

Monitor bedrijfsomroerend goed Haaglanden

2014



**Een gedetailleerd overzicht in de veranderingen op de
bedrijfsomroerendgoedmarkt in de regio Haaglanden.**

Monitor aanbod bedrijfsonroerend goed Haaglanden 2014

Uitgave: maart 2015

Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden
Prinses Margrietplantsoen 25
2595 AM Den Haag
Postbus 16067
2500 BB Den Haag
Telefoon: 070 - 3141516
E-mail: info@steenworp.nl
Internet: www.steenworp.nl

Foto voorzijde: De Bruyn Kopsstraat 15/ Verrijn Stuartlaan 1, Rijswijk

Monitor bedrijfsonroerend goed 2014

Inhoud

	Samenvatting	4
1.	Voorwoord	6
2.	Toelichting	7
	Aanbod	7
	Indeling in categorieën	7
	Bedrijfsverzamelgebouwen	8
	Doorstroming	8
3.	Aanbod kantoren	9
	Planontwikkelingen kantoren	10
	Aanbod van grotere kantoorgebouwen	11
	Aanbod kantoren per gemeente	12
	Doorstroming kantoren	20
	Aanbodpercentage kantoren	21
	Kantorenvorraad	23
	Prognose van effect transformatie op aanbodpercentage	23
4.	Aanbod bedrijfsruimten	25
	Planontwikkelingen bedrijfsruimten	26
	Aanbod van grote bedrijfsruimten	27
	Aanbod bedrijfsruimten per gemeente	27
	Doorstroming bedrijfsruimten	31
5.	Aanbod detailhandel	32
	Planontwikkelingen detailhandel	32
	Aanbod detailhandel per gemeente	33
	Doorstroming detailhandel	35
	Aanbodpercentage detailhandel	36
6.	Aanbod horecazaken	38
7.	Aanbod agrarische objecten	40
8.	Aanbod kavels bouwgrond	41
9.	Conclusie	44
	Zoeken naar creatieve oplossingen	45
	Tot slot	46

Samenvatting

Het Bedrijfspannen Informatie Systeem (BIS) bevat gegevens over het totale aanbod aan bedrijfsonroerend goed in Haaglanden. Een analyse van de cijfers over 2014 laat een opmerkelijke trendbreuk zien. Van 2008 tot en met 2013 nam het aanbod bedrijfsonroerend goed (BOG) in Haaglanden ieder jaar toe. In 2014 was dit niet meer voor alle categorieën het geval, zo blijkt uit de jaarcijfers. Bij de kantoorruimten bleef het aanbod ongeveer op gelijk niveau, bij winkelpanden nam het aanbod af, terwijl bij de bedrijfsruimten nog altijd sprake was van een toename.

Beschikbaar bedrijfsonroerend goed in m²

Aanbod	01-01-2014	31-12-2014	Verschil	Percentage
Kantoren	1.277.500	1.284.000	6.500	+ 0,5%
Bedrijfsruimte	480.000	505.000	25.000	+ 5,2%
Winkelpanden	115.500	100.500	-15.000	- 12,9%

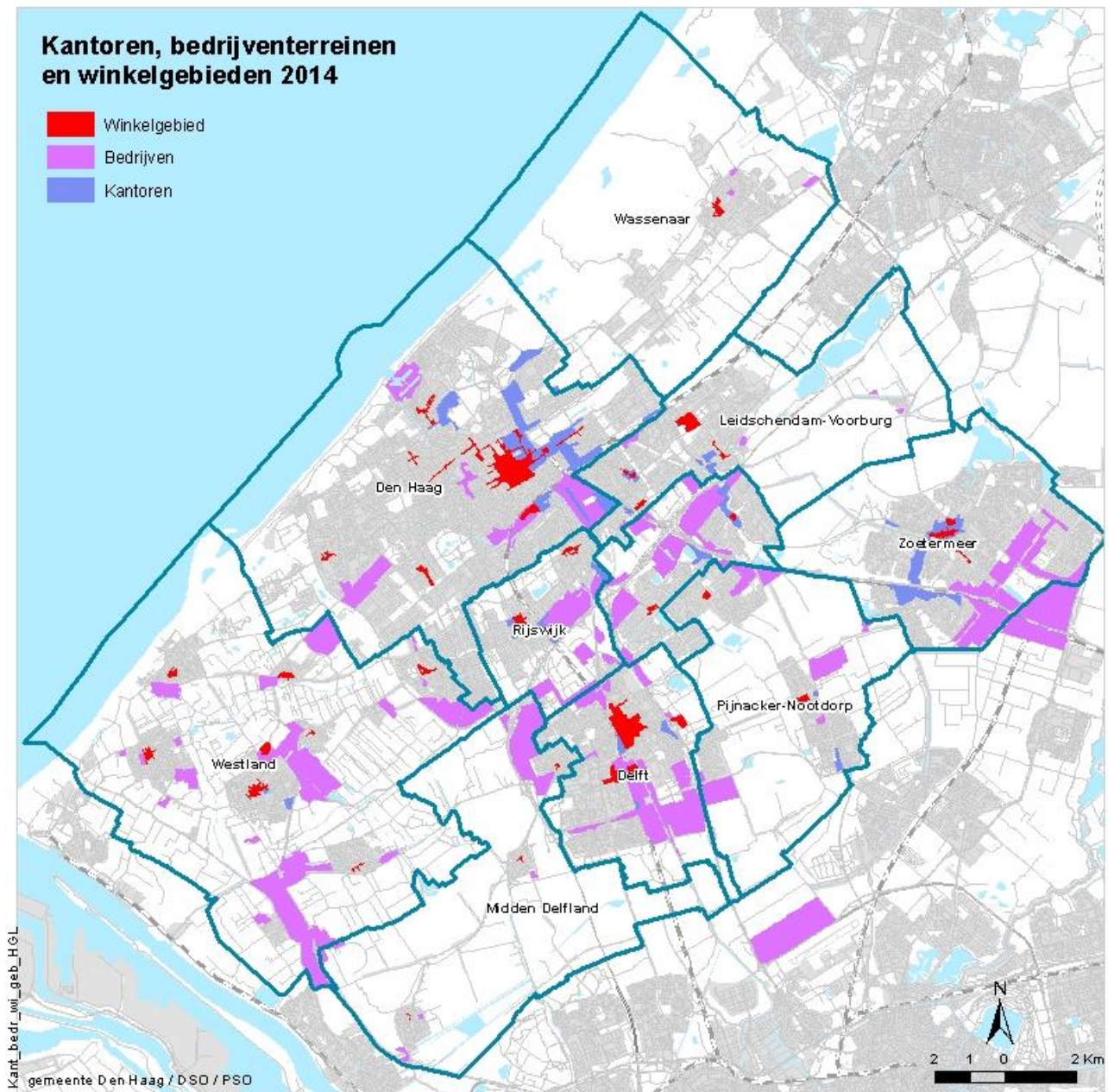
De doorstromingsnelheid bleef zowel bij kantoren als bij bedrijfsruimten en winkelpanden op ongeveer hetzelfde niveau als in 2013. Wel was er een versnelling bij de kleinere eenheden: bij kantoren en bedrijfsruimten tot 500 m² en bij winkelpanden tot 200 m².

Het aanbod horecazaken daalde in 2014 van 177 naar 158 objecten, een afname van 19 tegenover een toename van 8 in 2013. De daling van het aanbod agrarische objecten (onder meer glastuinbouw) zette door: in 2014 van 38 naar 29, terwijl in 2013 al sprake was van een daling van 43 naar 38 objecten.

De gemeenten in Haaglanden stimuleren de transformatie van leegstaande en incurante kantoren naar andere functies. Een flink deel is sterk verouderd en gevestigd op minder aantrekkelijke locaties. Ook als de economie aantrekt zullen deze panden niet snel een nieuwe huurder vinden. Bovendien neemt de behoefte aan kantoorruimte af onder meer door het Nieuwe Werken. In Leidschendam-Voorburg nam het aanbod kantoorruimte spectaculair af met 60% als gevolg van sloopplannen voor twee grote objecten. Het vroegere gebouw van het CBS maakt plaats voor woningbouw. Ook het kantorencomplex boven winkelcentrum Leidsenhage wordt gesloopt als onderdeel van de renovatie van het winkelcentrum.

Zonder deze grote afname in Leidschendam-Voorburg in 2014 zou er in Haaglanden als geheel een toename van het aanbod kantoorruimte zijn geweest. In Zoetermeer en Rijswijk bleef het aanbod kantoren ongeveer gelijk, terwijl Delft en Den Haag een toename lieten zien met respectievelijk 8.000 m² en 77.000 m². Voor een groeiend aantal panden zijn plannen voor transformatie in ontwikkeling. Het is een ingewikkeld proces dat veel onderzoek en marktverkenning vraagt en aanpassing van het bestemmingsplan. Het kan dan ook jaren duren voordat alle vergunningen, de financiering en aanbesteding rond zijn. Zolang dat nog niet het geval is, blijven deze panden opgenomen in de BOG-cijfers.

Bij de bedrijfsruimten is het beeld wisselend. Het aanbod nam toe in de categorie objecten groter dan 5.000 m² (+ 37.000 m²). In de categorie kleiner dan 5.000 m² deed zich een afname voor (- 12.000 m²). Grotere bedrijfspannen zijn vaak op maat gebouwd en ingericht voor de eerste gebruiker. Als deze vertrekt, is het zeer moeilijk om een andere gebruiker te vinden die dit maatpak past. Bovendien zijn de eisen die anno 2015 aan bedrijfsruimte worden gesteld sowieso anders dan tien of vijftien jaar terug.



Steenworp is actief in de volgende gemeenten:

- Delft
- Den Haag
- Leidschendam-Voorburg
- Midden Delfland
- Pijnacker-Nootdorp
- Rijswijk
- Wassenaar
- Westland
- Zoetermeer

1. Voorwoord

Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden adviseert bedrijven die van plan zijn te verhuizen naar een andere locatie binnen de regio Haaglanden. Ook startende bedrijven die zich in de regio willen vestigen kunnen rekenen op de ondersteuning van Steenworp. Met deze activiteiten wil Steenworp de werkgelegenheid in de regio behouden en waar mogelijk versterken.

Voor u ligt de 'Monitor aanbod bedrijfsonroerend goed Haaglanden 2014'. Steenworp maakt deze monitor inmiddels voor het elfde jaar. Hiermee krijgt u een gedetailleerd inzicht in de veranderingen op de bedrijfsonroerendgoedmarkt in Haaglanden over het afgelopen jaar en de voorgaande tien jaren.

Alle feiten en cijfers in deze monitor zijn afkomstig uit het Bedrijfspannen Informatie Systeem (BIS), de database van Steenworp. De analyse van de gegevens is uitgevoerd door Steenworp. Wanneer u vragen heeft over deze monitor, of behoefte heeft aan meer informatie, dan kunt u contact opnemen met Steenworp via www.steenworp.nl of 070-3141516.

Voor actuele informatie over het huidige aanbod, zoals specifieke gegevens over bepaalde bedrijfspannen, kunt u ook zelf terecht in het BIS van Steenworp. Deze is toegankelijk via de website van Steenworp.

2. Toelichting

De gegevens in deze monitor zijn afkomstig uit het Bedrijfspannen Informatie Systeem (BIS) van Steenworp. Deze database bevat nagenoeg het totale aanbod van bedrijfsnonroerend goed (BOG) in de regio Haaglanden. Steenworp onderhoudt contact met bijna vierhonderd makelaars en andere vastgoedaanbieders om de database continu up to date te houden. Bij de verwerking van de gegevens voor deze monitor hanteert Steenworp de volgende uitgangspunten:

Aanbod

Waar over 'aanbod' gesproken wordt bedoelen we het BOG, dat beschikbaar is op de commerciële markt. BOG dat in opdracht is gebouwd van de gebruiker, bijvoorbeeld een ministerie, telt dus niet mee. Hetzelfde geldt voor leegstaande panden die door de eigenaren niet te huur of te koop zijn gezet. Andersom telt een aangeboden pand altijd mee als aanbod, ook als het nog niet leegstaat. Dit komt bijvoorbeeld voor als een ondernemer zijn huurcontract al heeft opgezegd maar zijn bedrijfspand nog niet heeft verlaten. Het aanbod is dus niet gelijk aan de leegstand, maar als de omvang van het aanbod wijzigt, dan wijzigt ook de omvang van de leegstand.

Nieuwbouw wordt vaak al aangeboden als het gebouw alleen nog op papier bestaat. Steenworp registreert dit aanbod dan als planontwikkeling in BIS. In deze monitor tellen we het geplande BOG mee als nieuw aanbod als het binnen een jaar wordt opgeleverd. BOG dat pas op langere termijn beschikbaar komt wordt nog niet in het aanbod opgenomen. Wel besteedt deze monitor apart aandacht aan de planontwikkelingen in de regio.

Aanbod dat uit de markt is gehaald staat in de tabellen aangemerkt als vervallen aanbod. Het gaat dan namelijk niet alleen om de panden die door de markt opgenomen zijn (verhuurd dan wel verkocht) maar ook om panden die vanwege allerlei andere redenen niet meer beschikbaar zijn op de commerciële markt, bijvoorbeeld door sloop, renovatie of herbestemming.

Bij kantoren worden maatregelen getroffen om het alsmear stijgende aanbod en de alsmear dalende kantoorbehoefte het hoofd te bieden. Een flink deel van de kantorenvorraad is verouderd en/of gevestigd op minder aantrekkelijke locaties. Deze panden maken weinig kans via de reguliere weg verhuurd te worden, ook niet als de economie aantrekt. Via sloop of transformatie worden ze uit de markt genomen. In meerdere gemeenten zijn hiervoor acties in gang gezet. De gemeente Den Haag heeft in 2012 twee Kantorenloodsen aangesteld om ontwikkelaars, beleggers en corporaties te faciliteren bij het omzetten van bedrijfsgebouwen naar andere functies. Ze kunnen als katalysator in het proces optreden, partijen samenbrengen en vergunningen regelen.

Voor veel complexen is de procedure om tot transformatie van een kantoorgebouw te komen in gang gezet maar deze procedures zijn in veel gevallen nog niet afgerond. Een aantal van deze complexen worden nog wel op commerciële markt aangeboden en zolang het bestemmingsplan nog niet definitief is gewijzigd worden deze objecten ook in deze Monitor bij het actuele aanbod meegeteld. Veel inspanningen om tot een transformatie of herbestemming te komen en zodoende het aanbod van kantoorruimte te verminderen zijn dus op dit moment nog niet in de cijfers terug te vinden.

Indeling in categorieën

Panden worden in BIS ingedeeld naar gelang hun hoofdbestemming. Een bedrijfsruimte met een eigen kantoor geldt als een bedrijfsruimte. De bij de bedrijfsruimte behorende kantoorruimte telt niet mee bij het aanbod kantoorruimte in deze monitor. Alleen als het kantoorgedeelte ook zelfstandig aangeboden wordt geldt het als een apart kantoor en wordt het wel bij het aanbod van

kantoorruimte meegerekend. Dit staat overigens los van de planologisch-juridische regeling, er wordt gekeken naar wat in de markt wordt aangeboden. Panden met een dubbele bestemming tellen mee bij het aanbod van beide categorieën. Een winkel-/kantoorruimte bijvoorbeeld telt een keer mee bij detailhandel en een keer bij kantoren.

Daarnaast zijn er ook de kavels bouwgrond opgenomen in de monitor. De indeling in oppervlaktecategorieën is als volgt:

Kantoren	Bedrijfsruimten	Detailhandel	Kavels bouwgrond
0 - 200 m ²	0 - 200 m ²	0 - 100 m ²	< 2.000 m ²
201 - 500 m ²	201 - 500 m ²	101 - 200 m ²	2.001 - 5.000 m ²
501 - 1.000 m ²	501 - 1.000 m ²	201 - 400 m ²	5.001 - 10.000 m ²
1.001 - 5.000 m ²	1.001 - 5.000 m ²	401 - 800 m ²	10.001 - 20.000 m ²
> 5.000 m ²	> 5.000 m ²	> 800 m ²	> 20.000 m ²

Verder is er ook het aanbod horecazaken en het aanbod van agrarische objecten, waaronder glastuinbouwbedrijven, in deze monitor opgenomen.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Naast het aanbod waarover in deze monitor gerapporteerd wordt is er in het BIS van Steenworp ook aanbod aanwezig in bedrijfsverzamelgebouwen. Dit zijn ruimten die op flexibele basis met kortdurende contracten aan ondernemers worden aangeboden, bijvoorbeeld Business Centers en 'Nieuwe Werken Concepten'. Hier wordt bijvoorbeeld kantoorruimte per maand, per dag of met een contract op basis van werkelijke gebruikte uren aangeboden. De ruimten die via deze weg worden aangeboden behoren, volgens de maatstaven van Steenworp, niet tot 'structureel aanbod' omdat de faciliterende organisatie voor deze concepten zelf een huurcontract heeft met de eigenaar van het pand of zelf eigenaar is van het pand.

Doorstroming

Naast het absolute aanbod is ook de doorstroming van het BOG een belangrijke economische indicator. Een hoge opname betekent meer dynamiek in de bedrijfsonroerend goed markt dan een lage opname. Steenworp gebruikt in deze monitor het opnamepercentage (het deel van het oorspronkelijke aanbod dat opgenomen is) om aan te geven hoe hoog of laag de doorstroming is. Ter illustratie een voorbeeld:

Het aanbod van kantoorpanden daalt van 10.000 m² op 1 januari 2014 tot 9.000 m² op 31 december 2014. Stel dat dit veroorzaakt is door een opname van 1.000 m², zonder nieuw aanbod. Het doorstromingspercentage is dan 10%. Precies dezelfde daling van het aanbod had ook kunnen plaatsvinden door een opname van 6.000 m², terwijl er 5.000 m² nieuw aanbod is bijgekomen in 2014. In dat geval is het opnamepercentage, of doorstromingspercentage, 60%. Zes keer zo hoog dus, wat duidt op meer beweging in de BOG-markt.

Voorbeeld verversingssnelheid	Scenario 1	Scenario 2
Aanbod per 1 januari (m ²)	10.000	10.000
Nieuw op de markt (m ²)	1.000	5.000
Opname gedurende het jaar (m ²)	2.000	6.000
Aanbod per 31 december (m ²)	9.000	9.000
Opnamepercentage	20%	60%

3. Aanbod kantoren

In 2010 kwam het aanbod van kantoorruimte in Haaglanden voor het eerst boven de één miljoen vierkante meters uit. Hiermee lag het aanbod al ruimschoots boven de gewenste frictieleegestand van 5 à 6%. In de jaren daarna is er nog steeds een gestage groei gezien van tussen de 7,5 % en 8 %. In 2011 steeg het aanbod net iets boven de 1,1 miljoen m². In 2012 groeide dit naar bijna 1,2 miljoen m² en eind 2013 staat de teller inmiddels op bijna 1,28 miljoen m².

Aan deze groei is voor het eerst sinds 2007 een einde gekomen. Het aanbod kantoorruimte in de regio Haaglanden is in 2014 ongeveer op gelijk niveau gebleven, ongeveer 1,28 miljoen m². In de oppervlaktecategorie tot 200 m² is er een grote afname te zien in het aanbod. Dit ging terug van 51.000 m² naar 40.500 m². en dit kan betekenen dat een eventueel herstel in de economie zich als eerste manifesteert bij kleine en middelgrote ondernemingen.

In de oppervlaktecategorie boven 5.000 m² zijn er enkele interessante ontwikkelingen te zien. In deze categorie zat aan het begin van 2014 ook het aanbod in het voormalige CBS-gebouw in Voorburg en in de kantoorruimte boven winkelcentrum Leidsenhage in Leidschendam. Het CBS-gebouw van 60.000 m² is verkocht t.b.v. sloop. Het kantorencomplex boven winkelcentrum Leidsenhage zal ook gesloopt gaan worden. Van de totale oppervlakte in dit complex van 29.500 m² behoorde begin 2014 nog 13.500 m² tot het aanbod. Door deze ontwikkelingen komt het aanbod in de gemeente Leidschendam-Voorburg, en daarmee ook in de hele regio, 73.500 m² lager uit.

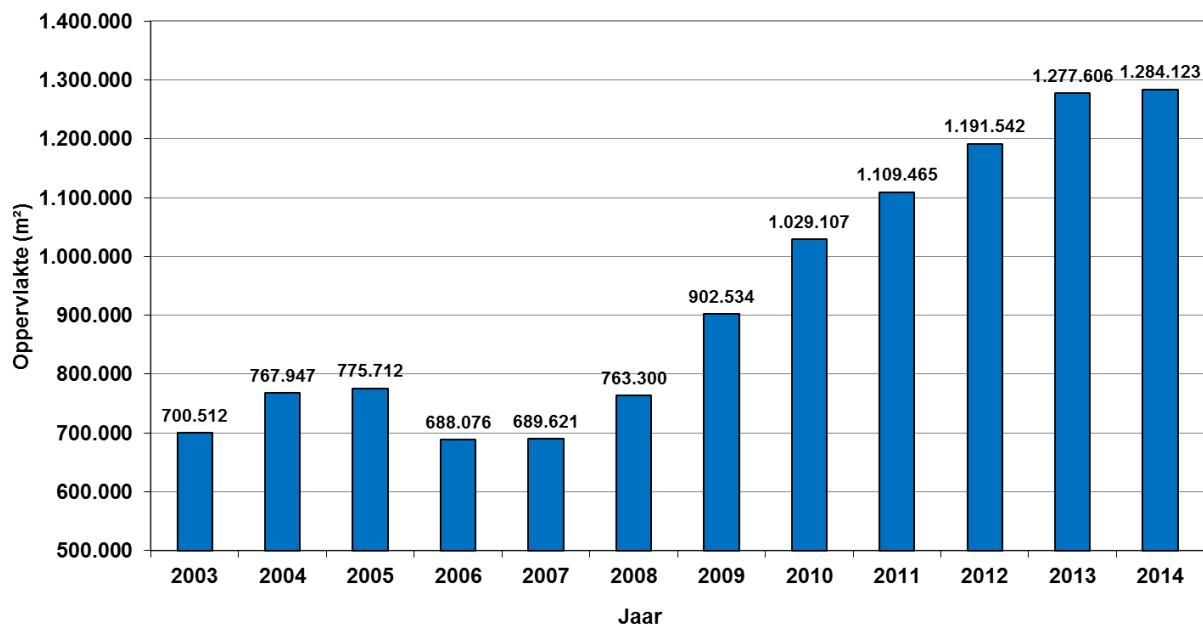
Het aanbod in de oppervlaktecategorie boven de 5.000 m² is in 2014 in werkelijkheid ongeveer 10.500 m² gestegen. Als het aanbod van deze beide gebouwen in 2014 niet zou zijn vervallen, dan zou het aanbod in de oppervlaktecategorie boven 5.000 m² stijgen met ruim 84.000 m². Het totale aanbod kantoorruimte zou dan gestegen zijn van 1,28 miljoen m² naar bijna 1,36 miljoen m². Hierin worden de eerste cijfers zichtbaar van alle inspanningen om te komen tot transformatie en/of herbestemming van grote kantoorpanden.

Tegenover de grote afname van het aanbod in Leidschendam-Voorburg staat een grote toename van het aanbod kantoorruimte in de categorie boven 5.000 m² in de gemeente Den Haag. Deze neemt met 66.000 m² toe. Hiervan is 60.000 m² toe te schrijven aan het gebouw van het ministerie van SWZ. Dit komt in 2015 vrij en omdat Steenworp aanbod dat binnen één jaar beschikbaar komt bij het actuele aanbod meetelt wordt dit gebouw op de peildatum 31 december 2014 meegeteld bij het aanbod.

Het totale kantorenaanbod van Haaglanden in 2014:

Kantoren	Beschikbaar aanbod per 01-01-2014		Nieuw aanbod periode 2014		Vervallen aanbod periode 2014		Beschikbaar aanbod per 31-12-2014		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2014		Verschil in percentage vanaf 01-01-2014	
	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
0 - 200 m ²	452	51.092	259	26.612	332	37.195	379	40.509	-73	-10.583	-16,2%	-20,7%
201 - 500 m ²	244	81.250	122	40.569	121	40.171	245	81.648	1	398	0,4%	0,5%
501 - 1.000 m ²	140	99.121	43	32.397	38	31.548	145	99.970	5	849	3,6%	0,9%
1.001 - 5.000 m ²	172	396.911	44	87.954	33	82.825	183	402.040	11	5.129	6,4%	1,3%
> 5.000 m ²	67	649.232	7	150.933	10	140.209	64	659.956	-3	10.724	-4,5%	1,7%
Totaal	1.075	1.277.606	475	338.465	534	331.948	1.016	1.284.123	-59	6.517	-5,5%	0,5%

In de onderstaande grafiek is de fluctuatie in het kantorenaanbod voor de regio te zien over de afgelopen 11 jaar. De peildatum voor ieder jaar is 31 december:



Planontwikkelingen kantoren

Naast bovenstaand aanbod stond er eind 2014 in totaal ongeveer 47.000 m² kantoorruimte aangekondigd als planontwikkeling. Het gaat om vier projecten in Delft en Den Haag.

De aangekondigde planontwikkelingen kantoren:

Project	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Heertjeslaan 'DEP gebouw'	Delft	7.290
Monarch III: (naast CAK / Monarch I)	Den Haag	15.000
Monarch IV: (zijde JP Coenstraat)	Den Haag	20.000
Monarch Paviljoen	Den Haag	5.000

Er zijn in 2014 geen nieuwe planontwikkelingen aangekondigd. Er zijn in 2014 in de hele regio eveneens geen eerder aangekondigde nieuwbouwprojecten opgeleverd die als nieuw aanbod in het actuele aanbod werden opgenomen.

