in de Drechtsteden naar duur, 2017



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

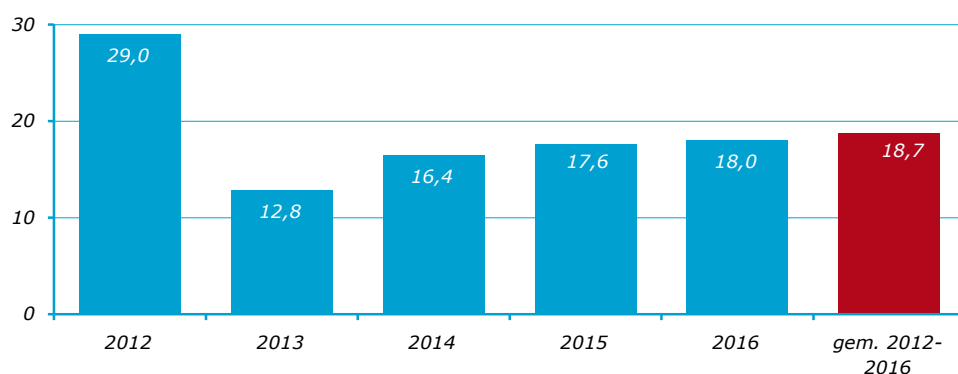
4 Opname

In de afgelopen vijf jaar (2012-2016) is er in de Drechtsteden in totaal bijna 94.000 m² aan kantoormruimte opgenomen, gemiddeld bijna 18.000 m² per jaar. Dit is inclusief kleine kantoormruimten van minder dan 250 m². In het eerste jaar van deze periode zijn veruit de meeste vierkante meters opgenomen. In 2013 viel de opname ver terug. Vervolgens zien we een stijgende ontwikkeling van 13.000 m² in 2013 naar 18.000 m² in 2016. In de vijf jaar voorafgaand aan deze periode (2007-2011) is er meer kantoormruimte opgenomen, gemiddeld bijna 24.000 m² per jaar. De ontwikkeling van de opname van kantoormruimte in de afgelopen jaren in de Drechtsteden is vergelijkbaar met de ontwikkeling in heel Nederland (exclusief de vier grote steden).⁸ Op basis van de transacties die gedurende dit jaar (tot aan publicatie van deze monitor) hebben plaatsgevonden, is geen groei van de opname van kantoormruimte te verwachten (zie tekstkader over grote transacties op de volgende pagina).

Het aantal transacties schommelt tussen de 40 à 60 transacties per jaar. In de laatste jaren zien we veel kleine kantoortransacties waardoor de gemiddelde transactiegrootte is gedaald. De gemiddelde transactiegrootte in deze regio bedraagt nu zo'n 410 m². In de periode 2007-2011 was dit nog bijna 500 m².

Een belangrijke indicator voor het functioneren van een kantorenmarkt is de verhouding tussen vraag (opname) en aanbod. De opname in 2016 afgezet tegen het aanbod begin 2017 resulteert in een 'kantorenmarktratio' van 12%, iets hoger dan in 2015. Dit betekent dat de kantorenmarkt in de Drechtsteden nog steeds ruim is. Overigens geldt dit voor de hele Nederlandse kantorenmarkt.

Figuur 18 Opname kantoormruimte in de Drechtsteden, 2012-2016 (x 1.000 m²)



Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

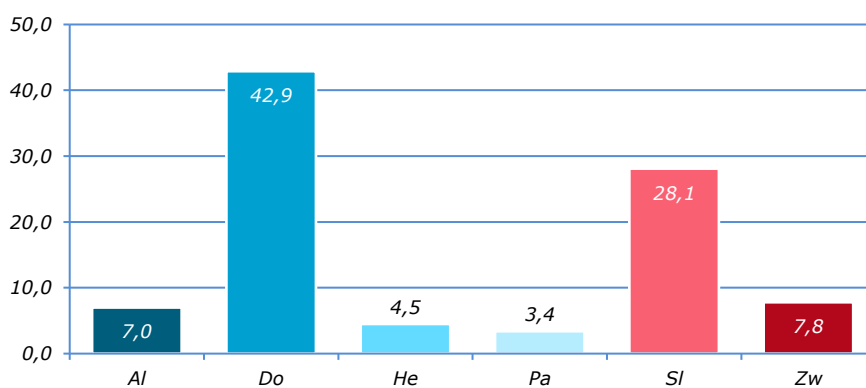
⁸ Dynamis (2017), Spreekende Cijfers Kantorenmarkten

