

MARKTONDERZOEK KANTOREN ZOETERMEER

Gemeente Zoetermeer

20 JUNI 2023



gemeente
Zoetermeer



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Introductie (1/2)

INTRODUCTIE

De kantorenmarkt bevindt zich momenteel in een overgangperiode. Enerzijds heeft de uitbraak van COVID-19 ertoe geleid dat hybride werken volledig omarmd is door kantoorhoudende organisaties. Anderzijds leiden de huidige onzekere marktomstandigheden als gevolg van de sterk gestegen bouwkosten, onzekerheid over de beschikbaarheid van materialen en verdere prijsstijgingen tot een (mogelijk) negatief sentiment op de kantorenmarkt.

De kernfunctie van een kantoor in de post-COVID kantorenmarkt structureel veranderd is. Het zijn vooral hoogwaardige kantoorgebouwen op multimodale zeer goed bereikbare locaties die aantrekkelijk blijken voor kantoorhoudende organisaties. De marktdynamiek, waarin een geografische concentratie zichtbaar is, onderschrijft deze voorkeur. Zo nemen de grotere stedelijke gebieden van Nederland een steeds groter aandeel van de kantooropname voor hun rekening. Lokaal is eenzelfde trend zichtbaar waar toplocaties meer kantooropname aan zich weten te binden dan secundaire locaties. Wij verwachten dat de concentratiebeweging naar deze 'kwaliteitskantoren' zich in de toekomst nog verder zal manifesteren.

Daarnaast spelen bredere, structurele ruimtelijk-economische en maatschappelijke opgaven zoals de 'war for talent', woningnood en verduurzaming, die een effect hebben op de ontwikkeling van kantoren en de kantorenmarkt. Dit resulteert in een intensiverende 'strijd om de ruimte'. Deze trends manifesteren zich ook in Zoetermeer. Enerzijds bestaat de ambitie 16.000 woningen te realiseren middels binnenstedelijke inbreiding, herontwikkeling en transformatie van onder andere (incourante) kantoren(locaties). Anderzijds vraagt deze groeiambitie om het op peil houden en optimaliseren van bestaande woon- en werklocaties, waaronder kantoorlocaties. Zoetermeer wordt geconfronteerd met een meervoudige ruimteclaim.

DOEL

De Gemeente Zoetermeer heeft in deze context Cushman & Wakefield (C&W) gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de Zoetermeerse kantorenmarkt. Daarbij is het van belang inzicht te krijgen welke kantoren(locaties) toekomstbestendig zijn, welke kantoren(locaties) met kwaliteitsimpulsen (opnieuw) aanspraak kunnen maken op markt vraag en welke 'kansarme' kantoren(locaties) in aanmerking komen voor onttrekking, functiewijziging en transformatie tot een andere functie, waaronder wonen. Doel van dit marktonderzoek is de Gemeente Zoetermeer inzicht te geven in:

- Het algemene beeld van het functioneren van de Zoetermeerse kantorenmarkt.
- Welke kantoren voldoende toekomstbestendig zijn.
- Welke kantoren niet meer courant zijn, maar wel op een toekomstbestendige locatie liggen.
- Welke bestaande kantoorlocaties voldoende toekomstbestendig zijn.
- Locaties waar de kantoorfunctie niet courant of toekomstbestendig is.
- Locaties waar de kantoorfunctie niet toekomstbestendig is en kansrijk is voor woningbouw of een nieuwe combinatie van wonen en werken/kantoren.

PLAN VAN AANPAK

Om de toekomstbestendigheid van de Zoetermeerse kantorenmarkt inzichtelijk te maken, is het van belang de definitie van een 'kwaliteitskantoor' te projecteren op de Zoetermeerse kantorenmarktdynamiek, voorraad en kantoren(locaties). Immers, een kwaliteitskantoor kan in de toekomst op markt vraag blijven rekenen en is hierdoor toekomstbestendig.

Kantoren die niet als 'kwaliteitskantoor' worden aangemerkt, vereisen mogelijk specifieke ingrepen zoals een kwaliteitsimpuls van gebouw of gebied dan wel onttrekking, functiewijziging en transformatie. Om te bepalen of een kantoor zich kwalificeert als 'kwaliteitskantoor', heeft C&W 'Asset Quality Rating' (AQR¹) ontwikkeld. AQR drukt de kwaliteit (ofwel: kans op ingebruikname/courantheid) van alle 26.000 kantoren in Nederland, waarvan circa 175 kantoren in de gemeente Zoetermeer, uit in een score tussen 0 (incourant; niet toekomstbestendig) en 100 (courant; zeer toekomstbestendig). Hiermee kan de kwaliteit van individuele kantoren en kantoorlocaties worden gekwantificeerd en vergeleken. Dit vormt het uitgangspunt voor dit onderzoek.

Introductie (2/2)

LEESWIJZER

Dit onderzoeksrapport is opgesplitst in twee delen:

- 1. Marktonderzoek.** Samen met de kwalitatieve trends en ontwikkelingen wat ruimtegebruik en –behoefte betreft, vormen de kwantitatieve en kwalitatieve kantorenmarktanalyses vormen het fundament van dit marktonderzoek. Hierbij worden respectievelijk de omvang en de kwaliteit van de Zoetermeerse kantorenmarkt/-voorraad alsmede dynamiek op de kantorenmarkt geïnventariseerd. Door deze met elkaar te confronteren als onderdeel van de kanslabel-analyse, kan de gehele kantorenvorraad/-aanbod worden gekwalificeerd op basis van courantheid en toekomstbestendigheid. Alle Zoetermeerse kantoren worden aangemerkt als ‘kansrijk’, ‘kanshebbend’ of ‘kansarm’ op basis van hun pand-, markt- en locatiekwaliteit:
 - Kansrijk – Kwalitatief hoogwaardige kantoren op aantrekkelijke kantoorlocaties. Deze kantoren kunnen in de toekomst op marktvraag blijven rekenen. Het gaat hier om toekomstbestendige kantoren(locaties) waar mogelijk nog additionele (plan)voorraad aan toe kan worden gevoegd.
 - Kanshebbend – Kwalitatief mindere kantoren op aantrekkelijke kantoorlocaties of kwalitatief hoogwaardige kantoren op onaantrekkelijke kantoorlocaties. Hier is de kans op toekomstige marktvraag aanzienlijk, mits er een kwaliteitsimpuls op gebouw- of gebiedsniveau gerealiseerd wordt.
 - Kansarm - Kwalitatief mindere kantoren op onaantrekkelijke kantoorlocaties. Deze kantoren weten in de toekomst weinig marktvraag aan zich te binden waardoor de kans op (toekomstige) leegstand in deze kantoren hoog is. Bij deze kantoren kan onttrekking, functiewijziging en transformatie daarom wenselijk en/of noodzakelijk zijn om een kantorenmarkt efficiënt te houden of te maken.
- 2. Implementatie.** De kwalificatie van de Zoetermeerse kantorenvorraad op basis van de kanslabels vormt de basis voor het vervolg van de analyses, waarbij wordt gekeken wat de potentie is voor onttrekking van kantoorruimte, toevoeging van kantoorruimte, transformatie van kantoorruimte tot woningen en verduurzaming van kantoren als kwaliteitsimpuls.



DEEL I – MARKTONDERZOEK

01 Trends & ontwikkelingen

Analyseren van kwalitatieve trends en ontwikkelingen in ruimtegebruik- en behoefte in de landelijke en regionale kantorenmarkt

02 Kwantitatieve kantorenmarktanalyse

Analyseren van de (verwachte) omvang van de vraag naar en aanbod van kantoren in Zoetermeer

03 Kwalitatieve kantorenmarktanalyse

Analyseren van de (verwachte) aard van de vraag naar en aanbod van kantoren in Zoetermeer

04 Kanslabel-analyse

Inventariseren van mate van kwaliteit en toekomstbestendigheid van de Zoetermeerse kantoren-voorraad door kantoren aan te merken als ‘kansrijk’, ‘kanshebbend’ of ‘kansarm’



DEEL II – IMPLEMENTATIE

01 Onttrekkingsanalyse

Bepalen van het effect van onttrekken van ‘kansarme’ kantoren op de resterende kantorenvorraad

02 Toevoegingsanalyse

Bepalen van het effect van nieuwe ‘kansrijke’ ontwikkelingen op de bestaande kantorenvorraad

03 Transformatie-analyse

Vaststellen van de potentie het realiseren van de woonopgave door binnenstedelijke transformatie, herontwikkeling en inbreiding

04 Verduurzamingsanalyse

Vaststellen van de potentie voor het opwaarderen van de Zoetermeers kantorenvorraad door het realiseren van duurzaamheidsimpulsen

INHOUD



Deel I – Marktonderzoek

01 Trends & ontwikkelingen 05

02 Kwantitatieve kantorenmarktanalyse 11

03 Kwalitatieve kantorenmarktanalyse 21

04 Kanslabel-analyse 36



Deel II – Implementatie

01 Toevoegingsanalyse 45

02 Onttrekkingsanalyse 48

03 Transformatieanalyse 51

04 Verduurzamingsanalyse 54



DEEL I MARKTONDERZOEK



gemeente
Zoetermeer



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

01

TRENDS & ONTWIKKELINGEN



gemeente
Zoetermeer



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Post-COVID kantorenmarkt (1/5)

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

De uitbraak van COVID-19 bracht veel onzekerheden met zich mee. In 2020 waren de eerste invloeden van de coronacrisis inderdaad zichtbaar: de kantorenmarktdynamiek kende een historische daling van 38% ten opzichte van 2019. Voor het eerst sinds de millenniumwisseling is de kantooropname daarmee onder de 1 miljoen m² v.v.o. gebleven. Dit was enerzijds het gevolg van terughoudendheid om grote huisvestingstrajecten op te starten in tijden van onzekerheid en anderzijds van een zeer krappe aanbodsituatie op de meest gewilde kantoorlocaties. Het opvolgende jaar (2021) kenmerkte zich door een positiever sentiment met een totale kantooropname van 1.040.000 m² v.v.o., een stijging van 13% ten opzichte van 2020. Deze stijging in het opnamevolume is gerealiseerd onder aanhoudend krappe marktomstandigheden.

Voor 2022 ligt het totale opnamevolume voor kantoorruimte op 967.000 m² v.v.o. Daarmee ligt de geregistreerde transactiedynamiek iets lager (-7%) ten opzichte van 2021 maar in lijn met (post-)COVID kantorendynamiek. Vanaf het derde kwartaal heeft het tot dan toe zeer positieve post-COVID sentiment plaatsgemaakt voor onzekerheid bij kantoorhoudende organisaties vanwege de huidige kostenstijgingen en de economische vooruitzichten voor 2023. Hierin zal de vraag naar toplocaties nog altijd wel aanzienlijk hoger zijn dan het beschikbare aanbod.

Volledig herstel van de effecten van de COVID-pandemie op de kantorenmarkt wordt verwacht wanneer er sprake is van een situatie met voldoende kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op de beste locaties bij een stabiele marktvraag. Een viertal trends en ontwikkelingen speelt hierbij een belangrijke rol, waarbij de wisselwerking tussen de eerste drie trends enerzijds en de laatste trend anderzijds sterk is:

1. [Hybride werken](#)
2. [Marktonzekerheden](#)
3. [War for talent](#)
4. [Toekomstbestendig](#)

Deze trends zijn overigens niet zozeer een direct effect van de COVID-crisis. De pandemie heeft eerder gezorgd voor een versnelling van trends die zodoende een meer structureel karakter hebben gekregen.

Trends & ontwikkelingen



Hybride werken

- Het kantoorwerk wordt creatiever van aard en is steeds minder afhankelijk van een fysieke locatie: het traditionele werkmodel wordt een 'omni-channel' werkmodel
- In het hoofdkantoor komt de nadruk te liggen op ontmoeten en het uitvoeren van sociale, klantgerichte en creatieve activiteiten
- Hybride werken leidt tot andere vestigingsplaatseisen



Marktonzekerheden

- Na de onzekerheid omtrent COVID brengt de oorlog op het Europese continent nieuwe uitdagingen met zich mee
- Door de onzekerheid rondom de levering en prijzen van energie en grondstoffen, stijgen o.a. bouwkosten
- Renteverhogingen door inflatie leiden tot stijgende financieringskosten



War for talent

- Het aanbieden van een inspirerende en kwalitatief hoogwaardige werkomgeving is van groot belang voor het aantrekken en behouden van talent
- Om de race voor de 'war for talent' te winnen stelt een kantoorhoudende organisatie andere vestigingseisen: meer verbinding met de samenleving waardoor medewerkers makkelijker maatschappelijk betrokken raken



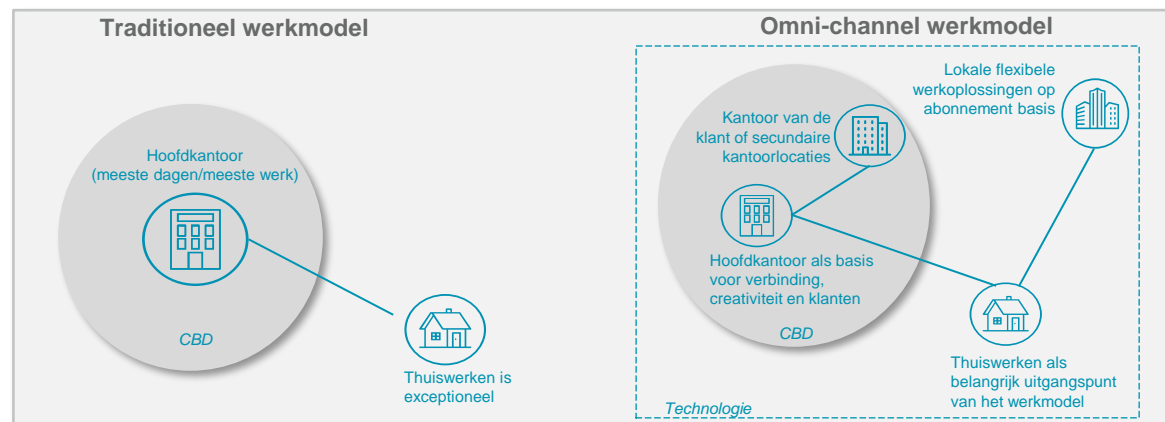
Toekomstbestendig

- Beweging naar hoogwaardige kwalitatieve kantoorruimte: kantoorhoudende organisaties verhuizen alleen wanneer zij een kwaliteitsslag kunnen maken
- Het kantoor heeft een bepalende rol als verbindend element
- Post-COVID wordt het kantoor vooral op een andere manier gebruikt: minder werkplekken en meer ruimte voor ontmoeten op een min of meer gelijkblijvend oppervlakte

Post-COVID kantorenmarkt (2/5)

#1 – Hybride werken

- De impact van COVID-19 is vooral merkbaar in een ander kantoorgebruik. Het kantoorwerk wordt creatiever van aard en is steeds minder afhankelijk van een fysieke locatie. Dit wordt verder versterkt door verregaande digitalisering en automatisering. Hierdoor vindt een verschuiving plaats van het 'traditionele' werkmodel naar het 'omni-channel' werkmodel. In dit model is – naast het hoofdkantoor – ook een centrale rol toebedeeld aan de eigen woning, meer flexibele kantoorruimte, kantoren van klanten en/of andere openbare ruimtes die ontmoetingen faciliteren. In het (hoofd)kantoor komt de nadruk (nog meer) te liggen op ontmoeten en het uitvoeren van sociale, klantgerichte en creatieve activiteiten.
- Kantooromgevingen kunnen hierbij complementaire of ondersteunende functies aan het hoofdkantoor als centrale ontmoetingsplaats bieden. Deze satellietkantoren kunnen separaat door de moederorganisatie worden gehuurd maar kunnen ook worden ondergebracht bij aanbieders van flexibele werkplekconcepten, zoals onder andere Spaces en WeWork. Een aantal aanbieders richt zich specifiek op het gebruik van het flexibele kantoor als alternatieve thuiswerkplek nabij de eigen woonomgeving en als een invulling van 'hybride werken'.



- Op deze wijze heeft de werknemer wel de voordelen van het thuiswerken (geen woon-werkverkeer), maar niet de nadelen (ontbreken van kantoorvoorzieningen). Desondanks zal de flexwerkplek, al dan niet als vervanging van de thuiswerkplek, een beperkte impact hebben op de kwantitatieve kantooropname van organisaties. De verbindende rol van de kantooromgeving met betrekking tot collegiaal contact, klantrelaties en effectieve kennistransfer, gefaciliteerd door fysieke ontmoeting, mist bij deze flexwerkplek en dient dus op andere wijze te worden ingevuld. Daarmee wordt het hoofdkantoor een werkruimte waar de nadruk veel meer komt te liggen op het uitvoeren van creatieve, sociale en klantgerichte activiteiten.
- De verschuiving van het traditionele werkmodel naar het 'omni-channel' werkmodel zal beperkte impact hebben op de kwantitatieve kantooropname van organisaties. Post-COVID wordt het kantoor vooral op een andere manier gebruikt: minder werkplekken en meer ruimte voor ontmoeten op een min of meer gelijkblijvend oppervlakte. Dit betekent dat niet zozeer de omvang van de vraag naar kantoorruimte verandert als wel de aard van de vraag naar kantoorruimte. Dit wordt onder andere gedreven door uitgestelde zoekvragen alsmede de sterke groei van een aantal sectoren, waaronder de tech-sector en zakelijke dienstverlening.
- Wel zorgt deze verschuiving voor andere vestigingsplaatseisen. De kernfunctie van een kantoor wordt daarmee duidelijker, waardoor de locatiekeuze steeds belangrijker wordt. Dit is ook af te leiden uit de transactiedynamiek, waarin een geografische concentratie zichtbaar is. Zo nemen, langjarig bezien, de grotere stedelijke gebieden van Nederland een steeds groter aandeel van de kantooropname voor hun rekening. Het zijn vooral kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen op zeer goed multimodaal bereikbare locaties met een sterke mate van functiemenging, divers aanbod van (hoog)stedelijke (recreatieve) voorzieningen en openbare ruimte met hoge belevings- en verblijfswaarde die aantrekkelijk blijken voor kantoorhoudende organisaties. Kantoorgebruiker wil niet meer weggestopt zijn langs snelwegen maar wil zich midden in de samenleving vestigen. De concentratiebeweging naar dergelijke moderne kantoorgebouwen op inspirerende kantoorlocaties met een hoge leefbaarheid zet verder door – zowel op landelijk, regionaal als stedelijk niveau.

Post-COVID kantorenmarkt (3/5)

#2 – Marktonzekerheden

- Na de onzekerheid omtrent COVID-19, brengt de oorlog op het Europese continent nieuwe uitdagingen met zich mee. Onzekerheid bestaat met name rondom de levering en prijzen van energie en grondstoffen in combinatie met sterke inflatie, dat bouwkosten omhoog stuwt. Dit heeft vervolgens een impact op de financiële haalbaarheid van vastgoedontwikkelingen. Hoge inflatie en hoge energieprijzen kunnen uiteindelijk leiden tot renteverhogingen en verdamping van economische groei, wat invloed heeft op de vastgoed-/ kantorenmarkt omdat dit respectievelijk financiering duurder maakt en een rem zet op de groei van economische activiteiten en werkgelegenheid.
- Daarnaast geldt dat de hoge bouwrijzen, het momenteel lastig maakt om op risico te ontwikkelen. Dit geldt voor bijna voor alle kantoorlocaties en zelfs voor toplocaties terwijl veel van deze kantoorgebieden, met hun multimodale bereikbaarheid, functiemenging en grootstedelijk voorzieningenniveau, een perfecte vestigingslocatie vormen voor kantoorhoudende bedrijven. Door vraag en aanbod (beter) met elkaar in lijn te brengen wordt ontwikkelen wél rendabel, waardoor per saldo meer bedrijvigheid wordt aangetrokken.
- Mogelijk hebben de onzekere marktomstandigheden eveneens een effect op de gebruikerskant van de kantorenmarkt. De komende tijd zal het effect van de huidige marktomstandigheden op de gebruikersmarkt zich gaan uitkristalliseren vanwege onder andere (substantiële) indexering van huurovereenkomsten in combinatie met stijgende servicekosten als gevolg van stijgende energieprijzen.

#3 – War for talent

- Vanwege de 'war for talent', is nog meer nadruk komen te liggen op het aanbieden van een inspirerende en kwalitatief hoogwaardige werkomgeving. Een dergelijke werkomgeving is een belangrijke factor voor zowel het aantrekken als het behouden van talent. Een werknemer moet kunnen werken in een creatieve, inspirerende en inclusieve omgeving.

- Om talent aan zich te binden, stelt een kantoorhoudende organisatie andere vestigingseisen dan voorheen. Een sterkere binding met de samenleving, waardoor medewerkers makkelijker maatschappelijk betrokken raken, is van essentieel belang. Zodoende willen kantoorgebruikers niet meer weggestopt zijn op anonieme locaties langs uitvals- en/of snelwegen maar willen ze zich middenin de samenleving begeven. Dit versterkt de voorkeur van kantoorgebruikers voor een omgeving waar stedelijke dynamiek, een ruim en divers aanbod van (hoogstedelijke) voorzieningen, multimodale bereikbaarheid en een sterke mate van leefbaarheid aanwezig zijn. Dit speelt de eerder genoemde concentratiebeweging en verder in de hand.

#4 – Toekomstbestendig

- Het veranderend kantoorgebruik heeft ook invloed op de vierkante meters per werknemer. Wanneer er in het 'omni-channel' werkmodel maar voor 50% op kantoor gewerkt wordt, resulteert dit niet direct in een afname van 50% van het aantal vierkante meters. Waar het 'traditionele' werkmodel uitgaat van 12 m² per werknemer, vraagt het 'omni-channel' werkmodel gemiddeld om 18 tot 20 m² per werknemer. De ervaring van tijdens de COVID-pandemie ten aanzien van met minder mensen tegelijkertijd op kantoor zijn, heeft ook de kijk op werken op open kantoorvloeren veranderd. Het wordt nog steeds als prettig ervaren om op een open en toegankelijke kantoorvloer te werken maar dan in combinatie met wat meer ruimte per werkplek zodat daar veiliger en geconcentreerder kan worden gewerkt. Dit, in combinatie met meer ruimte voor sociale werkzaamheden, zal in de toekomst resulteren in minder werkplekken maar met een gelijkblijvend oppervlakte. Het verschil is dus niet de kantoorimeters maar het gebruik.
- Kantoren die op marktvaart kunnen rekenen, zijn kantoren met vloervelden van minimaal 1.000 m² in multi-tenant gebouwen met gedeelde in pandige faciliteiten en voorzieningen. Deze vloervelden dienen flexibel indeelbaar en schaalbaar te zijn zodat ze kantoorgebruikers met verschillende zoekvragen, die doorgaans variëren van 500 m² tot 1.500 m², kunnen huisvesten en tevens ruimte kunnen bieden aan bestaande kantoorgebruikers die willen uitbreiden als gevolg van groei.