In 2014 zijn de volgende planontwikkelingen voor kantoorruimte geschrapt:

Project	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Donau - terrein ADO-stadion	Den Haag	4.000
Ypenburgse Stationsweg 'Plas van Reef'	Den Haag	30.000

Voor het project Donau - terrein ADO-stadion geldt dat de gemeente in 2014 het bestemmingsplan heeft aangepast en de kantoorbestemming er van af heeft gehaald. Nog wel toegestaan is leisure, horeca, hotel en sport gerelateerde functies.

Aanbod van grotere kantoorgebouwen

Eind 2014 worden er 64 kantoorgebouwen aangeboden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m². In totaal gaat het hier om een aanbod van ongeveer 660.000 m² (zie ook de tabel aan het begin van dit hoofdstuk).

Van de 64 gebouwen in deze oppervlaktecategorie zijn er vijf gebouwen die de Rijksoverheid afstoot. Deze worden aangeboden door het Rijksvastgoedbedrijf. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen, die direct of op korte termijn beschikbaar zijn, is ruim 110.000 m².

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW' *	Den Haag	60.190
Raamweg 47 'Europol'	Den Haag	13.503
Vuurtorenweg 35-37	Den Haag	5.863
Willem Witsenplein 6	Den Haag	14.037
Steenvoordelaan 370	Rijswijk	19.000

* Het gebouw van het ministerie van SWZ aan de Anna van Hannoverstraat is als nieuw aanbod toegevoegd. Omdat dit gebouw in 2015 vrij komt wordt deze nu door Steenworp bij het actuele aanbod meegeteld.

Naast de panden die in bovenstaande tabel genoemd worden zijn er door het Rijksvastgoedbedrijf ook nog grote kantoorgebouwen aangekondigd die op iets langere termijn beschikbaar zullen komen. Dit betreft voornamelijk nog drie ministeries met een gezamenlijke oppervlakte van 158.000 m²:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)	Komt vrij in
Bezuidenhoutseweg 67 'ministerie BuZa'	Den Haag	83.443	2016
Koningskade 4	Den Haag	35.341	2016
Plesmanweg 1-6 'ministerie I&M'	Den Haag	39.225	2016

Buiten aanbod van het Rijksvastgoedbedrijf zijn er vijf gebouwen geheel nieuw op de markt gekomen met een gezamenlijke oppervlakte van 48.000 m². Daarnaast zijn er drie kantoorpanden die al tot het aanbod behoren maar waarin er uitbreiding was van het beschikbare aantal vierkante meters. Aan het eind van 2014 zijn deze panden ingedeeld in de categorie boven de 5.000 m². De toename in deze drie gebouwen bedraagt ruim 37.000 m². Een overzicht van alle kantoorruimten die nieuw zijn in deze oppervlaktecategorie met daarbij de per 31 december 2014 aangeboden oppervlakte volgt hieronder:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Schoemakerstraat 97 A t/m C	Delft	10.087
Prinses Beatrixlaan 512 'WTC The Hague' C-toren	Den Haag	11.750
Regulusweg 1 'Haagse veste IV' *	Den Haag	35.734
Schenkade 65 'Haagse Poort' (gedeeltelijk)	Den Haag	9.875
Waldorpstraat 15 'The Globe' *	Den Haag	11.580
Generaal Eisenhowerplein 111-125 *	Rijswijk	5.876
Bredewater 26	Zoetermeer	9.751
Louis Pasteurlaan 6	Zoetermeer	6.544

* Bij deze panden was er uitbreiding van het beschikbare metrage.

In 2014 zijn er slechts zes panden, groter dan 5.000 m², die in zijn geheel niet meer tot het aanbod behoren. De gezamenlijke oppervlakte van dit aanbod was meer dan 100.000 m²

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Binckhorstlaan 131	Den Haag	6.315
Kortenaerkade 1 'De Kortenaer'	Den Haag	13.297
Verheeskade 25 't Schip'	Den Haag	6.016
Duindoorn 30 'Leidsenhage'	Leidschendam	13.510
Vlietweg 14-15	Leidschendam	5.576
Prinses Beatrixlaan 428 'CBS-gebouw'	Voorburg	60.000

Opvallend is dat vier van deze zes panden vervielen doordat de bestemming kantoorruimte hiervan is vervallen i.v.m. herbesteding / transformatie (Binckhorstlaan 131 en Kortenaerkade 1 in Den Haag) of sloop (Duindoorn 30 in Leidschendam en het CBS-gebouw in Voorburg).

Daarnaast is er in acht panden, waarvan begin 2014 de beschikbare oppervlakte groter was dan 5.000 m², sprake geweest van gedeeltelijke verhuur. In deze panden nam het beschikbare metrage met bijna 27.000 m² af zonder dat deze panden volledig verhuurd werden.

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen in opp. 2014 (m ²)	Resterende opp. 31-12-2014 (m ²)
Poortweg 2-8 'Whitepark' *	Delft	4.866	1.301
Anna van Buerenplein 39 'New Babylon'	Den Haag	3.397	11.550
Churchillplein 5-6 / Eisenhowerlaan 77 'The Statesman' *	Den Haag	3.320	3.501
Groenhovenstraat 2 'Gebouw Berlage'	Den Haag	1.396	12.503
Lange Vijverberg 3 *	Den Haag	4.136	1.274
Regulusweg 11 'Haagse Veste I'	Den Haag	1.370	11.499
Schenkkade 50 'De Haagsche Zwaan' *	Den Haag	6.445	2.928
Louis Braillelaan 80 'Bologna'	Zoetermeer	2.003	9.187

* Bij deze panden was de vermindering van het beschikbare metrage zodanig dat zij in de categorie < 5.000 m² kwamen.

Aanbod kantoren per gemeente

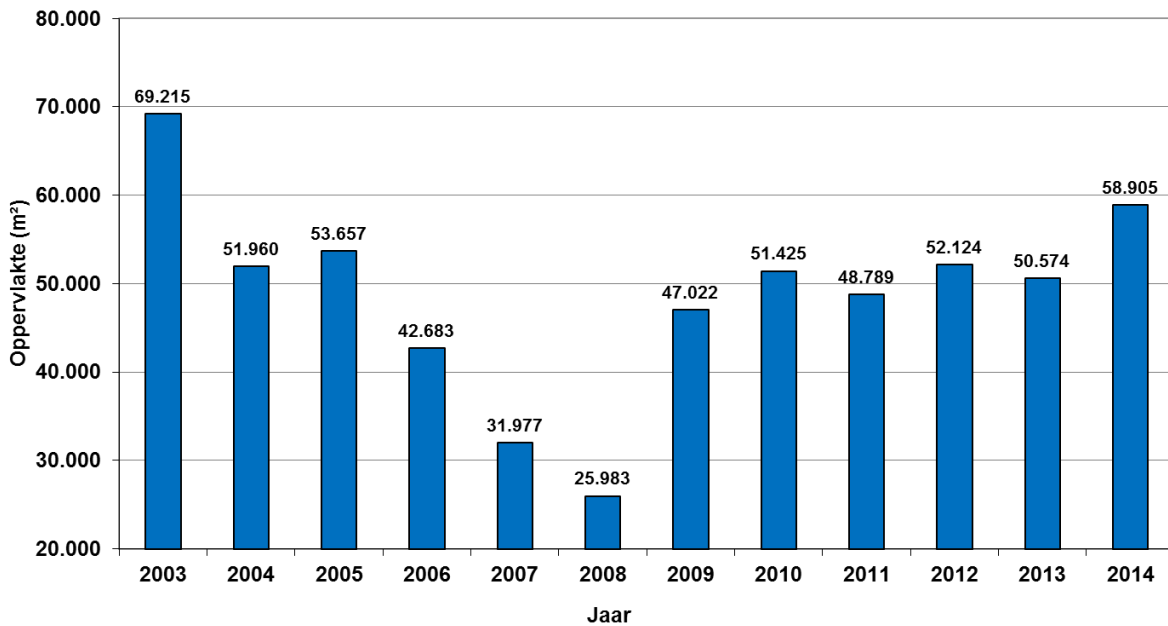
Naast Den Haag zijn Rijswijk, Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg en Delft de gemeenten met de grootste kantorenvoorraad in de regio. Bij elk van deze gemeenten is de voorraad kantoorruimte meer dan 300.000 m². De andere regiogemeenten hebben ieder een kantorenvoorraad van minder dan 150.000 m². Voor de gemeenten met een kantorenvoorraad van boven de 300.000 m² heeft Steenworp aparte overzichten gemaakt.

Delft

Delft heeft een kantorenvoorraad van bijna 350.000 m². Het aanbod in Delft is in de periode 2009 - 2013 redelijk constant geweest en schommelde rond de 50.000 m². In 2014 was er een toename te zien met 16,5% naar bijna 59.000 m². Opvallend is dat het aantal panden juist gering daalde. Hiermee is een verschuiving te zien van kleinere naar grotere kantoorruimten:

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2014	92	50.574
Aanbod per 31-12-2014	89	58.905
Vershil	-3	8.331
Vershil in percentage	-3,2%	16,5%

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Delft over de afgelopen 11 jaar:



De grootste kantoorgebouwen die in de periode 2014 werden aangeboden zijn te vinden in de onderstaande tabel met daarbij de beschikbare oppervlakte per 31 december 2014.

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Schoemakerstraat 97 C *	10.087	2012
Tanhofdreef 3	3.846	2008
Motorenweg 23	2.325	2014
Delftechpark 9 *	2.324	2012
Rotterdamseweg 380 *	1.514	2013
Poortweg 2-8 'Whitepark' *	1.301	2009

* Bij enkele van de panden zijn er gedurende 2014 mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Schoemakerstraat 97 C: oppervlakte nam met 6.382 m² toe van 3.705 m² naar 10.087 m²
- Delftechpark 9: oppervlakte nam met 1.164 m² af van 3.488 m² naar 2.324 m²
- Rotterdamseweg 380: oppervlakte nam met 2.125 m² af van 3.639 m² naar 1.514 m²
- Poortweg 2-8 'Whitepark': oppervlakte nam met 4.866 m² af van 6.167 m² naar 1.301 m²

Het gebouw Motorenweg 23 is in januari 2015 weer geheel verhuurd. In januari 2015 is er ook een grote uitbreiding in het aanbod in kantoorgebouw 'Torenhove', Martinus Nijhofflaan 2. Daar is na vertrek van de gemeente Delft ongeveer 8.000 m² beschikbaar.

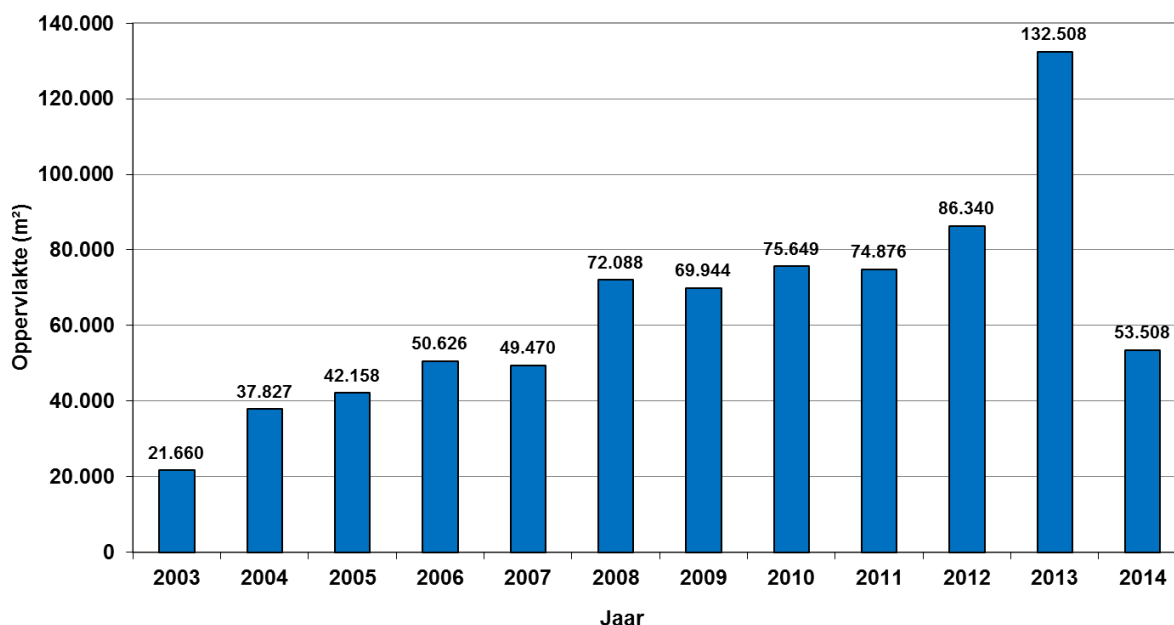
Leidschendam-Voorburg

Leidschendam-Voorburg had op 1 januari 2014 een kantorenvorraad van 416.540 m². Deze voorraad is per 31 december 2014 geslonken naar 327.040 m². Dit wordt veroorzaakt door het uit de markt nemen van het voormalige CBS gebouw (60.000 m²) en het kantorencomplex boven winkelcentrum Leidsenhage (29.500 m²). Beide gebouwen worden gesloopt en zijn dus niet meer als kantoorruimte beschikbaar. Het aanbod dat daarin nog aanwezig was, dat is in 2014 vervallen. Bij het voormalige CBS-gebouw gaat het hierbij om het gehele gebouw. Bij het complex boven winkelcentrum Leidsenhage behoorde begin 2014 nog 13.500 m² tot het aanbod.

Het aanbod is hierdoor in 2014 sterk gedaald na een sterke stijging in 2013.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m²
Aanbod per 01-01-2014	49	132.508
Aanbod per 31-12-2014	36	53.508
Vershil	-13	-79.000
Vershil in percentage	-26,5%	-59,6%

De fluctuaties in het aanbod in Leidschendam-Voorburg over de afgelopen 11 jaar:



Er zijn nog vier panden in Leidschendam-Voorburg waarin meer dan 2.000 m² kantoorruimte beschikbaar is:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Dokter van Zeelandstraat 1; Leidschendam	15.328	2008
Oosteinde 208 'Damsigt - hoogbouw'; Voorburg	14.076	2006
Stationsplein 6, Kantoorgebouw 'Voorhaghe'; Voorburg	4.750	2009
Burgemeester Feithplein 11-16; Voorburg	3.946	2008

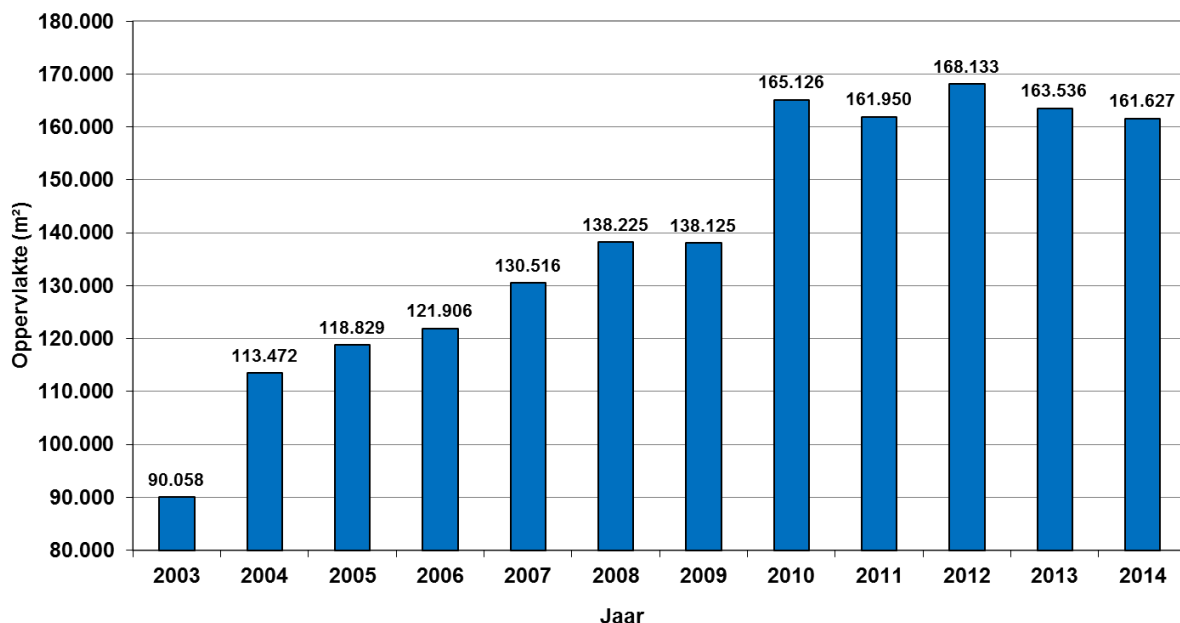
Van enkele panden uit deze lijst loopt er momenteel een onderzoek om deze te transformeren naar een andere bestemming of om deze te slopen in kader van herontwikkeling van het gebied waar het betrokken gebouw staat.

Zoetermeer

Zoetermeer heeft een kantorenvorraad van ruim 736.000 m². Het aanbod schommelt al een aantal jaren rond de 160.000 à 165.000 m². Het aantal beschikbare panden is in 2014 met 17,7% gedaald t.o.v. eind 2013. Het aanbod in m² is echter met slechts 1,2% gedaald. Ondanks de geringe afname in het aanbod blijft de verschuiving van het aanbod naar grotere kantoorgebouwen zichtbaar:

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2014	181	163.536
Aanbod per 31-12-2014	149	161.627
Vershil	-32	-1.909
Vershil in percentage	-17,7%	-1,2%

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Zoetermeer over de afgelopen 11 jaar:



Van het totale aanbod in 149 panden bevindt zich bijna 70.000 m² in slechts tien panden die zich in de oppervlaktecategorie boven 5.000 m² bevinden.

Adres	Oppervlakte in m ²	Aangeboden sinds
Bredewater 26 (Nieuw)	9.751	2014
Louis Braillelaan 80 'Bologna' *	9.187	2005
Boerhaavelaan 7 'Terra Nova' gebouw 'Azië'	8.316	2004
Bredewater 16	6.877	2006
Louis Pasteurlaan 6 (Nieuw)	6.544	2014
Houtsingel 5 'Lightline'	6.533	2008
Afrikaweg 52-198 'De Afrikaanse Leeuw'	6.050	2005
Louis Braillelaan 100 'Firenze'	5.939	2012
Boerhaavelaan 3 'Terra Nova' gebouw 'Afrika'	5.646	2007
Bredewater 24	5.142	2011

* Bij één van de hierboven genoemde panden is er gedurende 2014 een mutatie geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

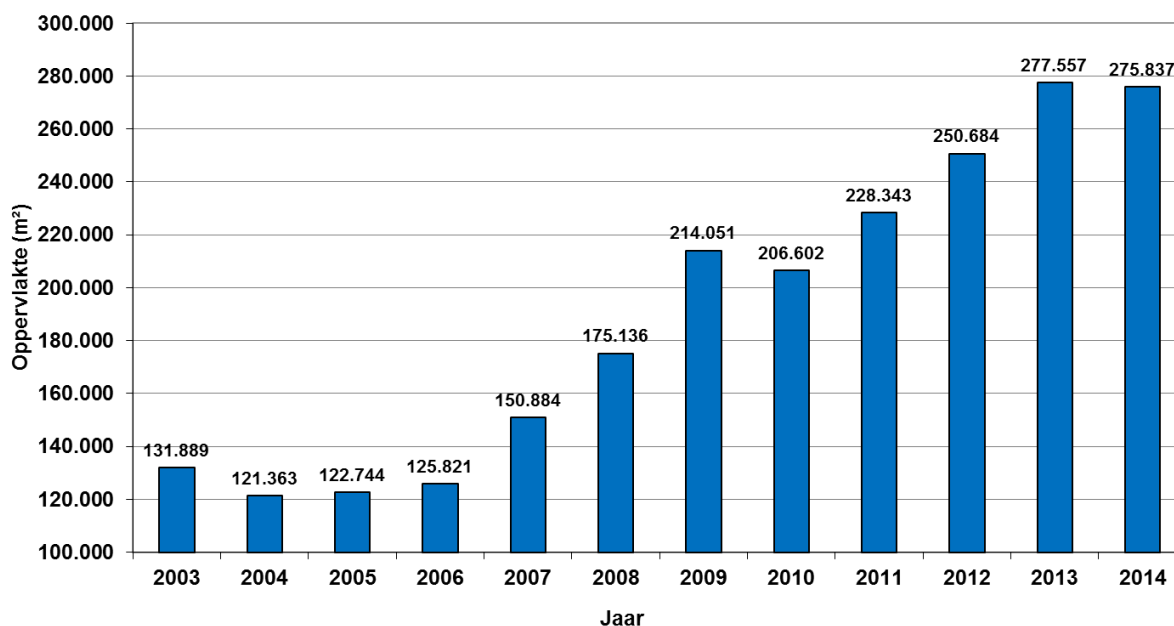
- Louis Braillelaan 80 'Bologna': oppervlakte nam met 2.003 m² af van 11.190 m² naar 9.187 m²

Rijswijk

Rijswijk heeft een kantorenvorraad van iets meer dan 900.000 m². In de periode 2010 - 2013 is het aanbod jaarlijks met ongeveer 10% toegenomen. In 2014 is deze groei tot stilstand gekomen en het aanbod op ongeveer gelijk niveau gebleven. Het is echter nog steeds meer dan twee keer zo groot dan in de periode 2003 - 2006.

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2014	127	277.577
Aanbod per 31-12-2014	131	275.837
Vershil	4	-1.720
Vershil in percentage	3,1%	-0,6%

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Rijswijk over de afgelopen 11 jaar:



De grootste tien aangeboden kantoorpanden in Rijswijk maken samen 42,6% van het aanbod uit. Het gaat hier in totaal om 117.500 m²:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Lange Kleiweg 6-28 'Da Vinci'	25.073	2009
Steenvoordelaan 370	19.000	2013
Van Benthemlaan 11 Voormalige 'Haagsche Courant'	13.655	2004
Laan van Vredenoord 56-70 'Corner Office'	10.473	2002
Lange Kleiweg 50-62 'Seven Cities' *	8.941	multi tenant
Laan van Zuid Hoorn 14 'Oversteen'	8.928	2012
Laan van Zuid Hoorn 70 'Chelsea Building'	8.479	2012
Verrijn Stuartlaan 1 'Office Park Rijswijk'	7.906	multi tenant
Burgemeester Elsenlaan 329 'Elsencenter' hoogbouw	7.576	2010
Laan van Oversteen 20 'Wing Building'	7.481	2011

Multi tenant gebouwen zijn gebouwen waarin meerdere bedrijven gevestigd zijn. Deze gebouwen zijn vaak al langere tijd op de markt. Er zitten wel fluctuaties in het beschikbare metrage. Er worden regelmatig delen van het gebouw verhuurd maar er komen ook regelmatig nieuwe gedeelten voor verhuur beschikbaar.

* Bij het gebouwencomplex 'Seven Cities' zijn er gedurende 2014 meerdere mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters. Per saldo nam oppervlakte met 2.562 m² toe van 6.379 m² naar 8.941 m²

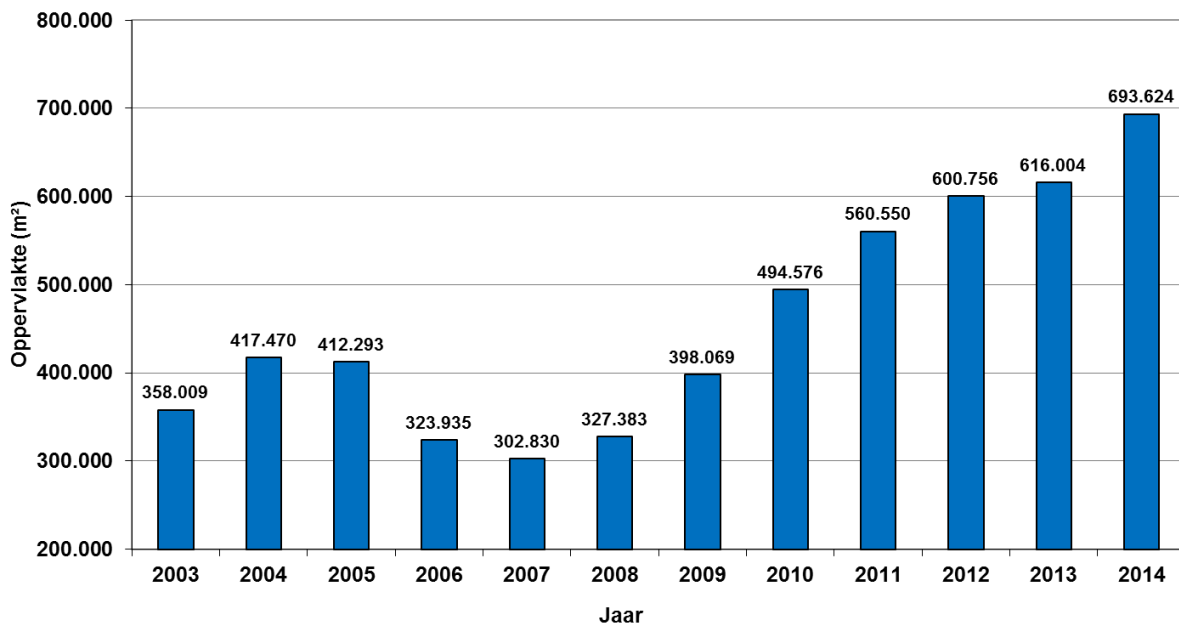
Voor meerdere panden in Rijswijk bestaan er transformatieplannen. Uit bovenstaande lijst zijn dat Van Benthemlaan 11 en Burgemeester Elsenlaan 329. Daarnaast Cobbenhagenstraat 7 /De Bruyn Kopsstraat 4, Koopmansstraat 1 en Volmerlaan 13-17. In totaal betreft het meer dan 40.000 m².