Grote transacties kantoorruimte in 2017

Alblasserdam:	Kelvinring 27a (970 m ²)
Dordrecht:	Burgemeester de Raadsingel 93b (400 m ²), Spuiboulevard 222a (490 m ²)
Sliedrecht:	Stationspark 1000 (4.120 m ²)

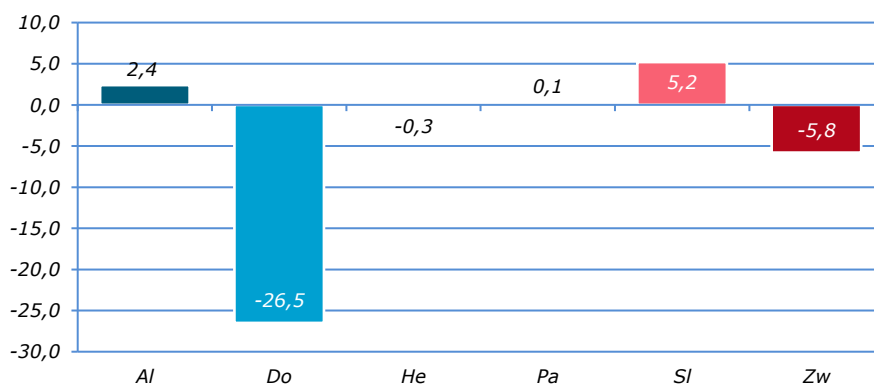
Figuur 19 geeft de opgenomen vierkante meters kantoorruimte in de Drechtsteden gemeenten in de afgelopen vijf jaar, figuur 21 de ontwikkeling ten opzichte van de vorige periode (2007-2011).⁹ Zie ook tabel 9 in de bijlage. Opvallend is de opname in Sliedrecht, zowel in omvang als ontwikkeling. In Dordrecht en in Zwijndrecht is de opname over de hele periode 2012-2016 duidelijk afgenomen ten opzichte van de vijf jaar ervoor. Wel zien we in 2016 weer een stijging van de opname in Dordrecht.

Figuur 19 Opname kantoorruimte in de Drechtsteden, 2012-2016 (x 1.000 m²)



Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Figuur 20 Ontwikkeling opname kantoorruimte in de Drechtsteden, 2007-2011 en 2012-2016 (x 1.000 m²)

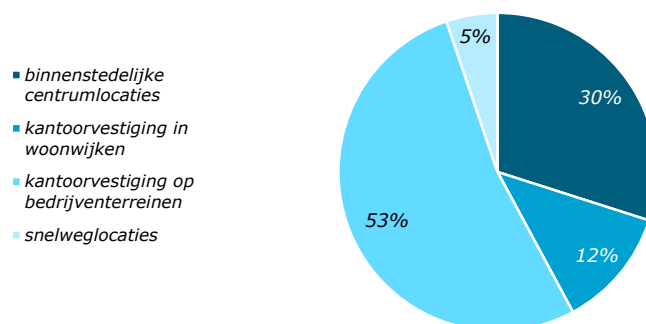


Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

In de Drechtsteden wordt de meeste kantoorruimte opgenomen op bedrijventerreinen, op ruime afstand gevolgd door de binnenstedelijke centrumlocaties. In de vorige periode (2007-2011) lag de opname van kantoorruimte op beide type kantoorlocaties dicht bij elkaar.

