

Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2012

Per 1 januari 2012



Inhoud:

Belangrijkste bevindingen,
conclusies en uitdagingen

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

Wat is de omvang van de kantorenvorraad in de Drechtsteden? Wat is het aanbod? Hoeveel staat er leeg en wat is daarvan incourant? Hoeveel kantoorruimte wordt er door de markt opgenomen? Hoe groot is de plancapaciteit in de Drechtsteden tot 2030 en wat staat daar aan behoefte tegenover? Allemaal vragen die het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) beantwoordt in deze eerste meting van de 'Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden'.

Ten behoeve van het actualiseren van de kantorenstrategie Drechtsteden is een compleet inzicht nodig in de huidige regionale kantorenmarkt. Daarom heeft het OCD een monitor ontwikkeld voor de regionale kantorenmarkt waarin gebruik wordt gemaakt van een breed gedragen, ook bij marktpartijen, set definities. Voor de voorraad en de leegstand is nu voor het eerst gebruik gemaakt van gegevens van Gemeentebelastingen Drechtsteden. Voor een volledig overzicht van de definities en de bronnen zie tekstkader aan het einde van de hoofdttekst. In deze factsheet presenteert het OCD voor de eerste keer de *stand van zaken* op de kantorenmarkt in de Drechtsteden met deze set gegevens. *Trends en ontwikkelingen* komen aan de orde bij de volgende metingen van deze monitor.

Belangrijkste bevindingen

Voorraad

- De kantorenvorraad in de Drechtsteden heeft, inclusief kleine kantoren, een omvang van 709.000 m².
- De kantorenmarkt in de Drechtsteden kent de volgende vier kantoortypologieën: binnenstedelijke centrumlocaties (Binnenstad van Dordrecht en stationsgebied van Zwijndrecht), kantoorvestiging in woonwijken (in alle gemeenten), kantoorvestiging op bedrijventerreinen (in alle gemeenten) en kantoorvestiging op snelweglocaties (Amstelwijk in Dordrecht).
- De kantorenvorraad in de Drechtsteden bevindt zich met name op de bedrijventerreinen in de hele Drechtsteden en op de binnenstedelijke centrumlocaties in de Dordtse Binnenstad en het stationsgebied van Zwijndrecht.
- Meer dan de helft van de kantorenvorraad in de Drechtsteden bestaat uit kantoren vanaf 1.000 m². Het merendeel van de voorraad is ouder dan 15 jaar.

Aanbod

- Begin 2012 wordt in de Drechtsteden zo'n 113.000 m² aan kantoorruimte door marktpartijen aangeboden. Meer dan de helft hiervan bevindt zich op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht.
- Verhoudingsgewijs is er veel aanbod aan kantoorruimte in de categorie vanaf 1.000 m² tot en met 2.500 m².

Leegstand

- Begin 2012 staat in Drechtsteden 131.000 m² aan kantoorruimte leeg. Dit is 18% van de totale voorraad.
- Bijna de helft hiervan bevindt zich op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht. Ten opzichte van de voorraad is in Zwijndrecht de hoogste leegstand (24%).
- Ruim 40% van de leegstaande kantoren staat al langer dan drie jaar leeg.
- Ten opzichte van de hele regio is er veel leegstand aan kantoorruimte in Zwijndrecht, weinig in Papendrecht.

Opname

- Inclusief kleine kantoren is er in de afgelopen vijf jaar in de Drechtsteden in totaal 119.000 m² aan kantoorruimte opgenomen, gemiddeld 23.700 m² per jaar.

Plancapaciteit versus behoefte

- De Drechtsteden beschikken nog steeds over fors meer plancapaciteit dan de nieuwbouwbehoefte aan kantoren tot 2030.

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

Conclusies

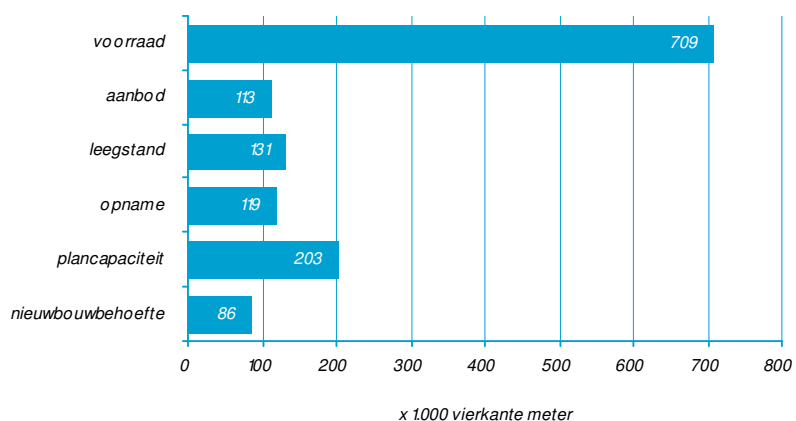
- De registratie van Gemeentebelastingen Drechtsteden biedt een volledige en nauwkeurige bron om voorraad en leegstand van kantoorruimte in de Drechtsteden periodiek in kaart te brengen. Zo kunnen ontwikkelingen op de kantorenmarkt van de Drechtsteden goed worden gevolgd..
- De leegstand van kantoren in de Drechtsteden bedraagt momenteel 18%. Dit leegstandspercentage is nu nog moeilijk in perspectief te plaatsen omdat vergelijkbare cijfers (nog) niet voorhanden zijn.
- De Drechtsteden kampen met een forse langdurige leegstand van kantoren. Ruim 40% van de leegstaande kantoorruimte staat al langer dan drie jaar leeg. Het merendeel van de kantoren die langer dan drie jaar leeg staan zijn sterk verouderd.
- In de Drechtsteden is er meer leegstand van kantoorruimte dan wat er door marktpartijen wordt aangeboden. Met name veel kleine, verouderde leegstaande kantoren in woonwijken en op bedrijventerreinen worden niet meer aangeboden.
- De opname van kantoorruimte afgezet tegen het beschikbare aanbod toont aan dat de Drechtsteden momenteel een ruime kantorenmarkt heeft. Dit geldt overigens ook voor alle locatietypen.
- De meeste vierkante meters kantoorruimte worden opgenomen op binnenstedelijke centrumlocaties en bedrijventerreinen door bestaande bedrijven uit de regio. Bedrijven kiezen daarbij steeds vaker voor nieuwe, moderne kantoorruimte.

