

Kantorenstrategie adviesaanvraag

Informatiesessie Adviescommissie Economisch Vestigingsklimaat
6 november 2024

Context

- Strategische Agenda MRDH: opdracht 4 Vernieuwen van werklocaties
- Strategie werklocaties 2019-2030 MRDH
- Bedrijventerreinenstrategie adviesaanvraag in adviescommissie 28 september 2022
- Actualisering kantorenstrategie gestart in 2024
- Huidige rol MRDH voor kantoren: strategie opstellen/updaten, kennisdeling, tot op heden geen projectbijdrages verleend



Onze aanpak: gereed Q1 2025

Stap 1.

Kick-off, evaluatie en
prikkelend position
paper

Stap 2.

Meerdere werksessies
met
kantorenwerkgroep,
adviescie, bestuurders
en marktconsultatie

Stap 3.

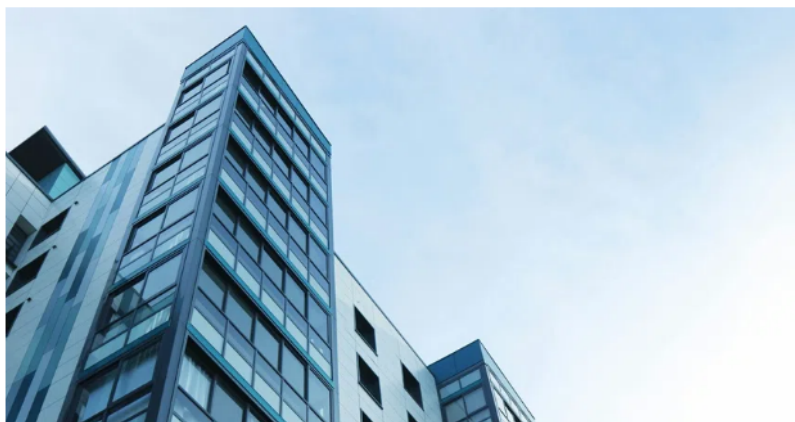
Uitwerken, aanvullen
en actualiseren
onderwerpen voor uw
strategie

Stap 4.

Actualisatie
kantorenstrategie,
uitvoeringsprogramma
en afsluitende
besprekingen

Kantoren

Opname 20 procent hoger maar alleen de beste kantoren op de beste locaties zijn in trek



Redactie 7 oktober 2024 om 09:23 één maand geleden aangepast
3 minuten leestijd

De opname van nieuwe kantoorruimte over de eerste drie kwartalen van 2024 in Nederland is uitgekomen 560.000 m2, op basis van cijfers van Cushman & Wakefield. Daarmee ligt volgens de adviseur de geregistreeerde transactiedynamiek van huur- en kooptransacties op de gebruikersmarkt 20 procent hoger dan een jaar geleden.

VASTGOED
JOURNAAL

Vastgoed Up-to-date kantoorruimte wordt schaars

Ook bij de kantoren is het nu crisis

Niet alleen het tekort aan woningen is nijpend, ook de hoeveelheid geschikte kantoorruimte is karig. Daardoor kunnen bedrijven die willen verhuizen nauwelijks elders terecht. 'De markt raakt op slot.'

NOS Nieuws • Dinsdag, 12:02

'Inrichting kantoren nog te vaak afgesteld op vijf dagen'

Kantorenmarkt leeft op door vraag naar grote ruimtes, 'vertrouwen in vastgoed verbetert'

'Hybride werken leidt tot kantoorvraag op toplocaties'