⁹ dit is exclusief Hardinxveld-Giessendam

Figuur 21 Verdeling opname kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoortypologie, 2012-2016

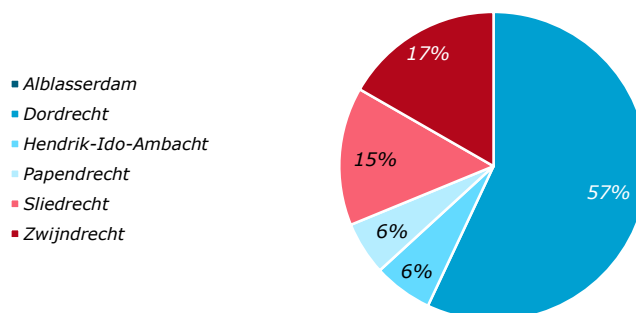


Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

5 Plancapaciteit

Tussen 2013 en 2015 hebben de gemeenten in de Drechtsteden de totale plancapaciteit van kantoorruimte in de Drechtsteden sterk teruggebracht. Met name in Dordrecht en Zwijndrecht is toen fors in plannen gesneden. In de afgelopen twee jaar is daarin niet meer veel veranderd. Inmiddels bestaat de huidige planvoorraad uitsluitend uit 'harde' plannen, met andere woorden zijn in het bestemmingsplan vastgesteld. Momenteel bedraagt deze voor de komende twee decennia 114.000 m², waarvan het merendeel in Dordrecht en 17% in Zwijndrecht. Alblasserdam heeft geen planvoorraad aan kantoren (zie figuur 22). Wat daar aan kantoorruimte gaat komen, is dan in combinatie met bedrijfsruimte.

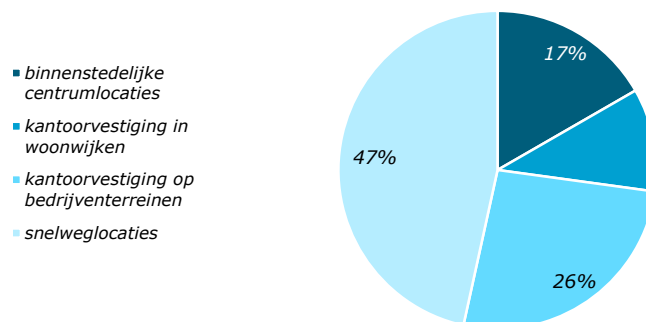
Figuur 22 Verdeling plancapaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017



Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

De huidige plancapaciteit is sterk geconcentreerd op de snelweglocatie Amstelwijck en bij de stations Zwijndrecht en Sliedrecht, in totaal 88.000 m² (driekwart van de totale planvoorraad). Op het Leerpark Dordrecht is nog 7.500 m² mogelijk, echter in een gemengde bestemming. De rest van de planvoorraad omvat veelal kleinschalige mogelijkheden op enkele bedrijventerreinen en woonlocaties. Bijzonder is dat Schil-West in Dordrecht als 'kantorenconcentratie locatie' nog niet in de planvoorraad is meegenomen. Wel wordt hier gewerkt aan herontwikkelingsplannen met een sterk accent op transformatie. Een volledig overzicht van de plancapaciteit in de Drechtsteden staat in tabel 11 in de bijlage.

Figuur 23 Verdeling plancapaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoortypologie, 2017



Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

6 Behoefte

Hoe verhoudt de huidige plancapaciteit van kantoren zich tot de toekomstige vraag naar kantoorruimte in de Drechtsteden? In de vorige monitor in 2015 is de ruimtebehoefte aan nieuwbouwkantoren voor de periode tot 2030 geraamd op 87.500 tot 100.000 m².¹⁰ Deze raming wordt nog steeds voor de Drechtsteden aangehouden.¹¹ En omdat de planvoorraad van de Drechtsteden in omvang niet is veranderd kunnen we stellen dat de huidige planvoorraad aan kantoren nog steeds redelijk in balans is met de geraamde nieuwbouwbehoefte tot 2030. Weliswaar is er kwantitatief nog overaanbod, maar voor een goede bediening van de markt mag er best enig overaanbod zijn. En er moet wat te kiezen zijn voor een gebruiker: aandacht voor een goede kwalitatieve match. Deze planvoorraad komt bovendien gefaseerd op de markt, afhankelijk van de feitelijke behoefte.