Den Haag

Den Haag heeft de grootste kantorenvorraad in de regio, in totaal ruim 4,7 miljoen m², dat is ongeveer 65% van de totale voorraad kantoorruimte in de regio. Sinds 2007 is het aanbod van kantoorruimte in de gemeente Den Haag ruim verdubbeld. In 2014 is het aanbod van aantal beschikbare panden met 5,5% gedaald. In tegenstelling hiermee is het aanbod in vierkante meters uitgedrukt juist met 12,6% toegenomen. In 2013 was de toename in m² uitgedrukt nog 2,5%. Er heeft dus een verschuiving van kleinere naar grotere ruimten plaats gevonden:

Kantoren	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2014	489	616.004
Aanbod per 31-12-2014	462	693.624
Vershil	-27	77.620
Vershil in percentage	-5,5%	12,6%

De fluctuaties in het kantorenaanbod in Den Haag over de afgelopen 11 jaar:



Er zijn 33 panden en complexen waarin een aanbod van meer dan 5.000 m² kantooroppervlakte beschikbaar is. Deze maken meer dan de helft uit van het totale aanbod, uitgedrukt in vierkante meters, namelijk 55,6%. Het gaat in totaal om 385.854 m²:

Hiervan zijn er 16 panden en complexen waarin een aanbod van meer dan 10.000 m² kantooroppervlakte beschikbaar is. Deze vormen bijna 40% van het totale aanbod. Het gaat in totaal om 272.234 m². Een overzicht van deze 16 panden staat op de volgende bladzijde:

Adres	Oppervlakte (m ²)	Aangeboden sinds
Anna van Hannoverstraat 4 'ministerie SZW' (Nieuw)	60.190	2014
Regulusweg 1 'Haagse Veste IV' *	35.734	2009
Maanplein, gebouw 1, 2, 3, 4, 8, 13	18.736	2010
Willem Witsenplein 6	14.037	2013
Stationsplein 75 'Terminus'	13.920	2009
Raamweg 47	13.503	2013
Spaarneplein 2	13.263	2008
Groenhovenstraat 2 'Gebouw Berlage' *	12.503	2008
Binckhorstlaan 180-184	12.485	2003
Prinses Beatrixlaan 512 'WTC The Hague' C-toren (Nieuw)	11.750	2014
Waldorpstraat 15 'The Globe'	11.580	multi tenant
Anna van Buerenplein 39, New Babylon *	11.550	2008
Regulusweg 11 'Haagse Veste II' *	11.499	2008
Oostduinlaan 2 'O 2 Building'	10.531	2010
Oude Middenweg 11-19	10.517	2011
Schedeldoekshaven 101 'Terminal Zuid'	10.436	2013

Multi tenant gebouwen zijn gebouwen waarin meerdere bedrijven gevestigd zijn. Deze gebouwen zijn vaak al langere tijd op de markt. Er zitten wel fluctuaties in het beschikbare metrage. Er worden regelmatig delen van het gebouw verhuurd maar er komen ook regelmatig nieuwe gedeelten voor verhuur beschikbaar.

* Bij enkele van deze panden zijn er gedurende 2014 mutaties geweest in het aantal beschikbare vierkante meters:

- Regulusweg 1 'Haagse Veste IV': oppervlakte nam met 29.476 m² toe van 6.258 m² naar 35.734 m²
- Groenhovenstraat 2 'Gebouw Berlage': oppervlakte nam met 1.396 m² af van 13.899 m² naar 12.503 m²
- Waldorpstraat 15 'The Globe': oppervlakte nam met 5.642 m² toe van 5.938 m² naar 11.580 m²
- Anna van Buerenplein 39, 'New Babylon': oppervlakte nam met 3.397 m² af van 14.947 m² naar 11.550 m²
- Regulusweg 11 'Haagse Veste II': oppervlakte nam met 1.370 m² af van 12.869 m² naar 11.499 m²

In 2014 is er één kantoorgebouw groter dan 10.000 m² geweest die wat betreft aanbod in zijn geheel is vervallen. Het gaat om het gebouw 'De Kortenaer', Kortenaerkade 1. Dit pand met een aanbod van 13.297 m² is verkocht t.b.v. transformatie.

Er is ook nog een groter kantoorgebouw, in de categorie groter dan 5.000 m², geheel nieuw op de markt gekomen. Het gaat om kantoorgebouw 'Haagse Poort' waar in oktober 2014 de 6e tot en met de 9e verdieping te huur zijn gekomen, in totaal 9.875 m². Begin 2015 zijn hiervan de 6e en 7e verdieping weer verhuurd.

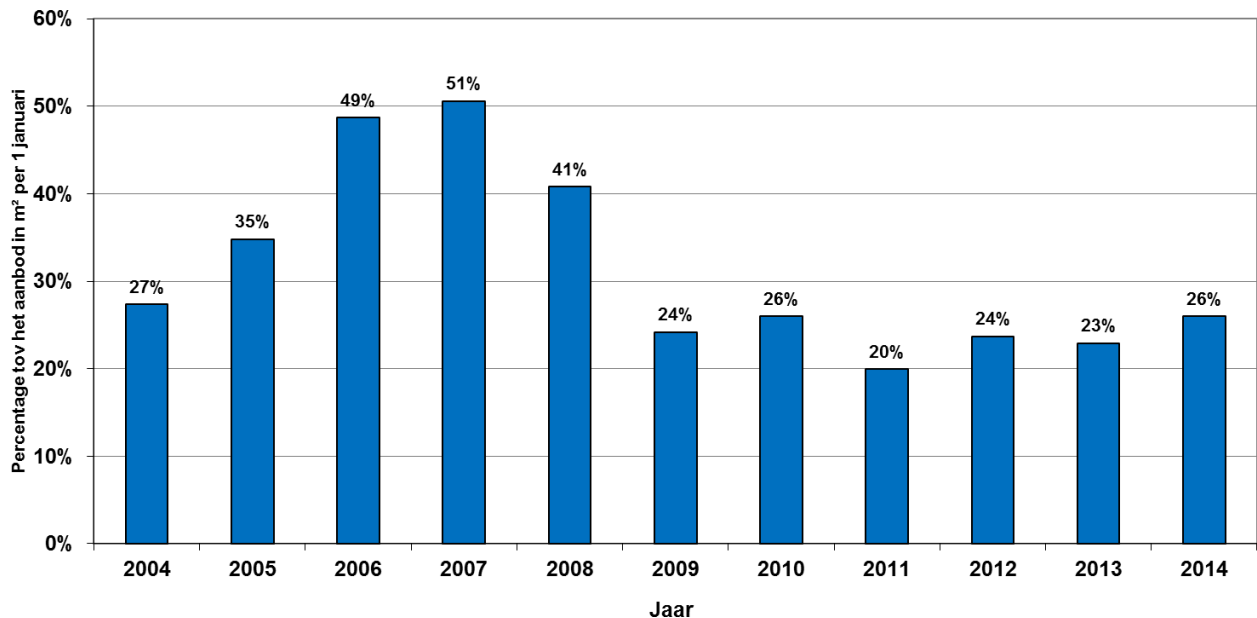
Doorstroming kantoren

De doorstroming op de kantorenmarkt is in 2014 op ongeveer hetzelfde niveau gebleven als in 2013. Een opnamepercentage van 26% is nog steeds lager in vergelijking met de topjaren 2006 en 2007 toen de gemiddelde doorstroming rond de 50% lag. De doorstroomsnelheid is bij de grotere kantorgebouwen lager dan bij de kleinere kantoorruimtes. In de beide kleinste oppervlaktecategorieën was er wel een significante toename te zien in de doorstroomsnelheid.

Doorstroomsnelheid kantoorruimte in de afgelopen 11 jaar:

Kantoren	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Opp. categorie											
0 - 200 m ²	77%	85%	115%	118%	117%	88%	73%	82%	66%	56%	73%
201 - 500 m ²	57%	72%	78%	84%	84%	50%	48%	41%	52%	38%	49%
501 - 1.000 m ²	43%	49%	66%	70%	51%	35%	35%	31%	45%	36%	32%
1.001 - 5.000 m ²	23%	31%	46%	46%	31%	28%	26%	22%	26%	19%	21%
> 5.000 m ²	17%	24%	38%	37%	30%	6%	15%	5%	8%	19%	22%
Totaal	27%	35%	49%	51%	41%	24%	26%	20%	24%	23%	26%

De totaalcijfers uit bovenstaande tabel uitgedrukt in een grafiek:



Aanbodpercentage kantoren

Om een graadmeter te hebben hoeveel van de aanwezige kantorenvorraad in de regio daadwerkelijk in gebruik is berekent Steenworp het aanbodpercentage. Hierbij wordt de hoeveelheid kantoorruimte dat op de commerciële markt wordt aangeboden afgezet tegen de totaal aanwezige kantorenvorraad. Het betreft hierbij ruimten die te huur worden aangeboden en ruimten die in lege staat te koop worden aangeboden voor een eindgebruiker. Panden die in verhuurde staat te koop worden aangeboden, de zgn. beleggingsobjecten, worden hierin niet meegeteld.

Het aanbodpercentage is niet hetzelfde als het leegstandspercentage. Er is wel een hele grote overlap maar er zijn verschillen. Een pand kan al te huur worden aangeboden terwijl de vertrekkende huurder er nog gebruik van maakt. Dan is het wel aanbod maar geen leegstand. Het kan ook gebeuren dat een pand leeg staat maar dat het niet tot het aanbod behoort. Dit gebeurt als de eigenaar geen opdracht verstrekt aan een makelaarskantoor. Dan is het wel leegstand maar geen aanbod. Deze twee verschillen heffen elkaar in min of meerdere mate op. Het aanbod is dus niet gelijk aan de leegstand, maar als de omvang van het aanbod wijzigt, dan wijzigt ook de omvang van de leegstand.

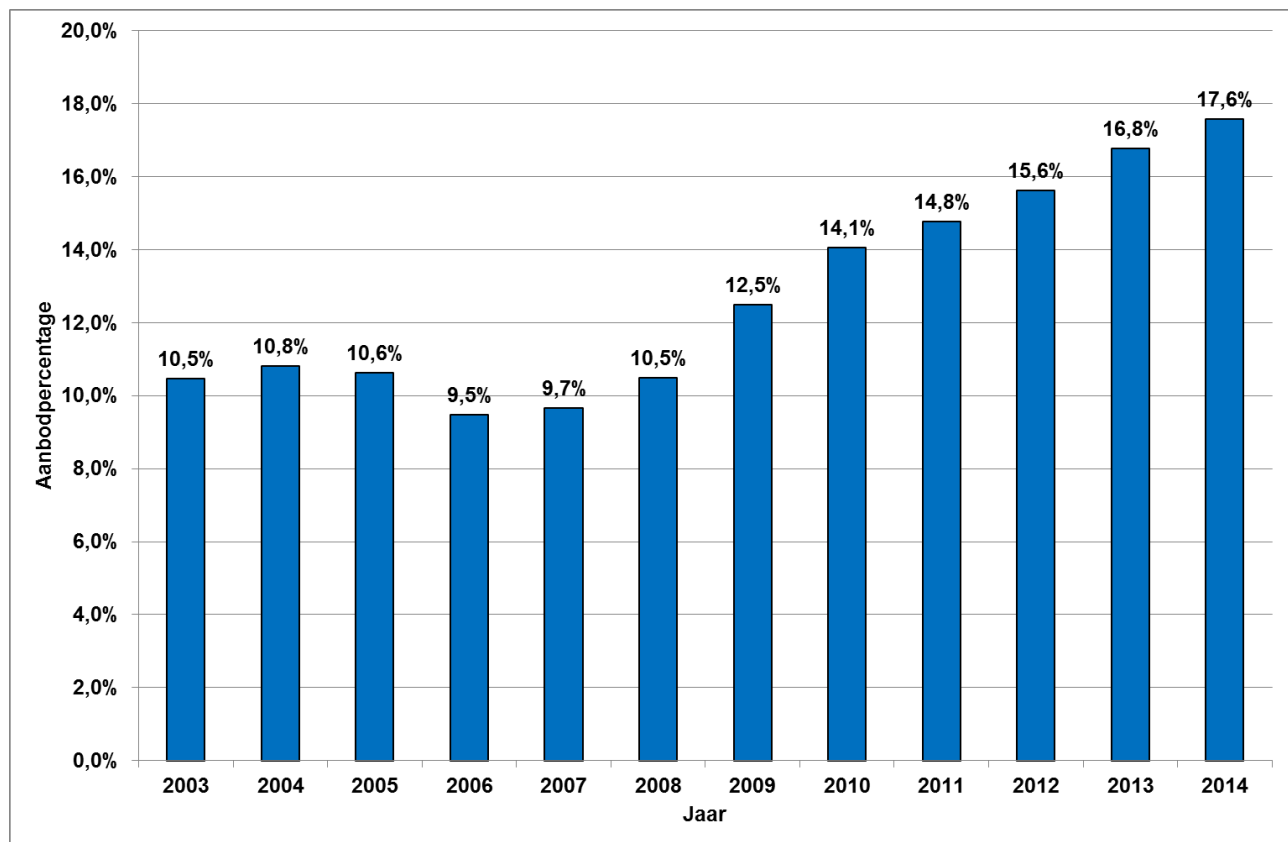
Het percentage van de totale kantorenvorraad dat op de markt wordt aangeboden is in 2014 voor de hele regio gestegen van 16,8% naar 17,6%. Het aanbod is weliswaar op ongeveer hetzelfde niveau gebleven maar de totale voorraad kantoorruimte is in 2014 afgenomen. Bij een gelijkblijvend aantal aangeboden vierkante meters in een kleinere kantorenvorraad zal het aanbodpercentage stijgen. Wat in onderstaande tabel opvalt is, dat het aanbodpercentage in Leidschendam-Voorburg bijna is gehalveerd.

Aanbodpercentage kantoren:

Gemeente	Kantoren- voorraad (m ²) 31-12-2013	Aanbod (m ²) 31-12-2013	Aanbod- percentage 31-12-2013	Kantoren- voorraad (m ²) 31-12-2014	Aanbod (m ²) 31-12-2014	Aanbod- percentage 31-12-2014	Vershil 2014 t.o.v. 2013
Delft	357.300	50.574	14,2%	347.000	58.905	17,0%	2,8%
Den Haag	4.927.547	616.004	12,5%	4.715.923	693.624	14,7%	2,2%
Leidschendam-Voorburg	416.540	132.508	31,8%	327.040	53.508	16,4%	-15,5%
Midden Delfland	24.000	104	0,4%	24.000	530	2,2%	1,8%
Pijnacker-Nootdorp	22.450	7.546	33,6%	22.450	7.186	32,0%	-1,6%
Rijswijk	902.350	277.557	30,8%	902.350	275.837	30,6%	-0,2%
Wassenaar	84.700	4.064	4,8%	84.700	4.486	5,3%	0,5%
Westland	143.300	25.713	17,9%	146.900	28.420	19,3%	1,4%
Zoetermeer	742.456	163.536	22,0%	736.258	161.627	22,0%	-0,1%
Totaal Haaglanden	7.620.643	1.277.606	16,8%	7.306.621	1.284.123	17,6%	0,8%

Bij de afzonderlijke gemeenten zijn er grote verschillen te zien in de hoogte van het aanbodpercentage. Dit heeft te maken met het karakter van de kantorenmarkt binnen een bepaalde gemeente. Enkele gemeenten hebben een kleinere kantorenvorraad, omdat de economische activiteiten meer gericht zijn op activiteiten die vanuit bedrijfsruimten plaats vinden. Als in gemeenten met een kleinere kantorenvorraad enkele grotere panden op de markt komen of weer van de markt verdwijnen dan kan dat grote invloed hebben op het aanbodpercentage. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het interpreteren van de cijfers uit de bovenstaande tabel.

Op de lange termijn ligt het aanbodpercentage in de hele regio onverminderd ruim boven de gewenste frictielegstand van 5 à 6%. Een overzicht van het verloop van het aanbodpercentage is weergegeven in de onderstaande grafiek:



Omdat Pijnacker-Nootdorp het hoogste aanbodpercentage heeft van de hele regio is gekeken hoe dit aanbod is opgebouwd. Een deel van het aanbod is opgebouwd uit panden die meerdere bestemmingsdoeleinden hebben, bijvoorbeeld naast kantoor ook 'dienstverlening'. Daarnaast vallen er ook zgn. winkel-/kantoorruimten onder het aanbod. In de praktijk moet men hieraan denken aan een uitzendbureau, reisbureau, bank- of verzekeringskantoor met baliefunctie of aan een praktijkruimte. Verder wordt een gedeelte van het aanbod van kantoorruimte gevormd door kantoren die op de 1e verdieping van bedrijfspanden op bedrijventerreinen zijn gesitueerd. Het zelfstandig aanbieden van deze kantoorruimten valt echter niet binnen het bestemmingsplan van de gemeente. Makelaars bieden dit echter toch aan omdat het een vestigingsmogelijkheid biedt voor ondernemers en omdat leegstand van deze kantoorruimten wordt verminderd. Door de gemeente Pijnacker-Nootdorp is bepaald hoe groot het aanbod is van kantoorruimte dat geheel volgens bestemmingsplan ook zelfstandige kantoorruimte is. Dit wordt genoemd het 'juridisch' aanbod. Hieronder een overzicht van aanbodpercentage volgens commercieel en volgens 'juridisch' aanbod.

	Aanbod volgens Steenworp	'Juridisch' aanbod
Voorraad (m ²)	22.450	22.450
Aanbod (m ²)	7.186	2.869
Aanbod %	32,0%	12,8%

Door deze ingreep zou het aanbodpercentage afnemen van 32,0% naar 12,8% en komen op een van de laagste in de regio.

Kantorenvorraad

Jaarlijks vinden er mutaties in de kantorenvorraad plaats. Enerzijds gebeurt dat door oplevering van nieuwe kantoorpanden of van uitbreiding van bestaande kantoorpanden. Nieuwbouw opleveringen komen de laatste jaren echter niet meer veelvuldig voor. In 2014 waren dit slechts twee panden, die overigens niet tot het aanbod van kantoorruimte op de commerciële markt behoren omdat het voor één bepaalde gebruiker in opdracht is gebouwd:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Molengraaffsingel 29 (3M)	Delft	4.700
Stokdijkkade 26 'Arcade'	Naaldwijk	3.600

Aan de andere kant kan er ook kantoorruimte aan de aanwezige voorraad worden onttrokken. Dit gebeurt bij zowel kleine als grote kantoorpanden die een herbestemming krijgen of gesloopt worden. Om inzicht te krijgen in de voornaamste bewegingen in de onttrekkingen van de kantorenvorraad volgt hier een overzicht van panden groter dan 5.000 m² waarbij de bestemming kantoorruimte in de periode 2014 is vervallen. Dit betreft ook alle kantoorruimte waarbij in 2014 geen aanbod op de commerciële markt aanwezig is geweest.

Adres	Vestigingsplaats	Totale opp. (m ²)	Tot 2014 aanwezige aanbod (m ²)
Stieltjesweg TU Campus hoofdkantoor van Stichting Deltares	Delft	15.000	-
Binckhorstlaan 131-133	Den Haag	6.000	6.000
Binckhorstlaan 135D, fase 2 (MOOOV)	Den Haag	37.865	-
Junostraat 35	Den Haag	9.342	-
Kortenaerkade 1 'De Kortenaer'	Den Haag	14.600	13.297
Stadhoudersplantsoen 12	Den Haag	9.500	-
Wijnhavenkwartier, voormalig Ministerie BZK	Den Haag	51.000	-
Duindoorn 30 'Leidsenhage'	Leidschendam	29.500	13.510
Prinses Beatrixlaan 428 'CBS-gebouw'	Voorburg	60.000	60.000

Prognose van effect van transformatie op aanbodpercentage

Dat één pand of enkele grote panden een grote invloed kunnen hebben op het aanbodpercentage wordt zichtbaar als we kijken het aanbodpercentage in Leidschendam-Voorburg. Door het uit de markt nemen van het voormalige CBS gebouw (60.000 m²) en het kantorencomplex boven winkelcentrum Leidsenhage (29.500 m²) neemt de voorraad met 89.500 m² af en door het vervallen van het daarin nog aanwezige aanbod gaat het aanbod van beschikbare kantoorruimte met 73.500 m² omlaag. Door deze twee mutaties neemt het aanbodpercentage met bijna de helft af van 31,8% naar 16,4%. Hierin worden de resultaten zichtbaar waartoe alle inspanningen rond de transformatie, herbestemming en/of sloop van grote kantoorpanden kunnen leiden.

Uit het voorgaande valt op te maken dat transformatie een grote invloed kan hebben op het aanbodpercentage. Op deze eerste resultaten kunnen er nog vele volgen. In diverse gemeenten lopen procedures om tot herbestemming en/of sloop van grote kantoorgebouwen te komen. Om alvast een indruk te geven wat het toekomstig effect is heeft Steenworp een tabel samengesteld waarin de invloed zichtbaar wordt die transformatie van grote kantoorpanden op het aanbodpercentage kan hebben.

Hierbij is wel een kanttkening op z'n plaats. Het is een prognose en er kan geen beroep op volledigheid worden gedaan.

Gemeente	Transformatie prognose (m ²)	Waarvan aanbod (m ²)	Kantoren-voorraad prognose (m ²)	Aanbod prognose (m ²)	Aanbod-percentage prognose	Huidig aanbod-percentage
Delft			347.000	58.905	17,0%	17,0%
Den Haag	143.275	112.205	4.572.648	581.419	12,7%	14,7%
Leidschendam-Voorburg	39.430	30.430	287.610	23.078	8,0%	16,4%
Midden Delfland			24.000	530	2,2%	2,2%
Pijnacker-Nootdorp			22.450	7.186	32,0%	32,0%
Rijswijk	45.874	45.874	856.476	229.963	26,8%	30,6%
Wassenaar			84.700	4.486	5,3%	5,3%
Westland			146.900	28.420	19,3%	19,3%
Zoetermeer	8.030	5.186	728.228	156.441	21,5%	22,0%
Totaal Haaglanden	236.609	193.695	7.070.012	1.090.428	15,4%	17,6%

Opvallend is dat als in gemeente Leidschendam-Voorburg de huidige transformatieplannen doorgaan, dat er nogmaals een halvering in het aanbodpercentage bewerkstelligd kan worden. In de hele regio kan door deze maatregelen het aanbodpercentage met ruim 2% verminderen.

4. Aanbod bedrijfsruimten

Het aanbod van beschikbare bedrijfsruimte is in 2014 gestegen van ongeveer 480.000 m² naar ongeveer 505.000 m². De toename van het aanbod in vierkante meters bedroeg 5,2%, in 2013 was deze toename slechts 3,5%.

In absolute aantallen gemeten is het aantal aangeboden panden met bedrijfsruimte juist gedaald van 618 tot 584, een daling van 5,5%. Net als bij de kantoorgebouwen geldt ook voor bedrijfsruimten dat er een verschuiving is in het aanbod van kleinere naar grotere objecten.

Het aanbod van bedrijfsruimten blijft groeien. Opvallend is de toename in het aanbod van objecten met een bedrijfsruimte groter dan 5.000 m². In deze oppervlaktecategorie is er een toename van bijna 37.000 m². In de bedrijfsruimten in alle categorieën kleiner dan 5.000 m² is er een afname te zien van bijna 12.000 m².

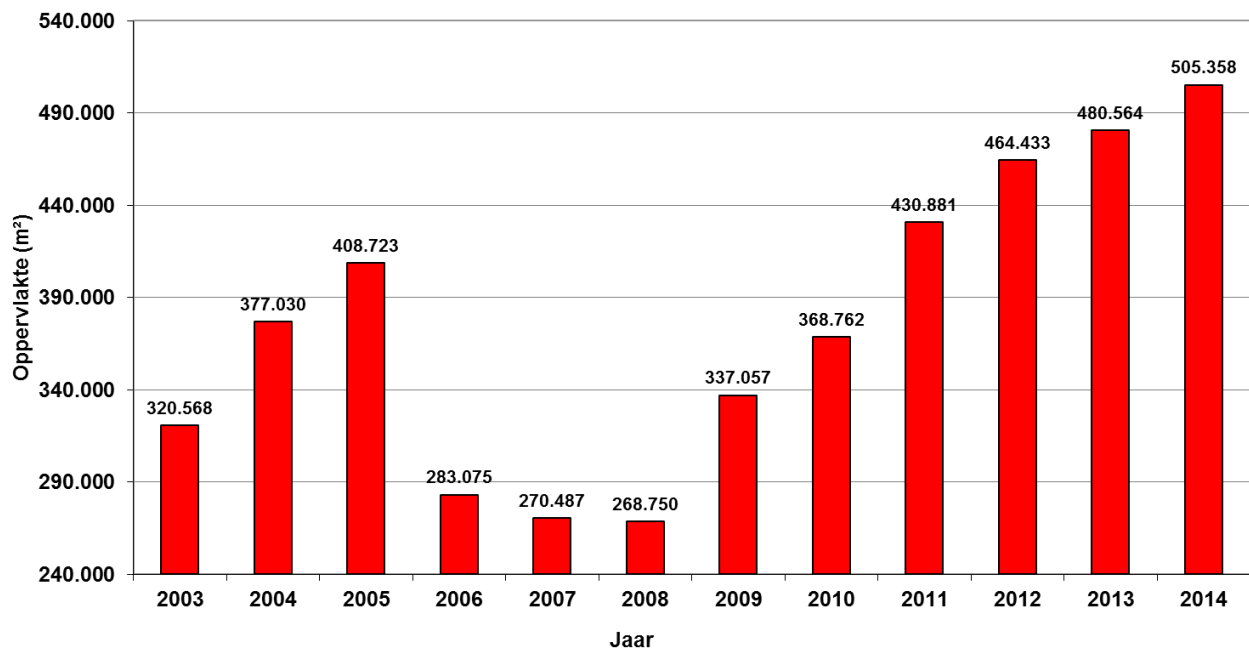
Bijna 35% van het aantal aangeboden vierkante meters wordt gevormd door bedrijfsruimten groter dan 5.000 m². Nog eens ruim 38% van het aanbod is afkomstig van bedrijfsruimten in de categorie 1.000 - 5.000 m². Deze beide categorieën samen vormen meer dan 70% van het totale aantal vierkante meters bedrijfsruimten.