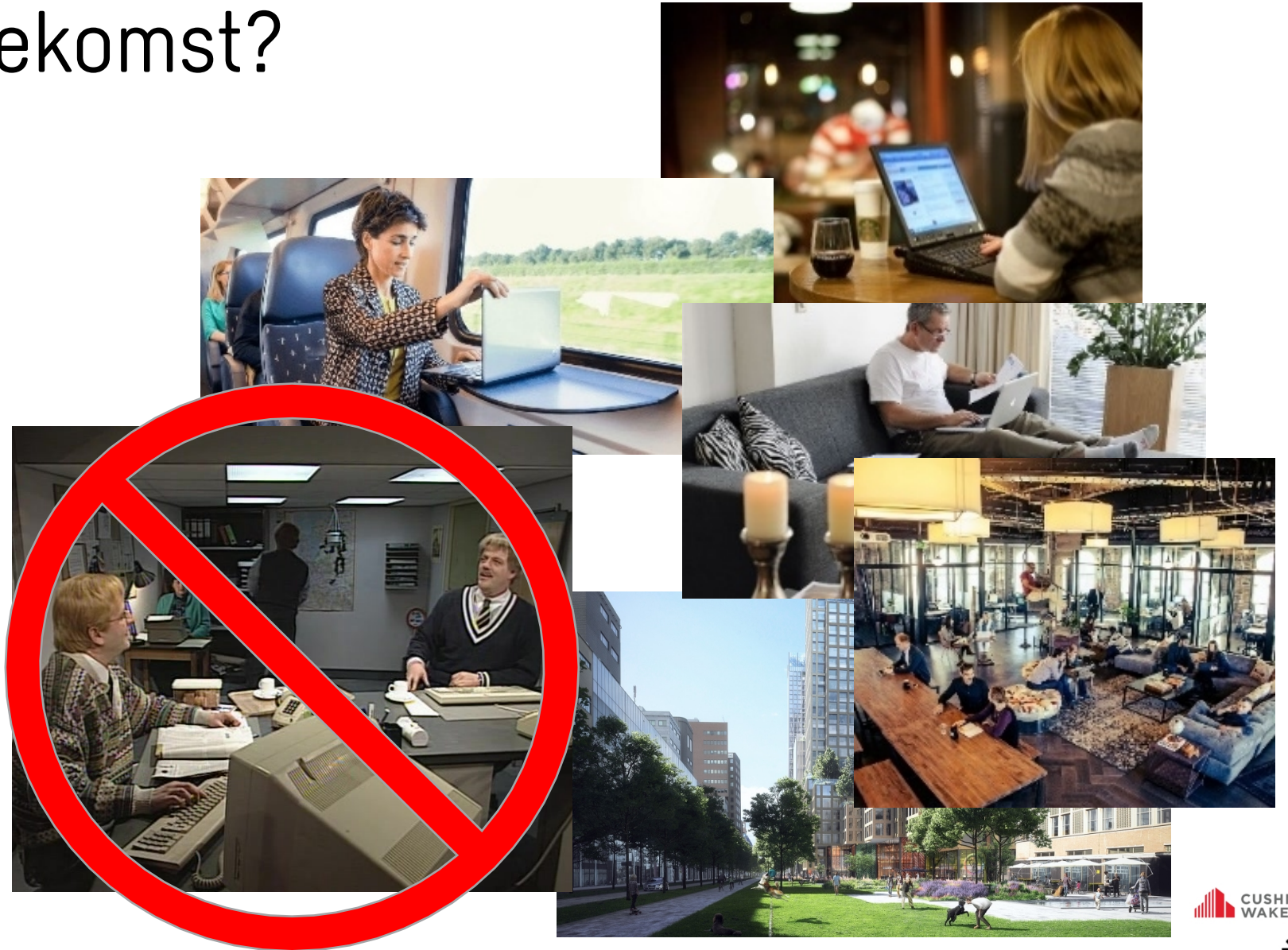
In Nieuws 12:40, 22 februari 2024 Door Lucas Ligtenberg