¹⁰ Gebaseerd op de regionale randtotalen uit het provinciale Programma Ruimte. In haar Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) gaat de Provincie Zuid-Holland uit van een raming van de nieuwbouwvraag tot 2030 van 125.000 m² voor de regio Zuid-Holland-Zuid. Deze raming is gebaseerd op twee vraagramingen die de provincie eerder heeft laten uitvoeren (Stec en EIB). Het aandeel van de Drechtsteden in de kantorenmarkt van de regio Zuid-Holland-Zuid schatten we op zo'n 70 tot 80 procent.

¹¹ In opdracht van de Provincie Zuid-Holland worden momenteel nieuwe nieuwbouwvraagramingen opgesteld.

Definities en bronnen

Kantoorruimte: Object of deel van een object (voor minimaal 70%) dat blijkt zijn constructie en inrichting is bestemd voor doeleinden van administratie. Toegevoegd worden die objecten die nu voor minder dan 70% uit kantoorruimte bestaan, maar in hun geheel als kantoorruimte kunnen worden aangeboden én praktijkruimten.

Voorraad: Oppervlakte van opgeleverde en bestaande ruimte volgens de administratie van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden. De voorraad neemt jaarlijks toe met de opgeleverde nieuwbouwprojecten en gebouwen die van een niet-bedrijfsmatige wijzigen in een kantoorbestemming. Daartegenover staat de afname van de voorraad door sloop van bestaande kantoorruimten en bestemmingswijzigingen van kantoorruimten in andere dan bedrijfsdoeleinden.

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

Aanbod: Het op de vrije markt brengen van een aaneengesloten kantoorruimte. In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of aanbouw zijn.

Bron: RealNext, iWOZ

Leegstand: In het algemeen het niet-verhuurd en/of in gebruik (genomen) zijn van (een gedeelte van) een kantoorobject. In deze ruimten vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats.

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

Opname: Een transactie waarbij kantoorruimte op de 'vrije' markt wordt verhuurd of verkocht; dit is de markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers.

Bron: PropertyNL, Vastgoeddata

Planvoorraad: Ontwikkelcapaciteit van kantoorruimte komende 10 à 15 jaar.

Bron: Drechtsteden gemeenten

Kantoortypologieën

Grootstedelijke toplocaties: Een verstedelijkt gebied van enige omvang met een grote aantrekkingskracht op Nederlandse en buitenlandse bedrijven en investeerders. De aantrekkingskracht heeft betrekking op het hele leefmilieu en is een combinatie tussen internationaal georiënteerd bedrijfsleven, een topklasse woonmilieu en topvoorzieningen.

Binnenstedelijke centrumlocaties: Vaak gelegen in het centrum van steden, denk aan singel- en grachtenmilieus en gebieden langs de kantoorboulevards in het centrum van steden. Op dit type locaties worden kantoorvilla's afgewisseld met moderne kantoorgebouwen. Heel vaak gaat het ook om centrummilieus rond het hoofdstation van een stad. Deze locaties zijn vaak minder goed bereikbaar met de auto en je kunt er vaak moeilijk parkeren. Gebruikers doen een relatief groot beroep op het openbaar vervoer. Dit geldt met name voor non-profit organisaties.

Randstedelijke OV-knooppuntlocaties: Kantoorlocaties op en rondom knooppunten van belangrijke OV-infrastructuur. Het gaat hier om locaties rondom intercitystations of locaties waar meerdere ov-vervoerslijnen samen komen.