De grotere bedrijfsruimten van 5.000 m² en meer zijn vaak als maatkostuum gebouwd en ingericht voor de eerste gebruiker. Als deze vertrekt, is het zeer moeilijk om een andere gebruiker te vinden die dit maatkostuum past. Bovendien zijn de eisen die anno 2015 aan bedrijfsruimte worden gesteld sowieso anders dan 10 of 15 jaar terug.

Het totale bedrijfsruimteaanbod van Haaglanden in 2014:

Bedrijfsruimten	Beschikbaar aanbod per 01-01-2014		Nieuw aanbod periode 2014		Vervallen aanbod periode 2014		Beschikbaar aanbod per 31-12-2014		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2014		Verschil in percentage vanaf 01-01-2014	
	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
0 - 200 m ²	262	30.802	208	23.488	229	26.155	241	28.135	-21	-2.667	-8,0%	-8,7%
201 - 500 m ²	177	56.867	123	42.501	135	43.781	165	55.587	-12	-1.280	-6,8%	-2,3%
501 - 1.000 m ²	80	57.433	41	28.241	47	34.447	74	51.227	-6	-6.206	-7,5%	-10,8%
1.001 - 5.000 m ²	85	195.654	38	71.528	39	73.257	84	193.925	-1	-1.729	-1,2%	-0,9%
> 5.000 m ²	14	139.808	9	77.704	3	41.028	20	176.484	6	36.676	42,9%	26,2%
Totaal	618	480.564	419	243.462	453	218.668	584	505.358	-34	24.794	-5,5%	5,2%

De fluctuaties in het aanbod over de afgelopen 11 jaar. De peildatum voor ieder jaar is 31 december:



Planontwikkelingen bedrijfsruimten

Naast het hiervoor weergegeven aanbod staan er eind 2014 twee planontwikkelingen aangekondigd die worden aangeboden op de commerciële markt. Bij beide projecten gaat het om kleine bedrijfsunits, een aanbod dat aansluit op de vraag in de markt. Van het DEP gebouw is de indeling in bedrijfsunits nog niet bekend (n.t.b. = nader te bepalen).

De gezamenlijke oppervlakte van de twee projecten bedraagt 3.945 m²:

Project	Vestigingsplaats	Aantal units	Opp. (m²)
Heertjeslaan 'DEP gebouw'	Delft	n.t.b.	2.430
Bovendijk Project Heuldijk Fase 2	Kwintsheul	27	1.515

Er zijn in 2014 geen nieuwe planontwikkelingen bedrijfsruimte aangekondigd

De volgende planontwikkeling is in 2014 definitief geschrapt:

Project	Vestigingsplaats	Aantal units	Opp. (m²)
Marconiweg 4	Delft	28	1.440

De onderstaande ontwikkelingen worden gerealiseerd en zijn in 2014 als nieuw aanbod in het actuele aanbod opgenomen. Deze gelden dus niet meer als planontwikkeling.

Project	Vestigingsplaats	Aantal units	Opp. (m²)
Spiegelmakerstraat 'Delftparc'	Delfgauw	31	3.649
s-Gravenweg 'De Formule van Heron'	Nootdorp	30	3.306

Aanbod van grote bedrijfsruimten

Eind 2014 werden er twintig bedrijfsruimten met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² aangeboden. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 176.484 m². Negen van deze bedrijfsruimten zijn dat jaar nieuw op de markt gekomen, hun gezamenlijke oppervlakte bedraagt 77.704 m²:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Leehove 20	De Lier	5.350
Dinkel 92	Den Haag	10.341
Van Alkemadeaan 85, vm. Koningin Beatrixkazerne *	Den Haag	21.388
Hofstraat 73-79 Hal 1 & 2	Honselersdijk	5.148
Nieuweweg 10	Honselersdijk	7.675
Stationsweg 23 Hal 5	Honselersdijk	6.400
Havenstraat 51	Monster	9.000
Lange Kleiweg	Rijswijk	6.245
Bleiswijkseweg 51	Zoetermeer	6.157

* Het complex aan de Van Alkemadeaan 85 in Den Haag betreft de voormalige Koningin Beatrixkazerne. Deze is in 2013 al door het Rijksvastgoedbedrijf aangekondigd. Omdat deze op korte termijn beschikbaar komt telt deze nu mee bij het actuele aanbod.

Er zijn drie bedrijfsruimten in de categorie vanaf 5.000 m² vervallen als aanbod. De gezamenlijke oppervlakte is 41.000 m²:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Binckhorstlaan 120	Den Haag	9.723
Herenlaan 27	Maasland	19.707
Zuiderweg 8-100	Rijswijk	11.598

Aanbod bedrijfsruimten per gemeente

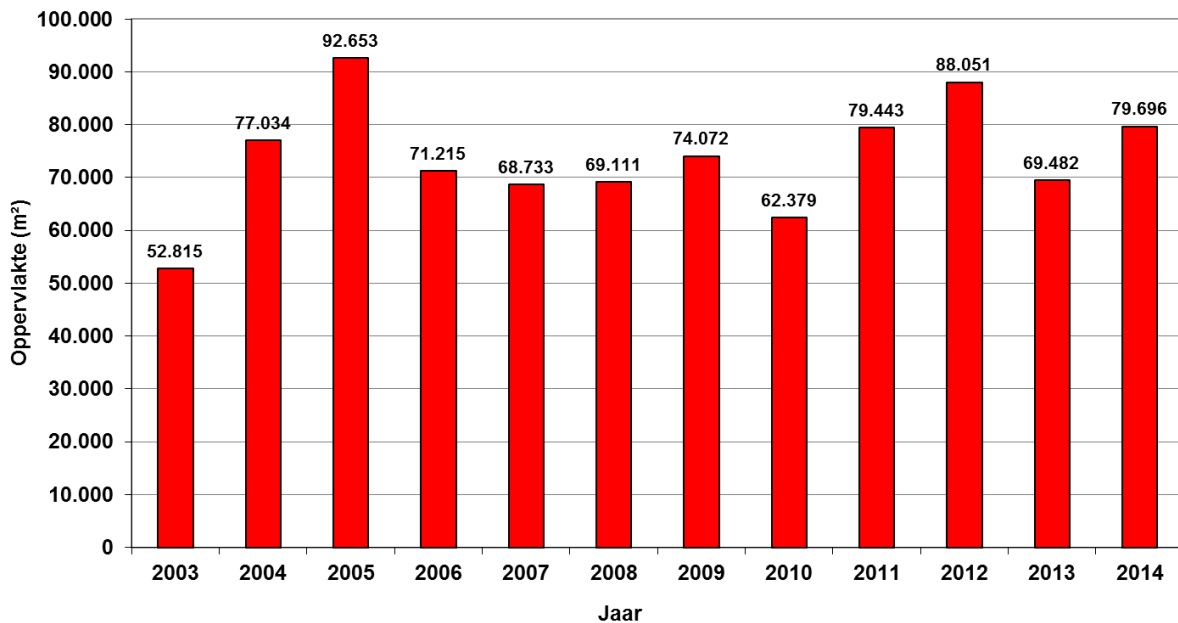
Westland, Den Haag en Zoetermeer zijn de gemeenten met het grootste aanbod van bedrijfsruimte in de regio met respectievelijk 36,2%, 28,6% en 15,8% van het totale aanbod. Deze drie gemeenten vormen gezamenlijk al voor ruim 80% van het totale aanbod in de regio Haaglanden. Voor deze drie gemeenten zijn daarom afzonderlijke overzichten opgenomen:

Zoetermeer

In Zoetermeer is het aanbod van bedrijfsruimte in 2014 uitgedrukt in aantal panden met 6,5% toegenomen. Uitgedrukt in m² nam het aanbod toe met 14,7%. In 2013 was er zowel voor aantal panden als voor m² een afname in het aanbod.

Bedrijfsruimten Zoetermeer	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2014	77	69.482
Aanbod per 31-12-2014	82	79.696
Vershil	5	10.214
Vershil in percentage	6,5%	14,7%

In de afgelopen jaren is er geen trendmatige toe- of afname geweest in het aanbod van bedrijfsruimten. De fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Zoetermeer over de afgelopen 11 jaar:

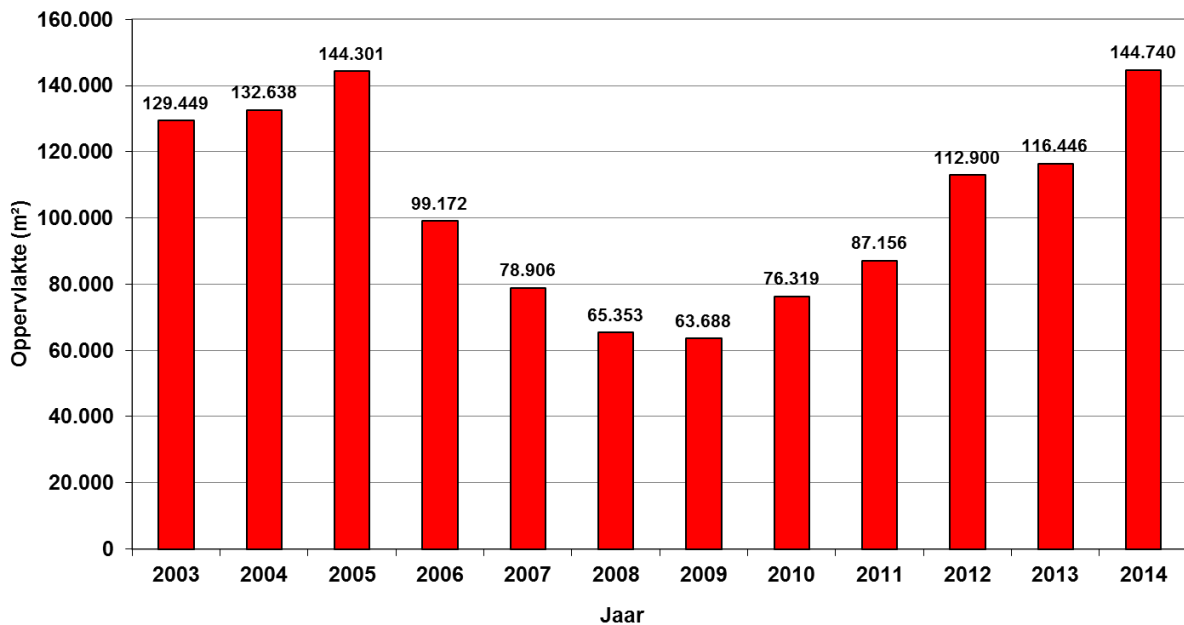


Den Haag

In Den Haag is het aantal vierkante meters beschikbare bedrijfsruimte met 24,3% toegenomen. Gerekend in het aantal objecten is er een afname geweest van 10,5%. Er is dus duidelijk een verschuiving te zien van kleinere naar grotere objecten:

Bedrijfsruimten Den Haag	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2014	191	116.446
Aanbod per 31-12-2014	171	144.740
Vershil	-20	28.294
Vershil in percentage	-10,5%	24,3%

De fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Den Haag over de afgelopen elf jaar:

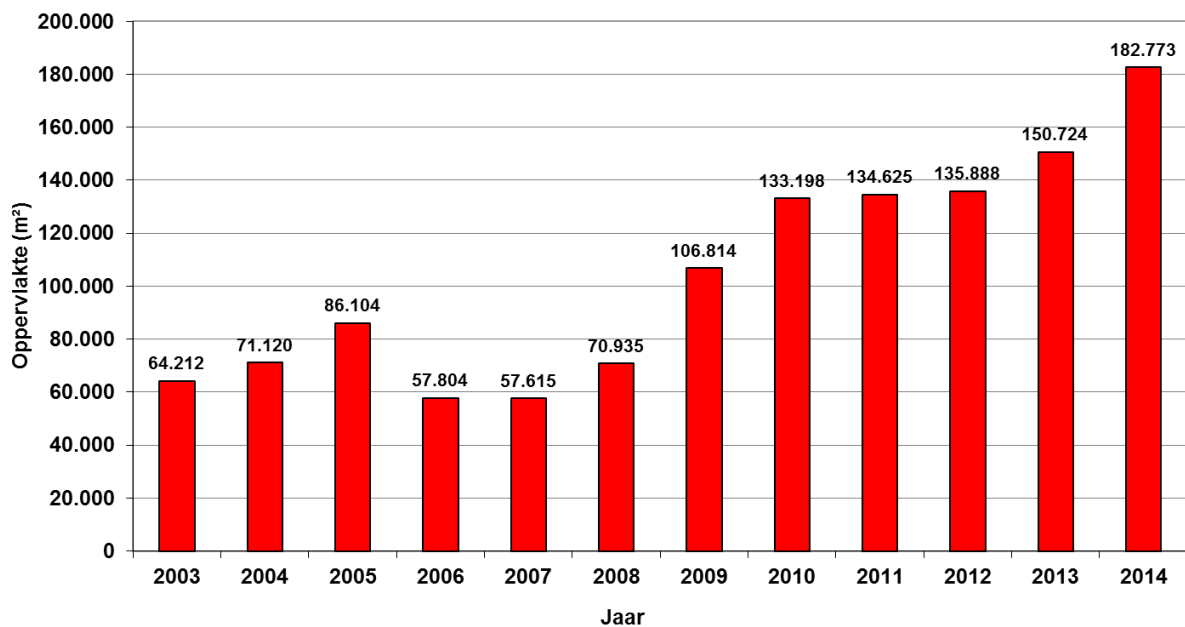


Westland

In de gemeente Westland is het aanbod van bedrijfsruimte uitgedrukt in m² met ruim 21% toegenomen. De toename, uitgedrukt in het aantal panden, was slechts 7%. De verschuiving in het aanbod van kleinere naar grotere objecten, die in 2012 en 2013 zichtbaar was, zet door in 2014:

Bedrijfsruimten Westland	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2014	187	150.724
Aanbod per 31-12-2014	200	182.773
Vershil	13	32.049
Vershil in percentage	7,0%	21,3%

De fluctuaties in het bedrijfsruimteaanbod in Westland over de afgelopen 11 jaar:



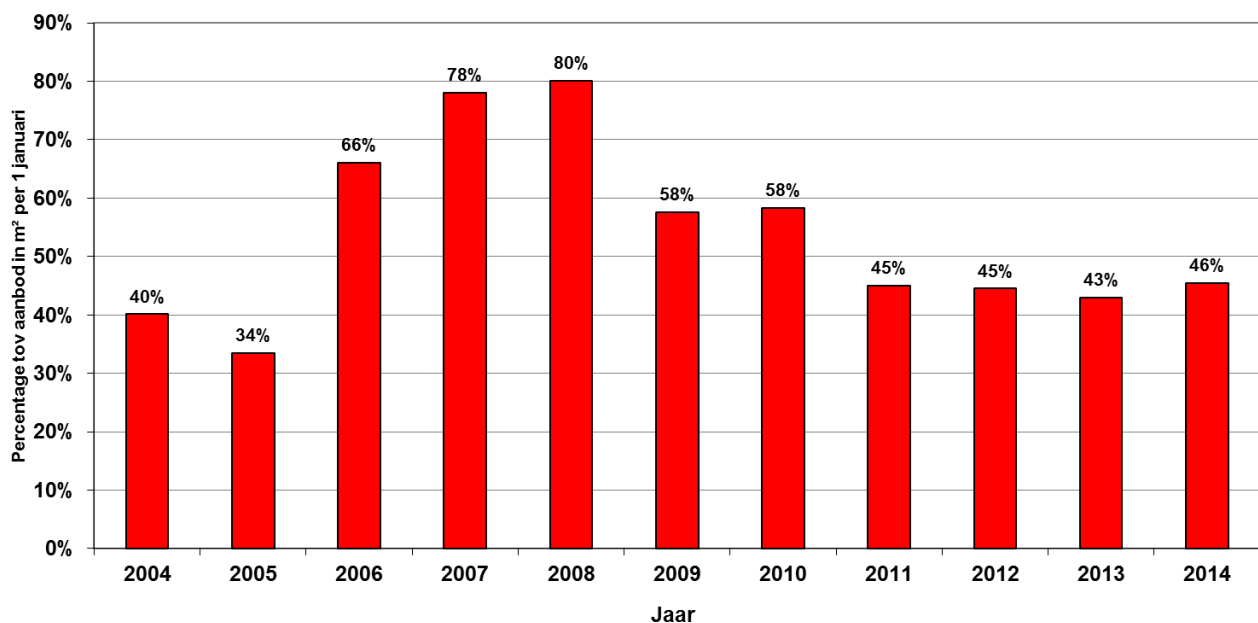
Doorstroming bedrijfsruimten

De doorstroming op de markt voor bedrijfsruimten is in 2014 op ongeveer hetzelfde niveau gebleven als in de voorgaande jaren. Net als bij kantoren zien we dat de doorstroming het laagst is bij de grotere bedrijfsruimten.

Doorstromingsnelheid bedrijfsruimten in de afgelopen 11 jaar:

Bedrijfs-ruimten	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Opp. categorie											
0 - 200 m ²	72%	92%	134%	156%	120%	92%	94%	98%	96%	70%	85%
200 - 500 m ²	66%	66%	88%	111%	88%	69%	54%	61%	60%	59%	77%
500 - 1.000 m ²	62%	63%	58%	90%	96%	60%	88%	52%	55%	48%	60%
1.000 - 5.000 m ²	46%	36%	59%	49%	84%	74%	48%	37%	37%	39%	37%
> 5.000 m ²	15%	4%	56%	59%	34%	20%	45%	20%	29%	34%	29%
Totaal	40%	34%	66%	78%	80%	58%	58%	45%	45%	43%	46%

De totaalcijfers uit bovenstaande tabel staan hieronder weergegeven in een grafiek:



5. Aanbod detailhandel

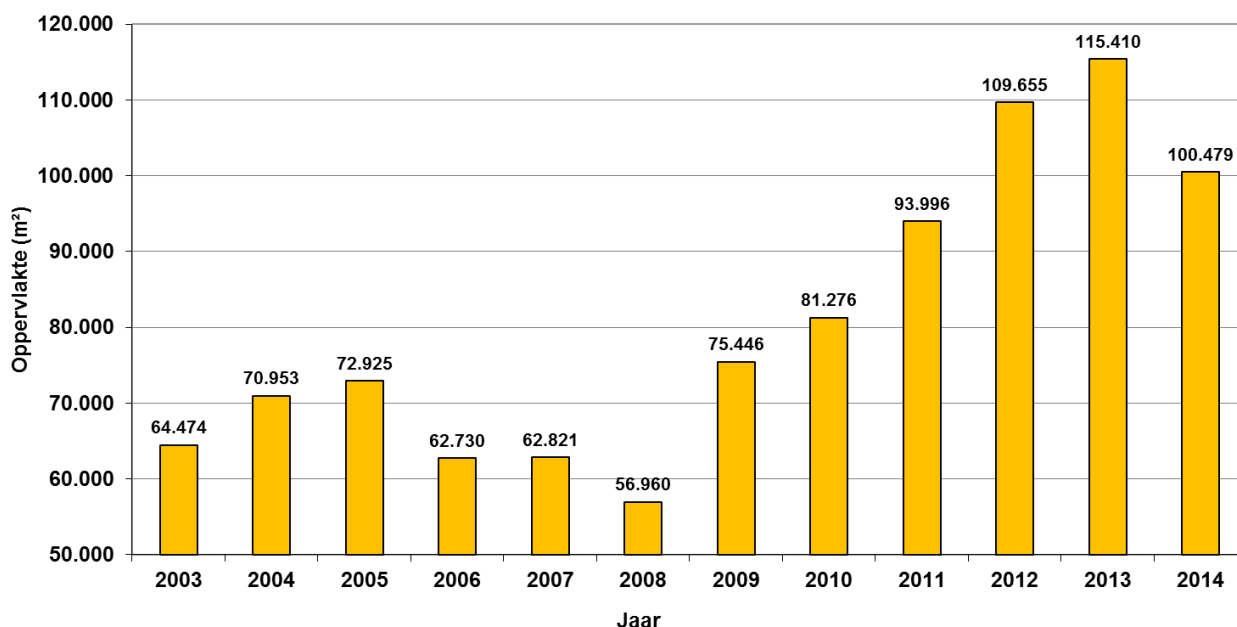
Het aanbod van winkelruimte dat te huur of te koop wordt aangeboden daalt, in vierkante meters uitgedrukt, in 2014 met 12,9%. Dit is de eerste daling in het aanbod na een aantal jaren van gestage groei. In 2013 was er nog een stijging van 5,2%, in 2012 een stijging 16,7%. Het aantal vierkante meters dat eind 2014 wordt aangeboden was 100.479 m².

Deze daling wordt grotendeels veroorzaakt door een afname in het aanbod in Den Haag van de grotere winkelruimten, in de oppervlaktecategorie boven 800 m². Daarnaast is de afname het meest in de kleinste winkelruimten, in de oppervlaktecategorie tot en met 100 m².

Het aanbod detailhandel in Haaglanden in 2014:

Detailhandel Oppervlakte- categorie	Beschikbaar aanbod per 01-01-2014		Nieuw aanbod periode 2014		Vervallen aanbod periode 2014		Beschikbaar aanbod per 31-12-2014		Verschil in aanbod vanaf 01-01-2014		Verschil in percentage vanaf 01-01-2014	
	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
0 - 100 m ²	170	12.366	150	10.616	182	12.968	138	10.014	-32	-2.352	-18,8%	-19,0%
101 - 200 m ²	170	24.601	131	18.346	140	19.908	161	23.039	-9	-1.562	-5,3%	-6,3%
201 - 400 m ²	106	28.752	51	14.725	59	16.437	98	27.040	-8	-1.712	-7,5%	-6,0%
401 - 800 m ²	38	22.113	13	7.390	13	7.634	38	21.869	0	-244	0,0%	-1,1%
> 800 m ²	18	27.578	5	6.016	10	15.077	13	18.517	-5	-9.061	-27,8%	-32,9%
Totaal	502	115.410	350	57.093	404	72.024	448	100.479	-54	-14.931	-10,8%	-12,9%

Het aanbod detailhandel in Haaglanden over de afgelopen 11 jaar:



Planontwikkelingen detailhandel

In de periode 2014 zijn er vier grote winkelprojecten in aanbouw en/of oplevering, alle vier in de Haagse binnenstad:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Grote Marktstraat 'Nieuwe Haagse Passage'	Den Haag	10.500
Grote Marktstraat / Wagenstraat 'De Markies'	Den Haag	11.000
Grote Marktstraat 'Sijthoff City'	Den Haag	4.500
Kalvermarkt / Spui 'Amadeus'	Den Haag	8.500

Het project Grote Marktstraat 'Nieuwe Haagse Passage' was in 2012 al als planontwikkeling in de database van Steenworp aanwezig en is in 2013 bij 'nieuw op de markt gekomen' aanbod meegeteld. Begin 2014 was hiervan inmiddels ongeveer 6.000 m² verhuurd zodat hier nog maar 4.500 m² bij het aanbod per 31 december 2013 meegeteld werd. In september 2014 is dit complex opgeleverd en per 31 december 2014 is er nog ongeveer 750 m² als aanbod beschikbaar.

Het gebouw 'De Markies' aan de Grote Marktstraat / Wagenstraat is 2014 opgeleverd maar dit complex was bij aanvang van de bouw al volledig verhuurd. Het het project 'Amadeus' op de hoek van de Kalvermarkt en het Spui is eveneens in 2014 opgeleverd en inmiddels geheel verhuurd.

Het project 'Sijthof City' is een renovatieproject. Dit was een kantoorgebouw met enkele winkels in de plint. Het aantal m² kantoorruimten is teruggebracht en de begane grond en 1e verdieping worden geheel als winkelruimte ingericht. De oplevering van dit project is begin 2015 en alle beschikbare winkelruimte is inmiddels geheel verhuurd.

In Leidschendam is het groene licht gegeven voor de renovatie en uitbreiding van winkelcentrum Leidsenhage. Deze uitbreiding levert 20.000 m² aan nieuwe winkelruimte op (18.000 m² niet-dagelijks en 2.000 m² dagelijks). Hierbij zullen ook de bovenliggende kantoren gesloopt gaan worden. Hier zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2015 een begin mee worden gemaakt. Het aanbod van winkelruimte in Leidsenhage heeft de afgelopen jaar een stabiel beeld te zien gegeven. Er zitten wel fluctuaties in maar dat is op een dergelijke kleine populatie niet te vermijden. Er is echter geen trend voor toe- of afname te zien.

In 2014 heeft het inmiddels opgeheven Stadsgewest Haaglanden een positief advies uitgebracht voor drie ontwikkelingen:

- Vestiging van een AH XL in het centrum van Naaldwijk, nabij winkelcentrum 'De Tuinen', met een omvang van 3.600 m²;
- Uitbreiding van het project Cadenza in Stadscentrum Oost in Zoetermeer. Het betreft een oppervlakte van 3.270 m² t.b.v. een supermarkt en een fietsenwinkel;
- Uitbreiding met 3.135 m² van de Albert Heijn supermarkt in winkelcentrum 'In de Hoven' aan de Martinus Nijhofflaan in Delft.