CUSHMAN & WAKEFIELD

SWECO

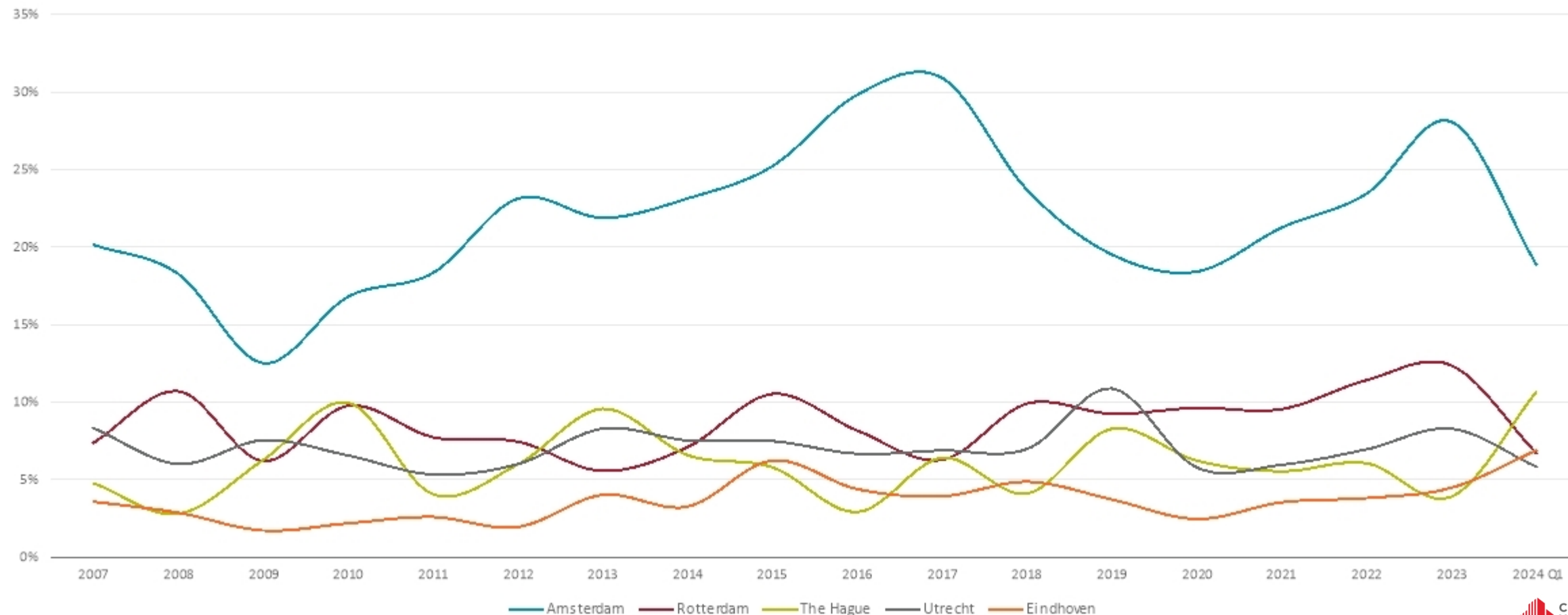
Werken van de toekomst?

1. Behoefte werklocaties verandert
2. Concentratiebeweging
3. Technologische ontwikkelingen
4. 'Beleving' voor 'war on talent'
5. Duurzaam / klimaatadaptief
6. Well-working en well-being



Trek naar de grootstedelijke toplocaties....

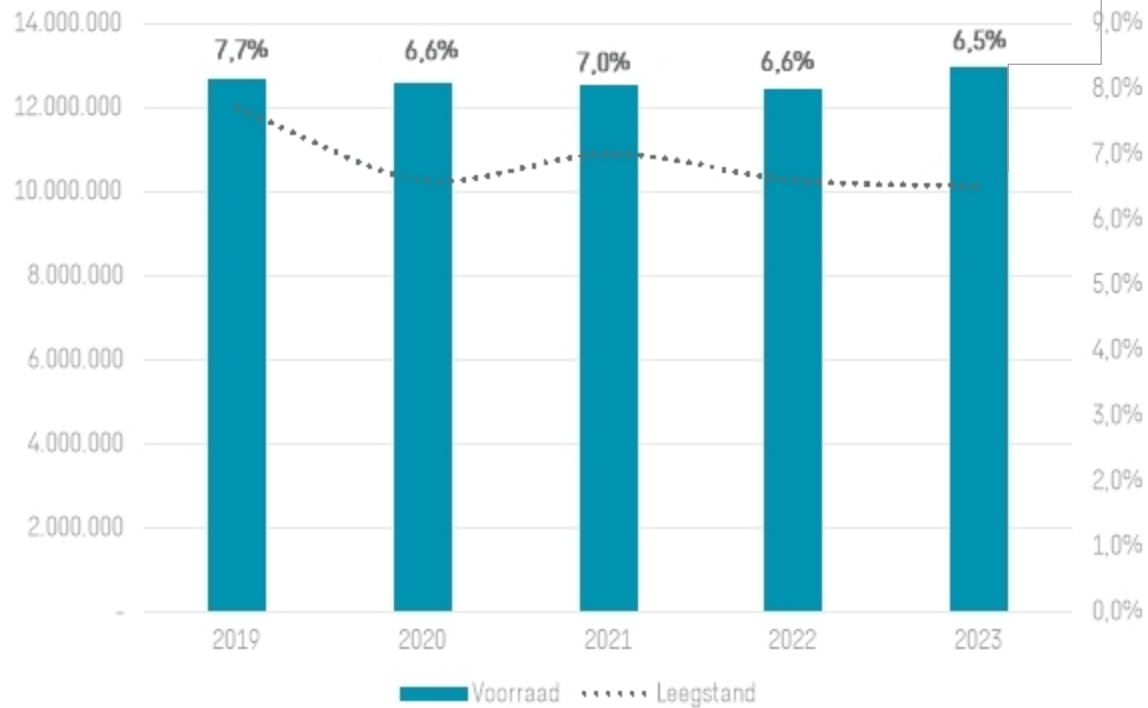
Take-up office space five largest cities
As percentage of national take-up