Regionale OV-knooppuntlocaties: Kantoorlocaties die verschillen van Randstedelijke OV-knooppunten doordat deze gelegen zijn rondom kleinschaliger OV-knooppunten en stations. OV-bereikbaarheid is regionaal van aard, waardoor deze locaties met name interessant zijn voor regionaal verzorgende kantoorgebruikers. Qua omvang en uitstraling zijn deze locaties minder grootschalig dan Randstedelijke OV-knooppunten.

Snelweglocaties: Kantorenlocaties aan of nabij een op- en afrit van een snelweg. Dit type locaties is over het algemeen sterk eenzijdig via de weg ontsloten. Vooral regionaal en nationaal georiënteerde kantoorgebruikers in de zakelijke en financiële dienstverlening kiezen voor deze locaties om de uitstekende autobereikbaarheid. Daarnaast speelt ook de vestiging op een zichtlocatie een belangrijke rol bij de vestigingsplaatskeuze van deze kantoorgebruikers. Kantoorgebruikers op deze locatie stellen daarom hoge eisen aan de herkenbaarheid en een hoge uitstraling van het kantoorpand. Door het ontbreken van een goede ontsluiting via het OV is de belangstelling bij overheidsinstellingen en non-profitorganisaties voor dit type kantorenlocatie beperkt.

Kantoorvestiging op bedrijventerreinen: Kantoorruimten op bedrijventerreinen. De ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en OV-bereikbaarheid van bedrijventerreinen voldoet over het algemeen niet aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen ondervinden hierdoor op dit moment sterke concurrentie van andere, kwalitatief betere locaties.

Kantoorvestiging in woonwijken: Omvat een brede groep van kantoorgebruikers en locaties. Het gaat overwegend om kleinschalige kantoren in woonwijken buiten het stadscentrum. Het kan gaan om (kleinschalige) woonwinkunits, kantoren in de plint van een appartementencomplex of kantoorverzamelgebouwen.

Bron: Stec Groep



drs. A.L.C. Leijs
oktober 2017

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@rechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumrechtsteden.nl



Bijlagen

Voorraad, aanbod, leegstand, opname en plancapaciteit kantoren

Voorraad

Tabel 1a Voorraad kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	207.900	-	-	-	34.700	242.500	31,6
kantoorvestiging in woonwijken	16.600	84.200	19.600	28.500	20.100	41.200	210.200	27,4
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	18.900	92.700	18.300	68.300	65.700	34.000	297.900	38,8
snelweglocaties	-	17.600	-	-	-	-	17.600	2,3
totaal m²	35.500	402.500	37.900	96.800	85.800	109.900	768.300	100,0
aantal objecten	114	783	136	139	159	258	1.589	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 1b Voorraad kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
binnenstedelijke centrumlocaties	-	205.400	-	-	-	33.600	239.000	30,3	-
kantoorvestiging in woonwijken	18.400	96.900	22.700	28.100	20.000	39.300	225.400	28,6	22.000
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	17.600	95.900	18.100	71.700	67.900	33.900	305.000	38,7	25.700
snelweglocaties	-	19.300	-	-	-	-	19.300	2,4	
totaal m²	35.900	417.500	40.800	99.700	87.900	106.800	788.700	100,0	47.600
aantal objecten	111	804	135	137	175	258	1.620		114