Post-COVID kantorenmarkt (4/5)

- Aandachtspunten van multi-tenant kantoren zijn de stijpunten (liften), toiletgroepen en entrees per vloer. Bovendien is het van belang om, zoals eerder genoemd, parkeerruimte toe te voegen om kantoorruimte (nog) meer in te laten spelen op de hedendaagse gebruikerseisen rondom multimodaliteit. Het toestaan van parkeernormen en aanbieden van bijbehorende parkeerruimte (op loopafstand), versterkt de commerciële haalbaarheid van kantoorontwikkelingen.
- Als onderdeel van deze multi-tenant kantoorgebouwen, kunnen werkplekconcepten en operators worden gehuisvest. Wij zien dat gebruikers graag gebruik maken van dergelijke operators voor flexibel kantoorgebruik. Het is binnen deze concepten goed mogelijk om ook als kleine onderneming te starten in een professionele omgeving. Een dergelijk concept kan de mogelijke (door)groei van een start-up in veel gevallen dan ook opvangen binnen de muren van het concept. Deze concepten zijn dus schaalbaar. Het zijn de voorzieningen die gebruikers delen dat het mogelijk maakt deze bereikbaar te maken voor kleinere ondernemingen zonder forse investeringen en/of hoge servicekosten.
- Een aantal operators richt zich specifiek op het gebruik van het flexibele kantoor als alternatieve thuiswerkplek nabij de eigen woonomgeving als invulling van het 'omni-channel' werkmodel. Kanttekening daarbij is dat een heel kantoorgebouw niet volledig in gebruik genomen dient te worden door een operator. Maximaal 25% van de kantoorruimte lijkt wenselijk. Het is belangrijk dat dergelijke concepten daadwerkelijk excellente kwaliteit en professionaliteit bieden met een sterk 'sociaal hart' omdat anders de thuiswerkplek een reëel alternatief is. Deze concepten zijn vaak op de begane grond en eerste verdieping van (gemengde) gebouwen gesitueerd. Wel zien wij dergelijke concepten als aanvullend op de brede marktvrage naar kantoorruimte. Immers, de behoefte naar werkplekconcepten vertegenwoordigt slechts een beperkt aandeel van de gehele marktvrage.
- Er is bij veel zittende huurders een terughoudende opstelling om (te) veel kantoorruimte op te geven omdat personeel in toenemende mate de weg naar kantoor weer weet te vinden en anderzijds de gewenste hoogwaardige kantoorvloeren op toplocaties niet beschikbaar zijn. Deze 'stilstaande' huurders zorgen, bij een aanhoudende transformatiedruk, voor een lichte daling van het aanbod en gelijkblijvende leegstandscijfers.



Post-COVID kantorenmarkt (5/5)

VISIEVORMING 2023

Wij verwachten dat, zolang in 2023 economische risico's en marktonzekerheden boven de markt blijven hangen, een situatie met een ietwat gedempte opnamedynamiek bij een stabiele maar krappe aanbodsituatie gehandhaafd zal blijven. Daarbij is wel sprake van verdergaande polarisatie van het Nederlandse kantorenlandschap. Bestaande huurovereenkomsten worden – buiten de toplocaties – op gunstige voorwaarden verlengd, terwijl maar weinig kantoorruimte wordt 'teruggegeven' aan de markt.

Wij verwachten op basis van de bovenstaande trends dat de eerder genoemde concentratiebeweging naar de toplocaties zich in de post-COVID kantorenmarkt (nog) sterker zal manifesteren - mits daarbij voldoende kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte wordt aangeboden die inspeelt op de post-COVID gebruikerseisen. De hoogwaardige toplocaties in Nederland weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden door een inspirerende werklocatie te bieden als aantrekkelijk alternatief voor de thuiswerkplek en in het kader van de 'war for talent'. Een nieuwe generatie werknemers wil graag in een bruisende en levendige stedelijke omgeving werken. Op de aanhoudend krappe arbeidsmarkt, stellen bedrijven daarom andere eisen aan hun kantoorpanden. Daarnaast spelen stijgende energielasten en ook het minimaal verplichte energielabel C mee. Kantoorgebruikers zullen daardoor eerder kiezen voor duurzame kantoorruimte.

Samen zorgt dit voor een grote concurrentieslag om de beste kantoorruimte. Niet elk kantoor(locatie) kan voldoen aan deze hedendaagse gebruikerseisen. Dit betekent dat (toekomstige) marktvrage in de vorm van de concentratiebeweging niet overal geacommodeerd kan worden en deze zich in verschillende intensiteiten zal manifesteren waardoor er verschillen ontstaan en de polarisatie tussen kantoorlocaties toeneemt. Dit geldt zowel op landelijk niveau als binnen regio's en gemeenten. Zo zijn in Amsterdam vooral de kantoren in het centrum en op de Zuidas favoriet onder beoogde gebruikers. In de overige G4 liggen deze kantoren vooral op centrumlocaties nabij Intercity-stations. Nieuw aanbod dat in de loop van dit jaar op deze plekken beschikbaar is gekomen wordt doorgaans in snel tempo ingevuld op historische hoge huurprijsniveaus. Wij verwachten dat huurprijzen op deze specifieke plekken zullen blijven stijgen.

De onzekere marktomstandigheden vormen een bepalende (en wellicht beperkende) factor omdat de belangrijkste randvoorwaarde, voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte, onder druk kan komen te staan vanwege de onzekerheid rondom de levering en onvoorspelbare prijzen van energie, arbeid, bouw- en grondstoffen.

Wel geldt dat verschillende doelgroepen van kantoorgebruikers over de gehele linie een verspreid beeld laten zien. Waar commerciële organisaties worstelen met het huisvestingsvraagstuk in relatie tot de 'war for talent' en technologische ontwikkelingen, zien we overheid gerelateerde ondernemingen, banken en verzekeraars juist worstelen met het aantal vierkante meters. Dit bepaalt het exacte accent en richting van de concentratiebeweging. Immers, in beide gevallen worden kantoorruimtes anders ingezet. Waar commerciële partijen investeren om de huidige inrichting aan te passen aan de wensen van de medewerkers, houden overheid gerelateerde organisaties, banken en verzekeraars veelal meters vast uit angst om medewerkers te verliezen of uit kostenbesparing. Dit laatste geldt ook voor de (zeer) grote kantoorhoudende organisaties die nog geen besluit hebben genomen over een hybride werkplekstrategie. Er wordt door deze organisaties meer tijd genomen om goed begrip te krijgen van de impact ervan op de organisatie door middel van bezettingsgraad- en medewerkers onderzoeken.



02

KWANTITATIEVE KANTORENMARKTANALYSE



gemeente
Zoetermeer



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Introductie

INTRODUCTIE

In de kwantitatieve analyse wordt de vastgoeddynamiek voor Nederland, Regio Haaglanden, Zoetermeer en de prioritaire kantoorlocaties geïnventariseerd. Hierbij wordt ingegaan op de vraag naar kantoorruimte, het beschikbare kantooraanbod, de kantorenvorraad en de leegstandsduur van het aanbod. Ook is er een prognose gemaakt van de kantooropname voor de Regio Haaglanden, Zoetermeer en de prioritaire kantoorlocaties voor een periode van 3, 5 en 10 jaar. Hierin wordt een globale differentiatie gemaakt naar de grootteklassen.

De kwantitatieve analyse bestaat uit de volgende sub-hoofdstukken:

- [Nederland – Regio Haaglanden](#)
- [Zoetermeer](#)
- [Kantoorlocaties](#)
- [Prognose kantooropname](#)

De Regio Haaglanden bestaat uit de volgende gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer.

De [prioritaire kantoorlocaties](#) binnen de gemeente Zoetermeer zijn: [Binnenstad](#), [Dutch Innovation Park](#), [Entree](#) en [A12 Zuid](#).

De definities van de verschillende begrippen die gebruikt worden in deze rapportage zijn ook te vinden in [Bijlage I | Begrippenlijst](#).



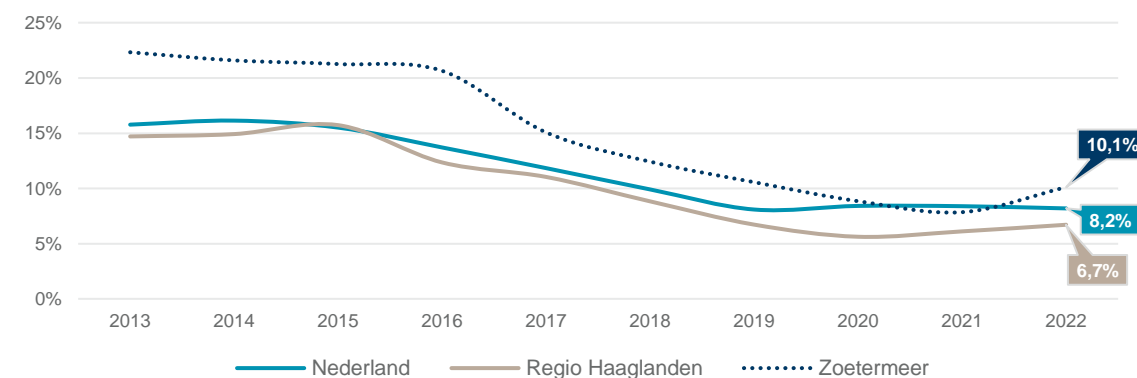
KANTORENLEEGSTAND

- De leegstand op de kantorenmarkt laat over de gehele breedte een daling zien vanaf 2015-2016. De landelijke kantorenleegstand liet in 2019 het laagste niveau zien met 8,1%, in de Regio Haaglanden was dit 5,6% in 2020 en de gemeente Zoetermeer 7,8% in 2021. Gedurende 2022 liet de landelijke leegstand een lichte daling zien tot 8,2%, terwijl zowel de Regio Haaglanden als de [gemeente Zoetermeer](#) een toename lieten zien tot 6,7% en 10%. Door de transformatie van kantoorruimte liet de kantorenvorraad in de Regio Haaglanden een daling zien van 0,5% tot 5,6 miljoen m² in 2022.
- De gemeente Rijswijk liet de hoogste kantorenleegstand zien binnen de Regio Haaglanden met 17% in 2022, gevolgd door Zoetermeer (10%) en Delft (8,3%). Ook in de gemeente Den Haag liep de kantorenleegstand licht op van 4,8% naar 5,1% in 2022. Ondanks de lichte stijging in Den Haag blijft de vraag naar toplocaties onder kantoorgebruikers onverminderd hoog, men wil een kwaliteitsslag kunnen maken in de huisvesting om mee te kunnen in de ['War for Talent'](#). Hierin spelen [hybride werken](#), [duurzaamheid](#) en een [multimodale locatie](#) een grote rol.

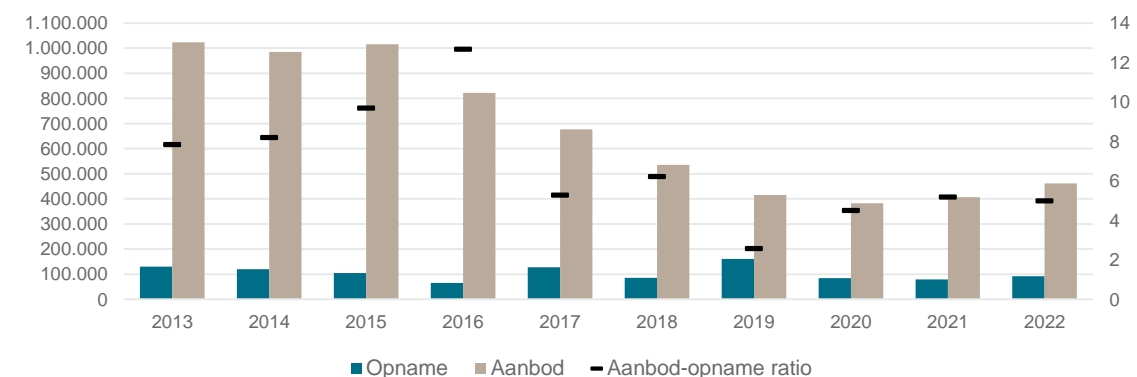
KANTOREN GEBRUIKERSMARKT

- In 2022 liet de Regio Haaglanden, in tegenstelling tot het [landelijk verloop](#), een toename zien van 18% in de kantooropname¹ tot 92.430 m². Dit is circa 10% van de landelijke kantooropname. Binnen de Regio Haaglanden viel circa 62% van de opname in de gemeente Den Haag, dit ligt onder het 10-jarig gemiddelde van 70%. Na Den Haag, lieten Zoetermeer en Rijswijk de hoogste gemiddelde kantooropname zien in de afgelopen tien jaar met 11% en 8%. In de afgelopen vijf jaar was Den Haag verantwoordelijk voor 72% van de kantooropname, gevolgd door Rijswijk (10%) en Zoetermeer (8%).
- In lijn met de kantorenleegstand liet het beschikbare aanbod een daling zien tot 382.820 m² aan kantoorruimte in 2020, het laagste niveau in de afgelopen tien jaar. Gedurende 2021 en 2022 liep het aanbod op met 7% en 14%, tot 461.510 m² aan kantoorruimte in de regio Haaglanden. Gemiddeld liet Den Haag in de afgelopen tien jaar het hoogste kantooraanbod zien met 52%, gevolgd door Rijswijk (23%) en Zoetermeer (14%).

Leegstandsontwikkeling kantoren
(≥500 m² v.v.o.)



Kantoren gebruikersmarkt Regio Haaglanden
(≥500 m² v.v.o.)



¹Opname: marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisatie, hierin zijn huurverleningen niet meegenomen.

INTRODUCTIE ZOETERMEERSE KANTORENMARKT

Functiescheiding is een van de uitgangspunten geweest bij de ruimtelijke ontwikkeling van Zoetermeer. Desondanks resulteerde dit later in een onsamenvangende ruimtelijk-functionele structuur. De gemeente Zoetermeer zet de komende jaren daarom in op meer samenhang middels functiemenging, functiewijziging en onttrekking alsmede de ontwikkeling van een OV-knooppunt om zo haar economische structuur te versterken. De intentie is om het Entreegebied rondom het station te transformeren tot een gemengd zakendistrict, i.c.m. het gedeelte ten zuiden van de A12.

Dit ruimtelijke uitgangspunt heeft de Zoetermeerse kantorenmarkt in grote mate bepaald. Zo is in Entree een groot aantal kantoren geconcentreerd langs de Afrikaweg tussen de Zoetermeerse binnenstad enerzijds en het station Zoetermeer en de A12 anderzijds. Ondanks deze centrale ligging in Zoetermeer, liggen deze kantoren geïsoleerd. Door de brede en primaire infrastructurele functie van de Afrikaweg is het lastig synergie tussen de openbare ruimte en de monofunctionele kantooromgeving te creëren. Bovendien vormen de A12 en de Nelson Mandelabrug fysieke barrières die de aansluiting op het gebied A12 Zuid en het station Zoetermeer beperken. Dit gebied betreft een brede kantoorstrook langs de Zuidweg en het station Zoetermeer. Deze kantoorstrook wordt door de Albert Schweitzersingel, Mahatma Gandhisingel, Madame Curiesingel en Moeder Teresasingel duidelijk 'afgesloten' van de omliggende woonwijk. Dit deel van A12 Zuid heeft het imago als 'hét kantoreengebied' van Zoetermeer vanwege de zichtbaarheid vanaf de A12 en de relatief nieuwe, grootschalige kantoorgebouwen. Echter, buiten de duidelijke scheiding tussen de omgeving van de kantoorlocatie en de omliggende (woon)wijken, is ook op de kantoorlocatie zelf weinig sprake van functiemenging. Het gebied A12 Zuid richt zich primair op werken, en kent nauwelijks ruimte of voorzieningen waar kantoorgebruikers elkaar kunnen ontmoeten. Daarmee is het gebied ook weinig onderscheidend ten opzichte van (vergelijkbare) kantoorlocaties in andere nabijgelegen gemeenten, zoals Gouda, Rijswijk en Den Haag (Leidschenveen-Ypenburg).

Aan de oostkant van Zoetermeer, waar kantoren gevestigd zijn aan de Zilverstraat en de Oostweg in Lansinghage, is eenzelfde situatie zichtbaar. Zowel de A12 als de Oostweg vormen een fysieke barrière tussen de kantorenconcentratie en andere delen van Zoetermeer waarmee dit gebied als monofunctioneel gekarakteriseerd kan worden.

Het Dutch Innovation Park (DIP) ligt eveneens aan de oostkant van Zoetermeer. Deze locatie, volgens het bestemmingsplan bedrijventerrein, huisvest een beperkt aantal kantoren. Door het campus karakter trekt deze locatie een specifieke doelgroep van tech-bedrijven aan. Het aanbod van recent gerenoveerde bedrijfspanden met kantoor- en labruimte, de aanwezigheid van Siemens als 'anchor tenant' en de campusgedachte bepalen het onderscheidend vermogen van het DIP.

Hedendaagse kantoorgebruikers die op zoek zijn naar een inspirerende en multifunctionele werkomgeving zullen zich in het beginsel niet snel vestigen in Zoetermeer. Het zijn voornamelijk meer traditionele kantoorgebruikers (Dunea, Nutricia, JUST Notarissen), alsmede kantoorgebruikers die sterk verankerd zijn in het lokale DNA van Zoetermeer (Technip, Klaverblad, ORTEC) die de belangrijkste partijen op de Zoetermeerse kantorenmarkt zijn. De centrale ligging in de Randstad, de zichtbaarheid langs en bereikbaarheid van de A12 en het feit dat kantoorruimte in Zoetermeer een financieel aantrekkelijker alternatief is dan kantoorruimte op de (top)kantoorlocaties in Rotterdam en Den Haag, zijn motieven voor deze organisaties om zich in Zoetermeer te (blijven) huisvesten. Daartegenover staat dat het aantrekken (en behouden) van personeel de belangrijkste uitdaging vormt voor deze organisaties. Sommige organisaties overwegen in dit kader relocatie naar Den Haag of kiezen locaties nabij primaire toplocaties, zoals Rijswijk en Brinkhorst, die worden gezien als een 'springplank' richting de 'war for talent'. Echter, het verschil in huurprijsniveau tussen Den Haag en Zoetermeer is van een dusdanige omvang dat dit ook financieel kan meewegen in de locatiekeuze.

Zoetermeer ligt gunstig gesitueerd in een verzorgingsgebied met gemeenten als Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland die recent een snelle demografische ontwikkeling hebben doorgemaakt en waar geen sprake is van (grootschalig) kantorenaanbod. Zoetermeer kan een aantrekkelijke propositie bieden voor stads- en regio-verzorgende bedrijvigheid (onderwijs, gezondheidszorg, nutsvoorzieningen, accountants) alsmede voor (lokale) ondernemers uit dit gebied. Zodoende geldt voor de Zoetermeerse kantoorlocaties dat deze een complementaire propositie kennen die ondersteunend is aan de (groot)stedelijke kantoorlocaties. Deze zijn nodig om de Zuid-Hollandse kantorenmarkt optimaal te laten functioneren. Hierbij is het van belang dat kantoorruimte in Zoetermeer enkel op de beste locaties geconcentreerd wordt, waarbij het een aantrekkelijk en vooral betaalbaar alternatief vormt voor andere kantoorlocaties in de regio. Het verbeteren van de pandkwaliteit met een (flexibele) functiemenging op de begane grond is daarbij van belang.

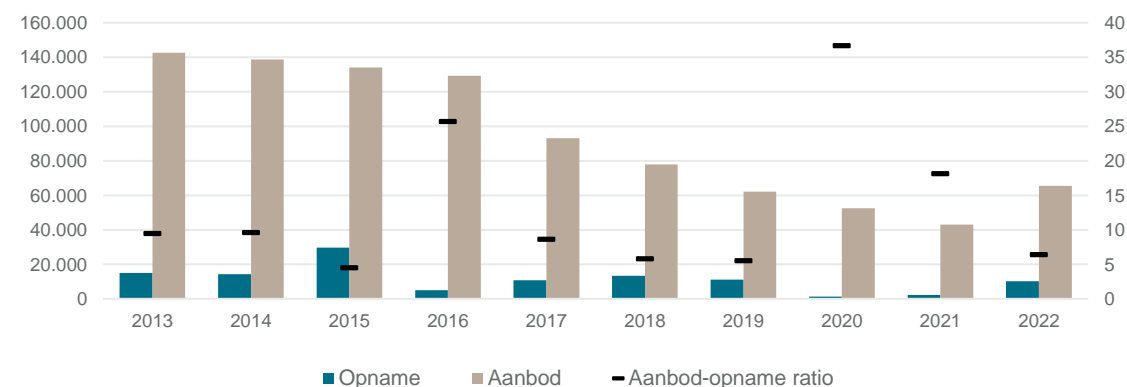
KANTOREN GEBRUIKERSMARKT

- In Zoetermeer liet de vraag naar kantoorruimte een volatiel verloop zien. In de afgelopen tien jaar vond circa 11% van de kantooropname in de Regio Haaglanden plaats in Zoetermeer. De opname liet in 2022 een sterke toename zien tot 10.240 m² aan kantoorruimte in Zoetermeer.
- Sinds 2013 laat het beschikbare aanbod een daling zien in Zoetermeer tot 43.020 m² in 2021, het laagste niveau in de afgelopen tien jaar. De daling van het aanbod wordt grotendeels veroorzaakt door de transformatie van kantoorruimte naar woningen. In 2022 liet het aanbod een toename zien van 52% tot 65.520 m² aan beschikbare kantoorruimte.
- Een ratio om de ruimte of krapte op de kantorenmarkt te duiden is de aanbod-opname ratio. Cushman & Wakefield hanteert de aanname dat een marktverhouding van 1,5:1 tot 2,0:1 'gezond' is. Zoetermeer is van oudsher een ruimere kantorenmarkt met overwegend meer beschikbaar aanbod dan dat er vraag is naar kantoorruimte. In de afgelopen tien jaar bedroeg de aanbod-opname ratio gemiddeld 13:1, er is sprake van een overaanbod. In 2022 daalde de aanbod-opname ratio sterk tot 6,4:1, dit is hoger dan de [Regio Haaglanden](#) met een ratio van 5,0:1, voornamelijk gedreven door de krappe kantorenmarkt in Den Haag.