Uitdagingen

De Drechtsteden staan voor de volgende grote uitdagingen:

- het aanpakken van de structurele leegstand van kantoren in woonwijken;
- aantrekkelijker maken van de 'kansrijke' binnenstedelijke centrumlocaties om de grote leegstand van kantoorruimte op deze locaties te verminderen én om (een deel van) de planvoorraad te kunnen realiseren;
- hoe om te gaan met de forse planvoorraad op 'minder kansrijke' locaties als bedrijventerreinen en snelweglocaties.

Figuur 1 Kengetallen kantorenmarkt Drechtsteden 2012



Bron: GBD, PropertyNL, bedrijfsmakelaars werkzaam in de Drechtsteden (bewerking OCD)

Toelichting: voorraad, aanbod en leegstand per 1.1.2012; opname is de totale opname over de periode 2007 t/m 2011; plancapaciteit en raming nieuwbouwbehoefte tot 2030

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 kantorenvoorraad, 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 Drechtsteden (GBD). Hoe we dit hebben gedaan ziet u in het kader. Volgens de administratie van GBD heeft de Drechtsteden een totale voorraad van 709.000 m² aan kantoorruimte (peildatum 1 januari 2012). In totaal tellen we in de Drechtsteden bijna 1.500 'kantoren'. Ten opzichte van andere regio's in de provincie Zuid-Holland is de Drechtsteden daarmee een kleine kantorenregio.

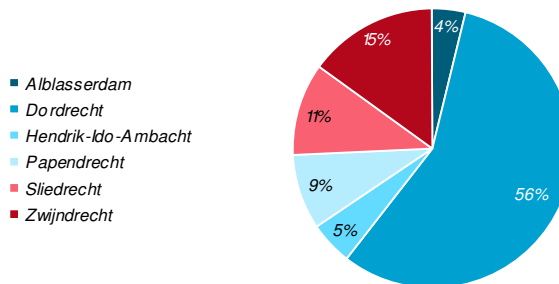
De kantorenvoorraad in de Drechtsteden heeft, inclusief kleine kantoren, een omvang van 709.000 m² (peildatum 1.1.2012)

Gemeentelijke belastingbestanden als bron voor voorraad en leegstand kantoren

Om hun taak uit te kunnen voeren beschikt de Gemeentebelastingen 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. De 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 kantoorruimtes is door het OCD bewerkt: kantoortypologieën, grootteklassen en leeftijdsklassen, en duur leegstand zijn toegevoegd.

Hoe deze voorraad van 709.000 m² aan kantoorruimte is verdeeld over de zes Drechtsteden gemeenten, laat figuur 2 zien. Hieruit blijkt dat meer dan de helft van de voorraad zich in Dordrecht bevindt, zo'n 400.000 m². Van de kleinere gemeenten heeft Zwijndrecht de grootste voorraad kantoorruimte (107.000 m²). Alblasserdam (28.000 m²) en Hendrik-Ido-Ambacht (34.000 m²) hebben de kleinste voorraad. In tabel 1 van de bijlage staat een volledig overzicht van de vierkante meters kantoorruimte verdeeld over de zes gemeenten.

Figuur 2 Voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)



Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

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-Holland¹. Van de zeven verschillende kantoortypologieën die daarbij zijn onderscheiden (zie kader 'Kantorentypologieën') hebben we in de Drechtsteden de volgende vier kantoortypologieën:

¹ Stec Groep B.V. (2010), Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland



Onderzoekcentrum
Drechtsteden

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

De Drechtsteden hebben geen grootstedelijke toplocaties, Randstedelijke OV-knooppuntlocaties en regionale OV-knooppuntlocaties.

Kantorentypologieën

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 centrummilieu 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.

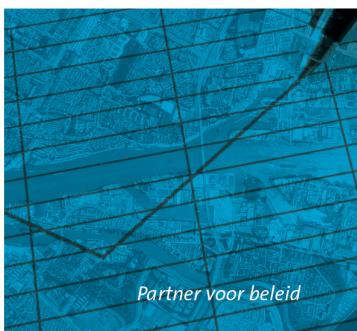
Regionale OV-knooppuntlocaties: Kantoorlocaties die verschillen van Randstedelijke OV-knooppunten doordat deze gelegen zijn rondom kleinschaliger OV-knooppunten en stations. OV-bereikbaarheid is regionaal van aard, waardoor deze locaties met name interessant zijn voor regionaal verzorgende kantoorgebruikers. 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) woonwerkunits, kantoren in de plint van een appartementencomplex of kantoorverzamelgebouwen.