In januari 2015 heeft de nieuw opgerichte Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) een positief advies gegeven over de renovatie en uitbreiding van de winkelruimte aan het Deltaplein in Den Haag Kijkduin. Het gaat hierbij om een uitbreiding van 4.000 m².

Aanbod detailhandel per gemeente

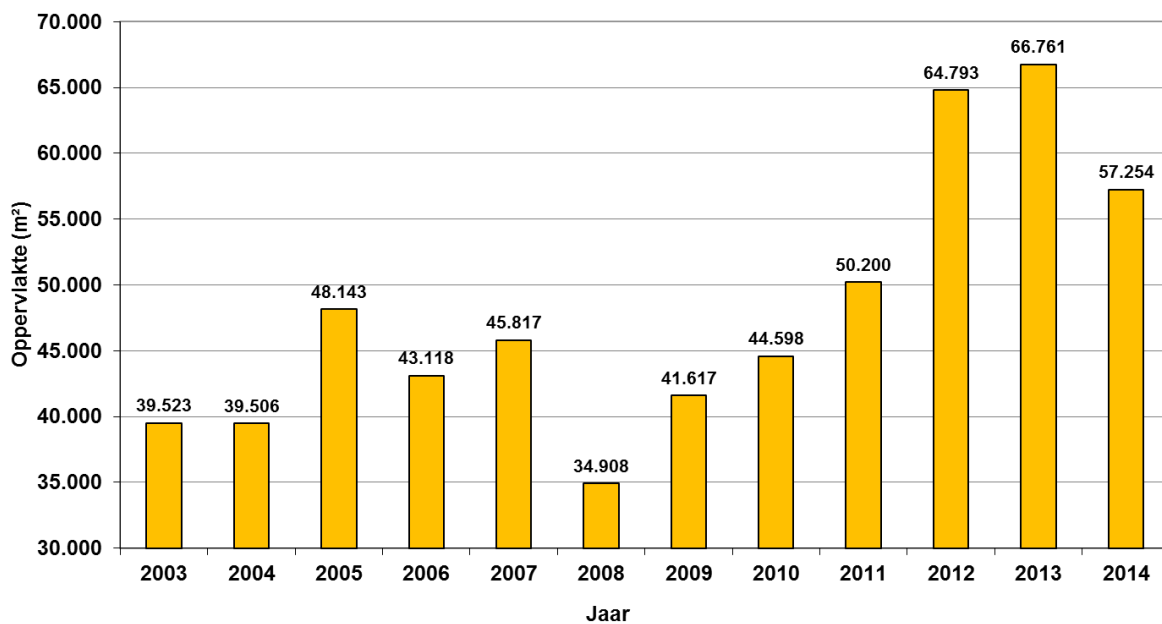
De helft van het totale aanbod detailhandel in de regio Haaglanden bevindt zich in gemeente Den Haag. Daarom is voor deze gemeente een apart overzicht gemaakt.

Den Haag is grotendeels verantwoordelijk voor de daling van het aanbod van winkelruimte in de hele regio. Deze daling is afkomstig van een afname in het aanbod van de grotere winkelruimten,

in de oppervlaktecategorie boven 800 m². Daarnaast is de afname het grootst in de kleinste winkelruimten, in de oppervlaktecategorie tot en met 100 m².

Detailhandel Den Haag	Aantal panden	Aantal m ²
Aanbod per 01-01-2014	294	66.761
Aanbod per 31-12-2014	266	57.254
Vershil	-28	-9.507
Vershil in percentage	-9,5%	-14,2%

De fluctuaties in het aanbod detailhandel in Den Haag over de afgelopen 11 jaar:



Eind 2014 worden er in Den Haag zes detailhandelsobjecten in de oppervlaktecategorie van meer dan 800 m² aangeboden met een gezamenlijke oppervlakte van 10.550 m². Hiervan zijn er twee dit jaar nieuw op de markt gekomen. De gezamenlijke oppervlakte hiervan is 2.550 m²:

Adres	Vestigingsplaats	Opp. (m ²)
Van der Kunstraat, MegaStores	Den Haag	5.400
Spui 10 *	Den Haag	1.705
Boekhorststraat 107	Den Haag	900
Brigantijnlaan 425, 'Marco Polo'	Den Haag	850
Oude Haagweg 598 E	Den Haag	850
Koningstraat 439 *	Den Haag	845

* = nieuw in 2014

Het pand Oude Haagweg 598 E heeft naast een detailhandelsbestemming ook een kantoorbestemming.

In de hiervoor genoemde oppervlaktecategorie zijn er acht objecten waarin het aanbod geheel of gedeeltelijk is vervallen.

Adres	Vestigingsplaats	Vervallen aanbod (m ²)	Nog beschikbaar per 31-12-2014 (m ²)
Grote Marktstraat, 'Nieuwe Haagse Passage'	Den Haag	3.750	750
Hellingweg Nautisch Centrum Scheveningen Landhoofd C	Den Haag	800	-
Koningin Julianaplein 'New Babylon'	Den Haag	1.051	663
Leyweg 912	Den Haag	990	-
Leyweg 922 J	Den Haag	805	-
Palaceplein, 'Plaza Leonardo da Vinci'	Den Haag	576	432
Rijswijkseweg 528	Den Haag	1.400	-
Turfmarkt / - Zwarteweg 'Plint JuBi-torens'	Den Haag	562	645

In de objecten waar eind 2014 nog wel aanbod beschikbaar is, daar is dit zodanig verminderd dat al deze objecten niet meer tot de grootste oppervlaktecategorie, vanaf 800 m², behoren.

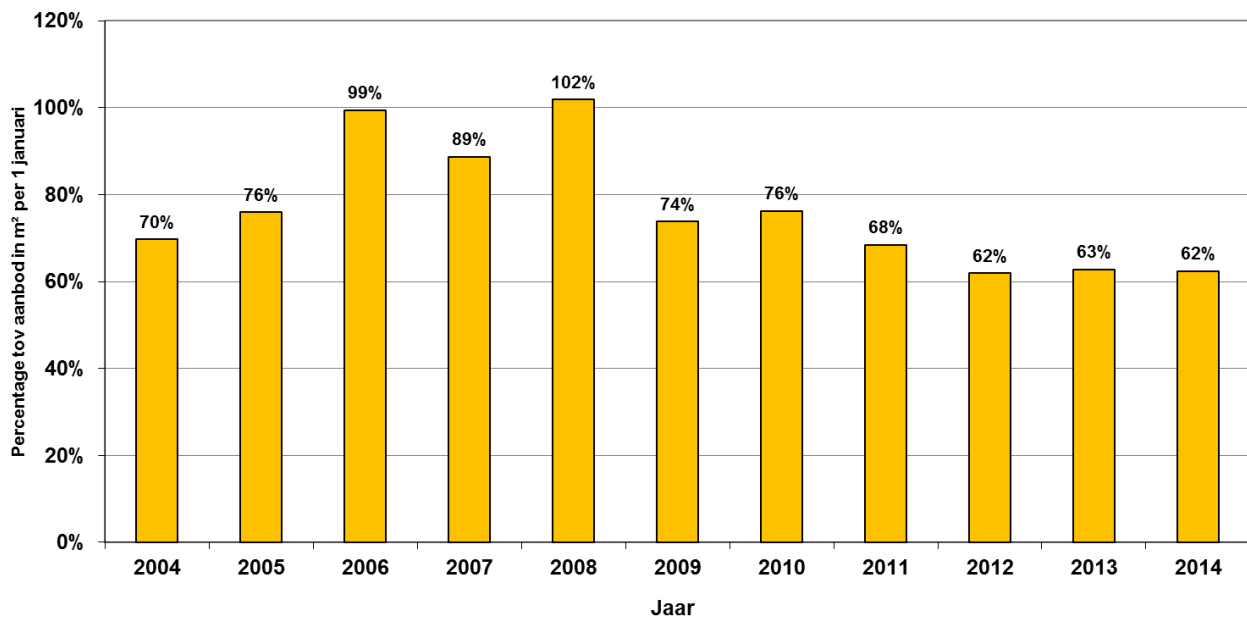
Doorstroming detailhandel

De doorstroming in de detailhandel is in 2014 ongeveer op gelijk niveau gebleven als in 2013. Alleen in de kleinere winkelruimten, tot 200 m², neemt deze iets toe. De doorstroming is het laagst bij de grotere winkelruimten, en het hoogst bij de kleinere ruimten. Bij detailhandel is de doorstroming nog steeds hoger dan bij kantoorpanden of bedrijfsruimten.

Doorstroomsnelheid detailhandelsruimte in de afgelopen 11 jaar:

Detail-handel	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Opp. categorie											
0 - 100 m ²	110%	113%	136%	160%	161%	123%	112%	99%	90%	93%	105%
100 - 200 m ²	119%	100%	144%	142%	106%	86%	86%	86%	79%	73%	81%
200 - 400 m ²	72%	74%	110%	105%	105%	71%	59%	58%	62%	57%	57%
400 - 800 m ²	48%	64%	76%	52%	56%	46%	45%	56%	39%	23%	35%
> 800 m ²	31%	56%	70%	35%	105%	36%	78%	21%	37%	73%	55%
Totaal	70%	76%	99%	89%	102%	74%	76%	68%	62%	63%	62%

De fluctuaties in het opnamepercentage in een grafiek:



Aanbodpercentage detailhandel

Om een graadmeter te hebben hoeveel van de aanwezige winkelvoorraad in de regio te koop of te huur op de commerciële markt wordt aangeboden berekent Steenworp net als bij kantoorruimte het aanbodpercentage. Deze hoeveelheid aangeboden winkelruimte wordt afgezet tegen de totaal aanwezige winkelvoorraad. Het betreft bij het aanbod ruimten die te huur worden aangeboden en ruimten die in lege staat te koop worden aangeboden voor een eindgebruiker. Panden die in verhuurde staat te koop worden aangeboden, de zgn. beleggingsobjecten, worden hierin niet meegeteld.

Het aanbodpercentage is niet hetzelfde als het leegstandspercentage. Er is wel een overlap maar er zijn verschillen. Een pand kan al te huur worden aangeboden terwijl de vertrekkende huurder er nog gebruik van maakt of dat er tijdelijk een pop-up-store is gevestigd. Dan is het wel aanbod maar geen leegstand. Ook kan het voorkomen dat een object nog in aanbouw of renovatie is. Ook dan is het wel aanbod, maar geen leegstand. Het kan ook gebeuren dat een pand leeg staat maar dat het niet tot het aanbod behoort. Dit gebeurt als de eigenaar geen opdracht verstrekt aan een makelaarskantoor. Dan is het wel leegstand maar geen aanbod. Deze twee verschillen heffen elkaar in min of meerdere mate op. Het aanbod is dus niet gelijk aan de leegstand, maar als de omvang van het aanbod wijzigt, dan wijzigt ook de omvang van de leegstand.

Het percentage van de totale winkelvoorraad dat aangeboden wordt op de markt is in 2014 gedaald. In eind 2013 was het aanbodpercentage nog 7,4%, dit is gedaald naar nu 6,4%. Een afname van 1,0%.

Bij de afzonderlijke gemeenten zijn er grote verschillen te zien in het aanbodpercentage. Dit heeft alles te maken met het karakter en met de functie van de winkelvoorraad binnen een bepaalde gemeente. Een aantal gemeenten hebben een kleinere winkelvoorraad omdat deze slechts een lokale functie vervult. In andere gemeenten vervult de winkelvoorraad ook een regionale of bovenregionale functie. Als in gemeenten met een kleinere winkelvoorraad enkele wat grotere

panden op de markt komen dan kan het aanbodpercentage omhoog schieten. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het interpreteren van de cijfers uit de volgende tabel.

De bron voor de cijfers van de winkelvoorraad is Locatus. De cijfers van het aanbod zijn afkomstig uit BIS.

Aanbodpercentage detailhandel:

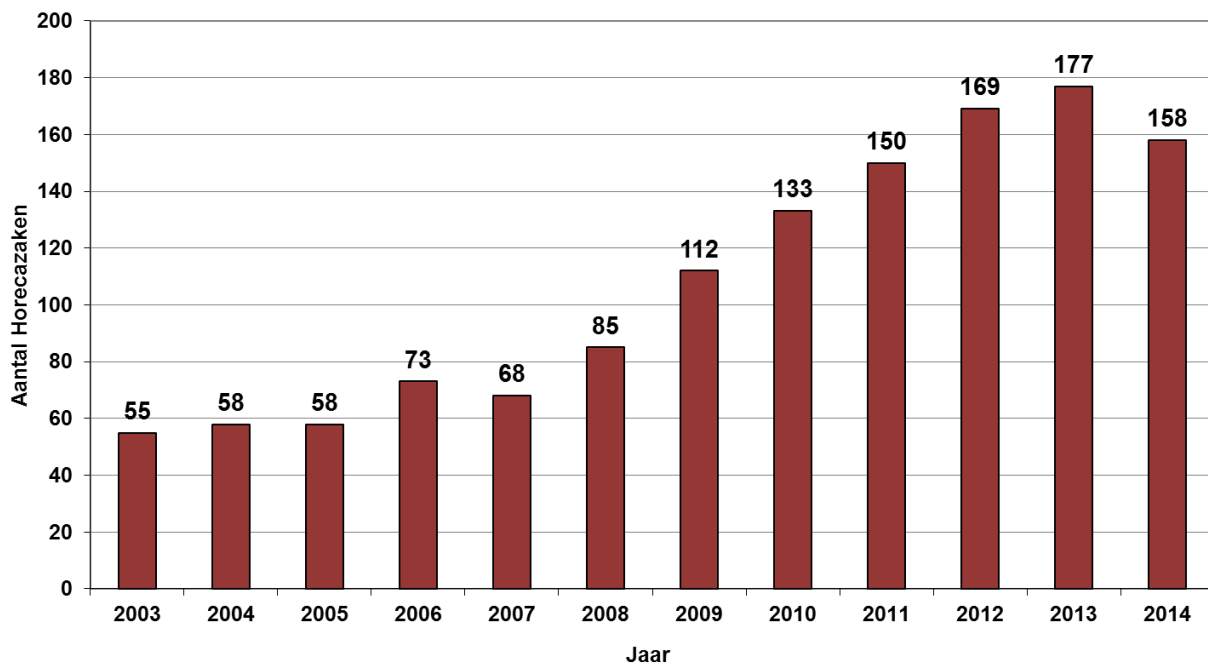
Gemeente	Detailhandel- voorraad (m ²) 31-12-2013	Aanbod (m ²) 31-12-2013	Aanbod- percentage 31-12-2013	Detailhandel- voorraad (m ²) 31-12-2014	Aanbod (m ²) 31-12- 2014	Aanbod- percentage 31-12-2014	Vershil 2014 t.o.v. 2013
Delft	176.284	6.953	3,9%	177.674	9.362	5,3%	1,3%
Den Haag	727.690	66.761	9,2%	723.898	57.254	7,9%	-1,3%
Leidschendam- Voorburg	103.212	7.490	7,3%	104.196	4.269	4,1%	-3,2%
Midden Delfland	9.934	275	2,8%	10.017	456	4,6%	1,8%
Pijnacker-Nootdorp	57.723	3.950	6,8%	58.126	2.510	4,3%	-2,5%
Rijswijk	88.018	11.117	12,6%	89.037	9.167	10,3%	-2,3%
Wassenaar	34.167	2.067	6,0%	34.801	1.458	4,2%	-1,9%
Westland	177.481	12.344	7,0%	177.387	11.597	6,5%	-0,4%
Zoetermeer	182.850	4.453	2,4%	186.829	4.406	2,4%	-0,1%
Totaal Haaglanden	1.557.359	115.410	7,4%	1.561.965	100.479	6,4%	-1,0%

6. Aanbod horecazaken

Het aanbod van horecazaken is gering in vergelijking met het aanbod van kantoren, bedrijfsruimten of detailhandel. Het is in de periode 2007 - 2013 wel sterk gestegen. Sinds Steenworp begon met inventariseren is het aanbod van horecazaken in Haaglanden meer dan verdrievoudigd: van 55 zaken in 2003 tot 177 eind 2013. In 2013 was er een toename van 8 objecten, dat is 4,7%. In 2014 is voor het eerst sinds jaren het aanbod afgenomen met 19 objecten, dat is 10,7%

Horecaruimten worden vaak inclusief een horecazaak aangeboden, vandaar dat het horeca-aanbod in deze Monitor wordt weergegeven als het aantal aangeboden horecaobjecten, niet in vierkante meters. Het komt wel eens voor dat een horecaruimte casco wordt aangeboden maar meestal is er naast het huur- of koopcontract voor het pand ook sprake van een overnamesom voor goodwill, inventaris, etc. Vaak is geen oppervlakte bekend omdat de identiteit en waarde van aangeboden zaak belangrijker is dan de grootte van de ruimte.

Hotels worden zelden aangeboden, de meeste horecazaken in het aanbod zijn cafés, cafetaria's, lunchrooms, brasserieën en restaurants. Sommige vormen van daghoreca, zoals een bakkerszaak of een boekwinkel waar een broodje met een kopje koffie genuttigd kan worden, tellen niet mee in het horeca-aanbod. Dit soort zaken staan vaak als detailhandel aangemerkt in de gemeentelijke bestemmingsplannen.



Den Haag heeft het grootste aanbod van horecazaken. Van de 158 objecten zijn er 88 objecten binnen deze gemeentegrenzen te vinden. Eind 2013 waren dit nog 107 objecten. Er is dus een afname van 19 objecten gedurende 2014 te zien geweest, een afname van 17,8%.

Eind 2014 was er een horecazaak waarvan vanwege discretie de plaatsnaam niet is opgegeven door de aanbieder maar waarbij wel vaststaat dat het object binnen de regio Haaglanden ligt. Eind 2013 was dit bij geen enkel horecaobject het geval.

De cijfers van het aanbod van horecazaken gedurende de afgelopen jaren per gemeente in een tabel:

Gemeente	Beschikbaar 31-12-2010	Beschikbaar 31-12-2011	Beschikbaar 31-12-2012	Beschikbaar 31-12-2013	Beschikbaar 31-12-2014
Delft	20	21	22	14	18
Den Haag	77	91	88	107	88
Leidschendam-Voorburg	15	7	8	12	8
Midden Delfland	1	1	2	1	0
Pijnacker-Nootdorp	3	4	10	6	5
Rijswijk	2	3	8	7	9
Wassenaar	5	4	4	6	3
Westland	4	7	10	9	13
Zoetermeer	2	11	15	15	13
Plaatsnaam anoniem	4	1	2	0	1
Totaal Haaglanden	133	150	169	177	158

7. Aanbod agrarische objecten

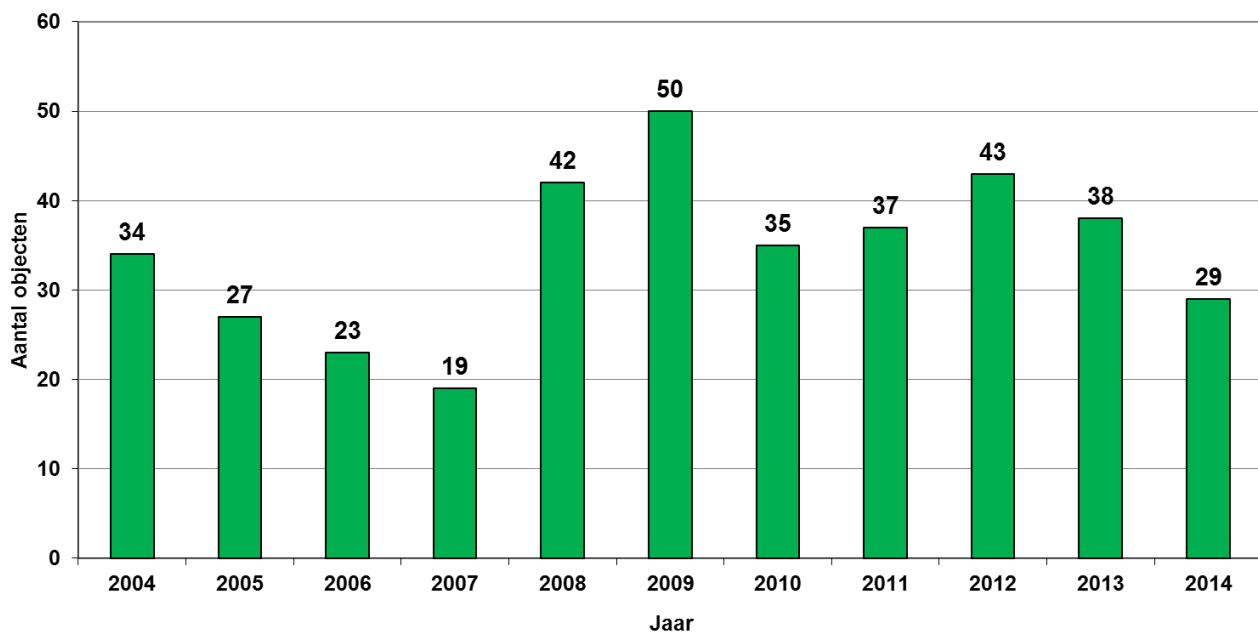
Sinds 2004 inventariseert Steenworp het aanbod van agrarische objecten. Hierbij gaat het om glastuinbouwbedrijven of kavels grond met een agrarische bestemming die te huur (pacht) of te koop worden aangeboden.

Net als bij de horeca worden hier niet de vierkante meters, maar alleen het aanbod in aantal objecten geregistreerd.

Er zijn twee gebieden in Haaglanden waar de agrarische sector geconcentreerd is: het Westland (gemeenten Westland en Midden-Delfland) en het Oostland (rondom Pijnacker-Nootdorp).

In de afgelopen jaren is er geen trendmatige toe- of afname te zien geweest in het aantal aangeboden objecten. In 2014 nam het aanbod met negen objecten af van 38 naar 29. Hiervan zijn er 23 glastuinbouwbedrijven en zes kavels grond met een agrarisch bestemming, bijvoorbeeld een weiland.

Het aanbod van agrarische objecten in Haaglanden sinds 2004:



8. Aanbod kavels bouwgrond

Sinds 2010 inventariseert Steenworp ook de kavels bouwgrond die beschikbaar zijn voor bedrijfshuisvesting. Deze kavels liggen meestal op bedrijventerreinen. Het aanbod is in 2014 gestegen van 657.722 m² naar 765.579 m², Er is een toename van 107.857 m², dit is 16,4%. In 2013 was deze toename nog 7,3%. Uitgedrukt in het aantal kavels is het aanbod in 2014 juist gedaald van 77 naar 49.

Het aanbod van bouwgrond in de gehele regio Haaglanden in 2014:

Kavels bouwgrond	Beschikbaar aanbod per 01-01-2014		Beschikbaar aanbod per 31-12-2014	
	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²
< 2.000 m ²	18	18.677	4	4.404
2.001 - 5.000 m ²	32	91.422	18	55.281
5.001 - 10.000 m ²	15	120.179	12	94.006
10.001 - 20.000 m ²	5	68.936	7	91.969
> 20.000 m ²	7	358.508	8	519.919
Totaal	77	657.722	49	765.579

Het aanbod van kavels bouwgrond is per gemeente als volgt verdeeld:

Kavels bouwgrond	Beschikbaar aanbod per 01-01-2014		Beschikbaar aanbod per 31-12-2014	
	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²
Gemeente				
Delft	2	5.214	4	56.225
Den Haag	6	21.026	6	21.026
Leidschendam-Voorburg	0	0	0	0
Midden Delfland	28	197.903	15	156.981
Pijnacker-Nootdorp	18	57.444	3	163.187
Rijswijk	1	900	1	900
Wassenaar	0	0	0	0
Westland	16	252.821	14	244.839
Zoetermeer	6	122.414	6	122.421
Totaal Haaglanden	77	657.722	49	765.579

De onevenredige spreiding over de gemeenten komt doordat het aanbod van bouwgrond zich concentreert op specifieke bedrijventerreinen. Veel van deze kavels worden aangeboden door Businesspark Haaglanden.

Businesspark Haaglanden is een samenwerking tussen de gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk. Ondernemers kunnen hier o.a. terecht voor advies over kavels grond op bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. De adviseurs van Businesspark Haaglanden werken intensief samen met Steenworp.

Businesspark Haaglanden is bij de ontwikkeling van de volgende bedrijventerreinen betrokken:

Gemeente	Bedrijventerrein
Midden Delfland	Hoog-Harnasch
	Vrij-Harnasch
	Woud-Harnasch
Rijswijk	Sion
	't Haantje
Pijnacker-Nootdorp	Boezem II
	Heron
Westland	Wateringse Veld

De grote toename van aantal m² en de grote afname in het aantal kavels heeft te maken met wijzigen van de manier van het aanbieden van de kavels.