GROOTTEKLASSE OPNAME EN AANBOD

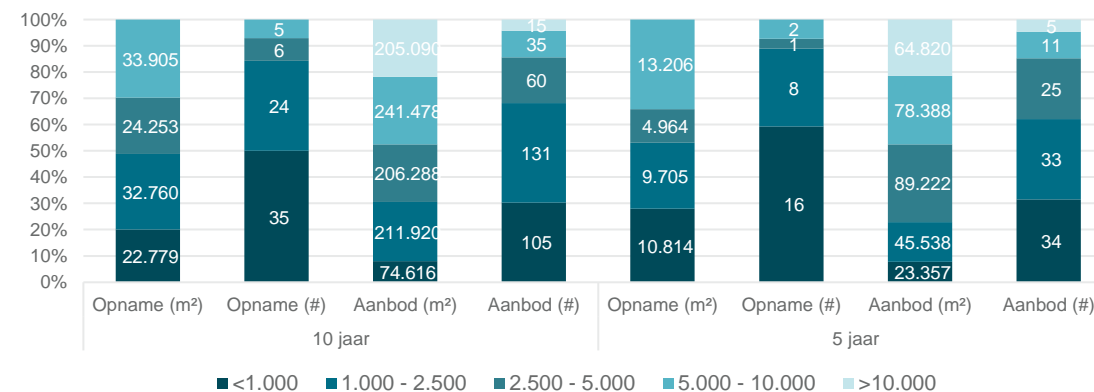
- In Zoetermeer liet de grootteklasse '5.000 – 10.000 m²' de hoogste transactiedynamiek zien met een totaal opname volume in de afgelopen vijf en tien jaar van 13.205 m² (34%) en 33.905 m² (30%). Dit zijn 'slechts' 2 en 5 transacties in de afgelopen vijf en tien jaar. De grootteklasse '<1.000 m²' liet het hoogste aantal transacties zien in de afgelopen vijf en tien jaar met 16 (59%) en 35 (50%) kantoortransacties. Dit is goed voor een opnamevolume van 10.810 m² en 22.880 m² in de afgelopen vijf en tien jaar.
- In de afgelopen vijf jaar lag het meeste beschikbare kantooraanbod in Zoetermeer in de grootteklasse '2.500-5.000 m²' met 89.220 m² (30%). In de afgelopen tien jaar lag 26% van het kantooraanbod in de grootteklasse '5.000-10.000 m²' met 241.480 m². De grootteklasse '>10.000 m²' kon niet op vraag rekenen vanuit kantoorgebruikers in Zoetermeer, desalniettemin waren er 5 en 15 kantoorpanden beschikbaar in de afgelopen vijf en tien jaar.

Kantoren gebruikersmarkt Zoetermeer
(≥500 m² v.v.o.)



Opname en aanbod naar grootteklasse Zoetermeer

In volume en aantallen (≥500 m² v.v.o.)



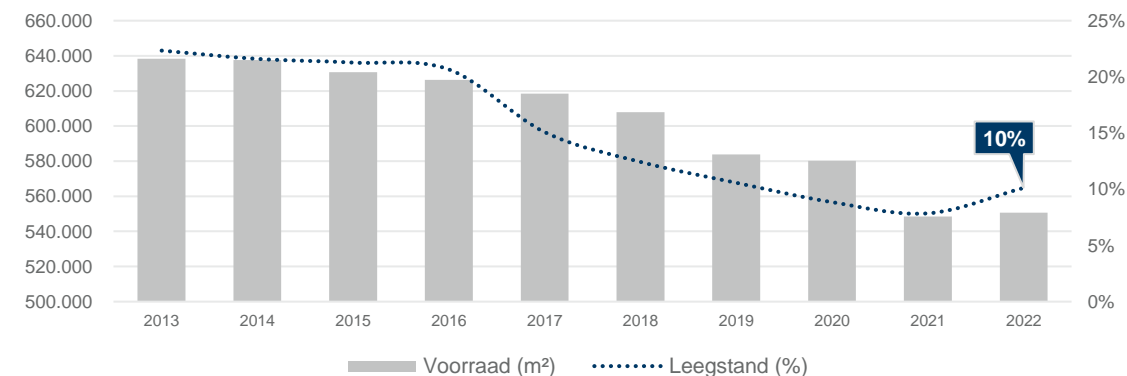
KANTORENVOORRAAD

- De [leegstand van kantoorruimte](#) in Zoetermeer laat sinds 2013 een daling zien, dit versterkt in 2016 tot het laagste niveau in 2021 met 7,8%. Naast de afname van de leegstand, liet ook de kantorenavoorraad in Zoetermeer een daling zien van 14% in de periode van 2013 (638.325 m²) tot 2021 (548.380 m²). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de transformatie van kantoorruimte tot woningen.
- In 2022 stond er 10% van de kantorenavoorraad in Zoetermeer daadwerkelijk leeg, dit is een stijging in vergelijking met voorgaand jaar. De kantorenavoorraad liet ook een toename zien in Zoetermeer tot 550.650 m² aan kantoorruimte in 2022.

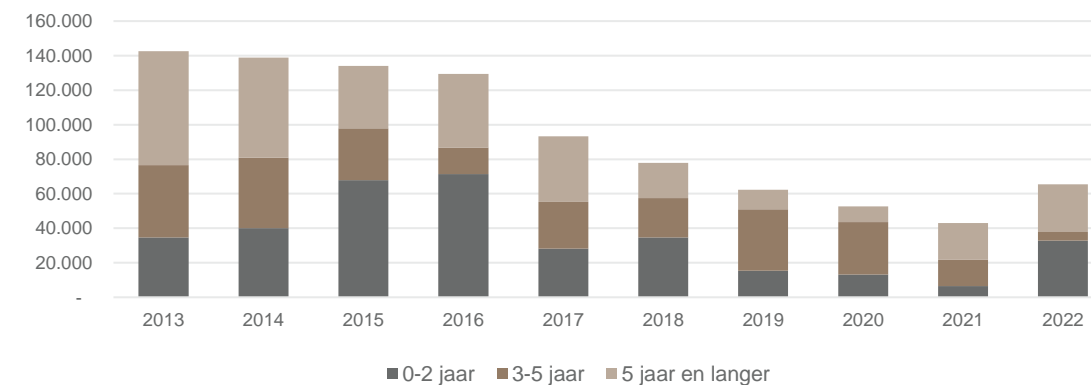
LEEGSTANDSDUUR KANTOORAANBOD

- De transformatie van kantoorruimte naar woningen heeft een positief effect op de leegstandsduur van het beschikbare kantooraanbod in Zoetermeer. Kantoorpanden die structureel leeg staan hebben een alternatieve invulling nodig. Door dit te onttrekken van de kantorenavoorraad wordt er een kwaliteitsimpuls gemaakt met een positief effect op de leegstandontwikkeling in Zoetermeer. Immers, kantoorruimte op de juiste locatie en van hoogwaardige kwaliteit kan op meer interesse rekenen vanuit gebruikers.
- In 2013 bedroeg het beschikbare aanbod circa 142.575 m² aan kantoorruimte, hiervan stond 46% vijf jaar of langer leeg, ofwel 66.030 m². Gedurende de opvolgende jaren liet dit metrage een daling zien tot 21.305 m² in 2021, circa 50% van het totale kantooraanbod. In 2022 liep het aanbod dat vijf jaar of langer leeg stond licht op tot 27.615 m², ofwel 42% van het totale aanbod. Het beschikbare kantooraanbod met een leegstandsduur van drie tot vijf jaar laat eveneens een daling zien met in 2013 41.790 m² (29% van totaal) en in 2022 5.145 m² (8%).
- Het beschikbare kantooraanbod met een leegstandsduur tot twee jaar liet een stijging zien in 2022 tot 32.765 m². Met de uitbraak van corona voeren veel bedrijven het hybride werken verder door en met het temperen van de economische groei is men terughoudend. De vraag naar kantoorruimte concentreert zich op de beste multimodale locaties met een hoog voorzieningen niveau en kwalitatief hoogwaardige kantoren.

Voorraad en leegstand Zoetermeer
(≥500 m² v.v.o.)



Leegstandsduur kantooraanbod Zoetermeer
(≥500 m² v.v.o.)



KANTOREN GEBRUIKERSMARKT

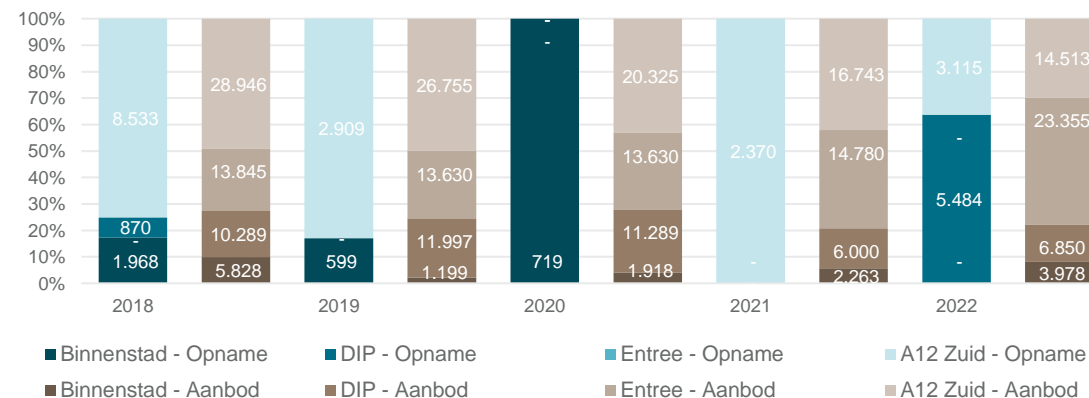
- De kantoorlocaties in Zoetermeer zijn de Binnenstad, Entree, A12 Zuid en deels Dutch Innovation Park (DIP). In de afgelopen tien jaar liet A12 Zuid de hoogste transactiedynamiek zien, met een kantooropname van 45.760 m², gevolgd door Binnenstad met 18.620 m², DIP met 10.500 m² en Entree met 520 m². Momenteel is er een gebiedsontwikkelingsvisie voor de locatie Entree met een omvangrijke transformatie opgave. Circa 40% van de totale kantoor opname in de afgelopen tien jaar vond plaats in A12 Zuid. De Binnenstad en DIP zijn verantwoordelijk voor 16% en 9% van de totale kantooropname in Zoetermeer. In 2022 liet DIP de hoogste kantooropname zien met 5.485 m², gevolgd door A12 Zuid met 3.115 m².
- In de afgelopen tien jaar liet Entree het hoogste kantooraanbod zien met 324.085 m², dit is circa 34% van het totale aanbod in Zoetermeer, gevolgd door A12 Zuid met 274.830 m² (29%), Binnenstad met 122.350 m² (13%) en DIP met 66.250 m² (7%). In 2022 lag circa 36% van het totale kantooraanbod in Entree (23.360 m² in 4 panden), gevolgd door A12 Zuid (14.515 m² in 7 panden), het DIP (6.850 m² in 2 panden) en de Binnenstad (3.980 m² in 3 panden).

LEEGSTANDSDUUR KANTOORAANBOD

- De leegstandsduur van het kantooraanbod gedurende de periode 2018 tot 2022 was het kortst in de Binnenstad. In de afgelopen vijf jaar stond hier 12.700 m² aan kantoorruimte maximaal twee jaar leeg, circa 84% van het totale aanbod. A12 Zuid liet in de afgelopen vijf jaar het meeste langdurige kantooraanbod zien, met 47.950 m² dat vijf jaar of langer leeg stond (circa 45% van het totale aanbod). Entree liet het meeste aanbod zien dat 3 tot 5 jaar leeg stond, met 40.510 m². In het DIP stond 28.575 m² van het kantooraanbod circa 3 tot 5 jaar leeg in de periode 2018 tot 2022, gelijk aan circa 62% van het totale aanbod.
- Wanneer gekeken wordt naar 2022 liet Entree het meeste beschikbare kantooraanbod zien, met 23.360 m², hiervan stond circa 58% vijf jaar of langer leeg (13.630 m²), gevolgd door A12 Zuid met 6.840 m² ofwel 47% van het totale aanbod (14.515 m²). Op het DIP stond circa 6.000 m² vijf jaar of langer leeg, dit is circa 88% van het totale aanbod in het gebied. In de Binnenstad stond 2.680 m² van het totale aanbod (circa 67%) maximaal twee jaar leeg. Kantoorpanden die langdurige tijd leeg staan kunnen rekenen op een afnemende vraag vanuit kantoorgebruikers. Momenteel ligt er een structuurontwerp om het Entree gebied te transformeren tot een levendige stadwijk.

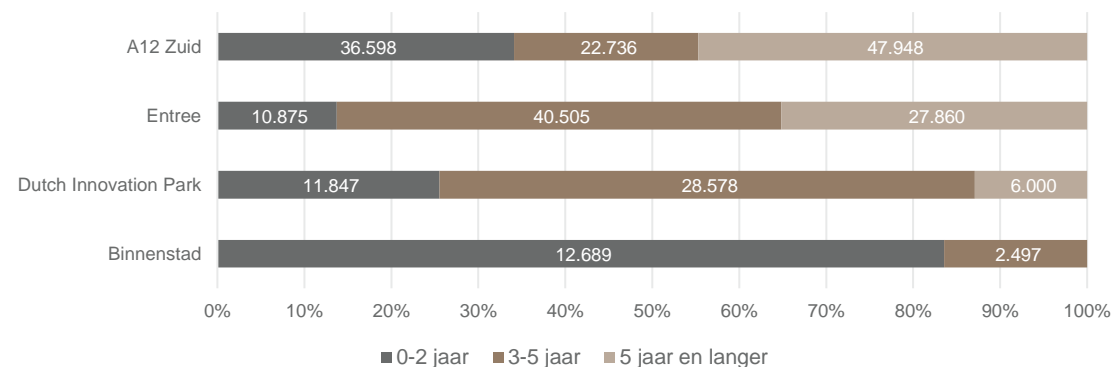
Kantoren gebruikersmarkt locaties

(≥500 m² v.v.o.)



Leegstandsduur kantooraanbod 2018-2022

(≥500 m² v.v.o.)



Prognose kantooropname (1/3)

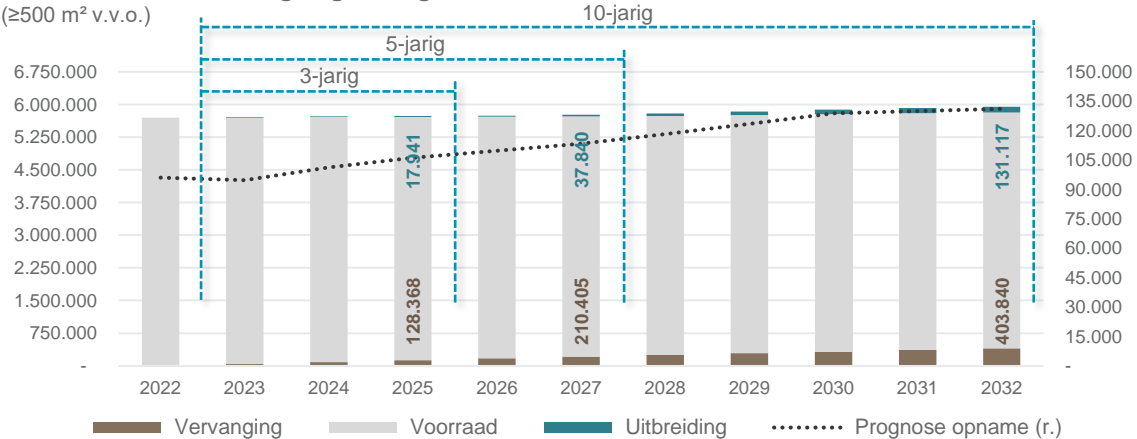
REGIO HAAGLANDEN

De brede groep kantoorgebruikers in de Regio Haaglanden wenst kantoren met een gemiddeld hogere locatiewaarde (68) dan waarin de voorraad gemiddeld voorziet. Dit leidt tot extra druk op het deel van de voorraad die al op een hoogwaardige locatie gelegen is, zeker gezien het feit dat sterk vertegenwoordigde sectoren die gemiddeld gezien een hogere locatiewaarde wensen, sterke kantoorsectoren zijn met veel groeipotentieel. Doordat een groot deel van de (sterk vertegenwoordigde kantoorhoudende) sectoren een voorkeur voor kantoren met een hoge locatiewaarde laat zien, kan mogelijk niet elk kantoor in de regio op (blijvende) interesse rekenen, waardoor een gezonde kantorenmarkt in het geding komt.

Om de kantorenmarkt in de Regio Haaglanden gezond te houden, dient zowel uitbreiding als (gedeeltelijke) vervanging van de voorraad plaats te vinden ([methodologie behoefteeraming](#)). In 2032 kent Regio Haaglanden een uitbreidingsvraag van circa 131.120 m² en een vervangingsvraag van circa 403.840 m². Door deze (gedeeltelijke) vervanging en uitbreiding zal een groter deel van de voorraad inspelen op de behoefte van de (toekomstige) kantoorgebruiker en kan de verwachte toenemende vraag beantwoord worden. Tevens wordt ingespeeld op het feit dat de sterk vertegenwoordigde kantoorhoudende sectoren in de toekomst meer ruimte in gebruik zullen nemen. Er blijft echter ook kantorenvoorraad beschikbaar in andere kwaliteitsklassen voor sectoren met een andere ruimtebehoefte.

Kantoren behoefteeraming Regio Haaglanden

(≥500 m² v.v.o.)

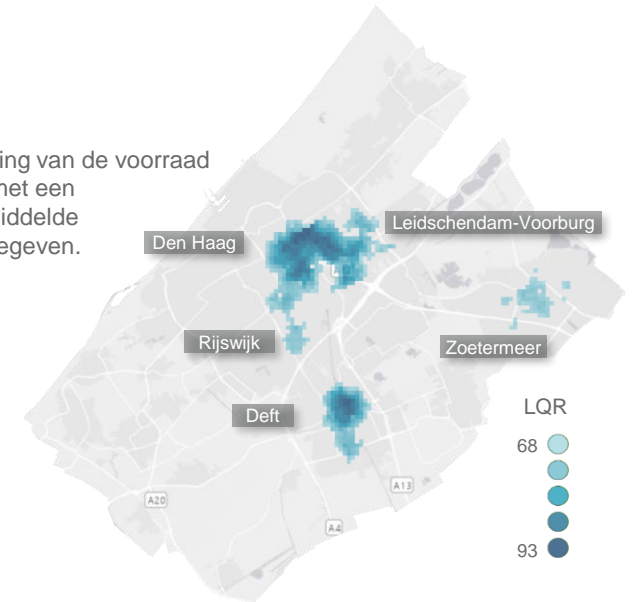


Kansrijke locaties

Naast lokaal maatwerk, zou behoud en uitbreiding van de voorraad voornamelijk moeten plaatsvinden op locaties met een locatiewaarde die hoger is dan die van de gemiddelde regionale opname (68), zoals op de kaart aangegeven.

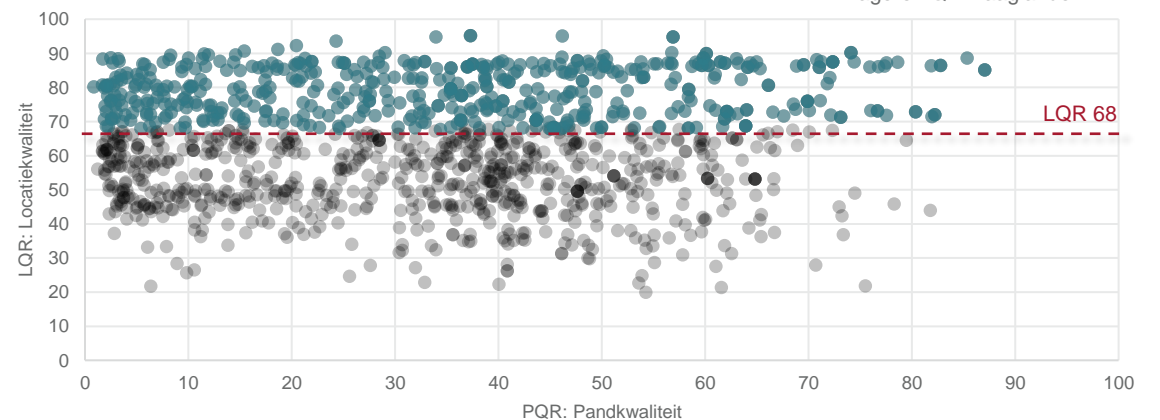
Daarnaast omvat de regio enkele top locaties die potentie bieden tot behoud/ontwikkeling van zeer hoogwaardige kantoren met een (boven)regionale functie:

- Den Haag - CID stationsomgeving
- Den Haag - Beatrixkwartier
- Den Haag - Binnenstad
- Den Haag - Laan van NOI
- Delft - Stationsomgeving



Kansen tot kwaliteitsimpulsen | Kwaliteit huidige voorraad

Huidige voorraad en gemiddelde LQR transactiedynamiek

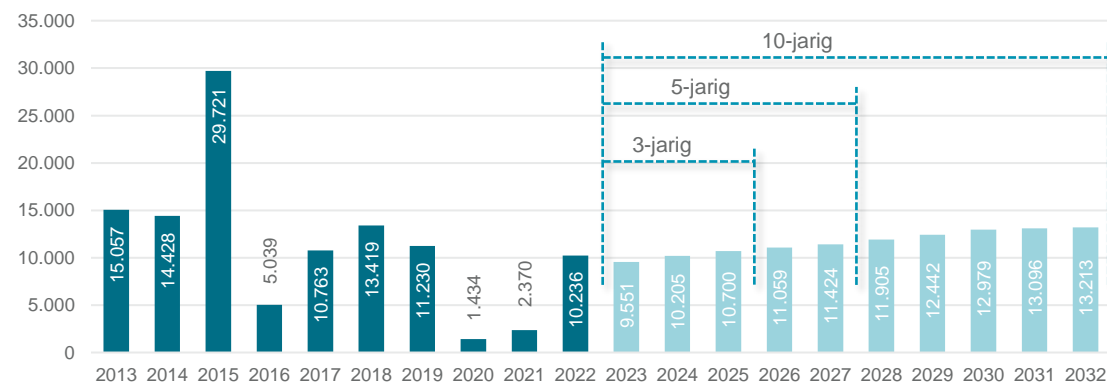


Prognose kantooropname (2/3)

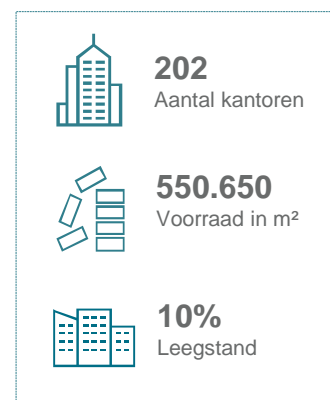
ZOETERMEER

- De eerder genoemde prognose van de regionale kantorenmarktvraag in de [Regio Haaglanden](#) laat gezamenlijk met de Regio Rotterdam de sterkste toekomstige stijging zien. De kantorenmarktvraag in de regio's Holland Rijnland, Midden-Holland en Zuid-Holland Zuid wordt verwacht slechts licht toe te nemen.
- De kantorenmarktvraag per gemeente is benaderd met behulp van de gemeentelijke aandelen in de regionale marktdynamiek ([methodologie behoefteraming gemeente](#)). De concentratiebeweging van de kantooropname naar grotere steden wordt verwacht in de toekomst te versterken, terwijl dit in andere gemeenten zal stabiliseren of krimpen. Echter, kan deze opnamegroei alleen gerealiseerd worden wanneer er voldoende kwalitatieve kantoorruimte wordt aangeboden. Op dit moment kan een deel van de gebruikersvraag gefaciliteerd worden omdat er beperkte kwalitatieve kantoorruimte beschikbaar is. Alleen door kwalitatief hoogwaardig vastgoed op de juiste locaties toe te voegen kan een hogere marktdynamiek gerealiseerd worden.
- In de gemeente Zoetermeer staat circa 10% van de kantorenvoorraad leeg in 2022. Bij een gezonde kantorenmarkt wordt uitgegaan van 7% model-leegstand (5% frictieleegstand + 2% marktruimte), hierbij kunnen kantoorgebruikers zich nog uitbreiden of verplaatsen. Doordat er in de gemeente Zoetermeer sprake is van een overaanbod aan kantoorruimte, ligt de focus op onttrekking van kantoorruimte van de voorraad en vervanging of renovatie van kantoorruimte naar een hoger kwaliteitsniveau. Hierdoor is er geen sprake van uitbreiding. In 2022 bedroeg de kantorenvoorraad 550.940 m² (202 kantoorpanden).
- De toekomstige kantorenmarktvraag in de gemeente Zoetermeer wordt de komende drie jaar geprognostiseerd op **30.460 m²** aan kantoorruimte, in de komende vijf jaar is dit circa **52.940 m²** en voor de komende tien jaar circa **116.575 m²** (cijfers zijn cumulatief). De kantorenmarktvraag kan in zowel bestaande- als nieuwbouw kantoorruimte vallen. Om kantoorgebruikers in de toekomst te kunnen faciliteren is er een vervangingsvraag¹, **41.415 m² in 2032**, van toepassing op de kantorenvoorraad van Zoetermeer. Immers, een deel van de kantorenvoorraad ligt op de juist locatie maar heeft een te laag kwaliteitsniveau en kan daardoor niet meer voorzien in het gevraagde kwaliteitsniveau vanuit de gebruiker. Dit geldt ook voor gebiedsontwikkelingen, zoals de Binnenstad en Entree, waarbij de locatie en het kwaliteitsniveau worden verbeterd.
- Doordat er sprake is van een overschot aan kantoorruimte in de gemeente Zoetermeer (10% leegstand) dient er kantoorruimte te worden onttrokken aan de voorraad om tot een model-leegstand van 7% te komen. De onttrekking gedurende de eerste drie jaar is hierbij het meest omvangrijk, met circa **18.770 m²**, waarna het afneemt tot **13.220 m²** in 2025 en **1.820 m²** in 2032.