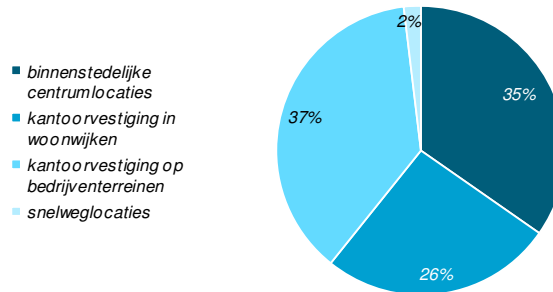
Bron: Stec Groep





Figuur 3 laat zien hoe de kantoreenvoorraad in de Drechtsteden is verdeeld over de vier typologieën die we in de Drechtsteden wel hebben (zie ook tabel 1 in de bijlage). De meeste voorraad aan kantoorruimte in de Drechtsteden bevindt zich op de bedrijventerreinen (37%) en op de binnenstedelijke centrumlocaties (35%) in de Dordtse Binnenstad en het stationsgebied van Zwijndrecht. Ruim een kwart van de voorraad betreft kantoorvestiging in woonwijken. Op de enige snelweglocatie Amstelwijck staat – vooralsnog – 2% van de kantoreenvoorraad in de Drechtsteden.

Figuur 3 Voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie per 1.1.2012 (in m²)



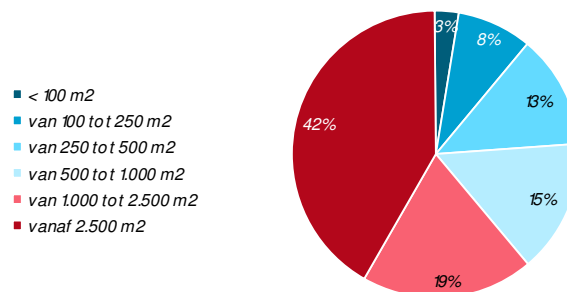
Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

In Alblasterdam (78%) en Sliedrecht (77%) concentreert de kantoorruimte zich vooral op de bedrijventerreinen. Ook in Hendrik-Ido-Ambacht en Papendrecht bevinden de meeste vierkante meters kantoorruimte zich op bedrijventerreinen, maar zien we daarnaast naar verhouding ook veel kantoorruimte in de woonwijken. Zwijndrecht heeft relatief weinig kantoorruimte op bedrijventerreinen en meer in de woonwijken en in de binnenstedelijke centrumlocatie nabij het station. In centrumgemeente Dordrecht concentreert de voorraad aan kantoorruimte zich vooral op binnenstedelijke centrumlocaties. Ruim de helft van de voorraad bevindt zich in de binnenstad.

Grootte

De gemiddelde grootte per kantoor in de Drechtsteden bedraagt bijna 600 m². Figuur 4 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.² Meer dan de helft van de kantoreenvoorraad (in oppervlakte) in de Drechtsteden bevindt zich in kantoren vanaf 1.000 m² (verdeeld over 152 kantoren). Bijna 30% zit in de middencategorie van 250 tot 1.000 m² (verdeeld over 409 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 628 objecten. Zie tabel 2 in de bijlage voor meer gegevens over de voorraad naar grootte.

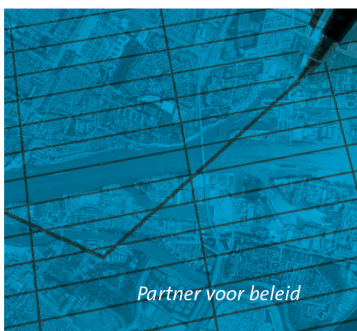
Figuur 4 Voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden naar grootte per 1.1.2012 (in m²)



Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)



Meer dan de helft van de kantoreenvoorraad in de Drechtsteden bestaat uit kantoren vanaf 1.000 m².



Partner voor beleid

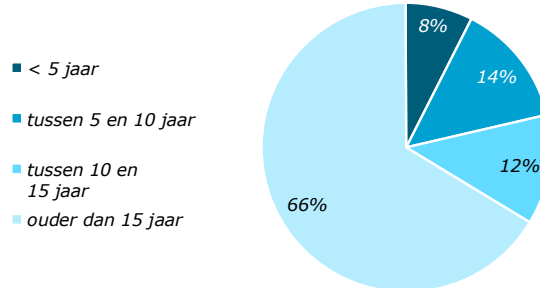
² De registratie is opgebouwd naar gebruiker. Dit heeft tot gevolg dat elke gebruiker van een kantoorruimte die deel uitmaakt van een groot kantoor afzonderlijk in de registratie van GBD is opgenomen. Voor het bepalen van de kantoreenvoorraad naar grootte zijn de oppervlaktes, daar waar sprake is van 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.

Tweederde van de voorraad kantoren in de Drechtsteden is ouder dan 15 jaar.

Leeftijd

Het merendeel van de kantorenvorraad in de Drechtsteden is ouder dan 15 jaar (zie figuur 5). Zo'n 20% is gebouwd in de afgelopen 10 jaar. Hierin zien we een duidelijk verschil tussen Dordrecht en de andere vijf gemeenten. Deze gemeenten hebben een grotere jonge voorraad aan kantoorruimte. In tabel 3 van de bijlage ziet u een volledig overzicht van de voorraad naar leeftijd in de Drechtsteden gemeenten.

Figuur 5 Voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden naar leeftijd per 1.1.2012 (in m²)

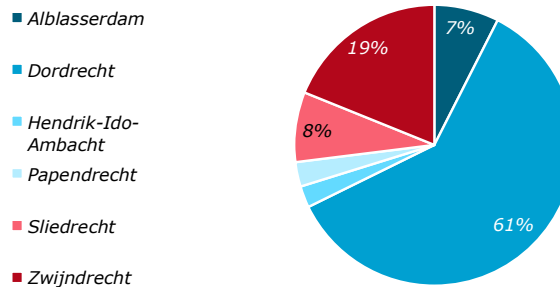


Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

2 Aanbod

Begin 2012 bedraagt het aanbod aan kantoorruimte in de Drechtsteden in totaal zo'n 113.000 m². Het gaat hier om 184 objecten. De gemiddelde grootte van een aangeboden object bedraagt ruim 600 m². Het overgrote deel wordt aangeboden in Dordrecht en Zwijndrecht. Ten opzichte van de voorraad hebben deze twee gemeenten veel aanbod. Opvallend is dat ook Alblasterdam afgezet tegen de voorraad veel aanbod heeft (zie tabel 4 in de bijlage).