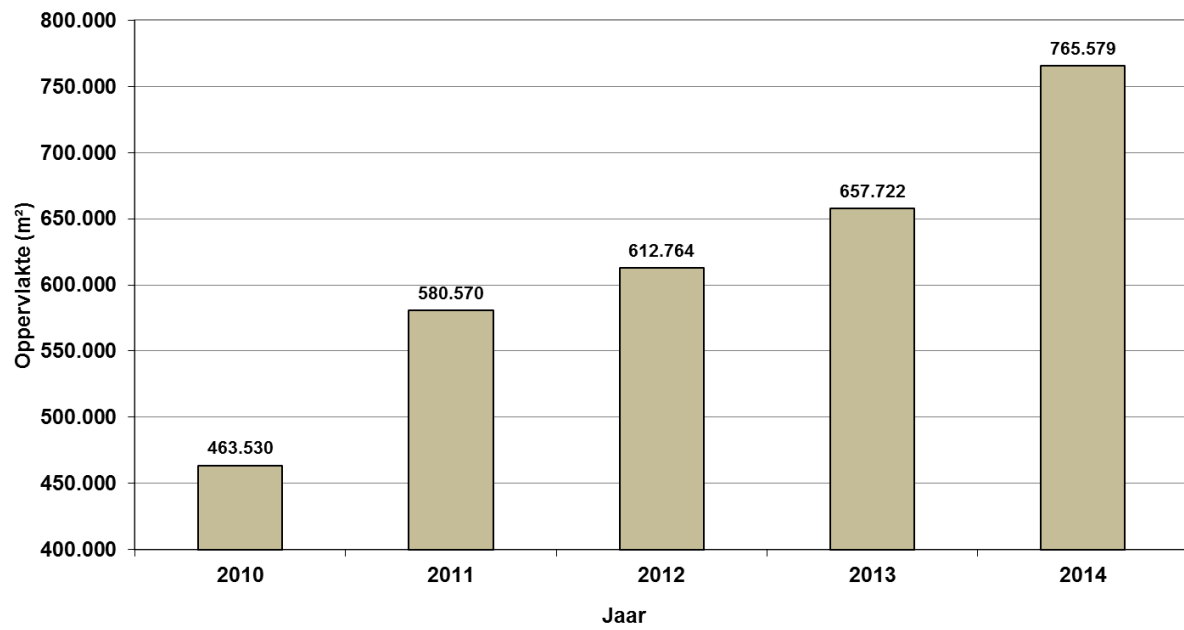
In Harnaschpolder, dat in de gemeente Midden Delfland ligt, was volgens het oorspronkelijke plan de beschikbare oppervlakte verdeeld in 28 van te voren afgekaderde kavels. Deze manier van aanbidding is in 2014 herzien. Er worden nu grotere kavels aangeboden welke ook in delen te koop zijn, zodat er een meer flexibele indeling mogelijk is. De definitieve indeling wordt aan de hand van de daadwerkelijke verkoop van grond pas bepaald.

In de gemeente Pijnacker-Nootdorp is om dezelfde reden het aanbod van kavels bouwgrond herzien. Oorspronkelijk was het aanbod verdeeld in 16 kavels op bedrijventerrein 'Boezem II'. Nu wordt de beschikbare bouwgrond als één object in de markt gezet welke in delen verkocht zal worden. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de wensen van een potentiële koper om een kavel van de gewenste vorm en grootte af te nemen.

De 10 kavels op het grondgebied van Delft en Den Haag werden aangeboden door commerciële marktpartijen (makelaars of projectontwikkelaars). Het aanbod van de 14 kavels in de gemeente Westland bevindt zich op een aantal verschillende bedrijventerreinen.

Voor meer specifieke informatie over de bedrijventerreinen of de verschillende kavels bouwgrond verwijzen wij u naar de website van Steenworp of van de desbetreffende gemeente. Via de website van Steenworp kunt u doorlinken naar de website van de gemeente.

In de vier jaar dat Steenworp het aanbod van kavels bouwgrond registreert is er wel een constante groei geweest van het aanbod. Dit komt tot uitdrukking in grafiek op de volgende bladzijde waarvoor als peildatum geldt 31 december:

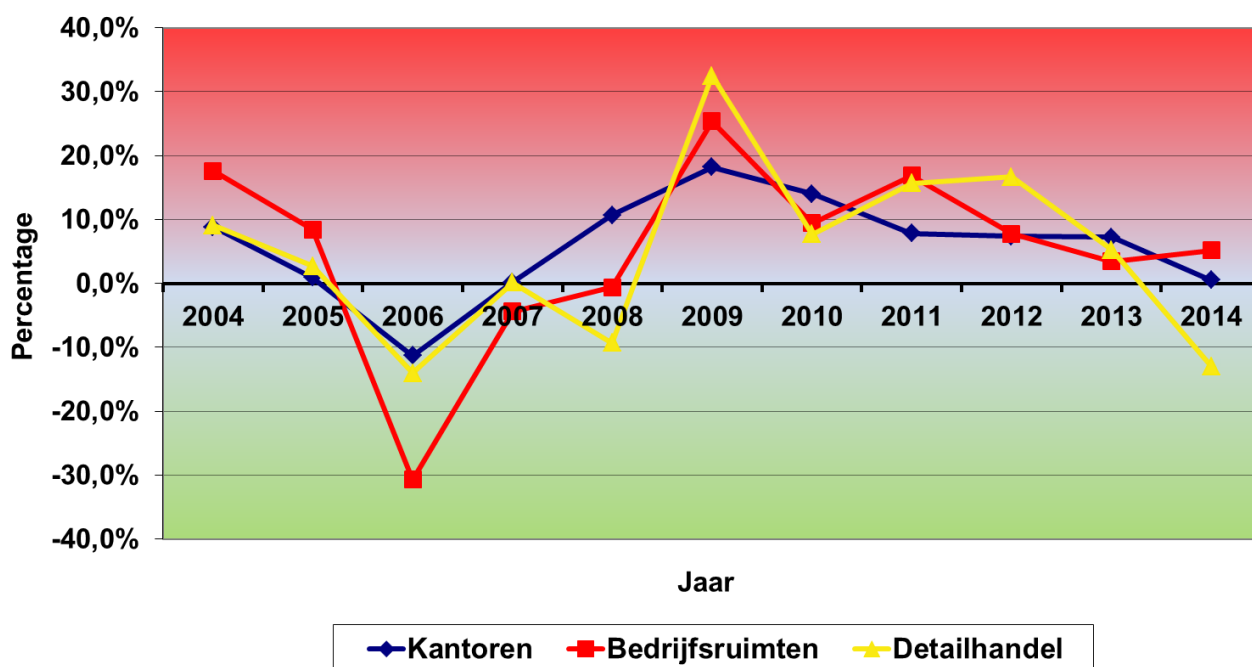


9. Conclusie

Een totaaloverzicht van de toename van het aanbod bedrijfsonroerend goed Haaglanden over de afgelopen 11 jaar vindt u in de onderstaande tabel. (Een minteken in de tabel duidt op een afname).

Soort pand	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kantoren	8,8%	1,0%	-11,3%	0,2%	10,7%	18,2%	14,0%	7,8%	7,4%	7,2%	0,5%
Bedrijfsruimten	17,6%	8,4%	-30,7%	-4,4%	-0,6%	25,4%	9,4%	16,8%	7,8%	3,5%	5,2%
Detailhandel	9,1%	2,7%	-14,0%	0,2%	-9,3%	32,5%	7,7%	15,7%	16,7%	5,2%	-12,9%

In de onderstaande figuur zijn de cijfers grafisch weergegeven:



In de grafiek is duidelijk te zien dat het aanbod van bedrijfsruimten in de regio Haaglanden in 2014 voor het zesde achtereenvolgende jaar is toegenomen. De gekleurde lijn blijft boven de zwarte nul-lijn. Voor detailhandel is het aanbod voor het eerst sinds vijf jaar gedaald. De corresponderende gekleurde lijn duikt onder de zwarte nul-lijn. Bij kantoren is het aanbod ongeveer op een gelijk niveau gebleven. De corresponderende gekleurde lijn komt op de zwarte nul-lijn uit. Er is momenteel een overaanbod. Daarom is het gewenst dat er een aantal jaren een afname zal zijn. Om deze wens tot uitdrukking te brengen heeft het vlak boven de nul-lijn een rode ondergrond en onder de nul-lijn een groene. De detailhandel duikt nu dus voor het eerst sinds jaren weer in het groene gebied en de kantoren staan op de grens van het rode en groene gebied. Voor een gezonde marktsituatie moeten deze beide een aantal jaren in het groene gebied blijven. Voor bedrijfsruimten is het wenselijk dat deze lijn eveneens in het groene gebied terecht komt.

De doorstromingsnelheid lag in 2014 voor zowel kantoren, bedrijfsruimten als winkelpanden op ongeveer hetzelfde niveau als in 2013. Bij ruimten in de kleinste oppervlaktecategorieën, bij

kantoren en bedrijfsruimten tot 500 m² en bij winkelpanden tot 200 m², is wel een toename van de doorstromingsnelheid te zien.

Het aanbod van kavels bouwgrond is toegenomen in 2014. Voor horecazaken en agrarische objecten is er juist een afname te zien.

Zoeken naar creatieve oplossingen

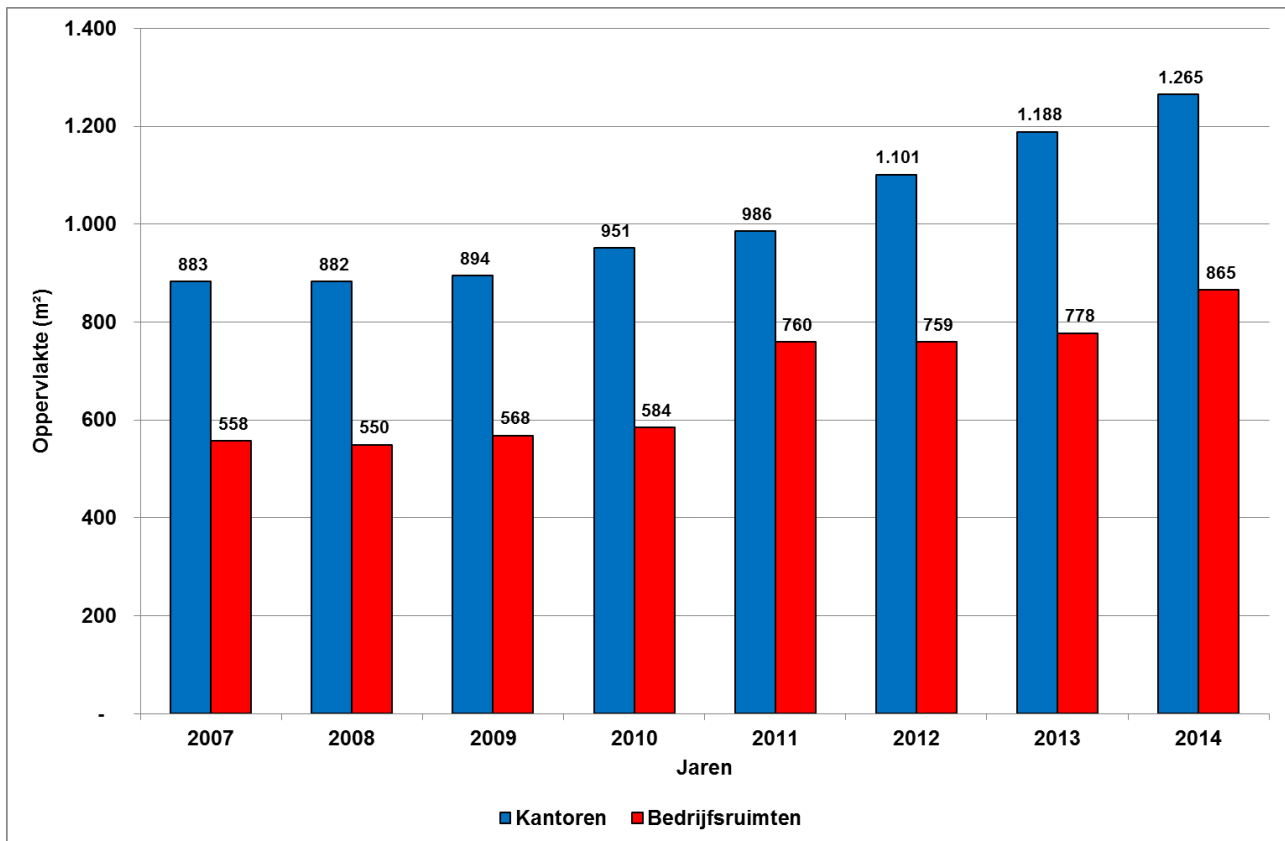
Het aanbod van bedrijfsruimten blijft groeien. Dit kan een groeiende (toekomstige) leegstand betekenen. Opvallend is de toename in het aanbod van objecten met een bedrijfsruimte groter dan 5.000 m². In deze oppervlaktecategorie is er een toename van bijna 37.000 m². In de bedrijfsruimten kleiner dan 5.000 m² is er een afname te zien van 12.000 m². De grotere bedrijfsruimten van 5.000 m² en meer zijn vaak als maatkostuum gebouwd en ingericht voor een bepaald bedrijf. Als dit bedrijf vertrekt is het zeer moeilijk om weer een andere gebruiker te vinden die dit maatkostuum past.

Bij kantoren zijn maatregelen getroffen om het alsmaar stijgende aanbod en de alsmaar dalende kantoorbehoefte het hoofd te bieden. Een flink deel van de kantorenvorraad is verouderd en/of gevestigd op minder aantrekkelijke locaties. Deze panden maken weinig kans om binnen de reguliere huur verhuurd te worden, ook niet als de economie aantrekt. Via transformatie (of in sommige gevallen zelfs sloop) worden ze uit de markt genomen. In meerdere gemeenten zijn hiervoor acties in gang gezet. Bijvoorbeeld de gemeente Den Haag heeft in 2012 twee Kantorenloodsen aangesteld om ontwikkelaars, beleggers en corporaties te faciliteren bij het omzetten van bedrijfsgebouwen naar andere functies. De gemeenten kunnen als katalysator in het proces optreden, partijen samenbrengen en hulp bieden bij het verkrijgen van vergunningen.

De eerste cijfers van transformatie zijn inmiddels zichtbaar. In Leidschendam-Voorburg nam het aanbod met 60% af. Dit werd veroorzaakt door het uit de markt nemen van het CBS-gebouw en het kantorencomplex boven winkelcentrum Leidsenhage. Het CBS-gebouw wordt gesloopt. Bij de renovatie van het winkelcentrum Leidsenhage worden de hierboven gelegen kantooruimten eveneens gesloopt. Deze beide complexen zijn dus niet meer als kantooruimte beschikbaar. Het aanbod dat daarin nog aanwezig was, dat is in 2014 vervallen.

Als deze twee ontwikkelingen er niet waren geweest, dan zou er voor de regio Haaglanden het aanbod kantooruimte niet op een gelijk niveau gebleven zijn maar zou er een toename in het aanbod zijn geweest. Grote complexen hebben dus een sterke invloed op de cijfers. In andere gemeenten binnen regio Haaglanden met een grotere kantoorvoorraad is er geen afname geweest. In Zoetermeer en Rijswijk is het aanbod ongeveer gelijk gebleven, in Delft en Den Haag is er zelfs nog een toename te zien in het aanbod met resp. ruim 8.000 m² en ruim 77.000 m². Voor veel locaties is de procedure om tot transformatie van een kantoorgebouw te komen in gang gezet maar deze procedures zijn in veel gevallen nog niet afgerond. Zolang het bestemmingsplan nog niet definitief is gewijzigd of de omgevingsvergunning nog niet is verleend is het nog niet in de cijfers terug te vinden.

Op verschillende punten in deze Monitor werd al aangegeven dat er bij kantoren en bedrijfsruimten een verschuiving in het aanbod is van kleinere naar grotere objecten. De gemiddelde objectgrootte van deze beide ruimtesoorten zijn verzameld vanaf het begin dat Steenworp met de monitoring begon. In beide gevallen is er gedurende de laatste vijf jaren een trendmatige groei te zien geweest in de gemiddelde grootte van een aangeboden kantooruimte of bedrijfsruimte. Bij winkelruimten was hier overigens geen trend te zien, zodat deze ook niet is meegenomen in de grafiek op de volgende bladzijde:



Tot slot

Het aanbod van bedrijfsruimten is in 2014 toegenomen, het aanbod van kantoorruimte is ongeveer gelijk gebleven en het aanbod van detailhandel is in 2014 voor het eerst sinds jaren afgenomen.

Er is bij kantoren en bedrijfsruimten in de periode 2007 - 2014 een toename in de gemiddelde objectgrootte.

De eerste resultaten van transformatie van kantoren worden zichtbaar.

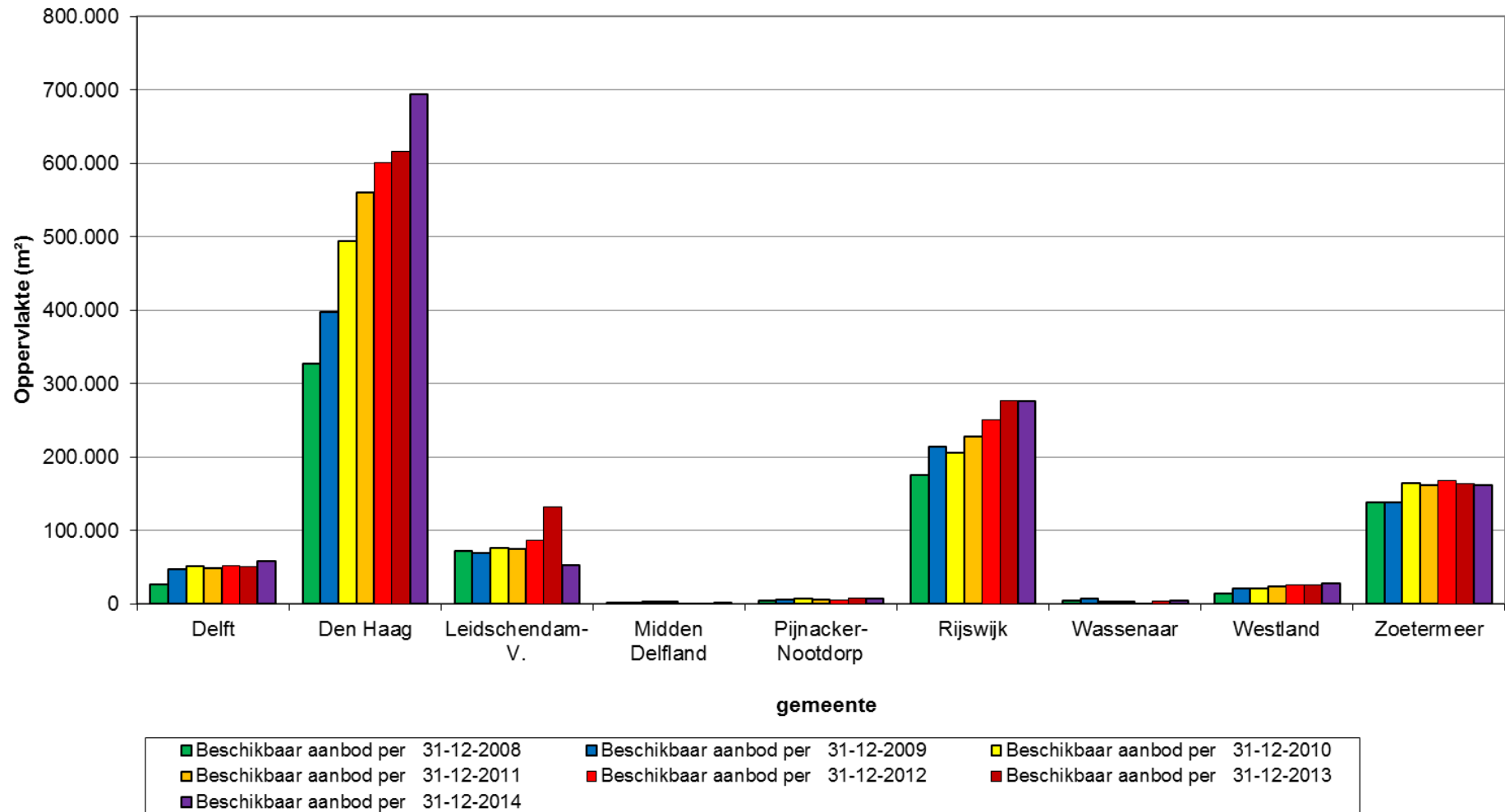
Bijlage 1: Aanbod kantoorruimte 2014 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Kantoren																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2014																				
0 - 200 m ²	46	5.247	199	22.061	25	3.055	1	104	22	2.522	20	2.408	15	1.688	49	5.860	75	8.147	452	51.092
201 - 500 m ²	23	7.548	112	38.232	7	1.874	0	0	6	1.779	29	9.585	1	463	22	7.161	44	14.608	244	81.250
501 - 1.000 m ²	11	7.444	63	46.812	7	5.255	0	0	3	2.034	22	15.273	1	508	11	6.879	22	14.916	140	99.121
1.001 - 5.000 m ²	11	24.168	79	189.241	5	13.834	0	0	1	1.211	39	91.067	1	1.405	4	5.813	32	70.172	172	396.911
> 5.000 m ²	1	6.167	36	319.658	5	108.490	0	0	0	0	17	159.224	0	0	0	0	8	55.693	67	649.232
Totaal	92	50.574	489	616.004	49	132.508	1	104	32	7.546	127	277.557	18	4.064	86	25.713	181	163.536	1.075	1.277.606
Nieuw aanbod periode 2014																				
0 - 200 m ²	27	2.650	142	14.332	13	1.562	2	196	7	772	10	954	8	860	29	2.966	21	2.320	259	26.612
201 - 500 m ²	12	4.293	74	23.985	3	1.221	1	230	1	419	13	5.278	5	1.335	10	2.863	3	945	122	40.569
501 - 1.000 m ²	6	5.638	24	17.119	1	630	0	0	1	526	0	446	0	0	3	2.343	8	5.695	43	32.397
1.001 - 5.000 m ²	6	9.884	26	58.446	3	3.148	0	0	0	0	5	9.722	1	1.435	2	2.781	1	2.538	44	87.954
> 5.000 m ²	1	6.382	3	119.612	0	93	0	0	0	0	1	8.210	0	0	0	0	2	16.636	7	150.933
Totaal	52	28.847	269	233.494	20	6.654	3	426	9	1.717	29	24.610	14	3.630	44	10.953	35	28.134	475	338.465
Vervallen aanbod periode 2014																				
0 - 200 m ²	38	4.305	178	19.585	25	3.105	0	0	9	1.153	12	1.327	12	1.472	20	2.089	38	4.159	332	37.195
201 - 500 m ²	13	4.123	74	24.433	3	933	0	0	1	404	2	1.309	1	301	9	2.724	18	5.944	121	40.171
501 - 1.000 m ²	1	1.858	23	18.744	2	1.510	0	0	1	520	3	3.332	0	0	3	2.029	5	3.555	38	31.548
1.001 - 5.000 m ²	2	7.768	15	39.696	0	1.020	0	0	0	0	8	17.461	1	1.435	1	1.404	6	14.041	33	82.825
> 5.000 m ²	1	2.462	6	53.416	3	79.086	0	0	0	0	0	2.901	0	0	0	0	0	2.344	10	140.209
Totaal	55	20.516	296	155.874	33	85.654	0	0	11	2.077	25	26.330	14	3.208	33	8.246	67	30.043	534	331.948
Beschikbaar aanbod per 31-12-2014																				
0 - 200 m ²	35	3.592	163	16.808	13	1.512	3	300	20	2.141	18	2.035	11	1.076	58	6.737	58	6.308	379	40.509
201 - 500 m ²	22	7.718	112	37.784	7	2.162	1	230	6	1.794	40	13.554	5	1.497	23	7.300	29	9.609	245	81.648
501 - 1.000 m ²	16	11.224	64	45.187	6	4.375	0	0	3	2.040	19	12.387	1	508	11	7.193	25	17.056	145	99.970
1.001 - 5.000 m ²	15	26.284	90	207.991	8	15.962	0	0	1	1.211	36	83.328	1	1.405	5	7.190	27	58.669	183	402.040
> 5.000 m ²	1	10.087	33	385.854	2	29.497	0	0	0	0	18	164.533	0	0	0	0	10	69.985	64	659.956
Totaal	89	58.905	462	693.624	36	53.508	4	530	30	7.186	131	275.837	18	4.486	97	28.420	149	161.627	1.016	1.284.123