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2a Voorraad kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	600	9.000	1.400	1.500	1.700	4.100	18.400	2,4
100 m ² tot 250 m ²	4.200	27.100	6.900	9.000	7.200	10.900	65.400	8,5
250 m ² tot 500 m ²	6.700	47.900	9.000	6.200	9.200	19.200	98.200	12,8
500 m ² tot 1.000 m ²	7.000	55.900	7.200	6.300	18.700	10.400	105.500	13,7
1.000 m ² tot 2.500 m ²	10.300	79.800	5.300	9.200	26.800	20.200	151.600	19,7
vanaf 2.500 m ²	6.800	182.700	7.900	64.500	22.100	45.100	329.200	42,8
totaal m²	35.500	402.500	37.900	96.800	85.800	109.900	768.300	100,0
aantal kantoren	73	631	107	120	146	211	1.288	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2b Voorraad kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 100 m ²	700	8.900	1.300	1.600	2.200	3.800	18.500	2,4	1.200
100 m ² tot 250 m ²	4.600	26.500	7.500	8.700	8.400	9.800	65.400	8,7	4.800
250 m ² tot 500 m ²	7.200	50.200	9.500	6.700	9.700	20.800	104.100	13,0	7.300
500 m ² tot 1.000 m ²	5.900	57.500	7.500	5.700	17.000	10.900	104.500	14,0	9.800
1.000 m ² tot 2.500 m ²	10.700	81.300	3.600	9.000	28.200	20.000	152.700	19,8	13.300
vanaf 2.500 m ²	6.800	189.100	11.500	68.100	22.900	41.500	339.900	42,0	11.200
totaal m²	35.900	417.500	40.800	99.700	87.900	106.800	788.700	100,0	47.600
aantal kantoren	75	632	108	119	160	208	1.302		92

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 3a Voorraad kantoorruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	2.700	17.300	1.300	0	3.100	2.500	26.800	3,5
tussen 5 en 10 jaar	2.900	26.600	8.000	7.900	12.400	8.400	66.200	8,6
tussen 10 en 15 jaar	5.500	49.000	2.800	3.300	21.400	17.700	99.700	13,0
ouder dan 15 jaar	24.200	308.500	25.700	74.400	48.500	79.300	560.600	73,0
totaal m²	35.500	402.500	37.900	96.800	85.800	109.900	768.300	100,0

Toelichting: totaal m² is inclusief objecten met verschillende bouwjaren; soms bestaat een object uit meerdere deelobjecten die verschillende bouwjaren hebben

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 3b Voorraad kantoorruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 5 jaar	0	9.300	2.000	0	1.800	200	13.200	1,7	2.700
tussen 5 en 10 jaar	4.900	40.900	900	5.700	11.400	10.300	74.400	9,4	2.400
tussen 10 en 15 jaar	5.600	30.100	8.500	5.100	14.000	16.900	80.200	10,2	7.700
ouder dan 15 jaar	25.000	334.900	29.400	77.800	60.000	77.000	604.100	76,6	34.100
totaal m²	35.900	417.500	40.800	99.700	87.900	106.800	788.700	100,0	47.600

Toelichting: totaal m² is inclusief objecten met verschillende bouwjaren; soms bestaat een object uit meerdere deelobjecten die verschillende bouwjaren hebben

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Aanbod

Tabel 4a Aanbod kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	54.300	-	-	-	20.700	75.000	49,8
kantoorvestiging in woonwijken	1.000	9.500	300	2.000	3.800	3.100	19.800	13,2
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	5.400	23.100	5.400	1.000	10.000	8.100	52.900	35,1
snelweglocaties	-	2.800			-	-	2.800	1,9
totaal	6.500	89.700	5.700	2.900	13.800	31.900	150.500	100,0
aantal objecten	25	110	18	16	23	57	249	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 4b Aanbod kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
binnenstedelijke centrumlocaties	-	49.600	-	-	-	16.000	65.600	44,0	-
kantoorvestiging in woonwijken	1.200	6.900	-	2.700	3.300	5.700	19.700	13,2	700
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	3.700	26.500	9.900	2.300	11.500	7.300	61.100	41,0	5.100
snelweglocaties	-	2.600			-	-	2.600	1,7	-
totaal	4.900	85.600	9.900	5.000	14.700	29.000	149.100	100,0	5.800
aantal objecten	22	116	23	16	27	37	241		