Prognose kantorenmarktvraag Zoetermeer
(≥500 m² v.v.o.)

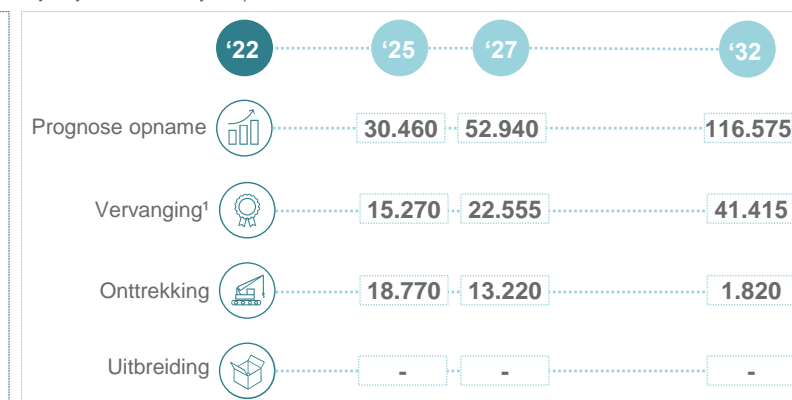


Huidige kantorenmarkt
2022



Behoefteraming

Tijdslijn 3, 5 en 10 jaar | cumulatief in m²



¹Vervangingsvraag: hieronder valt renovatie, evenals slopen en elders realiseren van nieuwbouw kantoorruimte. Hierbij dient de kantorenvoorraad niet toe te nemen, het is immers geen uitbreiding van de voorraad.

Prognose kantooropname (3/3)

PROGNOSE NAAR GROOTTEKLASSE

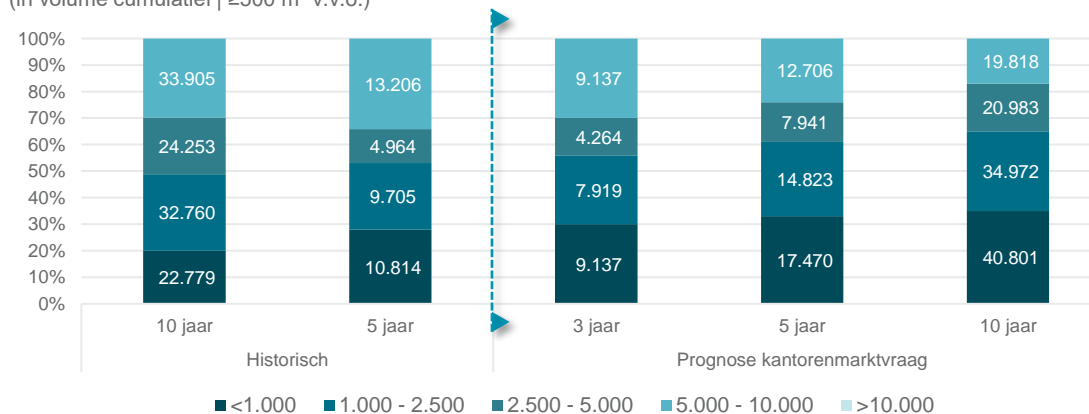
- De [trends en ontwikkelingen](#) op de kantorenmarkt zijn door de COVID-pandemie in een stroomversnelling gekomen. Hierbij maakt het 'traditionele' werkmodel plaats voor het 'omni-channel' werkmodel, met – naast het hoofdkantoor – ook een centrale rol voor de eigen woning en meer flexibele kantoorruime nabij klanten waarin ontmoeting gefaciliteerd wordt. De transformatie tot een nieuw werkmodel is van invloed op de omvang van het aantal benodigde kantoorruimtes en de invulling hiervan. Hierbij is een multimodale bereikbaarheid van belang evenals een levendige locatie met een hoog voorzieningenniveau.
- De gemeente Zoetermeer liet het hoogste opnamevolume zien in de afgelopen tien en vijf jaar binnen de grootteklasse '5.000 – 10.000'. In aantal transacties liet de grootteklasse '<1.000 m²' het grootste aandeel zien. Naast een aantal grotere kantoorgebruikers, zoals Dunea, Nutricia, ORTEC, Technip en Klaverblad, kenmerkt de kantorenmarkt van Zoetermeer zich door kleinere transacties. Verwacht wordt dat met de transformatie naar het 'omni-channel' werkmodel het aantal kleinere kantoortransacties zal toenemen. Naast de landelijk trends en ontwikkelingen wordt in de prognose naar grootteklasse ook rekening gehouden met de expiratie van huidige kantoorgebruikers in de gemeente Zoetermeer om de toekomstige zoekvraag te kunnen bepalen en de hieraan gelieerde grootteklassen.
- In de prognose voor de gemeente Zoetermeer wordt verwacht dat de grootteklasse '<1.000' gaat toenemen, evenals de grootteklasse '1.000 – 2.500'. Binnen de grootteklasse '2.500 – 5.000' is een zeer lichte stijging waarneembaar, terwijl de grootteklasse '5.000 – 10.000' een daling laat zien in het totale toekomstige opnamevolume. Dit wordt mede veroorzaakt door de transformatie van de kantorenmarkt naar het 'omni-channel' werkmodel en de beperkte vraag in Zoetermeer naar grotere kantoorruimtes.

KANTOORLOCATIES

- Gedurende de afgelopen tien jaar liet de kantorenlocatie A12 Zuid het meest gediversifieerde beeld zien in de opname naar grootteklasse, weliswaar viel qua aantal transacties (22) circa 81% in de grootteklasse 2.500 m² of lager. Dezelfde grootteklasse is het sterkst aanwezig op het Dutch Innovation Park. In de Binnenstad viel het overgrote deel van de transacties (8) in de grootteklasse '<1.000'. Door de gebiedsontwikkeling van het gebied Entree is er slechts één transactie gevallen in de afgelopen tien jaar.
- De prognose van de marktvrage per kantoorlocatie is afhankelijk van het kwaliteitsniveau en de beoogde gebiedsontwikkeling vanuit de gemeente, zie hoofdstuk: [Asset Quality Rating - prognose kantooropname](#).

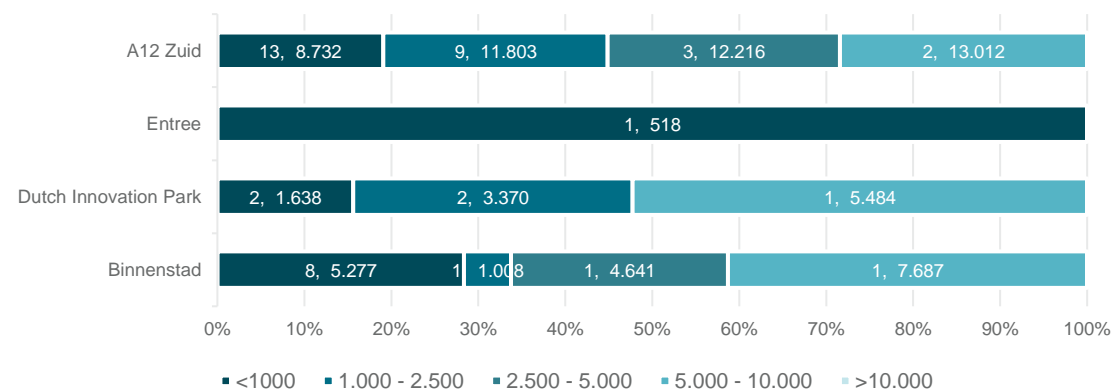
Prognose naar grootteklasse

(in volume cumulatief | ≥500 m² v.v.o.)



Opname naar grootteklasse kantoorlocaties

Aantal transacties en opnamevolume (≥500 m² v.v.o.)



03

KWALITATIEVE KANTORENMARKTANALYSE

Introductie

INTRODUCTIE

In de kwalitatieve kantorenmarktanalyse worden de uitkomsten van de kwantitatieve analyse geprojecteerd op de Asset Quality Rating van Cushman & Wakefield. Hiermee kan er in kaart worden gebracht wat de kwaliteit is van de kantoorpanden die in het aanbod staan, langdurig leeg staan of waar de meeste dynamiek geregistreerd wordt. De dynamiek wordt hierbij uitgesplitst naar kantorentransacties per doelgroep gedurende de afgelopen vijf jaar. De prognose van de kantooropname gedurende de verschillende tijdsperiodes is verder gespecificeerd naar de kwaliteit van kantoorpanden.

De kwalitatieve kantorenmarktanalyse bestaat uit de volgende sub-hoofdstukken:

- [Asset Quality Rating – Voorraad](#)
- [Asset Quality Rating – Aanbod](#)
- [Asset Quality Rating – Opname](#)
- [Asset Quality Rating – Doelgroepen](#)
- [Asset Quality Rating – Prognose kantooropname](#)

De methodologie achter de Asset Quality Rating van Cushman & Wakefield staat in [Bijlage II | AQR Methodologie](#).



Asset Quality Rating - voorraad

KANTORENVOORRAAD NAAR KWALITEITSSCORE

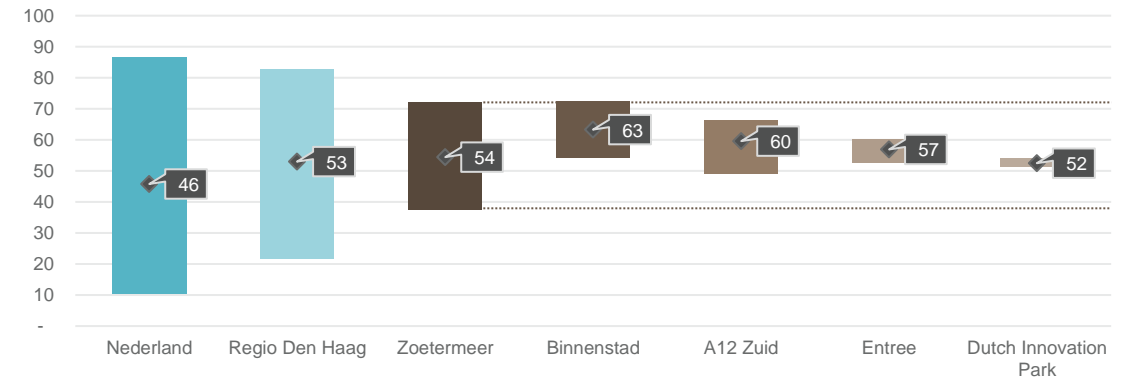
- De kantorenavoorraad in Zoetermeer laat een gemiddelde kwaliteitsscore zien (AQR) van 54, hierin varieert de bandbreedte van 38 tot 72. Zowel de landelijke- als de kantorenavoorraad in de Regio Den Haag laten gemiddeld een lagere kwaliteitsscore zien met 46 en 53. De gemeente Den Haag scoort echter hoger met een gemiddelde kwaliteitsscore van 56.
- In Zoetermeer bevinden de meeste kantoorpanden zich in de kwaliteitsklasse variërend van 50 tot 60, met circa 47% van de totale kantorenavoorraad. Gevolgd door de kwaliteitsklassen 40 tot 50 en 60 tot 70 met circa 28% en 23% van de totale kantorenavoorraad in Zoetermeer.
- De Binnenstad laat de hoogste gemiddelde kwaliteitsscore zien met 63, variërend van 54 tot 72. De kwaliteitsscore in het gebied A12 Zuid ligt lager met 60 en een bandbreedte van 49 tot 66, gevolgd door Entree met gemiddeld 57 en een bandbreedte van 53 tot 60. Het DIP heeft door het unieke karakter² een lagere gemiddelde kwaliteitsscore met 52 (bandbreedte 51-54).

KWALITEITSSCORE KANTOORLOCATIES

- De Binnenstad laat de grootste spreiding zien in de kwaliteit van een kantoorpand (PQR), variërend van 8 tot 80. Qua locatiewaarde (LQR) laat de Binnenstad de hoogste scores zien van 68 tot 74, mede door het hoge voorzieningenniveau en de goede bereikbaarheid met een gemiddelde van 72.
- Entree laat een lagere locatiewaarde (LQR), met gemiddeld 67, zien doordat er minder voorzieningen aanwezig zijn. De bereikbaarheid daarentegen is beter, nabij een treinstation en snelweg afrit. Echter is de pandkwaliteit (PQR) zeer laag, variërend van 22 tot 51. A12 Zuid heeft een gelijkwaardige LQR, met gemiddeld 65, door de omvang van het gebied is de pandkwaliteit bandbreedte omvangrijker (19-70).
- Het DIP heeft door het beperkte aantal voorzieningen en mindere bereikbaarheid een lagere locatiewaarde (LQR). Ook de pandkwaliteit (PQR) ligt lager, al is de bandbreedte door het beperkte aantal kantoorpanden klein (37-61). Door nieuwbouwwontwikkelingen neemt de PQR in de toekomst toe. Dit gebied trekt een specifieke doelgroep met een focus op clustervoordeel.
- De kantoorpanden met de laagste kwaliteitsscore (AQR) staan op bedrijventerrein Lansinghage ten zuiden van Zoetermeer, mede door beperkte bereikbaarheid en voorzieningen.

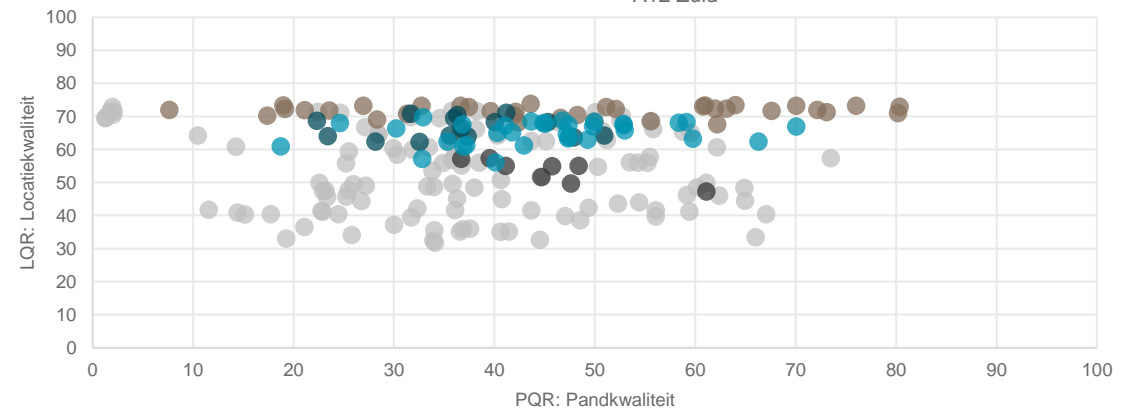
Benchmark kwaliteitsklasse kantorenavoorraad

Bandbreedte en gemiddelde AQR score (≥500 m² v.v.o.)



Zoetermeer naar kantoorlocaties

Voorraad naar LQR en PQR (≥500 m² v.v.o.)



²DIP kwaliteitsscore geldt voor reguliere kantoorruimte, door het unieke karakter van deze locatie is dit minder te omvatten in een [score](#).

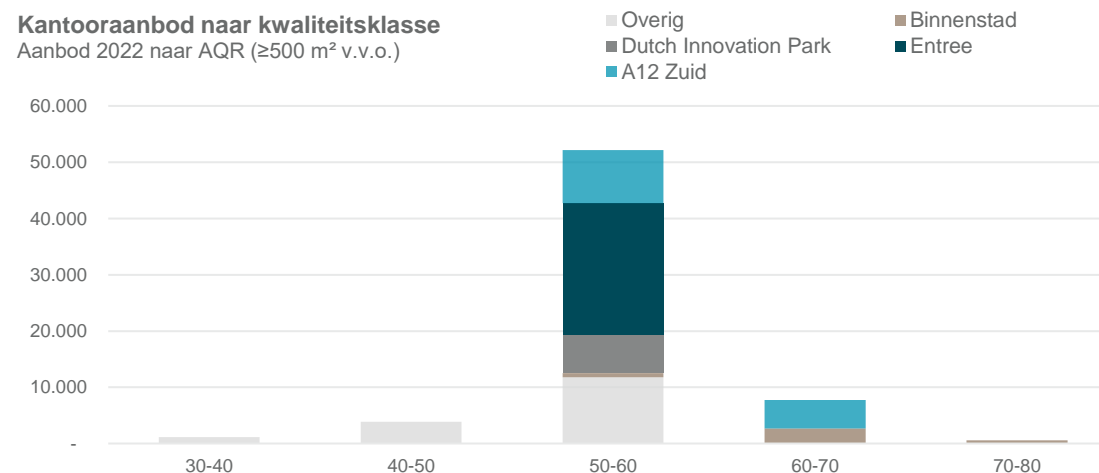
Asset Quality Rating - aanbod

KANTOORAANBOD NAAR KWALITEITSSCORE

- In 2022 stond er in totaal 65.520 m² aan kantoorruimte in het aanbod in Zoetermeer, hiervan lag het overgrote deel in de kwaliteitsklasse (AQR) 50 tot 60 met circa 80% van het totale aanbod. Circa 13% (8.315 m²) van het beschikbare aanbod bevond zich in kantoorpanden met een minimale kwaliteitsklasse van 60 of hoger. In deze kantoorpanden vond in de afgelopen tien jaar 31% van de [transactiedynamiek](#) plaats (35.410 m²).
- In kantoorpanden met een maximale kwaliteitsscore (AQR) van 50 stond circa 5.030 m² aan kantoorruimte leeg, dit is 7% van het totale aanbod in 2022. Aangezien hier in de afgelopen tien jaar slechts 15% van de [transactiedynamiek](#) plaatsvond, is de potentie tot transformatie relatief hoog. Het beschikbare aanbod voldoet immers niet meer aan de wensen van de kantoorgebruikers en kan dus rekenen op weinig vraag vanuit de markt. Desalniettemin valt 29% van de [kantorenvorraad](#) in Zoetermeer binnen de kwaliteitsklasse (AQR) 30 tot 50.
- Het beschikbare kantooraanbod op de locatie Entree bevindt zich in de kwaliteitsklasse 50 tot 60 met circa 23.355 m². In A12 Zuid ligt circa 9.460 m² aan kantoorruimte in dezelfde kwaliteitsklasse, circa 35% (5.050 m²) van de beschikbare kantoorruimte ligt een kwaliteitsklasse hoger (60-70) ten [zuidoosten](#) van het treinstation. In de afgelopen tien jaar is in deze kwaliteitsklasse 29% van de transactiedynamiek binnen Zoetermeer geland, circa 33.040 m² aan kantoorruimte. Kantooraanbod buiten de concentratiegebieden (overig) bevond zich grotendeels in de kwaliteitsklasse 50-60 en 50 en lager.
- Doordat alle kantoorpanden in het DIP gebied in de kwaliteitsklasse 50 tot 60 vallen, vond hier 10.172 m² aan kantooropname plaats in de afgelopen tien jaar. Dit werd grotendeels veroorzaakt door het beschikbaar komen van diverse renovaties en nieuwbouw. In 2022 is er 6.850 m³ aan kantoorruimte beschikbaar.
- Kantoorpanden met een pandkwaliteit (PQR) van 50 of hoger konden rekenen op 46% van de totale transactiedynamiek in de afgelopen tien jaar (27 transacties). In 2022 was er in 8 kantoorpanden ruimte beschikbaar met een minimale pandkwaliteit (PQR) van 50 of hoger, dit is 36% van het totale aanbod (23.280 m²). De overige 64% van de beschikbare kantoorpanden in 2022 had een kwaliteit (PQR) van 50 of lager, met in totaal 42.240 m².

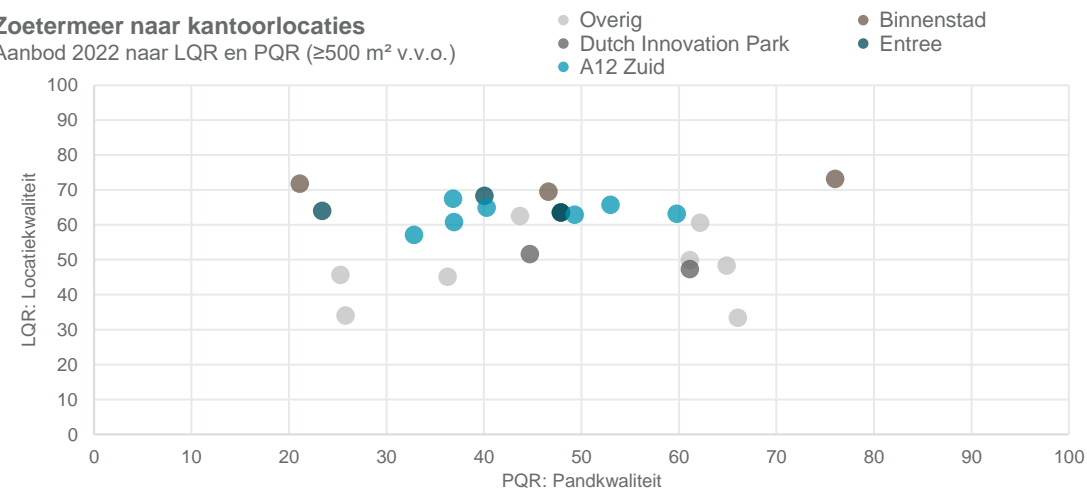
Kantooraanbod naar kwaliteitsklasse

Aanbod 2022 naar AQR (≥500 m² v.v.o.)