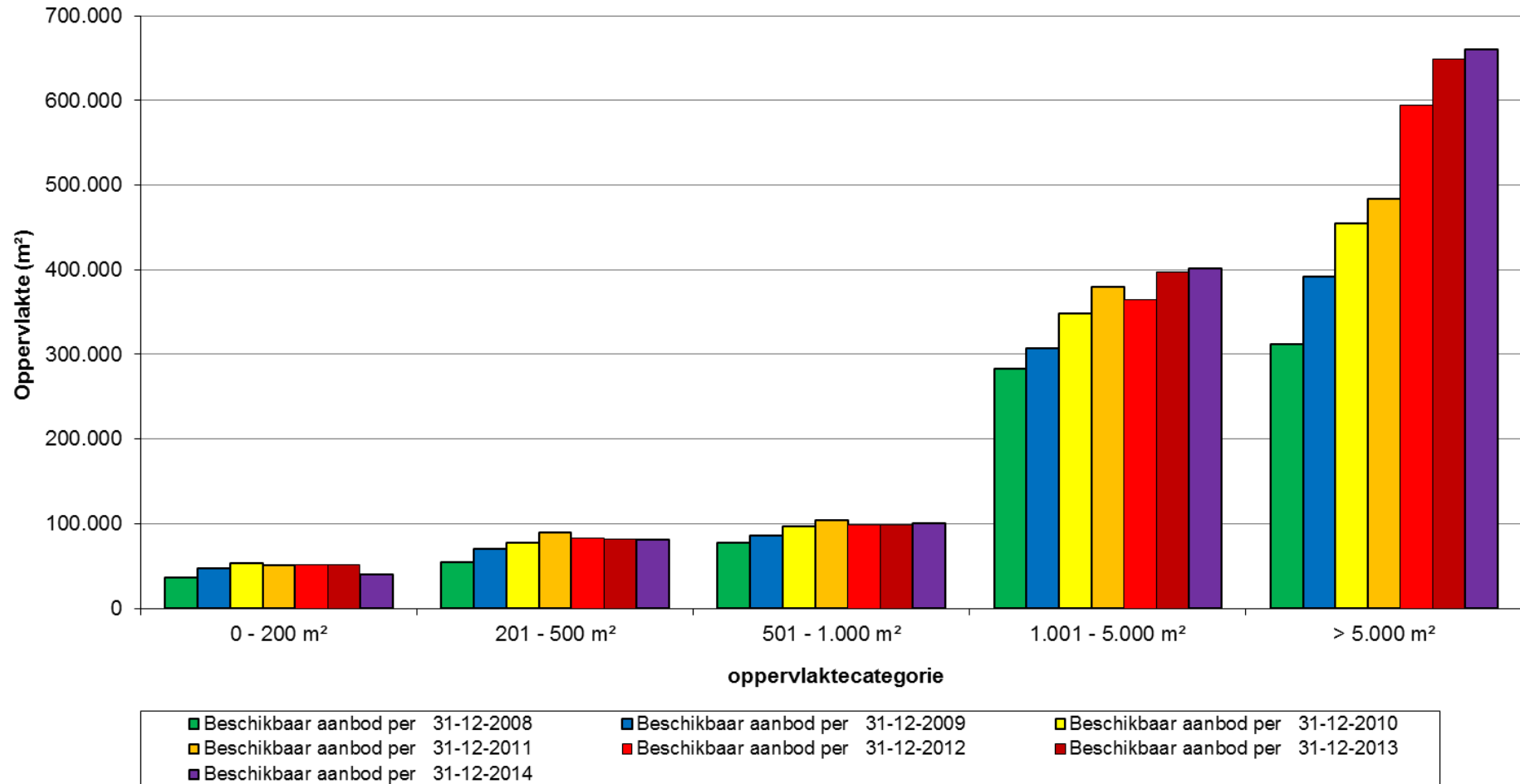
Bijlage 2: Toe- en afname kantoorruimte 2014 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden		
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	
Kantoren																					
Beschikbaar aanbod per 01-01-2014																					
0 - 200 m ²	46	5.247	199	22.061	25	3.055	1	104	22	2.522	20	2.408	15	1.688	49	5.860	75	8.147	452	51.092	
201 - 500 m ²	23	7.548	112	38.232	7	1.874	0	0	6	1.779	29	9.585	1	463	22	7.161	44	14.608	244	81.250	
501 - 1.000 m ²	11	7.444	63	46.812	7	5.255	0	0	3	2.034	22	15.273	1	508	11	6.879	22	14.916	140	99.121	
1.001 - 5.000 m ²	11	24.168	79	189.241	5	13.834	0	0	1	1.211	39	91.067	1	1.405	4	5.813	32	70.172	172	396.911	
> 5.000 m ²	1	6.167	36	319.658	5	108.490	0	0	0	0	17	159.224	0	0	0	0	8	55.693	67	649.232	
Totaal	92	50.574	489	616.004	49	132.508	1	104	32	7.546	127	277.557	18	4.064	86	25.713	181	163.536	1.075	1.277.606	
Beschikbaar aanbod per 31-12-2014																					
0 - 200 m ²	35	3.592	163	16.808	13	1.512	3	300	20	2.141	18	2.035	11	1.076	58	6.737	58	6.308	379	40.509	
201 - 500 m ²	22	7.718	112	37.784	7	2.162	1	230	6	1.794	40	13.554	5	1.497	23	7.300	29	9.609	245	81.648	
501 - 1.000 m ²	16	11.224	64	45.187	6	4.375	0	0	3	2.040	19	12.387	1	508	11	7.193	25	17.056	145	99.970	
1.001 - 5.000 m ²	15	26.284	90	207.991	8	15.962	0	0	1	1.211	36	83.328	1	1.405	5	7.190	27	58.669	183	402.040	
> 5.000 m ²	1	10.087	33	385.854	2	29.497	0	0	0	0	18	164.533	0	0	0	0	10	69.985	64	659.956	
Totaal	89	58.905	462	693.624	36	53.508	4	530	30	7.186	131	275.837	18	4.486	97	28.420	149	161.627	1.016	1.284.123	
Vershil in aanbod vanaf 01-01-2014																					
0 - 200 m ²	-11	-1.655	-36	-5.253	-12	-1.543	2	196	-2	-381	-2	-373	-4	-612	9	877	-17	-1.839	-73	-10.583	
201 - 500 m ²	-1	170	0	-448	0	288	1	230	0	15	11	3.969	4	1.034	1	139	-15	-4.999	1	398	
501 - 1.000 m ²	5	3.780	1	-1.625	-1	-880	0	0	0	6	-3	-2.886	0	0	0	314	3	2.140	5	849	
1.001 - 5.000 m ²	4	2.116	11	18.750	3	2.128	0	0	0	0	-3	-7.739	0	0	1	1.377	-5	-11.503	11	5.129	
> 5.000 m ²	0	3.920	-3	66.196	-3	-78.993	0	0	0	0	1	5.309	0	0	0	0	2	14.292	-3	10.724	
Totaal	-3	8.331	-27	77.620	-13	-79.000	3	426	-2	-360	4	-1.720	0	422	11	2.707	-32	-1.909	-59	6.517	
Vershil in percentage va 01-01-2014																					
0 - 200 m ²	-23,9%	-31,5%	-18,1%	-23,8%	-48,0%	-50,5%	200,0%	188,5%	-9,1%	-15,1%	-10,0%	-15,5%	-26,7%	-36,3%	18,4%	15,0%	-22,7%	-22,6%	-16,2%	-20,7%	
201 - 500 m ²	-4,3%	2,3%	0,0%	-1,2%	0,0%	15,4%			0,0%	0,8%	37,9%	41,4%	400,0%	223,3%	4,5%	1,9%	-34,1%	-34,2%	0,4%	0,5%	
501 - 1.000 m ²	45,5%	50,8%	1,6%	-3,5%	-14,3%	-16,7%			0,0%	0,3%	-13,6%	-18,9%	0,0%	0,0%	0,0%	4,6%	13,6%	14,3%	3,6%	0,9%	
1.001 - 5.000 m ²	36,4%	8,8%	13,9%	9,9%	60,0%	15,4%			0,0%	0,0%	-7,7%	-8,5%	0,0%	0,0%	25,0%	23,7%	-15,6%	-16,4%	6,4%	1,3%	
> 5.000 m ²	0,0%	63,6%	-8,3%	20,7%	-60,0%	-72,8%					5,9%	3,3%					25,0%	25,7%	-4,5%	1,7%	
Totaal	-3,3%	16,5%	-5,5%	12,6%	-26,5%	-59,6%	300,0%	409,6%	-6,3%	-4,8%	3,1%	-0,6%	0,0%	10,4%	12,8%	10,5%	-17,7%	-1,2%	-5,5%	0,5%	

Bijlage 3: Aanbod kantoorruimte vanaf 2008 per gemeente



Bijlage 4: Aanbod kantoorruimte vanaf 2008 per oppervlaktecategorie



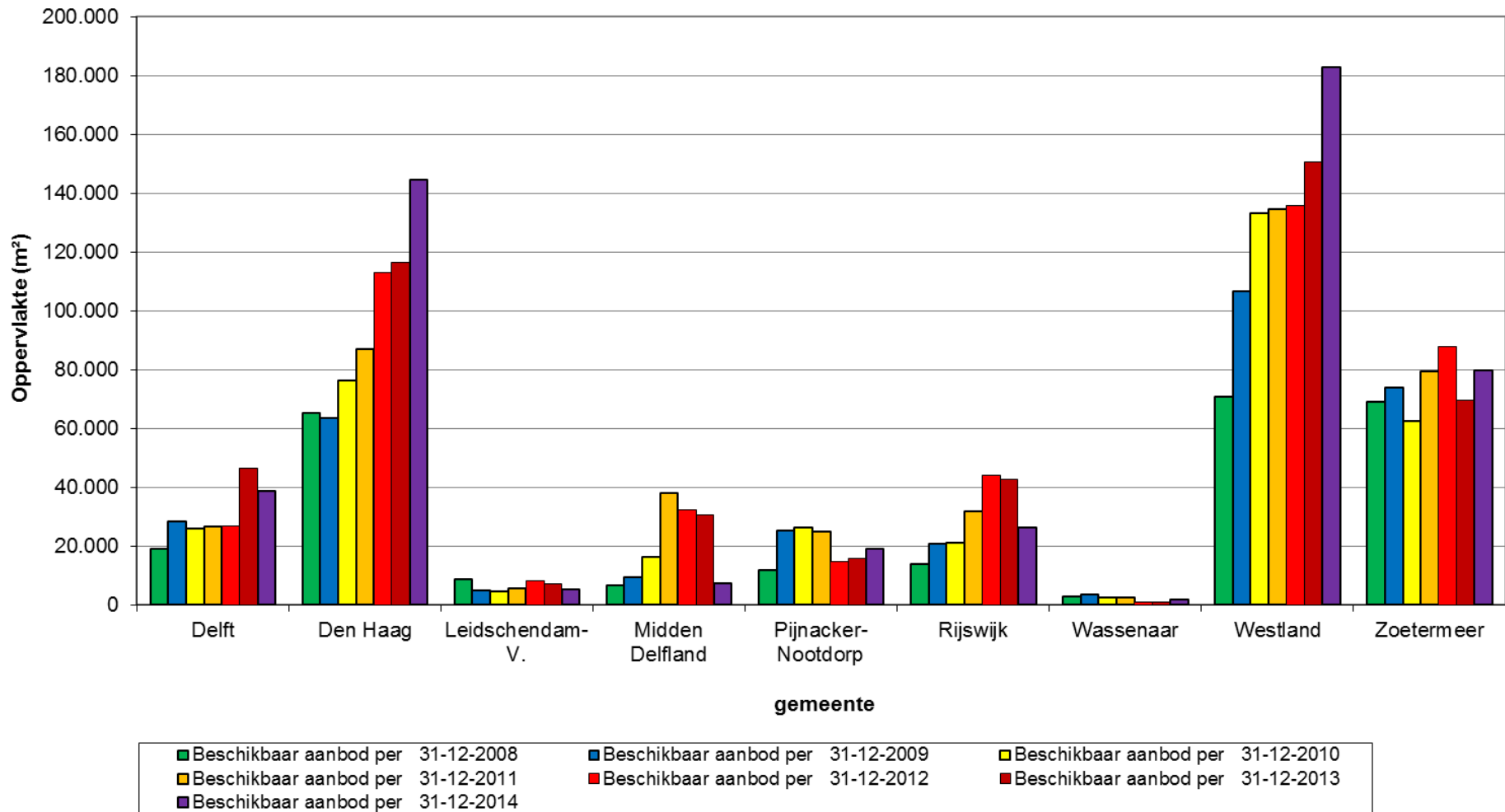
Bijlage 5: Aanbod bedrijfsruimte 2014 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Bedrijfsruimten																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2014																				
0 - 200 m ²	27	3.404	93	11.034	5	703	5	655	22	2.278	5	449	0	0	80	9.250	25	3.029	262	30.802
201 - 500 m ²	18	5.763	54	17.347	3	965	8	1.900	15	4.946	3	852	3	1.022	50	17.018	23	7.054	177	56.867
501 - 1.000 m ²	6	4.905	19	13.459	4	2.870	1	530	4	2.695	6	5.126	0	0	26	18.318	14	9.530	80	57.433
1.001 - 5.000 m ²	6	13.589	22	50.604	1	2.550	3	8.023	3	6.020	11	24.572	0	0	26	55.927	13	34.369	85	195.654
> 5.000 m ²	2	18.790	3	24.002	0	0	1	19.707	0	0	1	11.598	0	0	5	50.211	2	15.500	14	139.808
Totaal	59	46.451	191	116.446	13	7.088	18	30.815	44	15.939	26	42.597	3	1.022	187	150.724	77	69.482	618	480.564
Nieuw aanbod periode 2014																				
0 - 200 m ²	14	1.537	75	8.287	3	362	1	200	13	1.455	3	316	2	367	80	8.888	17	2.076	208	23.488
201 - 500 m ²	7	2.418	29	11.446	3	1.138	4	1.288	10	3.500	5	1.734	3	894	44	14.548	18	5.535	123	42.501
501 - 1.000 m ²	5	3.818	14	9.105	0	0	0	0	1	530	0	18	0	0	11	8.118	10	6.652	41	28.241
1.001 - 5.000 m ²	1	1.499	12	22.695	0	0	0	0	3	6.626	2	5.139	0	0	10	19.395	10	16.174	38	71.528
> 5.000 m ²	0	0	2	31.729	0	0	0	0	0	0	1	6.245	0	0	5	33.573	1	6.157	9	77.704
Totaal	27	9.272	132	83.262	6	1.500	5	1.488	27	12.111	11	13.452	5	1.261	150	84.522	56	36.594	419	243.462
Vervallen aanbod periode 2014																				
0 - 200 m ²	21	2.520	89	10.251	6	803	2	285	18	1.808	3	239	0	0	68	7.728	22	2.521	229	26.155
201 - 500 m ²	17	5.348	44	15.015	3	1.153	1	250	12	3.819	2	659	2	564	42	13.467	12	3.506	135	43.781
501 - 1.000 m ²	4	3.525	8	5.671	2	1.430	1	530	3	1.820	3	2.724	0	0	18	13.325	8	5.422	47	34.447
1.001 - 5.000 m ²	3	5.714	10	14.308	0	0	1	4.240	1	1.629	6	14.482	0	0	9	17.953	9	14.931	39	73.257
> 5.000 m ²	0	0	1	9.723	0	0	1	19.707	0	0	1	11.598	0	0	0	0	0	0	3	41.028
Totaal	45	17.107	152	54.968	11	3.386	6	25.012	34	9.076	15	29.702	2	564	137	52.473	51	26.380	453	218.668
Beschikbaar aanbod per 31-12-2014																				
0 - 200 m ²	20	2.421	79	9.070	2	262	4	570	17	1.925	5	526	2	367	92	10.410	20	2.584	241	28.135
201 - 500 m ²	8	2.833	39	13.778	3	950	11	2.938	13	4.627	6	1.927	4	1.352	52	18.099	29	9.083	165	55.587
501 - 1.000 m ²	7	5.198	25	16.893	2	1.440	0	0	2	1.405	3	2.420	0	0	19	13.111	16	10.760	74	51.227
1.001 - 5.000 m ²	4	9.374	24	58.991	1	2.550	2	3.783	5	11.017	7	15.229	0	0	27	57.369	14	35.612	84	193.925
> 5.000 m ²	2	18.790	4	46.008	0	0	0	0	0	0	1	6.245	0	0	10	83.784	3	21.657	20	176.484
Totaal	41	38.616	171	144.740	8	5.202	17	7.291	37	18.974	22	26.347	6	1.719	200	182.773	82	79.696	584	505.358

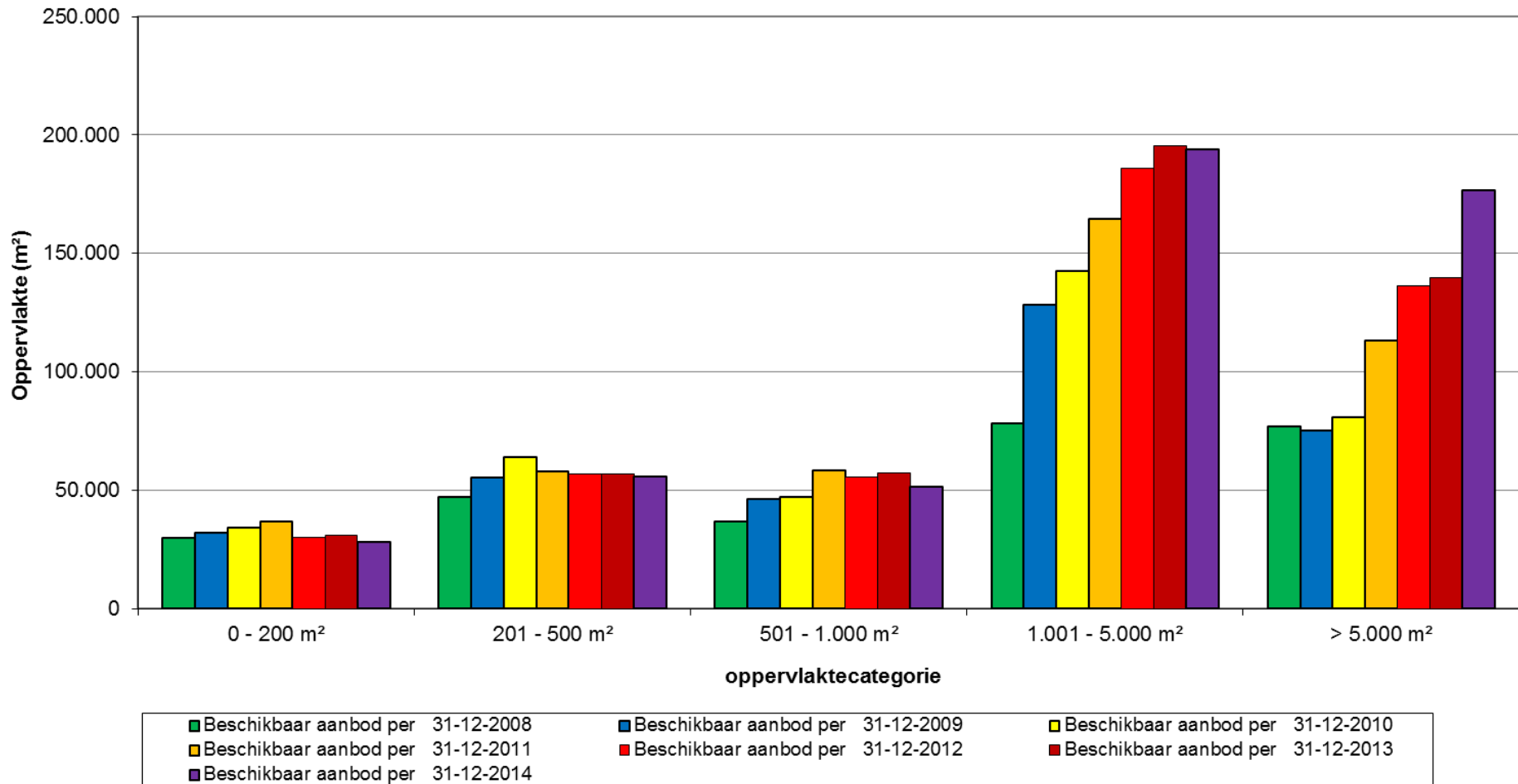
Bijlage 6: Toe- en afname bedrijfsruimte 2014 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Bedrijfsr.																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2014																				
0 - 200 m ²	27	3.404	93	11.034	5	703	5	655	22	2.278	5	449	0	0	80	9.250	25	3.029	262	30.802
201 - 500 m ²	18	5.763	54	17.347	3	965	8	1.900	15	4.946	3	852	3	1.022	50	17.018	23	7.054	177	56.867
501 - 1.000 m ²	6	4.905	19	13.459	4	2.870	1	530	4	2.695	6	5.126	0	0	26	18.318	14	9.530	80	57.433
1.001 - 5.000 m ²	6	13.589	22	50.604	1	2.550	3	8.023	3	6.020	11	24.572	0	0	26	55.927	13	34.369	85	195.654
> 5.000 m ²	2	18.790	3	24.002	0	0	1	19.707	0	0	1	11.598	0	0	5	50.211	2	15.500	14	139.808
Totaal	59	46.451	191	116.446	13	7.088	18	30.815	44	15.939	26	42.597	3	1.022	187	150.724	77	69.482	618	480.564
Beschikbaar aanbod per 31-12-2014																				
0 - 200 m ²	20	2.421	79	9.070	2	262	4	570	17	1.925	5	526	2	367	92	10.410	20	2.584	241	28.135
201 - 500 m ²	8	2.833	39	13.778	3	950	11	2.938	13	4.627	6	1.927	4	1.352	52	18.099	29	9.083	165	55.587
501 - 1.000 m ²	7	5.198	25	16.893	2	1.440	0	0	2	1.405	3	2.420	0	0	19	13.111	16	10.760	74	51.227
1.001 - 5.000 m ²	4	9.374	24	58.991	1	2.550	2	3.783	5	11.017	7	15.229	0	0	27	57.369	14	35.612	84	193.925
> 5.000 m ²	2	18.790	4	46.008	0	0	0	0	0	0	1	6.245	0	0	10	83.784	3	21.657	20	176.484
Totaal	41	38.616	171	144.740	8	5.202	17	7.291	37	18.974	22	26.347	6	1.719	200	182.773	82	79.696	584	505.358
Verschuif in aanbod vanaf 01-01-2014																				
0 - 200 m ²	-7	-983	-14	-1.964	-3	-441	-1	-85	-5	-353	0	77	2	367	12	1.160	-5	-445	-21	-2.667
201 - 500 m ²	-10	-2.930	-15	-3.569	0	-15	3	1.038	-2	-319	3	1.075	1	330	2	1.081	6	2.029	-12	-1.280
501 - 1.000 m ²	1	293	6	3.434	-2	-1.430	-1	-530	-2	-1.290	-3	-2.706	0	0	-7	-5.207	2	1.230	-6	-6.206
1.001 - 5.000 m ²	-2	-4.215	2	8.387	0	0	-1	-4.240	2	4.997	-4	-9.343	0	0	1	1.442	1	1.243	-1	-1.729
> 5.000 m ²	0	0	1	22.006	0	0	-1	-19.707	0	0	0	-5.353	0	0	5	33.573	1	6.157	6	36.676
Totaal	-18	-7.835	-20	28.294	-5	-1.886	-1	-23.524	-7	3.035	-4	-16.250	3	697	13	32.049	5	10.214	-34	24.794
Verschuif in percentage va 01-01-2014																				
0 - 200 m ²	-25,9%	-28,9%	-15,1%	-17,8%	-60,0%	-62,7%	-20,0%	-13,0%	-22,7%	-15,5%	0,0%	17,1%			15,0%	12,5%	-20,0%	-14,7%	-8,0%	-8,7%
201 - 500 m ²	-55,6%	-50,8%	-27,8%	-20,6%	0,0%	-1,6%	37,5%	54,6%	-13,3%	-6,4%	100,0%	126,2%	33,3%	32,3%	4,0%	6,4%	26,1%	28,8%	-6,8%	-2,3%
501 - 1.000 m ²	16,7%	6,0%	31,6%	25,5%	-50,0%	-49,8%	-100,0%	-100,0%	-50,0%	-47,9%	-50,0%	-52,8%			-26,9%	-28,4%	14,3%	12,9%	-7,5%	-10,8%
1.001 - 5.000 m ²	-33,3%	-31,0%	9,1%	16,6%	0,0%	0,0%	-33,3%	-52,8%	66,7%	83,0%	-36,4%	-38,0%			3,8%	2,6%	7,7%	3,6%	-1,2%	-0,9%
> 5.000 m ²	0,0%	0,0%	33,3%	91,7%			-100,0%	-100,0%			0,0%	-46,2%			100,0%	66,9%	50,0%	39,7%	42,9%	26,2%
Totaal	-30,5%	-16,9%	-10,5%	24,3%	-38,5%	-26,6%	-5,6%	-76,3%	-15,9%	19,0%	-15,4%	-38,1%	100,0%	68,2%	7,0%	21,3%	6,5%	14,7%	-5,5%	5,2%