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 5a Aanbod kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	500	600	100	300	200	1.300	3.000	2,0
100 m ² tot 250 m ²	1.800	5.000	1.200	1.200	400	3.000	12.600	8,4
250 m ² tot 500 m ²	1.700	8.900	1.200	900	1.300	3.400	17.400	11,6
500 m ² tot 1.000 m ²	-	12.800	3.200	600	5.900	3.500	25.900	17,2
1.000 m ² tot 2.500 m ²	2.500	17.600	-	-	6.000	3.200	29.300	19,5
vanaf 2.500 m ²	-	44.700	-	-	-	17.500	62.200	41,3
totaal	6.500	89.700	5.700	2.900	13.800	31.900	150.500	100,0
aantal objecten	25	110	18	16	23	57	249	

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Tabel 5b Aanbod kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 100 m ²	400	700	400	300	400	600	2.700	1,8	100
100 m ² tot 250 m ²	700	5.700	700	900	1.000	1.400	10.300	6,9	900
250 m ² tot 500 m ²	3.800	7.400	1.900	1.100	2.200	4.000	20.400	13,7	1.000
500 m ² tot 1.000 m ²	-	21.000	3.700	600	3.100	2.700	31.200	20,9	2.700
1.000 m ² tot 2.500 m ²	-	22.400	-	2.200	8.000	2.800	35.500	23,8	1.100
vanaf 2.500 m ²	-	28.400	3.100	-	-	17.500	48.900	32,8	-
totaal	4.900	85.600	5.700	5.000	14.700	29.000	149.100	100,0	5.800
aantal objecten	22	116	23	16	27	37	241		15

Bron: RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Leegstand

Tabel 6a Leegstand kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m² en als % van de voorraad)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	72.600	-	-	-	17.700	90.400	37,3
kantoorvestiging in woonwijken	2.000	15.000	2.300	3.400	1.900	4.700	29.300	13,9
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	4.200	12.400	4.700	1.000	4.400	8.400	35.100	11,8
snelweglocaties	-	1.600	-	-	-	-	1.600	9,1
totaal	6.200	101.700	7.000	4.400	6.400	30.800	156.400	20,4
% voorraad	17,5	25,3	18,5	4,5	7,5	28,0	20,4	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 6b Leegstand kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m² en als % van de voorraad)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
binnenstedelijke centrumlocaties	-	63.800	-	-	-	9.300	73.200	30,6	-
kantoorvestiging in woonwijken	1.300	10.400	600	2.900	2.100	4.000	21.300	9,5	2.400
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	2.400	19.000	3.900	700	6.400	9.900	42.400	13,2	4.600
snelweglocaties	-	-	-	-	-	-	0	0,0	-
totaal	3.700	93.300	4.600	3.600	8.500	23.200	136.900	17,4	6.900
% voorraad	10,3	22,3	11,3	3,6	9,7	21,7	17,4		14,5

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7a Leegstand kantoorruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2015 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	400	24.900	900	900	900	100	27.900	17,8
1 tot 2 jaar	2.400	17.800	1.500	300	1.200	4.300	27.400	17,5
2 tot 3 jaar	500	14.600	100	700	1.400	3.600	20.900	13,4
3 tot 5 jaar	200	17.800	2.700	1.000	2.400	7.900	31.900	20,4
5 tot 10 jaar	1.100	25.600	1.800	1.500	500	14.700	45.100	28,8
langer dan 10 jaar	1.800	1.100	-	-	-	-	2.900	1,9
totaal	6.200	101.700	7.000	4.400	6.400	30.800	156.400	100,0

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7b Leegstand kantoorruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	He	Pa	Sl	Zw	DS	DS (%)	Ha
< 1 jaar	200	16.000	400	400	2.600	500	22.700	16,6	600
1 tot 2 jaar	800	17.800	500	-	2.400	4.600	26.100	19,1	1.300
2 tot 3 jaar	400	7.300	0	500	400	2.000	10.700	7,8	1.100
3 tot 5 jaar	1.300	18.500	900	1.000	500	800	23.100	16,9	800
5 tot 10 jaar	900	19.100	2.200	1.600	2.200	12.300	35.700	26,1	3.200
langer dan 10 jaar	100	14.100	500	200	400	3.000	18.300	13,4	-
totaal	3.700	93.300	4.600	3.600	8.500	23.200	136.900	100,0	6.900