Figuur 6 Aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)



Bron: PropertyNL, bedrijfsmakelaars die in de Drechtsteden werkzaam zijn

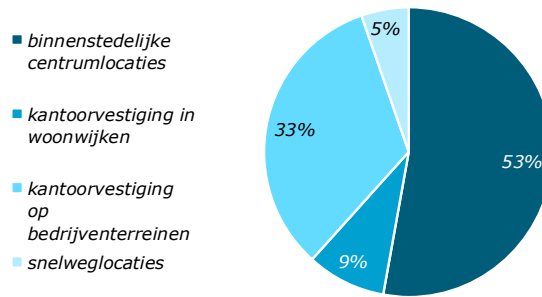
Begin 2012 bieden markt-partijen in de Drechtsteden 113.000 m² aan kantoorruimte aan. Meer dan de helft hiervan bevindt zich op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht.

Kantoortypologie

Het meeste aanbod aan kantoorruimte in de Drechtsteden bevindt zich op de binnenstedelijke centrumlocaties (59.400 m²) en op bedrijventerreinen (37.400 m²). Met uitzondering van Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht is er in de hele Drechtsteden veel aanbod van kantoorruimte op bedrijventerreinen (zie ook tabel 4 bijlage). In de Dordtse Binnenstad wordt 47.000 m² aangeboden, in het stationsgebied van Zwijndrecht ruim 12.000 m². Afgezet tegen de voorraad zien we dat het aanbod aan kantoorruimte in woonwijken betrekkelijk gering is. Het enige aanbod op een snelweglocatie bevindt zich op Amstelwijk in Dordrecht (bijna 6.000 m²).



Figuur 7 Aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie per 1.1.2012 (in m²)

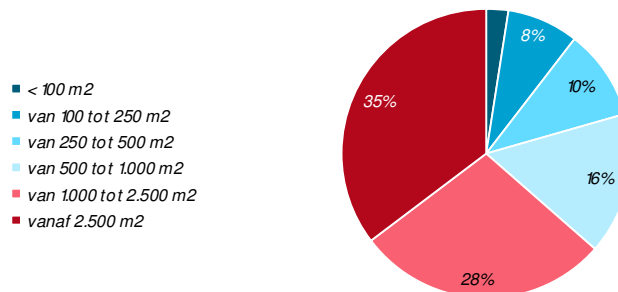


Bron: PropertyNL, bedrijfsmakelaars die in de Drechtsteden werkzaam zijn

Grootte

Figuur 8 laat zien hoe het aanbod van kantoorruimte in de Drechtsteden is verdeeld over de objecten naar grootteklasse. Een derde van de totaal aangeboden vierkante meters aan kantoorruimte betreft grote objecten vanaf 2.500 m². Aanbod met deze omvang bevindt zich alleen in Dordrecht en Zwijndrecht. Voor een volledig overzicht zie tabel 5 in de bijlage. In vergelijking met de voorraad is er veel aanbod van vierkante meters kantoorruimte in de grote objecten vanaf 1.000 m² tot 2.500 m² en minder aanbod in de categorie vanaf 2.500 m².

Figuur 8 Aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden naar grootteklasse per 1.1.2012 (in m²)

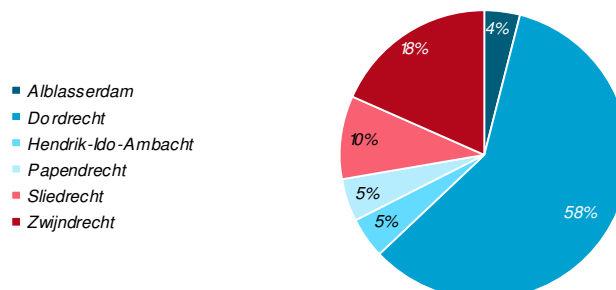


Bron: PropertyNL, bedrijfsmakelaars die in de Drechtsteden werkzaam zijn

3 Leegstand

Van de totale voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden staat zo'n 131.000 m² begin 2012 leeg. Hoe deze leegstaande vierkante meters kantoorruimte zijn verdeeld over de zes Drechtsteden gemeenten staat in figuur 9 (en in tabel 6 bijlage). Ruim de helft van de leegstand bevindt zich in Dordrecht, gevolgd door Zwijndrecht met 18%.

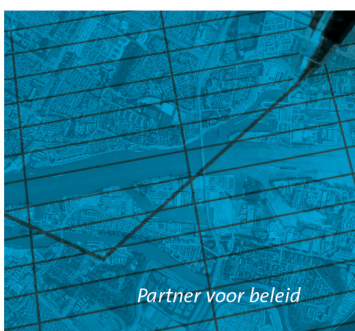
Figuur 9 Leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)



Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)



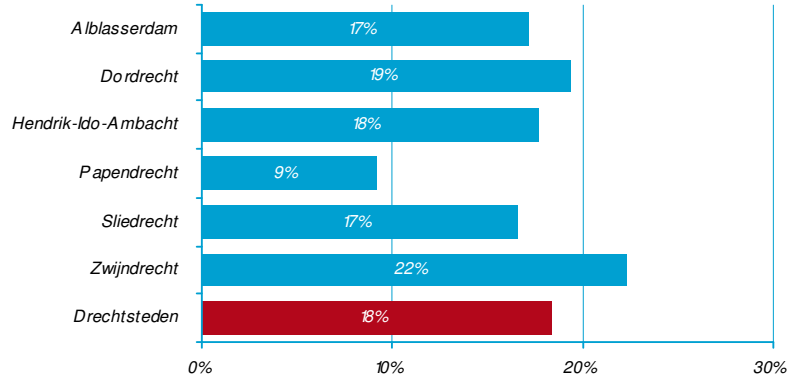
Begin 2012 staat in de Drechtsteden 131.000 m² aan kantoorruimte leeg. Dit is 18% van de totale voorraad.