...met (locale) krapte op de kantorenmarkt als gevolg

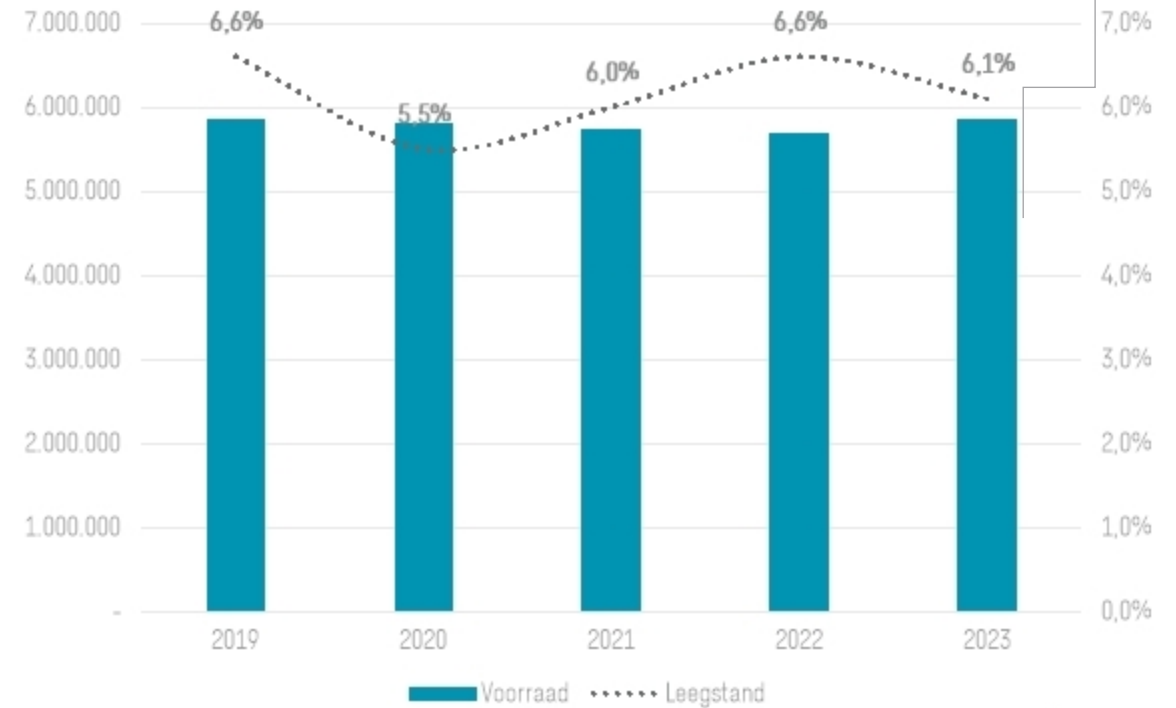
Kantorenvoorraad en leegstand | RegioRotterdam

Per jaar (≥ 500 m² v.v.o.)



Kantorenvoorraad en leegstand | RegioHaaglanden

Per jaar (≥ 500 m² v.v.o.)



TE KOOP TE HUUR

CA. 495 M² KANTOORRUIMTE
CA. 625 M² BEDRIJFSRUIMTE
CA. 150 M² ENTRESOL

Voorl



Marktperspectief

ZO KIJKEN INVESTEERDERS EN ONTWIKKELAARS AAN TEGEN DE ONTWIKKELING VAN DE KANTORENMARKT IN DE MRDH

TOPLOCATIES

WAAR Nabij de centrale intercitystations in Den Haag en Rotterdam.

HOE Toevoegen van voorraad. Benutten van bestaande voorraad.

WAT

- Uitstekende OV-bereikbaarheid
- Hoog voorzieningenniveau
- Functiemix & levendigheid
- Kwalitatieve openbare ruimte
- Concentratie van kantoorfunctie
- Hoog kwalitatief
- Duurzaam



SECUNDAIR

WAAR Nabij overige OV-knooppunten, snelwegen en/of gemeentekernen.

HOE Benutten van bestaande voorraad. Onttrekken incurante voorraad.

WAT

- Goede bereikbaarheid
- Programma op schaal
- Kwalitatieve openbare ruimte
- Combinatie van werken, wonen en verblijven
- Concentratie van kantoorfunctie
- Betaalbaar
- Product passend bij doelgroep
- Duurzaam

Wat betekent dit
voor
metropoolregio?