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Opname

Tabel 8 Opname kantoorruimte per gemeente in de Drechtsteden in 2012-2016 (in m²)

	AI	Do	He	Pa	SI	Zw	DS
2012	1.600	10.100	3.300	400	12.600	1.000	29.000
2013	300	4.300	300	700	6.200	1.000	12.800
2014	200	8.600	500	500	4.300	2.400	16.400
2015	1.000	8.700	200	1.300	4.200	2.200	17.600
2016	3.900	11.300	200	500	900	1.100	18.000
2012-2016	7.000	42.900	4.500	3.400	28.100	7.800	93.700
gemiddeld per jaar	1.400	8.600	900	700	5.600	1.600	18.700

Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Tabel 9a Opname kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden in 2007-2011 (in m²)

	AI	Do	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	45.200	-	-	-	4.500	49.700	41,9
kantoorvestiging in woonwijken	200	6.100	600	1.600	1.300	1.400	11.200	9,5
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	4.400	12.600	4.200	1.600	21.600	7.700	52.100	44,0
snelweglocaties	-	5.500	-	-	-	-	5.500	4,6
totaal	4.600	69.400	4.800	3.300	22.900	13.600	118.500	100,0

Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Tabel 9b Opname kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden in 2012-2016 (in m²)

	AI	Do	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	23.500	-	-	-	4.600	28.000	29,9
kantoorvestiging in woonwijken	800	7.000	1.000	1.300	700	700	11.400	12,2
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	6.200	7.600	3.500	2.100	27.400	2.600	49.300	52,6
snelweglocaties	-	4.900	-	-	-	-	4.900	5,2
totaal	7.000	42.900	4.500	3.400	28.100	7.800	93.700	100,0

Bron: PropertyNL, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Plancapaciteit

Tabel 10 Plancapaciteit kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden (peildatum begin 2017 (in m²))

	AI	Do	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	-	-	-	-	19.000	19.000	16,7
kantoorvestiging in woonwijken	-	11.900	-	-	-	-	11.900	10,5
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	-	-	7.000	6.400	16.500	-	29.900	26,3
snelweglocaties	-	53.000	-	-	-	-	53.000	46,6
totaal	0	64.900	7.000	6.400	16.500	19.000	113.800	100,0
%	0,0	57,0	6,2	5,6	14,5	16,7	100,0	

Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

Tabel 11 Plancapaciteit in de Drechtsteden (peildatum begin 2017 (in m²))

gemeente	locatie	hard/zacht	totale plan-capaciteit	2017-2020	2021-2025	na 2025
Dordrecht	Amstelwijk	H	53.000	18.500	12.500	22.000
Dordrecht	Stadswerven	H	4.400		2.200	2.200
Dordrecht	Leerpark	H	7.500 ¹²	7.500		
HI Ambacht	Park Langesteijn	H	4.000	4.000		
HI Ambacht	Ambachtsezoom	H	3.000	3.000		
Papendrecht	Slobbengors	H	6.400	6.400		
Sliedrecht	Stationspark II	H	16.500	16.500		
Zwijndrecht	Stationsomgeving Comfortis/Stadstuinen	H	5.000	5.000		
Zwijndrecht	Stationsomgeving Regis/ABB	H	9.000	9.000		
Zwijndrecht	Westelijke Parallelweg	H	5.000	5.000		
totaal			113.800	74.900	14.700	24.200

Bron: Drechtsteden gemeenten

¹² Op delen van het gebied rust een gemengde bestemming (flexibiliteitswens), waaronder veel functies kunnen vallen waaronder kantoren tot een maximum van 7.500 m². Hoewel het juridisch-planologisch is toegestaan, is de kans klein dat in dit gebied een dergelijk kantorenvolume wordt ontwikkeld.