Leegstandspercentages

Een interessanter gegeven is de leegstand afgezet tegen de voorraad (zie figuur 10). Begin 2012 staat in de Drechtsteden 18,4% van de totale voorraad aan kantoorruimte leeg, ruim boven de frictieleegstand van 5%. De hoogste leegstand heeft Zwijndrecht (22,3%), de laagste leegstand Papendrecht (9,2%). De leegstand in de overige vier gemeenten ligt rond het Drechtsteden gemiddelde.

Figuur 10 Leegstandspercentages kantoorruimte in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)

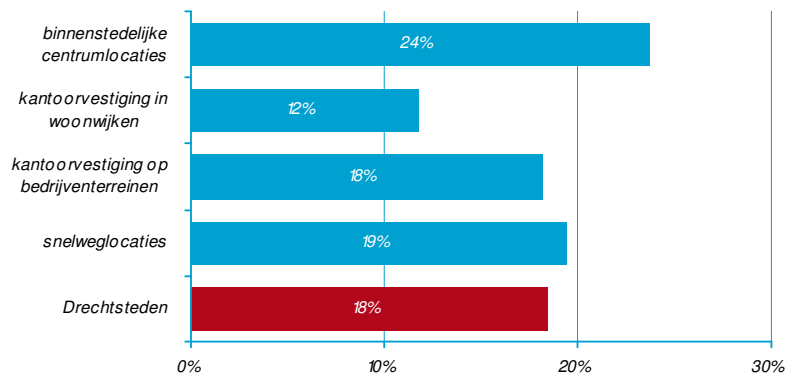


Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Kantoortypologie

Kijken we naar de vier verschillende kantoortypologieën hier in de Drechtsteden, dan zien we een meer dan gemiddelde leegstand op de binnenstedelijke centrumlocaties. Dit komt vooral door de enorme leegstand in het stationgebied van Zwijndrecht (37,8%). De leegstand van kantoorruimte op bedrijventerreinen en de snelweglocatie Amstelwijk is gelijk aan de gemiddelde leegstand in de Drechtsteden. Leegstand van kantoren in de woonwijken is duidelijk lager dan gemiddeld. Met deze uitkomsten stellen we vast dat de leegstand op locatietypen waarvan wordt gezegd dat ze weinig potentie hebben (bedrijventerreinen en snelweglocaties) in de Drechtsteden niet groter is dan gemiddeld, en dat de leegstand groter is op de binnenstedelijke centrumlocaties, die juist als perspectiefvol worden bestempeld.³ Een verklaring hiervoor is dat veel kantoren op deze locaties enigszins verouderd zijn.

Figuur 11 Leegstandspercentages kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoortypologie per 1.1.2012



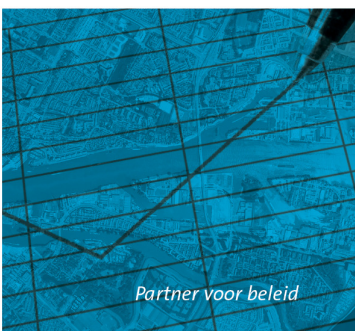
Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Leegstandsduur

Een vijfde van de leegstaande kantoren in de Drechtsteden staat korter dan een jaar leeg (zie figuur 12). Meer dan 40% staat al langer dan drie jaar leeg. Langdurige leegstand, ook vaak aangeduid als 'structurele leegstand', van kantoren is een indicatie



Meeste leegstand van kantoorruimte bevindt zich op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht.



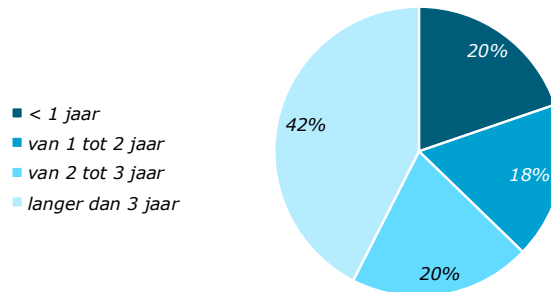
³ Stec Groep B.V. (2010), Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland

Ruim 40% van de leegstaande kantoren in de Drechtsteden staat al langer dan drie jaar leeg.

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 'verborgen leegstand'. Vooral kleine leegstaande kantoren worden niet altijd door marktpartijen aangeboden. Het overgrote deel van de langdurige leegstand (90%) 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, Sliedrecht en Zwijndrecht (zie tabel 7 bijlage). In absolute zin is er in Alblasserdam niet zo veel langdurige leegstand, maar afgezet tegen de totale leegstand, staat wel bijna de helft langer dan 3 jaar leeg.