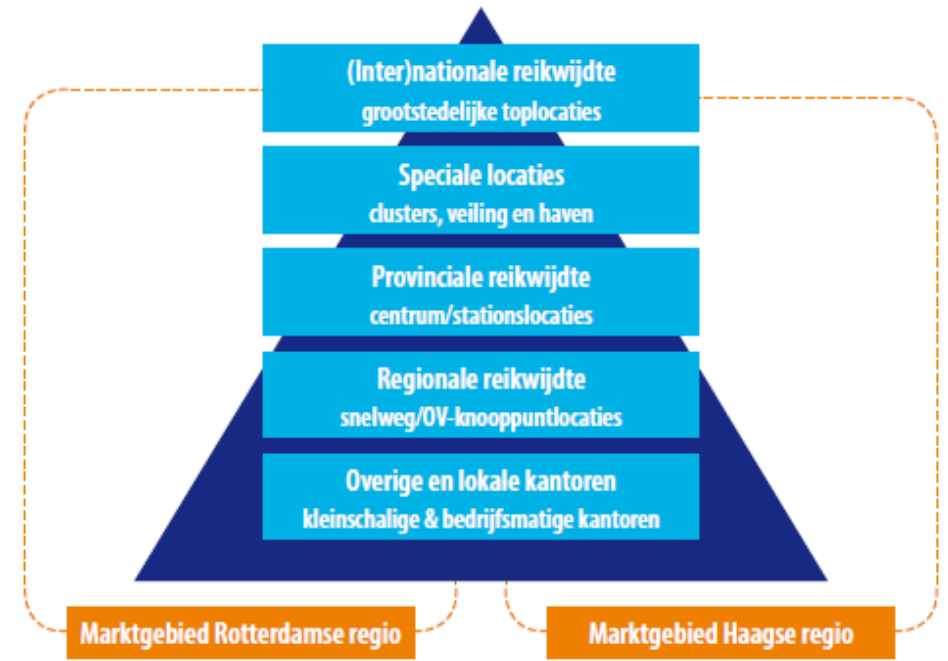
Terugblik strategie 2019-2030

Kantorenmarkt heeft zich sterk hersteld...

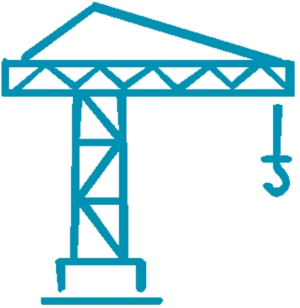
- Toename van kantoorbanen in de MRDH
- Veel objecten verduurzaamd naar minimaal energielabel C
- Plancapaciteit van kantoorruimte fors afgenomen
- Veel incurante kantoorpanden onttrokken (transformatie)
- Leegstand van kantoorruimte fors gedaald
- Knooppuntlocaties ontwikkelen zich tot multifunctionele gemengde gebieden

Maar ook...

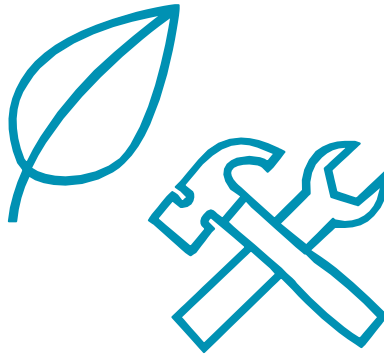
- Tekort aan kantoorruimte op grootstedelijke toplocaties en centrumlocaties
- Toenemende druk op ruimte voor economie (ook in kleinere kantoorgemeenten)
- Vervanging komt nog mondjesmaat op gang
- Te weinig nieuw kantorenaanbod gerealiseerd
- Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt



Daarmee blijft een drieledige opgave



Nieuw kantorenaanbod
realiseren



Bestaande meters versterken
en verduurzamen



Onttrekken van incourant
meters (sloop/transformatie)

Adviesvragen

1. Welke rol pakken gemeenten en regio om te komen tot **realisatie** van meer kantoormeters?

2. Hoe als overheid meer regie op **versterken** van gebieden? En stimuleren van **behoud en verbeteren kwaliteit** gebouwen?

3. Welke rol om de **kantorenmarkt te versterken** moet de MRDH met prioriteit oppakken?

Adviesaanvraagproces

- We ontvangen graag uw input en reactie voor 13 november 2024. U kunt dit mailen naar Marjolein de Heij: m.deheij@mrdh.nl
- Adviescommissie van 20 november 2024, advies op voorstel
- Behandelen adviesaanvraag in de bestuurscommissie EV van 11 december 2024. U ontvangt een schriftelijke reactie van de bestuurscommissie op uw advies
- Indienen kantorenstrategie bij provincie Zuid-Holland uiterlijk 28 februari 2025