Zoetermeer naar kantoorlocaties

Aanbod 2022 naar LQR en PQR (≥500 m² v.v.o.)

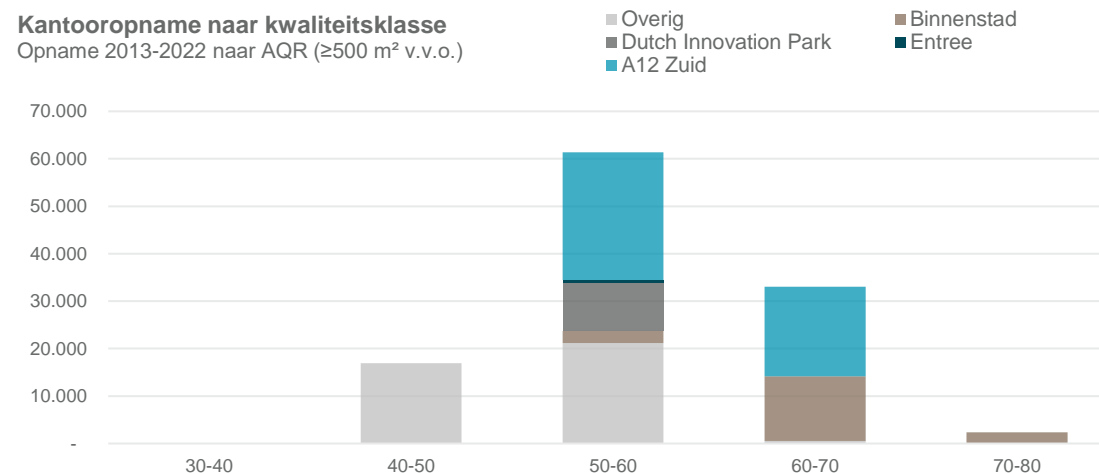


Asset Quality Rating - opname

KANTOOROPNAME NAAR KWALITEITSSCORE

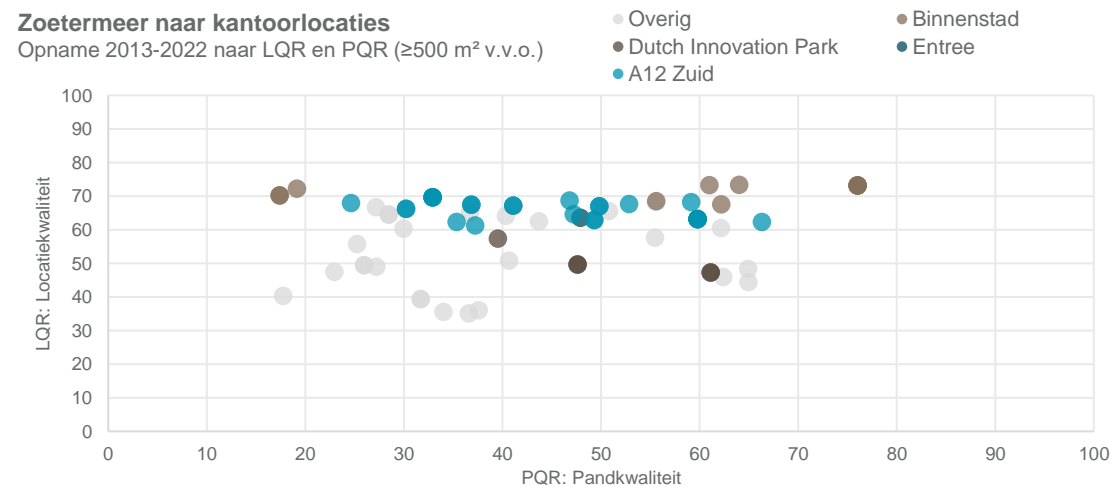
- De transactiedynamiek in Zoetermeer is, met 61.350 m² in de afgelopen tien jaar, het hoogst in kantoorpanden met een kwaliteitsklasse (AQR) van 50 tot 60. Hiervan vond het overgrote deel plaats in het gebied A12 Zuid, met een opnamevolume van 26.895 m² aan kantoorruimte. Doordat de [kantorenavoorraad](#) in het DIP in de kwaliteitsklasse 50 tot 60 valt, vond de volledige transactiedynamiek van 10.170 m² aan kantoorruimte in de afgelopen tien jaar hier plaats. Het opnamevolume in de Binnenstad vond overwegend plaats in kantoorpanden met een hogere kwaliteitsklasse (60-70), met 13.650 m² aan kantoorruimte.
- Opvallend is dat de transactiedynamiek zich in Zoetermeer concentreert in kantoren met een kwaliteitsklasse van 50 tot 60, met circa 54% van de kantooropname in de afgelopen tien jaar. Ook kantoorpanden in de kwaliteitsklasse 60 tot 70 konden rekenen op interesse vanuit kantoorgebruikers met een aandeel van circa 29% in de afgelopen tien jaar. Buiten de concentratiegebieden (overig) lag de kantooropname in de kwaliteitsklasse 60 en lager.
- De kantooropname was zeer laag in de kwaliteitsklasse 70 tot 80 met 2.370 m², ofwel 2% in de afgelopen tien jaar, weliswaar valt slechts 1% van de kantorenavoorraad in Zoetermeer binnen deze kwaliteitsklasse. In de kwaliteitsklasse 40 tot 50 vond 16.940 m² aan opname plaats in de afgelopen tien jaar, goed voor 15%, terwijl hierin 28% van de kantorenavoorraad valt. Er kan dus worden gesteld dat er vanuit kantoorgebruikers beperkt vraag is naar kantoorpanden met een kwaliteitsscore lager dan 50. In de afgelopen tien jaar vonden 52 transacties plaats in panden met een minimale locatiewaarde van 55, dit is 85% van het totaal aantal transacties.
- De opname naar kantoorlocatie liet de hoogste pandkwaliteit zien in de Binnenstad, met 7 kantoortransacties in panden met een kwaliteit (PQR) van 60 of hoger in de afgelopen tien jaar, circa 63% van alle transacties. In de [kantorenavoorraad](#) van Zoetermeer vallen slechts acht kantoorpanden in de kwaliteitsklasse (PQR) van 70 tot 80, hierdoor wordt de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte onvoldoende voorzien.
- In het DIP, Entree en A12 Zuid vallen de kantoortransacties in panden met een brede spreiding van het kwaliteitsniveau (PQR). Dit wordt mede veroorzaakt door de beperkte beschikbaarheid van hoogwaardige kantoorpanden in deze gebieden.

Kantooropname naar kwaliteitsklasse
Opname 2013-2022 naar AQR (≥500 m² v.v.o.)



Zoetermeer naar kantoorlocaties

Opname 2013-2022 naar LQR en PQR (≥500 m² v.v.o.)



Asset Quality Rating - doelgroepen (1/2)

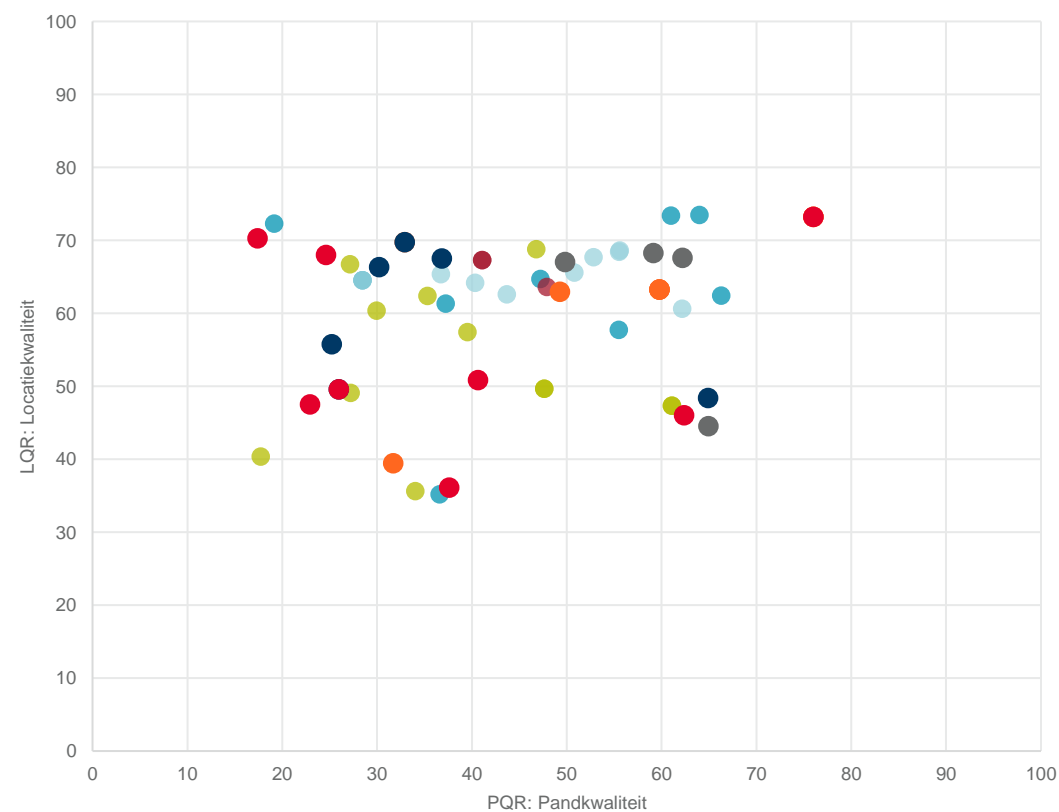
LOCATIE- EN PANDKWALITEIT NAAR DOELGROEP

- De transactiedynamiek op de kantorenmarkt van Zoetermeer is ingedeeld naar doelgroepen. Hierdoor kan er een specifiekere duiding worden gemaakt naar het karakter van een deelgebied en het type kantoorgebruiker dat zich hier huisvest.
- De kantooropname heeft op pandkwaliteit (PQR) een spreiding van 17 tot en met 76, dit is een relatief omvangrijke spreiding met veel kwaliteitsverschil. 51% van de kantoortransacties heeft een pandkwaliteit boven het gemeentelijke gemiddelde van 45.
- Binnen de locatiekwaliteit (LQR) is de spreiding eveneens groot, met 35 tot en met 73. Echter is er een concentratie van opname van kantoren met een hogere locatiekwaliteit. Driekwart van de kantooropname heeft een hogere locatiekwaliteit dan het gemeentelijke gemiddelde van 61.
- De doelgroepen Advisering & Zakelijke dienstverlening, Financieel, Gezondheidszorg en IT zijn voornamelijk geconcentreerd op locaties met een relatief hoge locatiekwaliteit.
- Industrie, Handel & Transport, Publiek & Non-profit en Vastgoed & Bouw nemen voornamelijk kantoorruimte op met een pandkwaliteit van 45, dit is onder het gemiddelde van de gemeente.

Doelgroep	Gemiddelde PQR (Pandkwaliteit)	Gemiddelde LQR (Locatiekwaliteit)
Advisering & zakelijke dienstverlening	46	65
Financieel	45	66
Gezondheidszorg	45	66
Industrie, handel & transport	41	53
IT	56	64
Publiek & non-profit	36	60
Vastgoed & bouw	38	55
Zoetermeer	45	61

Zoetermeer | Locatie- en Pandkwaliteit naar doelgroep (2013-2022)

- Advisering & Zakelijke dienstverlening
- Financieel
- Gezondheidszorg
- Industrie, Handel & Transport
- IT
- Publiek & Non-profit
- Vastgoed & Bouw
- Onbekend



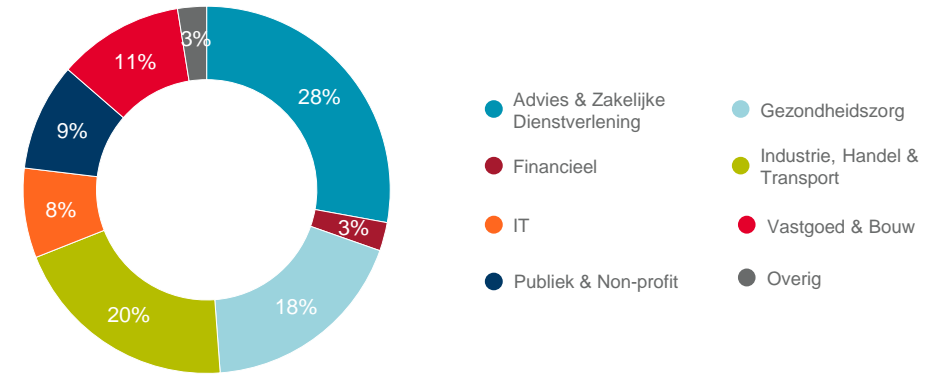
Asset Quality Rating - doelgroepen (2/3)

DOELGROEPEN NAAR DEELGEBIED

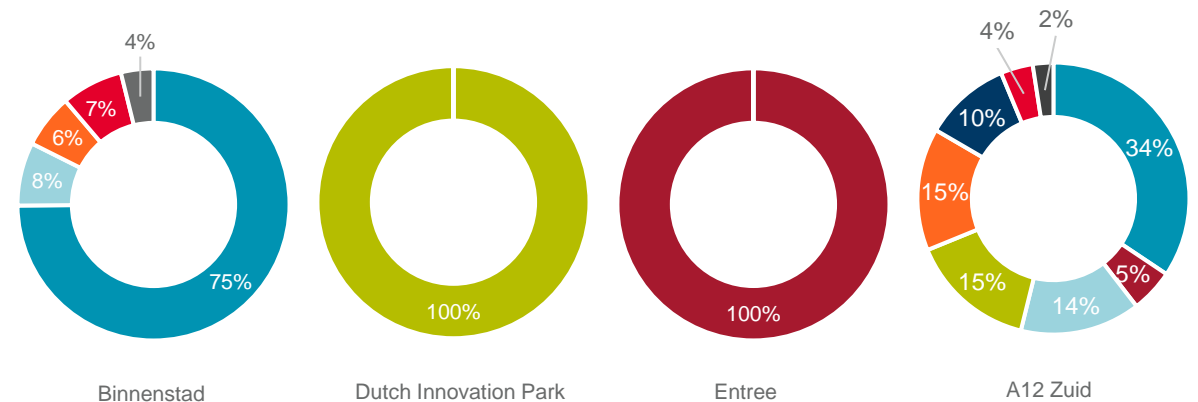
- Voor de gemeente Zoetermeer, geldt dat in de periode van 2013 tot 2022, het merendeel van de metrage wordt opgenomen voor gebruikers binnen de doelgroep *Advies & Zakelijke Dienstverlening* (28%), gevolgd door *Industrie, Handel & Transport* (20%) en *Gezondheidszorg* (18%).
- In de Binnenstad is *Advies & Zakelijke Dienstverlening* (75%) verantwoordelijk voor het grootste opnamevolume van kantoorruimte, met driekwart van de totale kantooropname. Na *Advies & Zakelijke Dienstverlening* nemen onder andere *Gezondheidszorg* (8%) en *Vastgoed & Bouw* (7%) kantoorruimtes op. Het gebied trekt voornamelijk commerciële partijen aan.
- Binnen het Dutch Innovation Park is het gehele opnamevolume van kantoorruimte opgenomen door gebruikers binnen *Industrie, Handel & Transport*. Hierbinnen valt ook de innovatieve maakindustrie. Dit duidt het specifieke karakter van het gebied, met een gespecialiseerde doelgroep.
- In het gebied Entree heeft er één transactie plaatsgevonden van een *financiële* gebruiker in de afgelopen 10 jaar, dit komt mede door de gebiedsontwikkelingsvisie waarbij er een onttrekkings- en transformatie opgave is.
- A12 Zuid kent een gevarieerde groep kantoorgebruikers. De meeste kantoorruimtes worden opgenomen door *Advies & Zakelijke Dienstverlening* (34%), goed voor een derde van de opname. *Gezondheidszorg*, *Industrie, Handel & Transport* en *IT* zijn gelijkwaardig in de kantooropname binnen het gebied A12 Zuid, met allen circa 15% in het totale opnamevolume.

Kantooropname Zoetermeer naar doelgroep (in m²)

Opname 2013-2022 (≥500 m² v.v.o.)



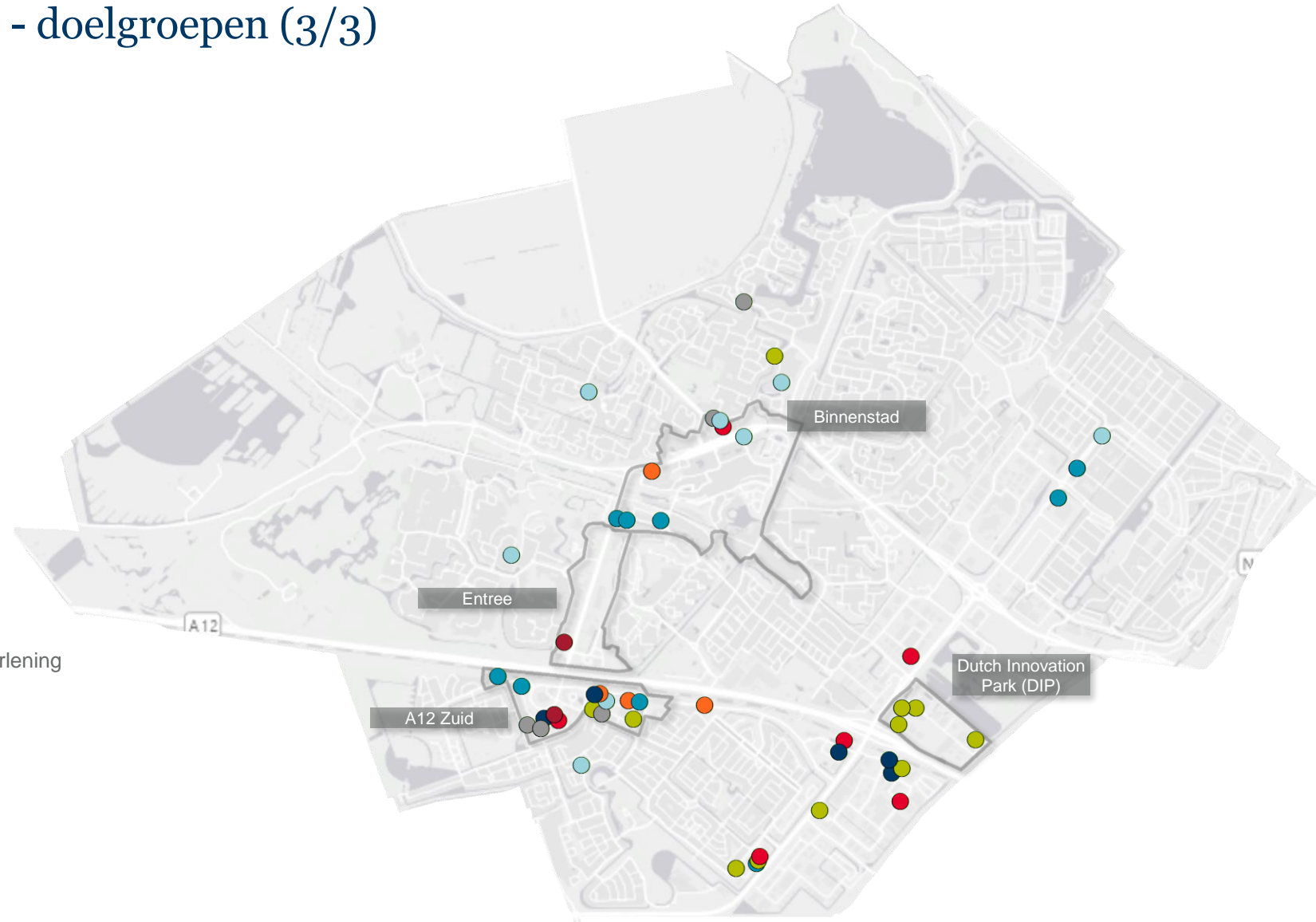
Kantooropname per deelgebied naar doelgroep (in m²)



Asset Quality Rating - doelgroepen (3/3)

DOELGROEP

- Advisering & Zakelijke Dienstverlening
- Financieel
- Gezondheidszorg
- IT
- Industrie, Handel & Transport
- Publiek & Non-profit
- Vastgoed & Bouw
- Overig



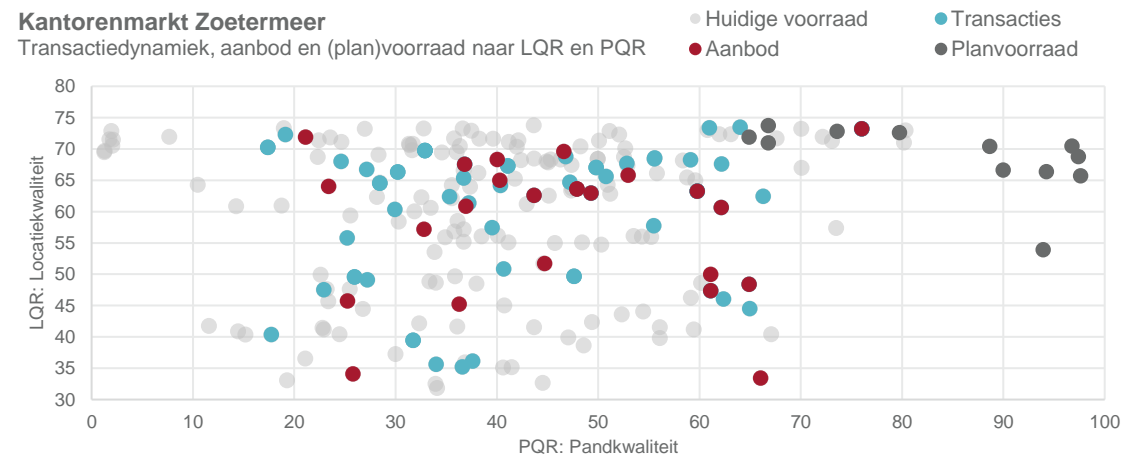
Asset Quality Rating - prognose kantooropname (1/4)

TRANSACTIEDYNAMIEK, AANBOD EN PLANVOORRAAD

- De [transactiedynamiek in Zoetermeer](#) concentreert zich op kantoren in de kwaliteitsklasse van 50 tot 60 met circa 54% van de kantooropname en op de kwaliteitsklasse van 60 tot 70 met 29% van de kantooropname (gezamenlijk goed voor 83% van de opname). In 2022 was circa 80% van het [kantooraanbod beschikbaar in de kwaliteitsklasse](#) van 50 tot 60, ofwel 52.180 m². Het overgrote deel (45%) lag in het gebied Entree, met 23.360 m². Circa 13% (8.315 m²) van het beschikbare aanbod bevond zich in kantoorpanden met een minimale kwaliteitsklasse van 60 of hoger. In deze kantoorpanden vond in de afgelopen tien jaar 31% van de [transactiedynamiek](#) plaats (35.410 m²).
- Kantoorpanden in Zoetermeer met een pandkwaliteit (PQR) van 50 of hoger konden rekenen op 48% (54.625 m²) van de totale [transactiedynamiek](#) in de afgelopen tien jaar (27 transacties). In 2022 was er in 8 kantoorpanden ruimte [beschikbaar met een minimale pandkwaliteit](#) (PQR) van 50 of hoger, dit is 36% van het totale aanbod (23.280 m²). De overige 64% van de beschikbare kantoorpanden in 2022 had een pandkwaliteit (PQR) van 50 of lager, met in totaal 42.240 m². In de huidige [kantorenvoorraad](#) van Zoetermeer vallen slechts acht kantoorpanden in de kwaliteitsklasse (PQR) van 70 tot 80, hierdoor wordt de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte onvoldoende voorzien. In de afgelopen tien jaar vonden 52 transacties plaats in panden met een minimale locatiewaarde van 55, dit is 85% van het totaal aantal transacties.
- Doordat kantoorhoudende organisaties zich verplaatsen, naar veelal een kantoor met een betere locatiewaarde, kan de vrijgekomen voorraad die niet aan de gewenste locatiewaarde voldoet, vervangen worden door voorraad die hier wél aan voldoet. Dit leidt ertoe dat de toekomstige vraag beantwoord kan worden, maar voorkomt tegelijkertijd dat kantoorruimte die niet langer op interesse kan rekenen langdurig leeg komt te staan met ongezonde marktcondities tot gevolg. De model-leegstand die hiervoor wordt aangehouden is 7% (5% frictieleegstand + 2% marktruimte). De [vervangingsvraag](#) voor de gemeente Zoetermeer komt uit op circa **41.415 m²** aan kantoorruimte gedurende de periode tot 2032, hierbij ligt de prognose van de opname³ op **116.575 m²** en dient er **1.820 m²** onttrokken te worden.
- De beoogde gebiedsontwikkeling vanuit de gemeente Zoetermeer voor de [Binnenstad](#) voorziet in circa 3.100 m² kantoorruimte. In het [Dutch Innovation Park](#) is dit vastgesteld op 4.100 m² en op het [Entree](#) gebied ligt de raming op 84.834 m² aan kantoorruimte. De totale raming (excl. DIP¹) komt hiermee uit op circa **74.744 m² v.v.o.** aan kantoorruimte voor de gemeente Zoetermeer, hiermee overtreffen de beoogde plannen de geprognoseerde *10-jarige vervangingsvraag en onttrekkingen* met **35.149 m² v.v.o.** terwijl voor de *18-jarige vervangingsvraag en onttrekkingen* een 'tekort' van **5.126 m² v.v.o.** geldt.