Figuur 12 Leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden naar duur per 1.1.2012 (in m²)



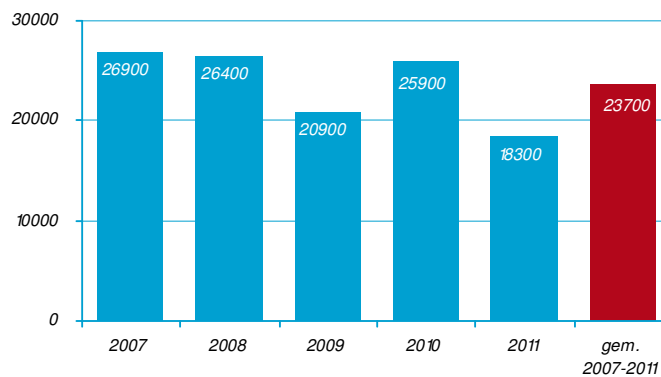
Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

4 Opname

In de afgelopen vijf jaar is er in de Drechtsteden in totaal zo'n 118.500 m² aan kantoorruimte opgenomen, gemiddeld 23.700 m² per jaar. Dit is inclusief kleine kantoorruimten van minder dan 250 m². Het aantal transacties schommelt rond de 40 à 50 transacties per jaar. De gemiddelde transactiegrootte in deze regio bedraagt bijna 500 m².

In het laatste jaar ligt de opname duidelijk lager dan in voorgaande jaren (zie figuur 13). Een belangrijke indicator voor het functioneren van een kantorenmarkt is de verhouding tussen vraag (opname) en aanbod. De opname in 2011 afgezet tegen het aanbod begin 2012 resulteert in een 'kantorenmarkratio' van 16%. Deze ratio geeft aan dat de kantorenmarkt in de Drechtsteden momenteel ruim is.

Figuur 13 Opname kantoorruimte in de Drechtsteden 2007-2011 (in m²)



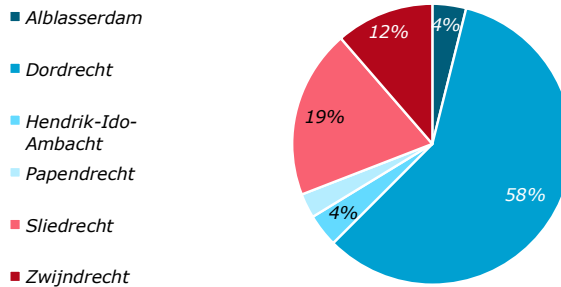
Bron: PropertyNL

Figuur 14 geeft de verdeling van deze opgenomen vierkante meters kantoorruimte over de zes gemeenten (zie ook tabel 8 bijlage). Opvallend is het grote aandeel van Sliedrecht. Als we de opname van kantoorruimte over de afgelopen vijf jaar naar



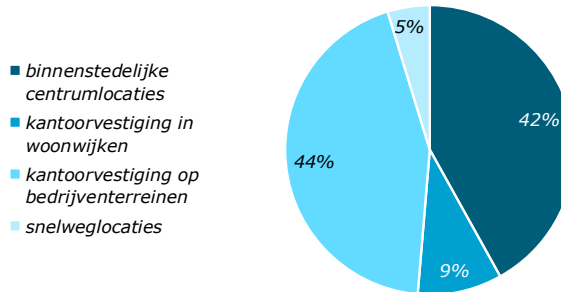
kantoortypologie (zie figuur 15) vergelijken met de voorraad in die kantoortypologieën, dan kunnen we stellen dat er vooral kantoorruimte is opgenomen op de binnenstedelijke centrumlocaties en op de bedrijventerreinen.

Figuur 14 Opname kantoorruimte in de Drechtsteden 2007-2011 (in m²)



Bron: PropertyNL

Figuur 15 Opname kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoortypologie 2007-2011 (in m²)



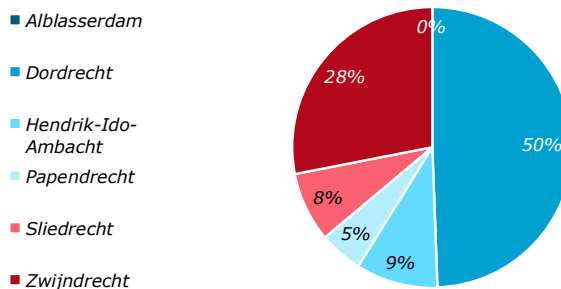
Bron: PropertyNL



5 Plancapaciteit

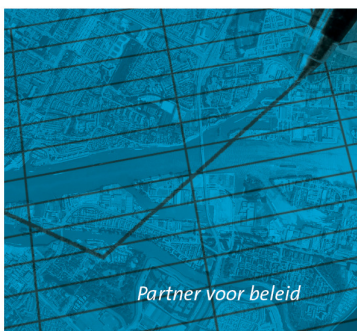
Voor de komende twee decennia heeft de Drechtsteden momenteel een totale plancapaciteit aan kantoorruimte van 203.000 m², waarvan de helft in Dordrecht en ruim een kwart in Zwijndrecht. Voor een volledig overzicht zie tabel 9 in de bijlage. Alblasserdam heeft geen planvoorraad aan kantoren (zie figuur 16). Wat daar aan kantoorruimte gaat komen, is dan in combinatie met bedrijfsruimte. Een groot deel (70%) van de planvoorraad zijn 'harde' plannen, met andere woorden zijn in het bestemmingsplan vastgesteld⁴.

Figuur 16 Plancapaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden (in m²)



Bron: Drechtsteden gemeenten

Totale plancapaciteit kantoren bedraagt ruim 200.000 m².

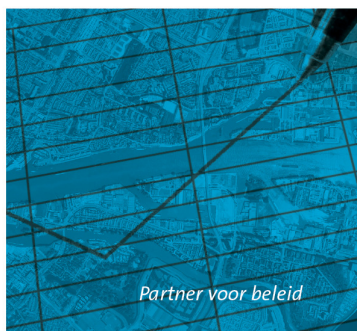


Partner voor beleid

⁴ Dit is een tussenstand. Met de gemeenten zal nog verder worden overlegd over de exacte aard en omvang van de plancapaciteit.