Bijlage 7: Aanbod bedrijfsruimte vanaf 2008 per gemeente



Bijlage 8: Aanbod bedrijfsruimte vanaf 2008 per oppervlaktecategorie



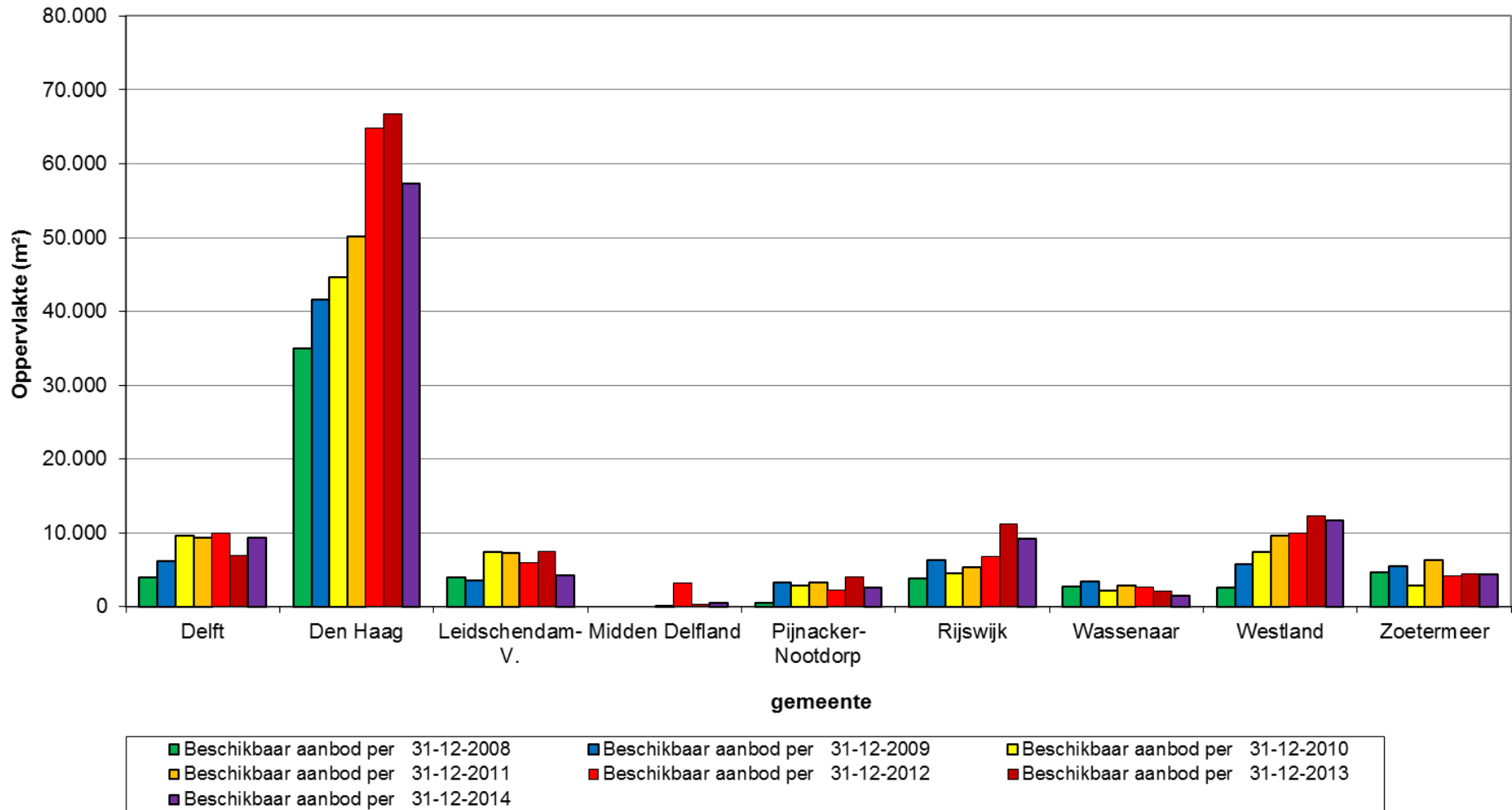
Bijlage 9: Aanbod detailhandel 2014 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk	Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden		
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Detailhandel																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2014																				
0 - 100 m ²	19	1.218	104	7.613	19	1.407	0	0	3	205	4	281	5	396	8	663	8	583	170	12.366
101 - 200 m ²	15	2.395	107	15.429	14	1.939	0	0	4	592	6	883	6	819	10	1.463	8	1.081	170	24.601
201 - 400 m ²	4	1.180	53	14.232	8	2.028	1	275	6	1.837	12	3.374	3	852	14	3.853	5	1.121	106	28.752
401 - 800 m ²	4	2.160	19	11.263	1	402	0	0	2	1.316	5	3.134	0	0	4	2.170	3	1.668	38	22.113
> 800 m ²	0	0	11	18.224	2	1.714	0	0	0	0	2	3.445	0	0	3	4.195	0	0	18	27.578
Totaal	42	6.953	294	66.761	44	7.490	1	275	15	3.950	29	11.117	14	2.067	39	12.344	24	4.453	502	115.410
Nieuw aanbod periode 2014																				
0 - 100 m ²	31	1.994	89	6.540	11	811	1	41	1	85	5	305	4	203	3	235	5	402	150	10.616
101 - 200 m ²	15	2.278	79	11.021	9	1.164	1	140	0	0	6	891	6	825	10	1.299	5	728	131	18.346
201 - 400 m ²	6	2.031	29	8.244	3	659	0	0	0	0	1	400	2	550	8	2.221	2	620	51	14.725
401 - 800 m ²	2	1.125	10	5.648	0	0	0	0	0	117	1	500	0	0	0	0	0	0	13	7.390
> 800 m ²	1	852	2	2.550	1	530	0	0	0	0	1	2.044	0	0	0	40	0	0	5	6.016
Totaal	55	8.280	209	34.003	24	3.164	2	181	1	202	14	4.140	12	1.578	21	3.795	12	1.750	350	57.093
Vervallen aanbod periode 2014																				
0 - 100 m ²	31	1.974	112	8.195	18	1.219	0	0	2	120	4	311	3	206	5	390	7	553	182	12.968
101 - 200 m ²	13	2.092	82	11.642	15	1.990	0	0	3	443	6	823	8	1.119	7	968	6	831	140	19.908
201 - 400 m ²	2	750	29	7.732	7	1.836	0	0	3	944	7	2.127	3	862	8	2.186	0	0	59	16.437
401 - 800 m ²	2	1.055	7	4.317	0	0	0	0	0	135	1	784	0	0	2	930	1	413	13	7.634
> 800 m ²	0	0	7	11.624	2	1.340	0	0	0	0	1	2.045	0	0	0	68	0	0	10	15.077
Totaal	48	5.871	237	43.510	42	6.385	0	0	8	1.642	19	6.090	14	2.187	22	4.542	14	1.797	404	72.024
Beschikbaar aanbod per 31-12-2014																				
0 - 100 m ²	19	1.238	81	5.958	12	999	1	41	2	170	5	275	6	393	6	508	6	432	138	10.014
101 - 200 m ²	17	2.581	104	14.808	8	1.113	1	140	1	149	6	951	4	525	13	1.794	7	978	161	23.039
201 - 400 m ²	8	2.461	53	14.744	4	851	1	275	3	893	6	1.647	2	540	14	3.888	7	1.741	98	27.040
401 - 800 m ²	4	2.230	22	12.594	1	402	0	0	2	1.298	5	2.850	0	0	2	1.240	2	1.255	38	21.869
> 800 m ²	1	852	6	9.150	1	904	0	0	0	0	2	3.444	0	0	3	4.167	0	0	13	18.517
Totaal	49	9.362	266	57.254	26	4.269	3	456	8	2.510	24	9.167	12	1.458	38	11.597	22	4.406	448	100.479

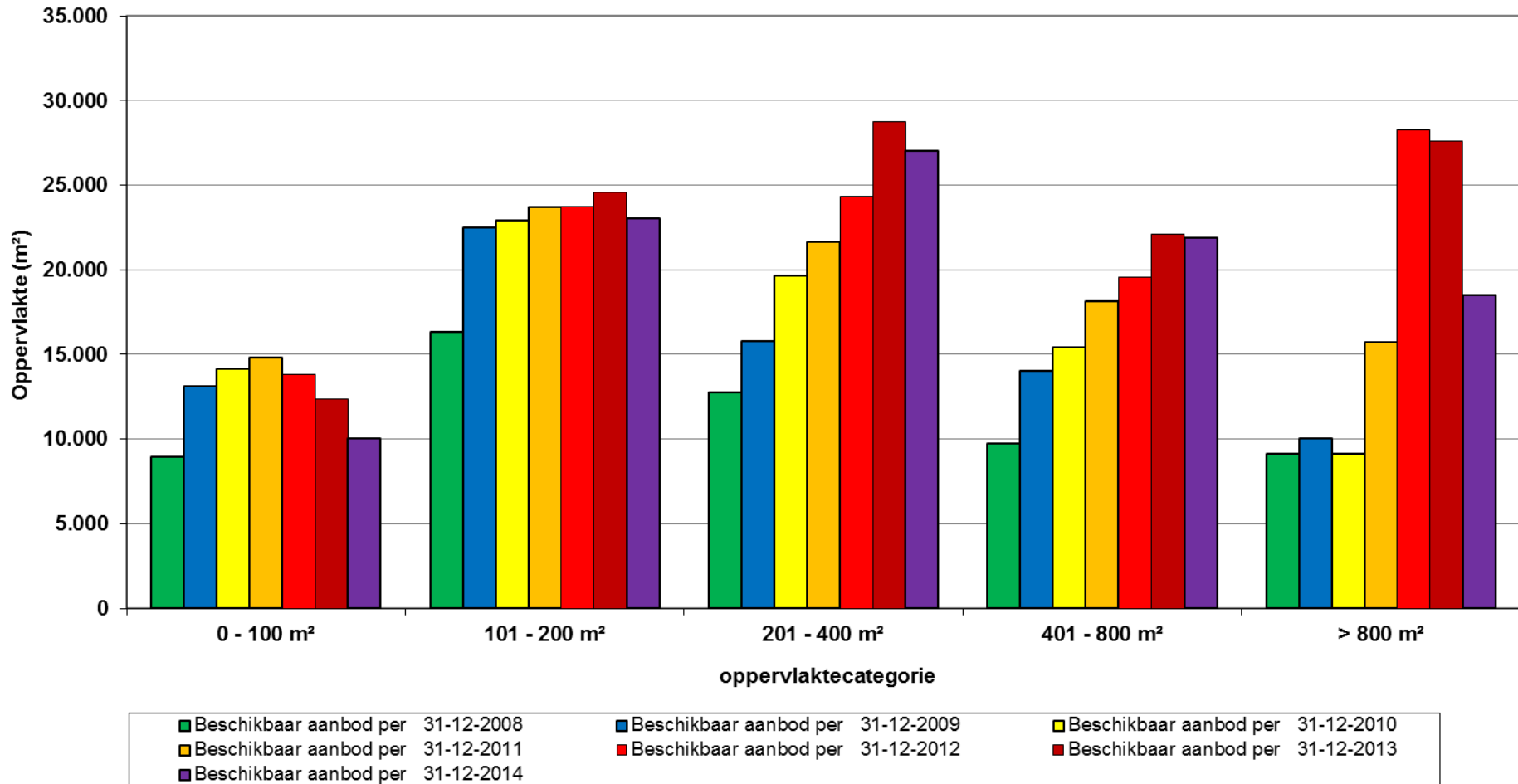
Bijlage 10: Toe- en afname detailhandel 2014 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk		Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden	
Jaaroverzicht	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²	Aantal panden	Aantal m ²
Detailh.																				
Beschikbaar aanbod per 01-01-2014																				
0 - 100 m ²	19	1.218	104	7.613	19	1.407	0	0	3	205	4	281	5	396	8	663	8	583	170	12.366
101 - 200 m ²	15	2.395	107	15.429	14	1.939	0	0	4	592	6	883	6	819	10	1.463	8	1.081	170	24.601
201 - 400 m ²	4	1.180	53	14.232	8	2.028	1	275	6	1.837	12	3.374	3	852	14	3.853	5	1.121	106	28.752
401 - 800 m ²	4	2.160	19	11.263	1	402	0	0	2	1.316	5	3.134	0	0	4	2.170	3	1.668	38	22.113
> 800 m ²	0	0	11	18.224	2	1.714	0	0	0	0	2	3.445	0	0	3	4.195	0	0	18	27.578
Totaal	42	6.953	294	66.761	44	7.490	1	275	15	3.950	29	11.117	14	2.067	39	12.344	24	4.453	502	115.410
Beschikbaar aanbod per 31-12-2014																				
0 - 100 m ²	19	1.238	81	5.958	12	999	1	41	2	170	5	275	6	393	6	508	6	432	138	10.014
101 - 200 m ²	17	2.581	104	14.808	8	1.113	1	140	1	149	6	951	4	525	13	1.794	7	978	161	23.039
201 - 400 m ²	8	2.461	53	14.744	4	851	1	275	3	893	6	1.647	2	540	14	3.888	7	1.741	98	27.040
401 - 800 m ²	4	2.230	22	12.594	1	402	0	0	2	1.298	5	2.850	0	0	2	1.240	2	1.255	38	21.869
> 800 m ²	1	852	6	9.150	1	904	0	0	0	0	2	3.444	0	0	3	4.167	0	0	13	18.517
Totaal	49	9.362	266	57.254	26	4.269	3	456	8	2.510	24	9.167	12	1.458	38	11.597	22	4.406	448	100.479
Verschil in aanbod vanaf 01-01-2014																				
0 - 100 m ²	0	20	-23	-1.655	-7	-408	1	41	-1	-35	1	-6	1	-3	-2	-155	-2	-151	-32	-2.352
101 - 200 m ²	2	186	-3	-621	-6	-826	1	140	-3	-443	0	68	-2	-294	3	331	-1	-103	-9	-1.562
201 - 400 m ²	4	1.281	0	512	-4	-1.177	0	0	-3	-944	-6	-1.727	-1	-312	0	35	2	620	-8	-1.712
401 - 800 m ²	0	70	3	1.331	0	0	0	0	0	-18	0	-284	0	0	-2	-930	-1	-413	0	-244
> 800 m ²	1	852	-5	-9.074	-1	-810	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	-28	0	0	-5	-9.061
Totaal	7	2.409	-28	-9.507	-18	-3.221	2	181	-7	-1.440	-5	-1.950	-2	-609	-1	-747	-2	-47	-54	-14.931
Verschil in percentage va 01-01-2014																				
0 - 100 m ²	0,0%	1,6%	-22,1%	-21,7%	-36,8%	-29,0%			-33,3%	-17,1%	25,0%	-2,1%	20,0%	-0,8%	-25,0%	-23,4%	-25,0%	-25,9%	-18,8%	-19,0%
101 - 200 m ²	13,3%	7,8%	-2,8%	-4,0%	-42,9%	-42,6%			-75,0%	-74,8%	0,0%	7,7%	-33,3%	-35,9%	30,0%	22,6%	-12,5%	-9,5%	-5,3%	-6,3%
201 - 400 m ²	100,0%	108,6%	0,0%	3,6%	-50,0%	-58,0%	0,0%	0,0%	-50,0%	-51,4%	-50,0%	-51,2%	-33,3%	-36,6%	0,0%	0,9%	40,0%	55,3%	-7,5%	-6,0%
401 - 800 m ²	0,0%	3,2%	15,8%	11,8%	0,0%	0,0%			0,0%	-1,4%	0,0%	-9,1%			-50,0%	-42,9%	-33,3%	-24,8%	0,0%	-1,1%
> 800 m ²			-45,5%	-49,8%	-50,0%	-47,3%			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%	-0,7%			-27,8%	-32,9%
Totaal	16,7%	34,6%	-9,5%	-14,2%	-40,9%	-43,0%	200,0%	65,8%	-46,7%	-36,5%	-17,2%	-17,5%	-14,3%	-29,5%	-2,6%	-6,1%	-8,3%	-1,1%	-10,8%	-12,9%

Bijlage 11: Aanbod detailhandel vanaf 2008 per gemeente



Bijlage 12: Aanbod detailhandel vanaf 2008 per oppervlaktecategorie



Bijlage 13: Aanbod kavels bouwgrond 2014 per gemeente

Gemeente	Delft		Den Haag		Leidschendam-V.		Midden Delfland		Pijnacker-Nootdorp		Rijswijk	Wassenaar		Westland		Zoetermeer		Totaal Haaglanden		
Jaaroverzicht	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²	Aantal kavels	Aantal m ²
Kavels bouwgrond																				
Beschikbaar aanbod per 31-12-2014																				
0 - 2.000 m ²							2	2.097			1	900			1	1.407			4	4.404
2.001 - 5.000 m ²	2	5.214	6	21.026			4	10.888						3	9.846	3	8.307	18	55.281	
5.001 - 10.000 m ²	1	6.292					3	24.907	2	18.453				5	36.740	1	7.614	12	94.006	
10.001 - 20.000 m ²							5	69.089						2	22.880			7	91.969	
> 20.000 m ²	1	44.719					1	50.000	1	144.734				3	173.966	2	106.500	8	519.919	
Totaal	4	56.225	6	21.026	0	0	15	156.981	3	163.187	1	900	0	0	14	244.839	6	122.421	49	765.579

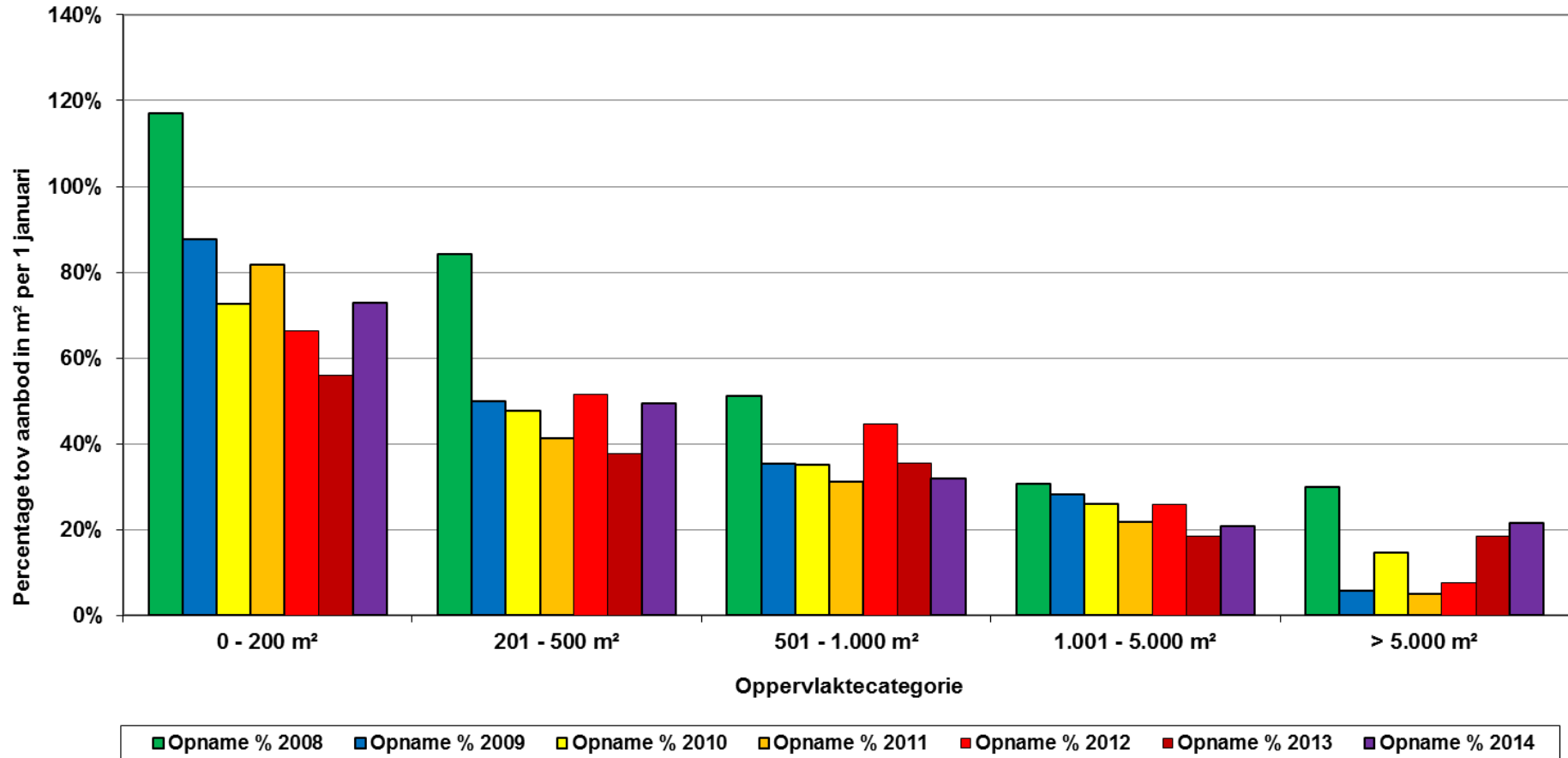
Bijlage 14: Tabel totaal aanbod periode vanaf 2003

Kantoren	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014
Aantal m²												
0 - 200 m ²	26.736	22.656	23.681	27.469	29.827	36.149	47.120	52.743	51.166	51.163	51.092	40.509
201 - 500 m ²	55.364	56.996	49.665	57.349	60.110	54.757	69.860	77.952	89.666	82.716	81.250	81.648
501 - 1.000 m ²	68.481	72.011	75.456	66.840	67.387	77.116	85.766	96.224	104.353	98.059	99.121	99.970
1.001 - 5.000 m ²	248.227	311.670	304.497	255.785	270.264	283.280	307.463	348.030	380.001	364.973	396.911	402.040
> 5.000 m ²	301.704	304.614	322.413	280.633	262.033	311.998	392.325	454.158	484.279	594.631	649.232	659.956
Totaal	700.512	767.947	775.712	688.076	689.621	763.300	902.534	1.029.107	1.109.465	1.191.542	1.277.606	1.284.123

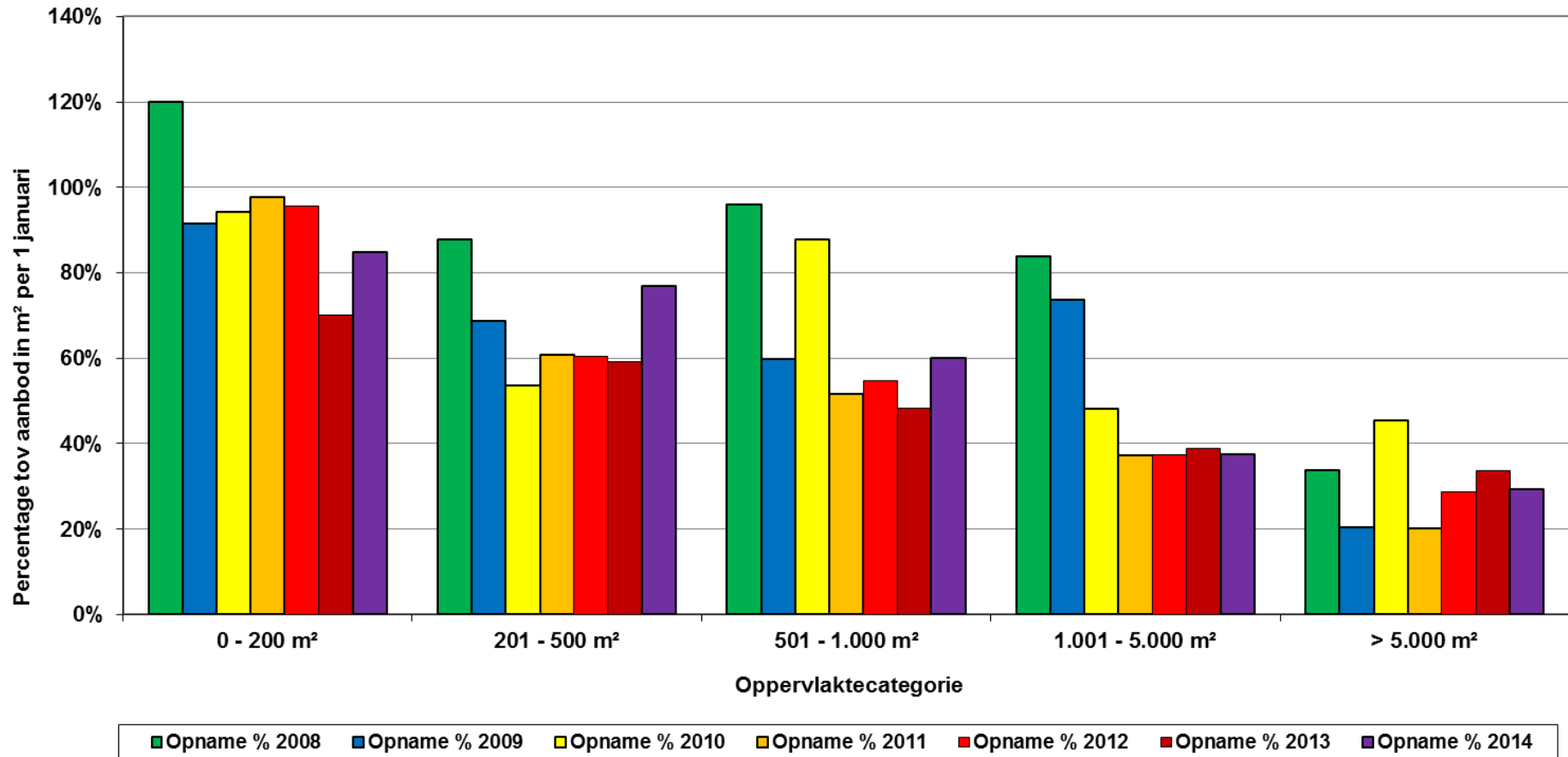
Bedrijfs-ruimten	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014
Aantal m²												
0 - 200 m ²	20.201	22.263	23.360	25.339	29.710	29.842	32.180	34.331	36.726	30.167	30.802	28.135
201 - 500 m ²	41.268	50.983	57.152	46.692	41.372	47.219	55.281	63.875	58.070	56.707	56.867	55.587
501 - 1.000 m ²	35.671	40.226	46.109	46.762	40.800	36.556	46.352	47.047	58.401	55.363	57.433	51.227
1.001 - 5.000 m ²	98.789	111.737	123.784	89.334	103.727	78.195	128.210	142.703	164.670	186.055	195.654	193.925
> 5.000 m ²	124.639	151.821	158.318	74.948	54.878	76.938	75.034	80.806	113.014	136.141	139.808	176.484
Totaal	320.568	377.030	408.723	283.075	270.487	268.750	337.057	368.762	430.881	464.433	480.564	505.358

Detailhandel	Aanbod 31-12-2003	Aanbod 31-12-2004	Aanbod 31-12-2005	Aanbod 31-12-2006	Aanbod 31-12-2007	Aanbod 31-12-2008	Aanbod 31-12-2009	Aanbod 31-12-2010	Aanbod 31-12-2011	Aanbod 31-12-2012	Aanbod 31-12-2013	Aanbod 31-12-2014
Aantal m²												
0 - 100 m ²	11.584	10.329	8.150	8.897	8.023	8.970	13.114	14.173	14.798	13.834	12.366	10.014
101 - 200 m ²	10.319	11.143	13.216	12.636	13.126	16.316	22.479	22.907	23.713	23.713	24.601	23.039
201 - 400 m ²	13.745	14.008	13.922	10.197	10.518	12.765	15.753	19.671	21.671	24.318	28.752	27.040
401 - 800 m ²	7.304	8.935	14.720	12.082	13.186	9.762	14.032	15.421	18.120	19.546	22.113	21.869
> 800 m ²	21.522	26.538	22.917	18.918	17.968	9.147	10.068	9.104	15.694	28.244	27.578	18.517
Totaal	64.474	70.953	72.925	62.730	62.821	56.960	75.446	81.276	93.996	109.655	115.410	100.479

Bijlage 15: Opname in verhouding met het aanbod kantoorruimte periode 2008 - 2014



Bijlage 16: Opname in verhouding met het aanbod bedrijfsruimte periode 2008 - 2014



Bijlage 17: Opname in verhouding met het aanbod detailhandel periode 2008 - 2013