Kantorenmarkt Zoetermeer

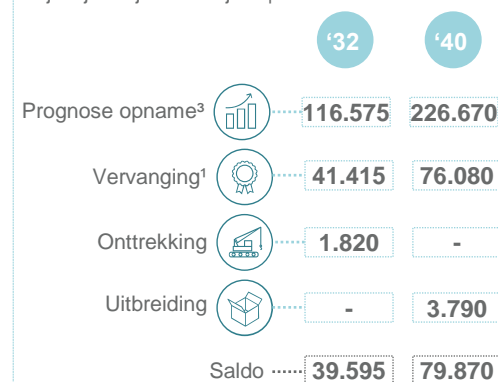
Transactiedynamiek, aanbod en (plan)voorraad naar LQR en PQR



Deelgebied	Sub-gebied	Kantoorruimte
Binnenstad • 3.100 m ² b.v.o. • 2.635 m ² v.v.o.	DG2	400
	DG3	700
	DG4	500
	DG5	1.000
	DG6	500
Entree • 84.834 m ² b.v.o. • 72.109 m ² v.v.o.	Oost 1	39.000
	Oost 2	-5.000
	Oost 3	-14.300
	Station 1	3.000
	Station 2c	51.611
	West 1	10.523
Dutch Innovation Park (m² b.v.o.)¹		(4.100) ¹
Zoetermeer totaal (excl. DIP)		87.934 m² b.v.o. 74.744 m² v.v.o.²
Prognose behoefte (saldo):		
39.595 in 2032 (41.415 - 1.820)		-35.149 m² v.v.o.
79.870 in 2040 (76.080 + 3.790)		5.126 m² v.v.o.

Behoefte Zoetermeer

Tijdslijn 10 jaar – 18 jaar | cumulatief in m²



¹DIP: Campuslocatie met zeer specifieke doelgroep en bestemmingsplan bedrijventerrein, valt buiten reguliere kantoorruimte.

²Transformatiefactor: m² b.v.o. is circa 85% m² v.v.o.

³Prognose opname: valt zowel in bestaande- als nieuwbouw kantoorruimte.

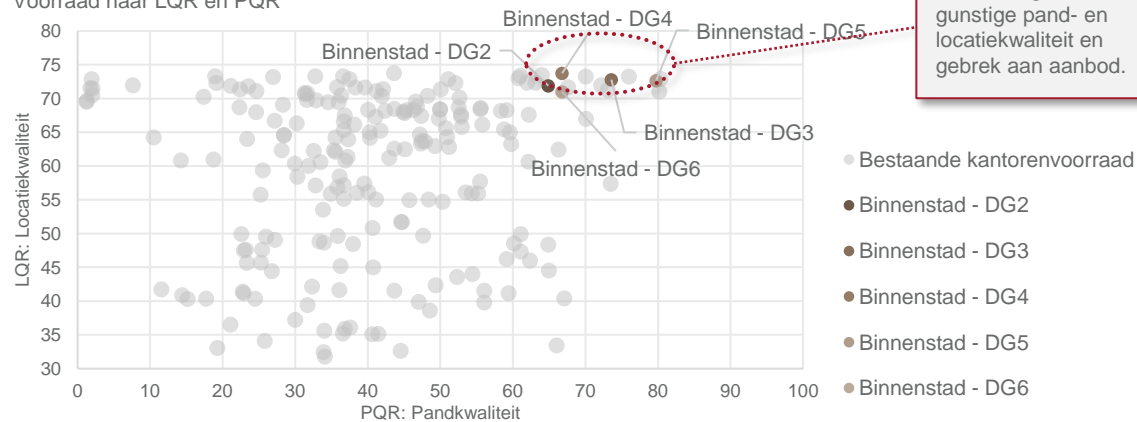
Asset Quality Rating - prognose kantooropname (2/4)

BINNENSTAD

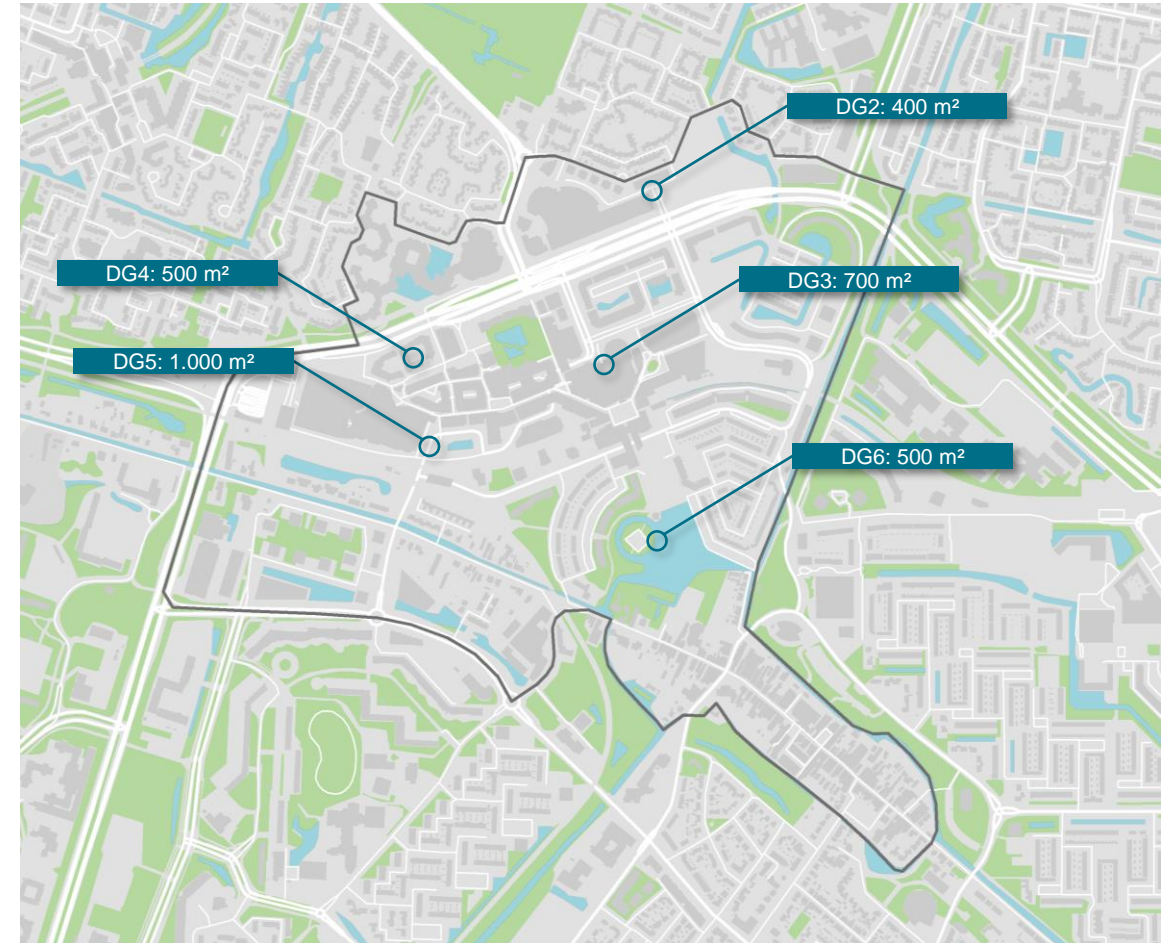
- De Binnenstad kan rekenen op marktvaart vanuit kantoorgebruikers door het hoge voorzieningenniveau en de goede bereikbaarheid, hierdoor was er in de afgelopen tien jaar slechts 13% van het totale aanbod beschikbaar. In 2022 betrof het kantooraanbod 3.980 m², circa 6% van het totaal. De [leegstandsduur](#) in de Binnenstad is beperkt met 12.700 m² maximaal twee jaar leeg in de afgelopen vijf jaar (84% van totaal). Na de A12 Zuid liet de Binnenstad de hoogste [transactiedynamiek](#) zien met 18.620 m² in tien jaar.
- De transactiedynamiek in de Binnenstad vond overwegend plaats in kantoorpanden met een [hogere kwaliteitsklasse](#) van minimaal 60, met 16.020 m² aan kantoorruimte (86%). Terwijl er in 2022 slechts 3.260 m² [beschikbaar was in kantoorpanden](#) met een minimale kwaliteit van 60. Er kan dus worden gesproken van een mismatch tussen het beschikbare aanbod en de marktvaart naar kantoorruimte.
- De beoogde gebiedsontwikkeling voor de Binnenstad bevat een toevoeging van 2.000 woningen en diverse voorzieningen die de leefbaarheid bevorderen. Evenals een kantorenprogramma van 3.100 m² b.v.o. (2.635 m² v.v.o.) dat bestaat uit kleinschalige ruimtes (maximaal 1.000 m²) gelegen in de plint van de ontwikkelingen. Het kantorenprogramma kan rekenen op marktvaart vanuit de behoefteeraming door de gunstige pand¹- en locatiewaarde, en de toekomstige behoefte naar [kleinere grootteklassen](#) in Zoetermeer.

Planvoorraad Zoetermeer – Binnenstad / Dutch Innovation Park

Voorraad naar LQR en PQR



GEBIEDSONTWIKKELING BINNENSTAD



¹Duurzaamheidseisen: BREEAM Outstanding en energielabel A+++.

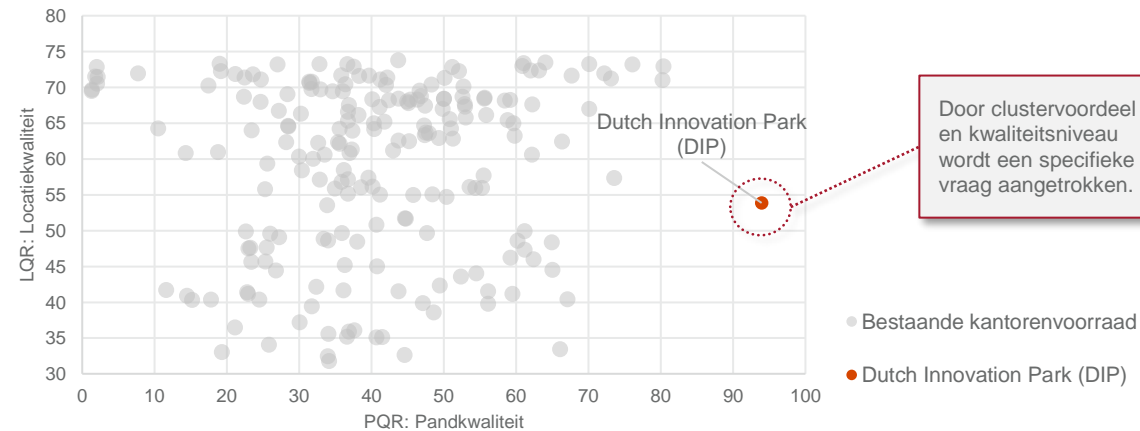
Asset Quality Rating - prognose kantooropname (3/4)

DUTCH INNOVATION PARK

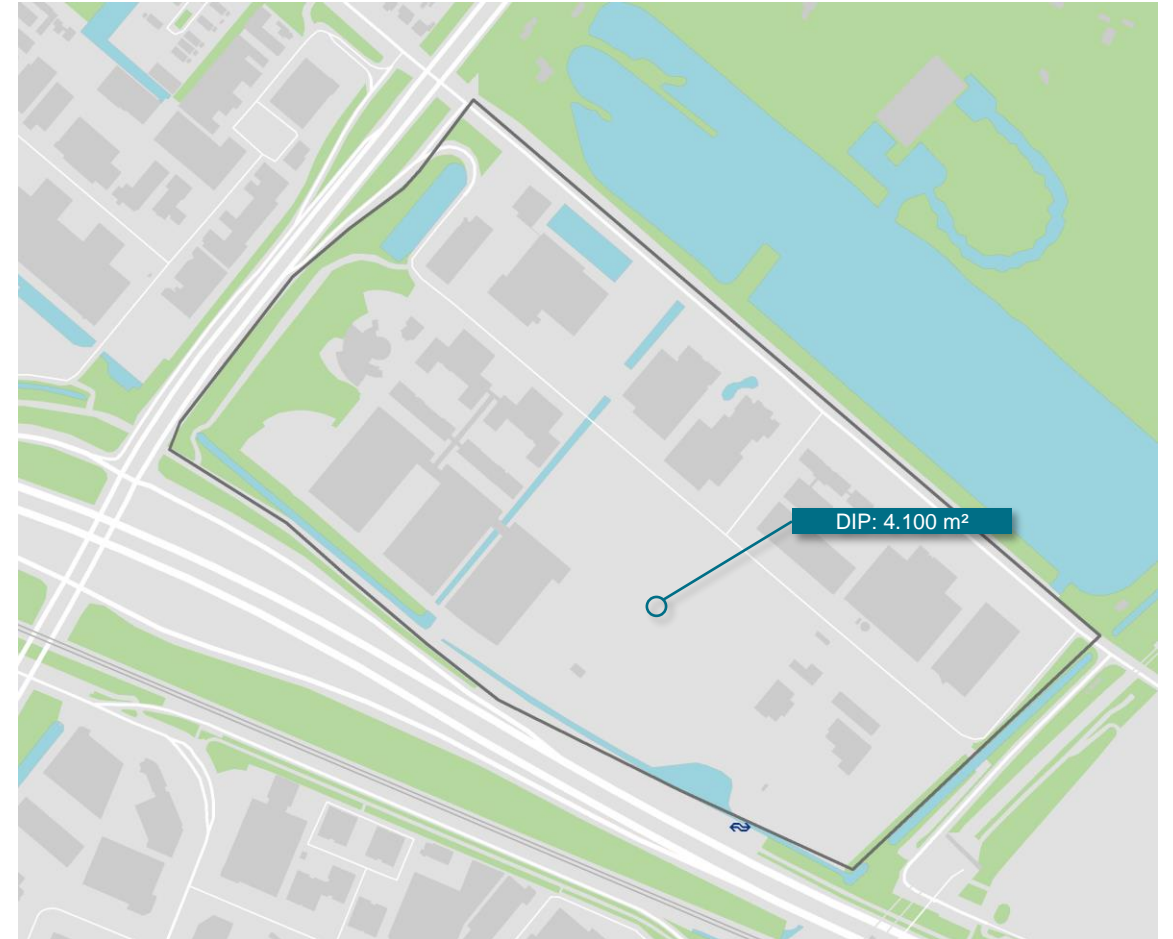
- Het Dutch Innovation Park heeft een focus op Smart Mobility, ICT, Communicatietechnologie en E-health & Care. De campuslocaties huisvest diverse bedrijven met deze specialisatie, zoals: Siemens, Atos, Lamboo Medical, WS Audiology, Reconext en Topcon Europe. Tevens is er een samenwerking met de Haagse Hogeschool in de Dutch Innovation Factory met incubators, accelerators en start-ups. Door dit specifieke karakter richt het Dutch Innovation Park, volgens het bestemmingsplan een bedrijventerrein, zich minder op reguliere kantoorgebruikers en is kantoorruimte veelal onderhevig aan een andere functie (zoals bijvoorbeeld lab-ruimte).
- Door het beperkte aantal huidige voorzieningen heeft het DIP een lagere locatiewaarde (LQR). De huidige gemiddelde pandkwaliteit (PQR) in het gebied is laag doordat het unieke karakter van deze locaties minder te omvatten zijn in een [score voor reguliere kantoorruimte](#).
- De beoogde ontwikkeling vanuit de gemeente Zoetermeer van 4.100 m² b.v.o. heeft – indien voldaan aan de hoogste duurzaamheidseisen¹ – een PQR van 94. Door de hoogwaardige kwaliteit en het clustervoordeel wordt verwacht dat de ontwikkeling een specifieke vraag aantrekt. Hierdoor wordt het DIP buiten beschouwing gelaten in de behoefteraming omdat hier geen reguliere kantorenmarktvraag valt.

Planvoorraad Zoetermeer - Dutch Innovation Park

Voorraad naar LQR en PQR



GEBIEDSONTWIKKELING DUTCH INNOVATION PARK



¹Duurzaamheidseisen: BREEAM Outstanding en energielabel A+++.

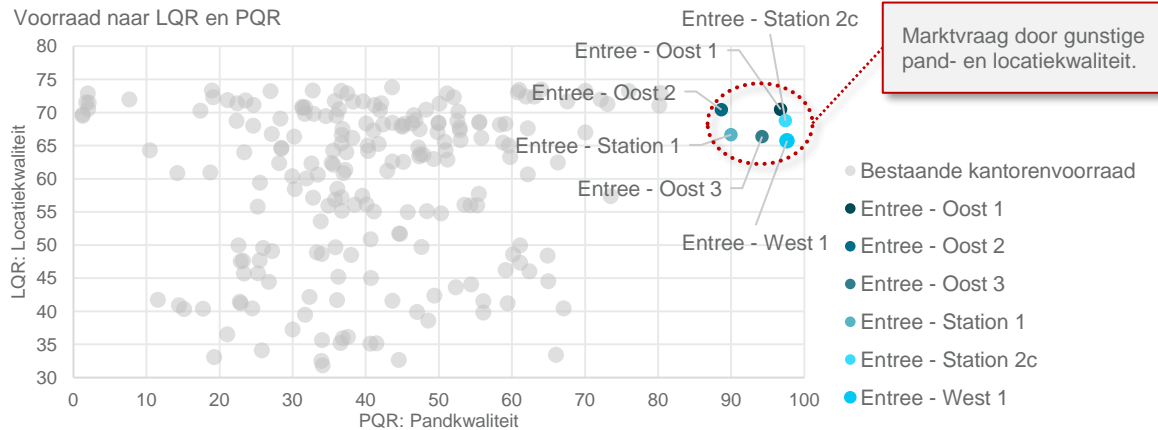
Asset Quality Rating - prognose kantooropname (4/4)

ENTREE

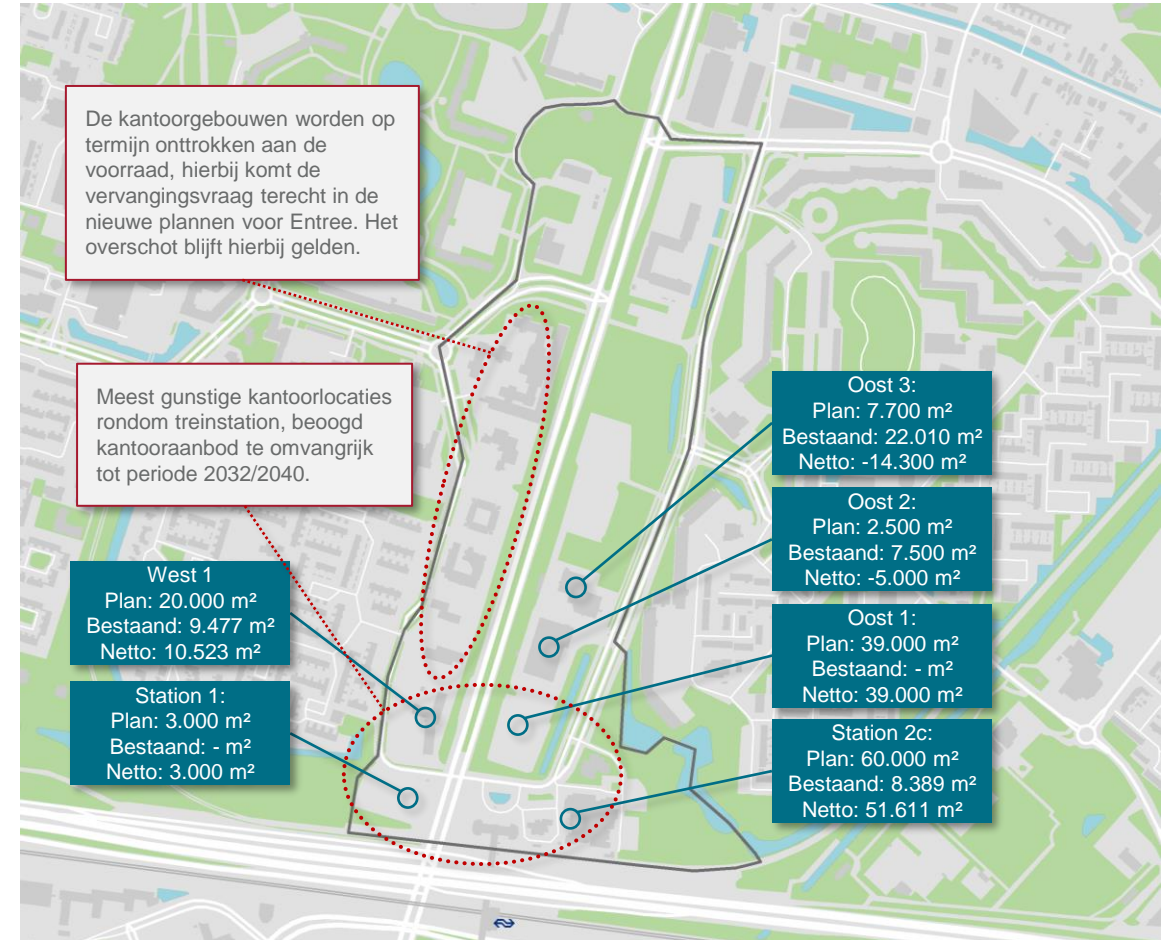
- Het Entree gebied in Zoetermeer is in transformatie en er ligt een gebiedsvisie om van dit gebied een levendige stadswijk te maken dat de connectie tussen het stationsgebied en de Binnenstad moet bevorderen. Historisch is er sprake van een overaanbod aan kantoorruimte, zo liet het Entree gebied in de afgelopen tien jaar het [hoogste aanbod](#) zien met 324.085 m², dit is circa 34% van het totale aanbod in Zoetermeer. In 2022 lag circa 36% van het totale kantooraanbod in het Entree gebied (23.360 m²), hiervan stond circa 58% [vijf jaar of langer leeg](#). Qua [transactiedynamiek](#) werd er in de afgelopen tien jaar slechts 520 m² aan kantoorruimte verhuurd. Het [beschikbare kantooraanbod](#) voor het Entree gebied in 2022 bevond zich in de kwaliteitsklasse van 50 tot 60. In de [bestaande voorraad](#) is de pandkwaliteit (PQR) voor het Entree gebied zeer laag (22-51). Hierdoor kiest de kantoorgebruiker voor de Binnenstad.
- De beoogde gebiedsontwikkeling voor het Entree gebied bevat een toevoeging van 4.500 woningen en diverse voorzieningen die de leefbaarheid bevorderen. Evenals een kantorenprogramma van 87.934 m² b.v.o. (74.744 m² v.v.o.) met het zwaartepunten rondom het treinstation. Het kantorenprogramma kan rekenen op markt vraag vanuit de behoefteraming door de gunstige pand¹ - en locatiewaarde. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de toekomstige behoefte naar [grootteklassen](#) in Zoetermeer. De beoogde plannen overtreffen de [10-jarige vervangingsvraag en onttrekkingen](#) met **35.149 m² v.v.o.** terwijl voor de [18-jarige prognose](#) een 'tekort' van **5.126 m² v.v.o.** aan kantoorruimte geldt.