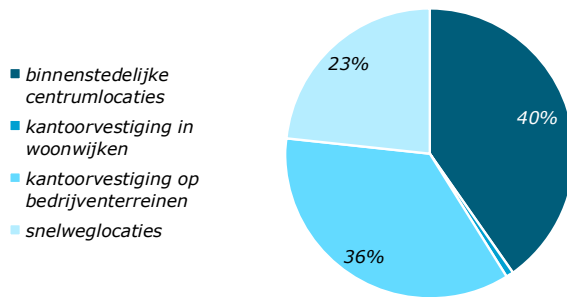


Meeste planvoorraad voor kantoren op binnenstedelijke centrumlocaties (82.000 m²).



Partner voor beleid

Figuur 17 Plan capaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie (in m²)



Bron: Drechtsteden gemeenten

De meeste kantoorruimte (40%) staat gepland op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht (Stadswerven en Maasterras) en Zwijndrecht (Maasterras, Westkeetshaven, Stadstuinen, Westelijke Parallelweg en de oude brandweerlocatie). Ruim een derde van de totale planvoorraad aan kantoren staat op bedrijventerreinen gepland (Leerpark en Gezondheidspark Park in Dordrecht, Langesteijn in Hendrik-Ido-Ambacht, Oostpolder Oost in Papendrecht, Stationspark 2 in Sliedrecht). Snelweglocatie Amstelwijk in Dordrecht heeft nog een forse planvoorraad van 47.000 m², dit is bijna een kwart van de totale planvoorraad kantoren.

6 Behoeft

Wat is de toekomstige vraag naar kantoorruimte in de Drechtsteden? Eerder heeft de Stec Groep in 2010 de toekomstige ruimtebehoefte aan kantoren in Zuid-Holland en de deelregio's geraamd.⁵ Een van deze deelregio's is Zuid-Holland-Zuid. In deze raming onderscheiden zij de verwachte uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte als gevolg van ruimtegebrek van de huidige huisvesting. De vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren om andere redenen dan ruimtegebrek niet meer voldoen. Voor de uitbreidingsvraag gaan zij uit van een van de scenario's van het Centraal Planbureau, het Transatlantic Market-scenario. Dit scenario houdt rekening met het teruglopen van de Nederlandse beroepsbevolking en gaat zelfs uit van een relatief lichte afname van de beroepsbevolking op korte termijn. Voor op de langere termijn, na 2020, gaan zij uit van een afnemende vraag naar kantoorruimte als gevolg van de opkomende vergrijzing. Voor de vervangingsvraag gaat Stec uit van een gemiddelde levensduur van een kantoorpand van circa 50 tot 55 jaar. Daarnaast wordt uitgegaan van een 'kantoorquotiënt' van 25 m² per werknemer. Deze uitgangspunten, zowel voor de uitbreidingsvraag als de vervangingsvraag, zijn nog steeds plausibel. Op basis van deze raming van Stec en daarbij gebruikmakend van onze gegevens over de voorraad en het aanbod in de Drechtsteden hebben we de toekomstige vraag naar kantoorruimte in de Drechtsteden geraamd. Het resultaat is in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte, 2010-2030 (in m²)

	Drechtsteden
2010-2020	
uitbreidingsvraag	23.000 ^a
vervangingsvraag	106.000 ^b
totale vraag	129.000
minus aanbod (exclusief 5% frictieleegstand)	78.000 ^c
nieuwbouwbehoefte 2010-2020	51.000
2020-2030	
uitbreidingsvraag	0
vervangingsvraag	106.000 ^b
nieuwbouwbehoefte 2020-2030	35.000 ^d
totale nieuwbouwbehoefte 2010-2030	86.000

Toelichting: ^a de Drechtsteden heeft een aandeel van 63% in de totale voorraad van Zuid-Holland-Zuid; dit percentage is toegepast op de door Stec geraamde uitbreidingsvraag voor Zuid-Holland-Zuid 2010-2020.

^b 1,5% van de totale voorraad kantoorruimte (709.000 m²).

^c aanbod (113.000 m²) minus 5% frictieleegstand (35.000 m²)

^d uitgegaan wordt dat een derde van de vervangingsvraag in nieuwbouw terecht komt.

⁵ Stec Groep B.V. (2010), Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland

De Drechtsteden beschikken nog steeds over fors meer plancapaciteit dan de nieuwbouwbehoefte aan kantoren tot 2030.

Tot 2020 bedraagt de totale nieuwbouwbehoefte aan kantoren in de Drechtsteden ruim 50.000 m². Voor de periode 2020-2030 is de verwachting dat de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte sterk afneemt. Sommige regio's in Zuid-Holland kennen dan zelfs helemaal geen uitbreidingsvraag. Dit geldt ook voor de Drechtsteden: na 2020 is er alleen een nieuwbouwbehoefte van 35.000 m² als gevolg van de vervangingsvraag naar kantoorruimte. Daarmee komt de totale nieuwbouwbehoefte aan kantoren in de Drechtsteden voor 2010-2030 op 86.000 m², veel lager dan de huidige planvoorraad.

Definities en bronnen

Kantoorruimte: Object of deel van een object (voor minimaal 70%) dat blijkens 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.