Planvoorraad Zoetermeer - Entree

Voorraad naar LQR en PQR



GEBIEDSONTWIKKELING ENTREE



¹Duurzaamheidseisen: BREEAM Outstanding en energielabel A+++.

04

KANSLABEL-ANALYSE



gemeente
Zoetermeer



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Kwaliteitskantorenanalyse (1/5)

DEFINITIE KWALITEITSKANTOOR

De definitie van 'kwaliteitskantoor' kan uit de uitkomsten van de vorige analyses worden afgeleid. De variabelen die hierbij leidend zijn, zijn de gemiddelde regionale scores van de locatie- en pandkwaliteit (respectievelijk LQR en PQR). Om de definitie van kwaliteitskantoor te bepalen, zijn per kantoorpand de scores van de locatiewaarde afgezet tegen de scores van de pandkwaliteit. Immers, de scores van de marktkwaliteit zijn vaak nagenoeg gelijk aan de scores van de locatiewaarde en zijn (deels) een gevolg van de locatie- en pandkwaliteit. Een hoogwaardige kantoorlocatie (hoge LQR) resulteert doorgaans in een sterke kantorenmarkt (hoge MQR). Daarnaast zijn de locatie- en pandkwaliteit (tot op zekere hoogte) direct stuurbaar via (beleidsmatige) ingrepen op gebieds- en gebouwniveau. Dit geldt niet voor de marktkwaliteit.

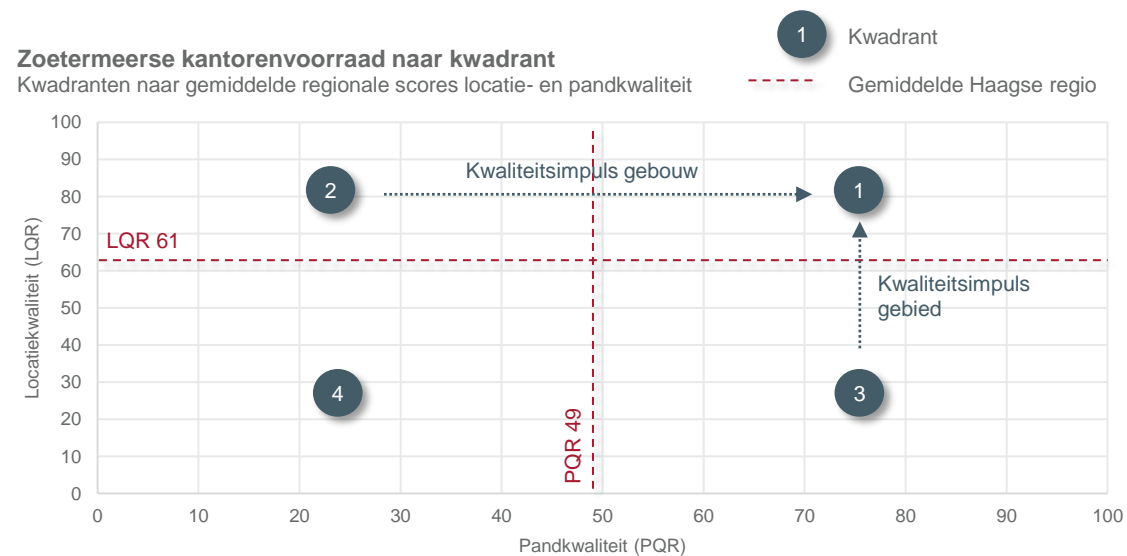
Daarom stellen wij dat een kantoor dat bovengemiddeld scoort op zowel locatie- als pandkwaliteit als 'kwaliteitskantoor' kan worden aangemerkt. Dit vereist het bepalen van de gemiddelde scores van de locatie- en pandkwaliteit. Omdat Zoetermeer onlosmakelijk onderdeel is van de kantorenmarktdynamiek in de bredere Haagse regio, en hierbinnen concurreert met andere kantoorlocaties, is gekozen om de gemiddelde scores van de locatie- en pandkwaliteit van de kantorenvoorraad in de regio Haaglanden te hanteren bij het bepalen van 'kwaliteitskantoren'. In het bepalen van de gemiddelde scores is uitgegaan van de huidige kantorenvoorraad met minimaal energielabel C (om te mogen verhuren). Hiermee sluit de definitie beter aan op de gehele regionale kantorenmarkt en daarmee op de toekomstbestendigheid van kantoren binnen de huidige functie. De gemiddeldes zijn als volgt:

- **Locatiewaarde (LQR)** – 61
- **Pandkwaliteit (PQR)** – 49

Door het projecteren van deze gemiddelde scores van locatie- en pandkwaliteit op de [Zoetermeerse kantorenvoorraad](#), ontstaan vier kwadranten. De kantorenvoorraad kan worden geclassificeerd naar gelang een kwadrant en kanslabel. [Elk kwadrant](#) kent specifieke ingrepen om de [ruimtelijke efficiëntie van de kantorenvoorraad](#) verder te optimaliseren.

Zoetermeerse kantorenvoorraad naar kwadrant

Kwadranten naar gemiddelde regionale scores locatie- en pandkwaliteit



Kw	LQR	PQR	Kanslabel	Ingrepen
1	Bovengemiddeld (>61)	Bovengemiddeld (>49)	Kansrijk	<ul style="list-style-type: none"> • Optimalisatiemogelijkheden • Actief beheer en management
2	Bovengemiddeld (>61)	Ondergemiddeld (<49)	Kanshebbend	<ul style="list-style-type: none"> • Via gebouwimpuls weer onderdeel van de markt • Mogelijkheid tot onttrekking en transformatie*
3	Ondergemiddeld (<61)	Bovengemiddeld (>49)	Kanshebbend	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliteren van sector-specifieke functie • Via gebiedsimpuls** weer onderdeel van de markt • Mogelijkheid tot onttrekking en transformatie* (eventueel via gebiedsontwikkeling**)
4	Ondergemiddeld (<61)	Ondergemiddeld (<49)	Kansarm	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliteren van sector-specifieke functie • Reële mogelijkheid onttrekking en transformatie*

*Transformatie alleen indien er sprake is van alternatieve aanwendbaarheid

**Alleen indien sprake is van geografische concentratie van kantoren

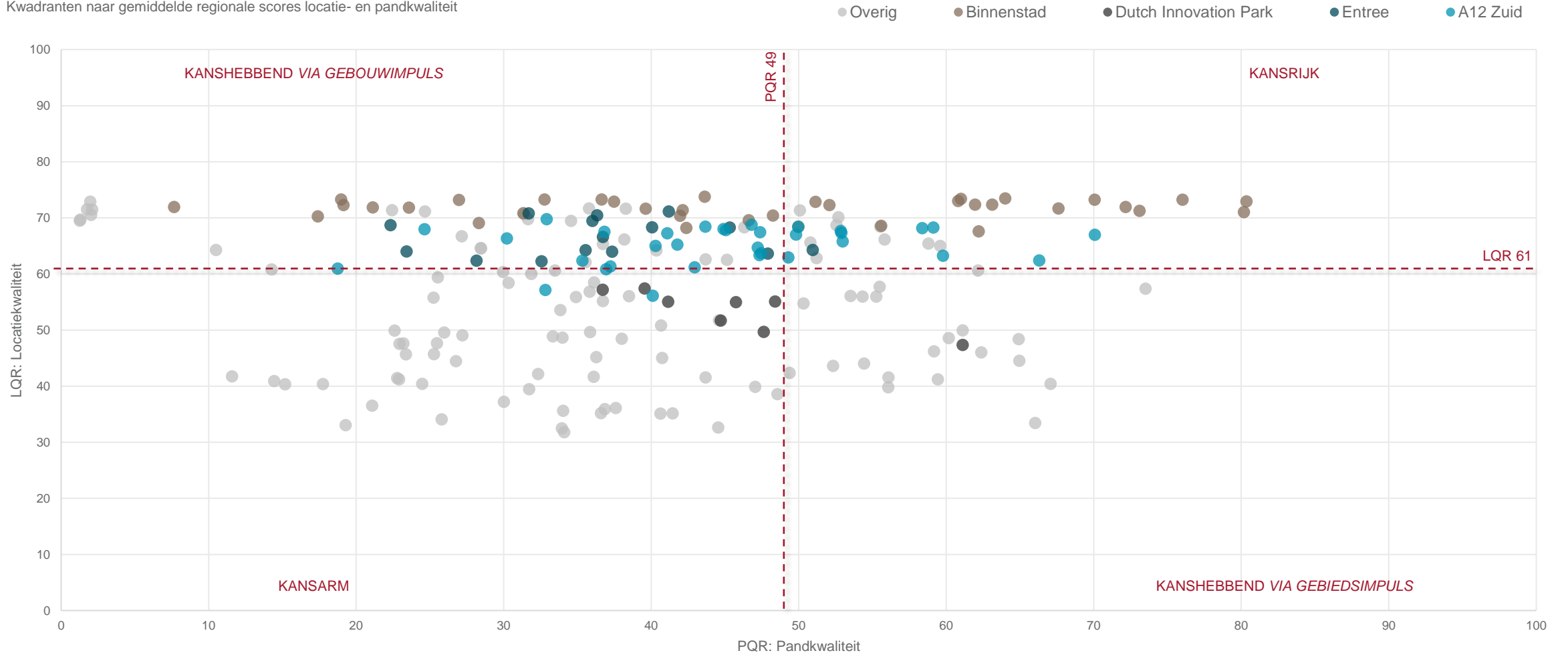
Kwaliteitskantorenanalyse (2/5)



Kwaliteitskantorenanalyse (3/5)

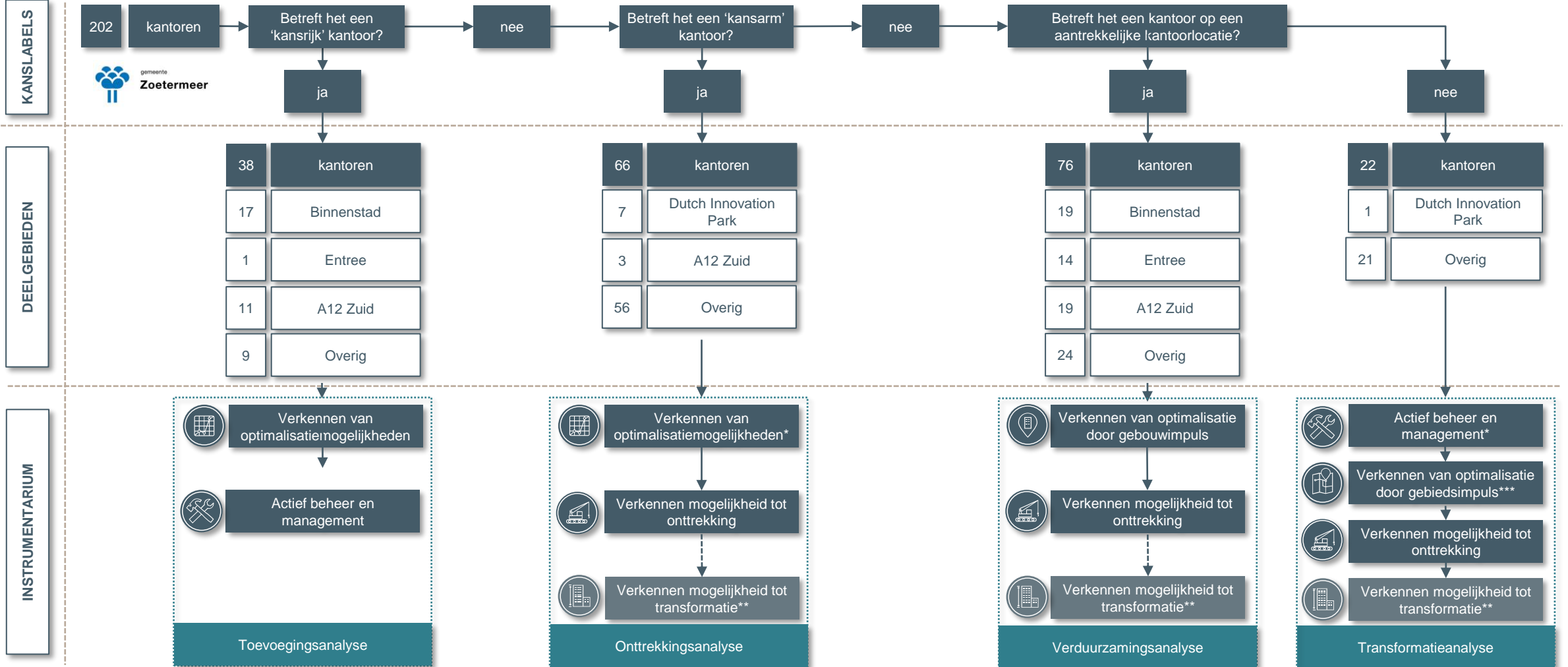
Zoetermeerse kantorenvorraad naar locatie en kwadrant

Kwadranten naar gemiddelde regionale scores locatie- en pandkwaliteit



Kwaliteitskantorenanalyse (4/5)

*Indien sprake is van het faciliteren van een sector-specifieke functie
 **Indien sprake is van alternatieve aanwendbaarheid
 *** Indien sprake is van geografische clustering van kantoren



Kwaliteitskantorenanalyse (5/5)

ZOETERMEERSE KANTORENMARKT

De kantorenmarkt van Zoetermeer bestaat uit circa [202 kantoorpanden](#) die zijn ingedeeld volgens de gemiddelde locatie- (61) en pandkwaliteit (49) van de kantorenvoorraad in [Regio Haaglanden](#). Binnen de kantorenmarkt van Zoetermeer zijn de kanslabels: Kansrijk (38), Kansarm (66), Kanshebbend met gebouwimpuls (76) en Kanshebbend met gebiedsimpuls (22). Het overgrote deel van de kansarme kantoorpanden staat op [bedrijventerrein Lansinghage](#) door de lage pand- en locatiekwaliteit.

Binnenstad

De Binnenstad laat de hoogste locatiekwaliteit zien, mede door de goede bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau. Hierdoor worden 17 kantoorpanden in de binnenstad gekwalificeerd als Kansrijk. Verder zijn er 19 kantoorpanden die door middel van een gebouwimpuls een hogere kwaliteitsscore krijgen en in de toekomst kunnen worden gekwalificeerd als Kansrijk.

A12 Zuid

De A12 Zuid laat meer spreiding zien in het locatie- en kwaliteitsniveau van de kantoorpanden. In dit gebied worden 11 panden gekwalificeerd als Kansrijk, allen gelegen [nabij het treinstation](#). Drie kantoorpanden zijn Kansarm en 19 kantoorpanden hebben een gebouwimpuls nodig om in het Kansrijke segment te vallen.

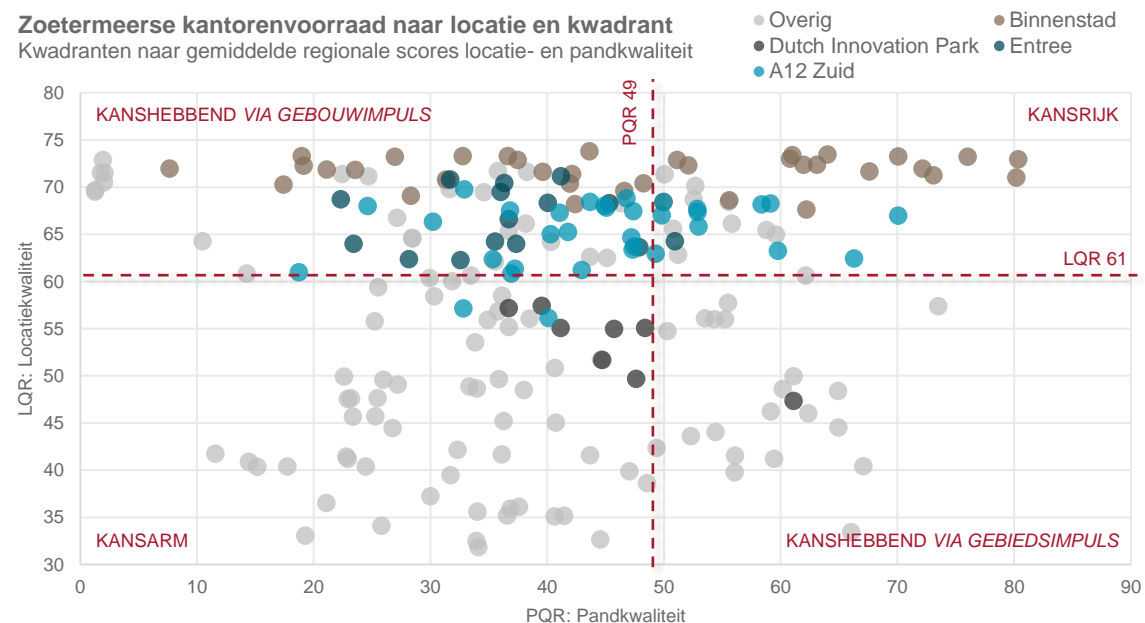
Entree

In het gebied Entree liggen 14 kantoorpanden die met een gebouwimpuls in het kansrijke segment vallen, veelal gelegen aan de Afrikaweg. Verder is één kantoorpand kansrijk.

Dutch Innovation Park

Het Dutch Innovation Park bevat 7 kantoorpanden die worden gekwalificeerd als Kansarm. Binnen de kwaliteitsscore wordt uitgegaan van een regulier kantoorpand die getoetst is op de [wederverhuurbaarheid en markt vraag vanuit kantoorgebruikers](#). Door het specifieke karakter van het Dutch Innovation Park, door de combinatie van bedrijfs- en lab-ruimte met kantoorruimte en de gespecialiseerde gebruikers, is [de kwaliteitsscore minder van toepassing](#).