Voorraad: Oppervlakte van opgeleverde en bestaande ruimte volgens de administratie van Gemeentebelastingen 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 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: PropertyNL, websites bedrijfsmakelaars werkzaam in de regio

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 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

Planvoorraad: Ontwikkelcapaciteit van kantoorruimte komende 10 à 15 jaar. Bron: Drechtsteden gemeenten

drs. A.L.C. Leijs
september 2012

Postbus 619
3300 AP Dordrecht

(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

Bijlage

Voorraad

Tabel 1 Voorraad kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)

	A	D	H	P	S	Z	DS
binnenstedelijke centrumlocaties	-	211.700	-	-	-	34.600	246.300
kantoorvestiging in woonwijken	6.300	81.100	16.500	25.900	17.600	37.900	185.300
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	22.000	92.200	17.500	38.100	58.500	34.400	262.700
snelweglocaties	-	14.400	-	-	-	-	14.400
totaal m²	28.300	399.400	34.000	64.000	76.100	106.900	708.700
aantal objecten	96	733	125	125	130	243	1.452

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Tabel 2 Voorraad kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)

	A	D	H	P	S	Z	DS
< 100 m ²	600	8.800	1.000	1.500	1.200	6.700	19.800
100 m ² tot 250 m ²	3.900	24.800	5.300	8.700	6.100	10.900	59.700
250 m ² tot 500 m ²	5.100	42.500	9.700	6.200	8.700	17.200	89.400
500 m ² tot 1.000 m ²	6.200	60.400	5.900	5.500	17.900	10.100	106.000
1.000 m ² tot 2.500 m ²	12.500	67.800	4.200	8.000	24.300	19.300	136.100
vanaf 2.500 m ²	-	195.100	7.900	34.100	17.900	42.700	297.700
totaal m²	28.300	399.400	34.000	64.000	76.100	106.900	708.700

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Tabel 3 Voorraad kantoorruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)

	A	D	H	P	S	Z	DS
< 5 jaar	2.600	26.800	600	5.600	7.400	10.500	53.500
tussen 5 en 10 jaar	6.000	27.500	8.500	24.500	12.700	18.300	97.500
tussen 10 en 15 jaar	9.500	34.600	7.900	6.400	16.800	8.800	84.000
ouder dan 15 jaar	8.500	306.000	17.000	27.500	37.900	67.800	464.700
totaal m²	28.300	399.400	34.000	64.000	76.100	106.900	708.700

Toelichting: totaal m² is inclusief objecten met 'bouwjaar onbekend'

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Aanbod

Tabel 4 Aanbod kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)

	A	D	H	P	S	Z	DS
binnenstedelijke centrumlocaties	-	47.000	-	-	-	12.400	59.400
kantoorvestiging in woonwijken	300	3.700	900	1.300	2.100	1.700	10.000
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	8.000	11.600	1.800	1.800	6.900	7.300	37.400
snelweglocaties	-	5.800	-	-	-	-	5.800
totaal	8.300	68.100	2.700	3.100	9.000	21.400	112.600
aantal objecten	29	84	8	17	17	29	184

Bron: PropertyNL, bedrijfsmakelaars die in de Drechtsteden werkzaam zijn

Tabel 5 Aanbod kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)

	A	D	H	P	S	Z	DS
< 100 m ²	800	800	200	300	100	600	2.800
100 m ² tot 250 m ²	1.700	4.100	500	1.300	900	600	9.100
250 m ² tot 500 m ²	1.400	5.500	500	900	700	2.300	11.300
500 m ² tot 1.000 m ²	-	8.500	1.500	600	3.500	3.800	17.900
1.000 m ² tot 2.500 m ²	4.400	18.000	-	-	3.800	5.400	31.600
vanaf 2.500 m ²	-	31.200	-	-	-	8.700	39.900
totaal	8.300	68.100	2.700	3.100	9.000	21.400	112.600
aantal objecten	29	84	8	17	17	29	184

Bron: PropertyNL, bedrijfsmakelaars die in de Drechtsteden werkzaam zijn

Leegstand

Tabel 6 Leegstand kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m² en als % van de voorraad)

	A	D	H	P	S	Z	DS
binnenstedelijke centrumlocaties	-	45.300	-	-	-	13.100	58.400 23,7%
kantoorvestiging in woonwijken	100	9.100	1.900	5.000	2.200	3.400	21.700 11,7%
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	4.800	20.100	4.100	900	10.500	7.300	47.700 18,2%
snelweglocaties	-	2.800	-	-	-	-	2.800 19,4%
totaal	4.900	77.300	6.000	5.900	12.700	23.800	130.600
% voorraad	17,3%	19,4%	17,6%	9,2%	16,7%	22,3%	18,4%

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Tabel 7 Leegstand kantoorruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2012 (in m²)

	A	D	H	P	S	Z	DS
< 1 jaar	100	14.600	2.400	2.400	2.800	3.600	25.900
1 tot 2 jaar	1.300	14.900	1.000	800	600	4.300	22.900
2 tot 3 jaar	1.000	15.300	1.300	1.500	-	7.300	26.400
langer dan 3 jaar	2.500	32.500	1.300	1.200	9.300	8.600	55.400
totaal	4.900	77.300	6.000	5.900	12.700	23.800	130.600

Bron: Gemeentebelastingen Drechtsteden (GBD)

Opname

Tabel 8 Opname kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden in 2007-2011 (in m²)

	A	D	H	P	S	Z	DS
binnenstedelijke centrumlocaties	-	45.200	-	-	-	4.500	49.700
kantoorvestiging in woonwijken	200	6.100	600	1.600	1.300	1.400	11.200
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	4.400	12.600	4.200	1.700	21.600	7.700	52.200
snelweglocaties	-	5.500	-	-	-	-	5.500
totaal	4.600	69.400	4.800	3.300	22.900	13.600	118.600

Bron: PropertyNL

Plancapaciteit

Tabel 9 Plancapaciteit kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden (peildatum medio 2012 (in m²))

	A	D	H	P	S	Z	DS
binnenstedelijke centrumlocaties	-	25.000	-	-	-	57.000	82.000
kantoorvestiging in woonwijken	-	1.500	-	-	-	-	1.500
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	-	27.000	19.000	10.000	16.500	-	72.500
snelweglocaties	-	47.000	-	-	-	-	47.000
totaal	0	100.500	19.000	10.000	16.500	57.000	203.000

Bron: Drechtsteden gemeenten