Zoetermeerse kantorenvoorraad naar locatie en kwadrant
Kwadranten naar gemiddelde regionale scores locatie- en pandkwaliteit



Deelgebied	Kansrijk	Kansarm	Kanshebbend (Gebouwimpuls)	Kanshebbend (Gebiedsimpuls)
Binnenstad	17	-	19	
Dutch Innovation Park	-	7	-	1
Entree	1		14	
A12 Zuid	11	3	19	
Overig	9	56	24	21
Zoetermeer	38	66	76	22



DEEL II IMPLEMENTATIE



gemeente
Zoetermeer



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

01

TOEVOEGINGSANALYSE



gemeente
Zoetermeer



CUSHMAN &
WAKEFIELD

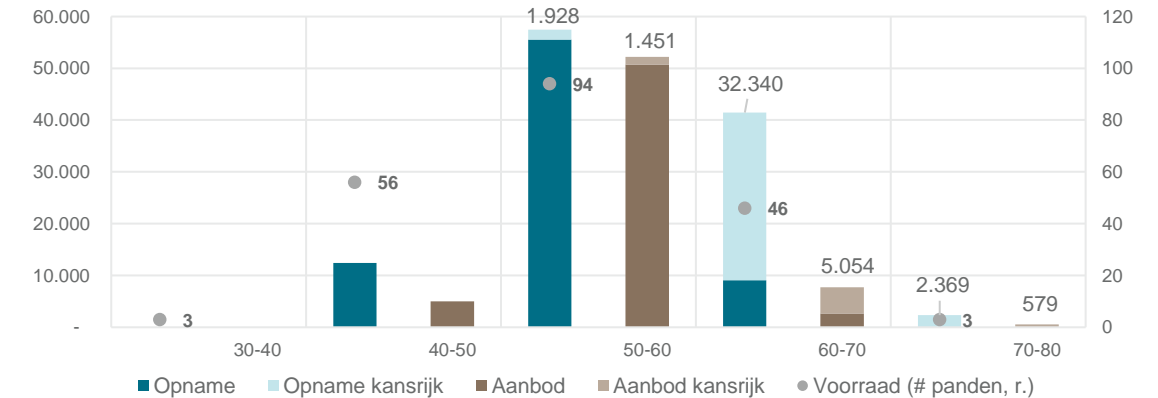
Toevoegingsanalyse (1/2)

TOEVOEGING

- De toevoegingsanalyse bestaat uit het toevoegen van kantoorruimte in het [eerste kwadrant](#), dus met een minimale pandkwaliteit van 49 en locatiewaarde van 61. In de toevoegingsanalyse dient wel de [behoefteraming](#) (vervangingsvraag) meegenomen te worden. Binnen de bestaande kantorenvoorraad van Zoetermeer worden er 38 kantoorpanden geïdentificeerd als Kansrijk, dit is circa 19% van het totaal. Hiervan ligt het overgrote deel in de kwaliteitsklasse van 60 of hoger (32).
- In de afgelopen tien jaar viel 39% (43.805 m²) van het opnamevolume in de kwaliteitsklasse van 60 of hoger, terwijl hier in 2022 'slechts' 13% (8.315 m²) van het kantoraanbod beschikbaar was. Er kan dus worden gesproken van een mismatch in kwaliteit tussen de kantorenmarktvraag en het beschikbare aanbod. Het overgrote deel van de kantorenopname (57.455 m²), het beschikbare aanbod (52.180 m²) en de voorraad (94 panden) ligt in de kwaliteitsklasse van 50 tot 60. Door de beperkte beschikbaarheid van kantoorruimte in de kwaliteitsklasse 60 en hoger kan er niet worden voorzien in de kantorenmarktvraag.
- Wordt er kantoorruimte toegevoegd in het Kansrijke segment dan faciliteert men beter in de vraag naar kantoorruimte en zal de transactiedynamiek zich verplaatsen naar kantoren met een hogere pand- en locatiewaarde. Doordat Zoetermeer een [vervangingsvraag](#) heeft zal dit ten koste gaan van het kansarme segment (A), circa 66 kantoorpanden (33% van het totaal). Immers, kantoorgebruikers laten kantoorruimte achter waarvoor het lastiger is een nieuwe gebruiker te vinden. Ook zal dit impact hebben op kantoorpanden in het Kanshebbende segment (B), doordat kantoorgebruikers doorschuiven en een kwaliteitsslag kunnen maken. Ten slotte, kunnen kantoorgebruikers in een Kansarm pand ook doorschuiven naar een Kanshebbend kantoorpand (C).
- In de [toevoeging van kantoorruimte](#) wordt gefocust op locaties met een hogere locatiewaarde. In Zoetermeer zijn dit de Binnenstad en het gebied rondom het station (Entree en A12 Zuid). De beoogde gebiedsontwikkeling voor de [Binnenstad](#) verbetert de locatiewaarde, door toevoeging van woningen en voorzieningen. Hetzelfde geldt voor het [Entree gebied](#), weliswaar is het hierbij van belang de toevoeging te centraliseren rondom het stations door de hogere locatiewaarde. Met het toevoegen van kantoorruimte op deze locaties wordt beter voorzien in de vraag vanuit de kantoorgebruiker.
- Zoals eerder aangegeven zal er naar verwachting [leegstand optreden](#) bij de Kansarme kantoorpanden. Er wordt namelijk niet meer voldaan aan de locatie- en pandkwaliteit. Deze kantoorpanden zijn veelal gelegen op Bedrijventerrein Lansinghage en in het deelgebied Overig.

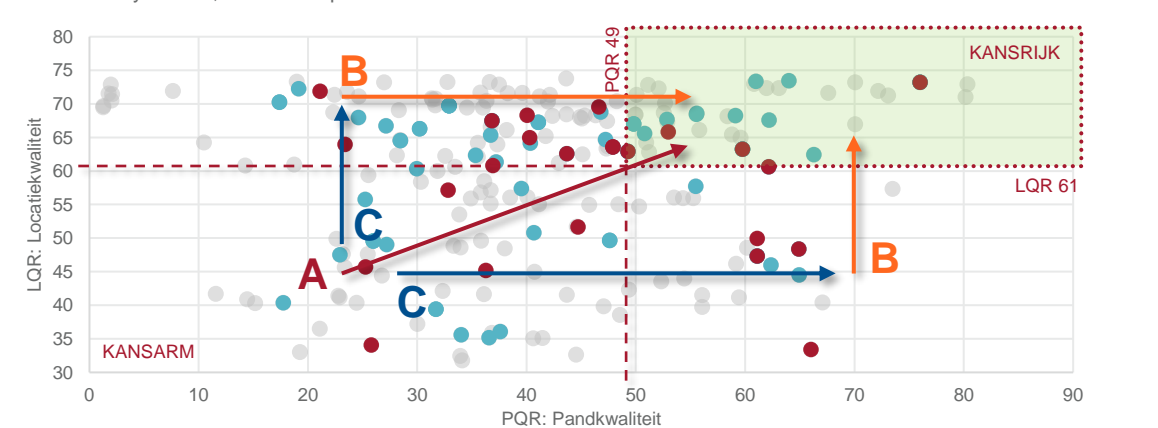
Kantorenmarkt Zoetermeer naar kwaliteitsklasse

Opnamevolume 2013-2022, aanbod 2022 en # panden (≥500 m² v.v.o.)



Kantorendynamiek Zoetermeer

Transactiedynamiek, aanbod en planvoorraad naar LQR en PQR



02

ONTTREKKINGSANALYSE



gemeente
Zoetermeer



CUSHMAN &
WAKEFIELD

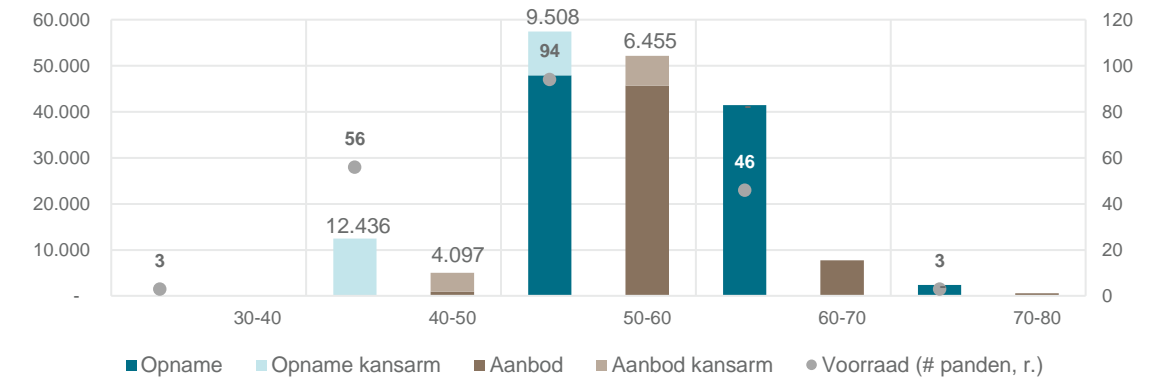
Onttrekkingsanalyse

ONTTREKKING

- De onttrekkingsanalyse bestaat uit het onttrekken van kantoorruimte in het [vierde kwadrant](#), dus met een maximale pandkwaliteit van 49 en locatiekwaliteit van 61. Volgens de [behoefteraming](#) dient er een bepaald deel van de voorraad in Zoetermeer onttrokken te worden. Ook is er een [vervangingsvraag](#) die kan worden ingevuld door kantoorpanden te slopen en elders nieuwbouw te ontwikkelen.
- In totaal worden er 66 kantoorpanden aangemerkt als Kansarm in Zoetermeer, dit is 33% van de totale kantorenvoorraad. De opname in Kansarme panden is zeer beperkt met in de afgelopen tien jaar ‘slechts’ 21.945 m² aan kantoorruimte. Dit lag voornamelijk in de kwaliteitsklasse van 40 tot 50 en gedeeltelijk in 50 tot 60. In de afgelopen vijf jaar nam de opname af tot 1.415 m² aan kantoorruimte (geheel in 2018). In 2022 was er circa 10.550 m² (6 panden) aan kantoorruimte beschikbaar in de kwaliteitsklasse 40 tot 60. Nagenoeg alle kantoorpanden met een kwaliteitsklasse onder 50 worden aangemerkt als Kansarm.
- Kansarme kantoorpanden hebben sinds 2019 geen transactiedynamiek gerealiseerd en door de verhoogde duurzaamheidseisen (minimaal label energielabel C), zal de marktvrage naar dit type kantoorpand in de toekomst verder opdrogen. Kantoorpanden die beschikbaar komen in het aanbod kunnen worden onttrokken, hierdoor verbetert de kwaliteit van de kantorenvoorraad in Zoetermeer. Door onttrekking van Kansarme kantoorpanden met beschikbaar aanbod in 2022 (5 kantoorpanden), neemt het totale kantooraanbod af met circa 9.700 m² ([excl. DIP](#)). Momenteel ligt het leegstandspercentage in Zoetermeer op 10%. Door de onttrekking van de beschikbare Kansarme kantoorpanden in 2022 daalt het leegstandspercentage tot 8,3%.
- Indien Kansarme kantoorpanden beschikbaar komen, kunnen zij onttrokken worden van de kantorenvoorraad. Hierbij moet worden benadrukt dat dit een theoretische benadering is gebaseerd op data. Eventuele specifieke casussen dienen verder onderzocht te worden.
- Het overgrote deel van de Kansarme kantoorpanden ligt in het [deelgebied Overig](#) (51%). Hiervan is een deel van de Kansarme kantoorpanden gecombineerd met bedrijfsruimte en is onttrekking minder urgent. Deze panden zijn veelal gelegen op de bedrijventerreinen Lansinghage, Rokkehage, Hoornerhage en Zoeterhage. Kansarme kantoorpanden met een [ligging nabij een woonwijk](#) kunnen in potentie onttrokken of getransformeerd worden tot een andere functie (bijv. woningen). Een concentratie hiervan is te vinden ten westen van de Oostweg (nabij bedrijventerrein Lansinghage).

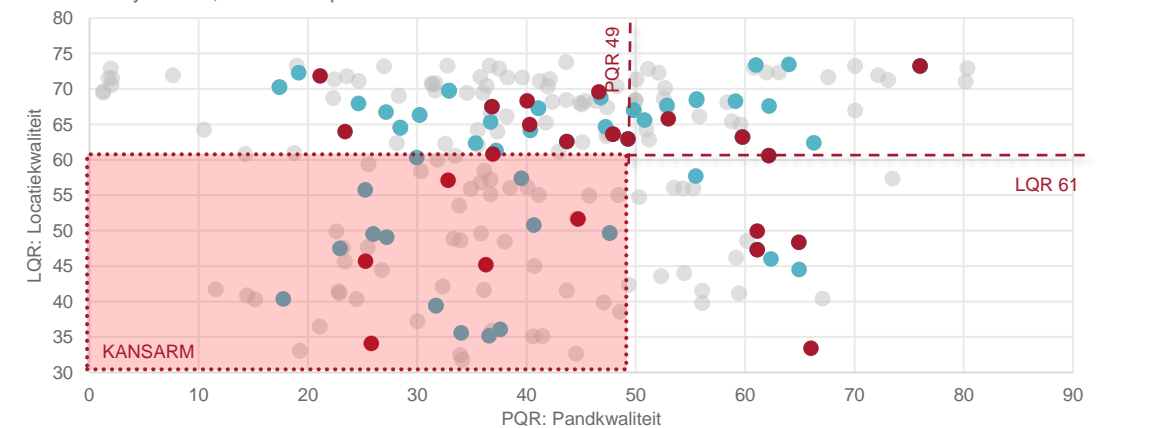
Kantorenmarkt Zoetermeer naar kwaliteitsklasse

Opnamevolume 2013-2022, aanbod 2022 en # panden (≥500 m² v.v.o.)



Kantorendynamiek Zoetermeer

Transactiedynamiek, aanbod en planvoorraad naar LQR en PQR



03

TRANSFORMATIEANALYSE



gemeente
Zoetermeer



CUSHMAN &
WAKEFIELD

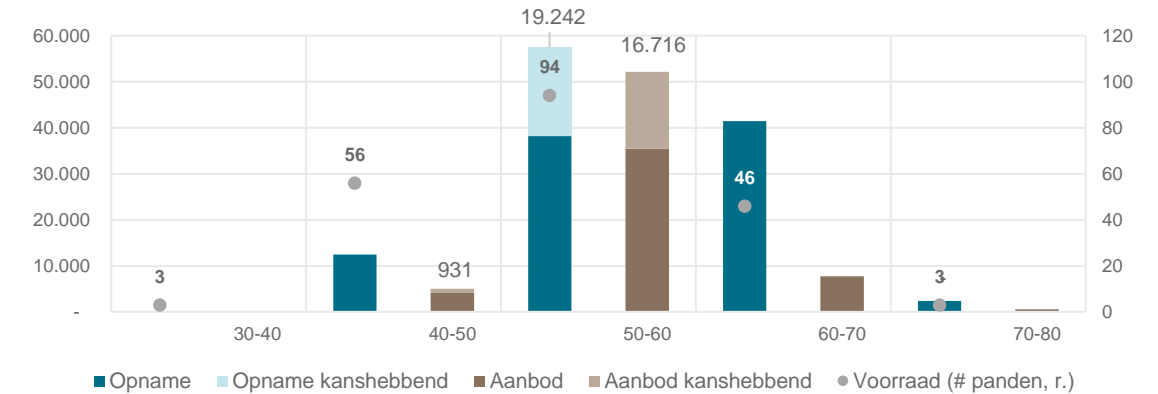
Transformatieanalyse

TRANSFORMATIE

- De transformatieanalyse in Zoetermeer bevat Kansarme kantoorpanden met transformatie tot een alternatieve functie of bij zeer lage kwaliteit sloop-nieuwbouw, dit is beschreven in de [onttrekkingsanalyse](#). In de transformatieanalyse komen kantoorpanden in aanmerking in het [derde kwadrant](#). Dit zijn vaak Kanshebbende kantoorpanden die een gebiedsimpuls nodig hebben om in de toekomst te kunnen blijven rekenen op marktvrage. Circa 22 kantoorpanden, ofwel 11% van de kantorenvoorraad in Zoetermeer, komt hiervoor in aanmerking.
- De Kanshebbende kantoorpanden met een gebiedsimpuls lieten alleen opname zien gedurende de afgelopen tien jaar in de kwaliteitsklasse van 40 tot 50, met 19.240 m² aan kantoorruimte. In dezelfde kwaliteitsklasse stond in 2022 circa 16.215 m² aan kantoorruimte leeg (4 panden). Ook in de kwaliteitsklasse van 40 tot 50 stond kantoorruimte in aanbod met 930 m² (één pand). Kanshebbende kantoorpanden met een gebiedsimpuls lieten recentelijk nog wel marktdynamiek zien, met vanaf 2018 tot 2022 een opnamevolume van 15.345 m². Dit komt mede door de hogere pandkwaliteit van de kantoorpanden, hierdoor kan er vraag landen vanuit kantoorgebruikers die minder geven om een lagere locatiekwaliteit. Desalniettemin, zal de marktvrage naar kantoorruimte zich in de toekomst sterker focussen op Kansrijke kantoorpanden.
- Het beschikbare aanbod in 2022 van Kanshebbende kantoorpanden met een gebiedsimpuls bedroeg in totaal 17.645 m², hiervan lag 6.000 m² op [het DIP](#) en stond 8.925 m² niet daadwerkelijk leeg (Canon Medical, Zilverstraat 1). Indien het restant aan leegstaand kantooraanbod in Zoetermeer wordt getransformeerd daalt het leegstandspercentage van 10% naar circa 9,6%, in combinatie met de [onttrekkingsanalyse](#) komt het leegstandspercentage uit op circa 7,9%. Hierbij moet worden benadrukt dat dit een theoretische benadering is gebaseerd op data. Eventuele specifieke casussen dienen verder onderzocht te worden.
- De Kanshebbende kantoorpanden met een gebiedsimpuls die zijn gelegen nabij een woonwijk ten westen van de Oostweg, hebben een [transformatiepotentie](#) tot een andere functie (bijv. woningen).
- Diverse Kanshebbende kantoorpanden met een gebiedsimpuls komen niet in aanmerking voor transformatie door het hoge pandkwaliteitsniveau. Hetzelfde geldt voor kleinschalige kantoorpanden van hogere kwaliteit met een ondersteunende functie voor de directe omgeving (buurt). Ook kantoorpanden met een combinatie van bedrijfsruimte komen minder in aanmerking voor transformatie.

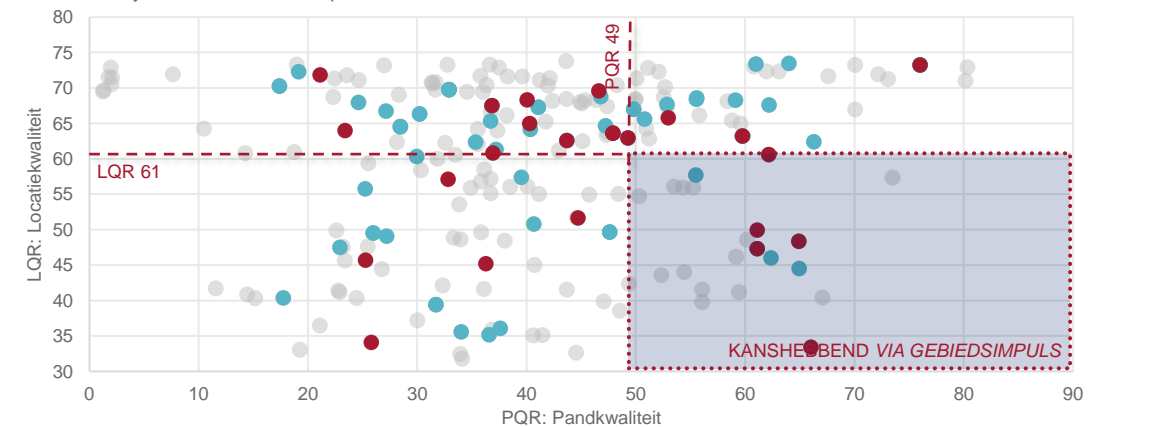
Kantorenmarkt Zoetermeer naar kwaliteitsklasse

Opnamevolume 2013-2022, aanbod 2022 en # panden (≥500 m² v.v.o.)



Kantorendynamiek Zoetermeer

Transactiedynamiek, aanbod en planvoorraad naar LQR en PQR



04

VERDUURZAMINGSANALYSE



gemeente
Zoetermeer



CUSHMAN &
WAKEFIELD

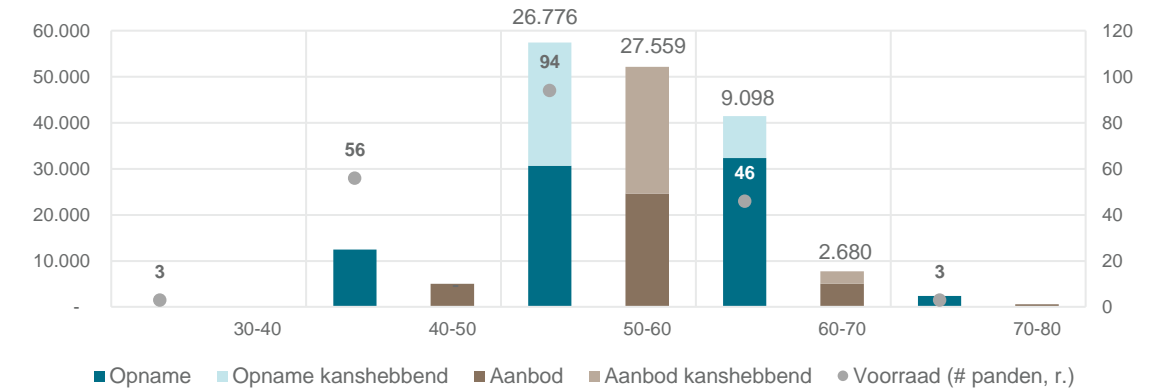
Verduurzamingsanalyse

VERDUURZAMING

- De verduurzaming van de kantorenvoorraad in Zoetermeer is gunstig voor kantoorpanden met een hogere locatiekwaliteit. Deze panden kunnen door middel van verduurzaming toekomstbestendig gemaakt worden. Er zijn 76 Kanshebbende kantoorpanden met een gebouwimpuls, ofwel 38% van de kantorenvoorraad in Zoetermeer. Dit zijn kantoorpanden in het [tweede kwadrant](#).
- Kanshebbende kantoorpanden met een gebouwimpuls lieten voornamelijk opname zien in de kwaliteitsklasse van 50 tot 60 met 26.775 m² in de afgelopen tien jaar. Ook werd er 9.100 m² opname gerealiseerd in kantoorpanden met een kwaliteitsklasse van 60 tot 70. In dezelfde klasse stond in 2022 circa 2.680 m² aan kantoorruimte leeg. Het overige aanbod in 2022 lag in de kwaliteitsklasse van 50 tot 60 met 27.560 m². In de afgelopen tien jaar liet ieder jaar transactiedynamiek zien in Kanshebbende kantoorpanden met een gebouwimpuls. Indien de Kanshebbende kantoorpanden met een gebouwimpuls worden gerenoveerd kan er gerekend worden op meer toekomstige marktvraag, mede door het zeer beperkte aanbod in de kwaliteitsklassen vanaf 60.
- 68% van de Kanshebbende kantoorpanden met een gebouwimpuls hebben een energielabel lager dan C, dit zijn 52 panden. In de Kanshebbende kantoorpanden met een gebouwimpuls met minimaal een energielabel C, viel circa 68% (18.145 m²) van de totale opname in de afgelopen tien jaar.
- In de Binnenstad staan diverse Kanshebbende kantoorpanden die met een gebouwimpuls toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. Hiervan hebben circa 14 panden een energielabel lager dan C (74% van het totaal). Doordat de Binnenstad al veel voorzieningen heeft en een goede bereikbaarheid kan de locatie rekenen op marktvraag vanuit kantoorgebruikers. Dit wordt nog eens versterkt door de beoogde [gebiedsontwikkeling in de Binnenstad](#) met extra woningen en voorzieningen.
- In het Entree gebied liggen de Kanshebbende kantoorpanden met een gebouwimpuls rondom het treinstation van Zoetermeer. De gebiedsontwikkeling voorziet in een impuls aan woningen en voorzieningen waardoor deze locatie ook in de toekomst kan rekenen op kantorenmarktvraag, weliswaar dient rekening gehouden te worden met het [toekomstige overaanbod conform behoefteraming](#).
- Circa 26% van de Kanshebbende kantoorpanden met een gebouwimpuls in het gebied A12 Zuid hebben een energielabel lager dan C. Door een gebouwimpuls wordt de toekomstige vraag beter gefaciliteerd. Hetzelfde geldt voor de (kleinschalige) kantoorpanden in het gebied rondom de Dorpsstraat, die door de voorzieningen in de omgeving kunnen rekenen op marktvraag bij een gebouwimpuls naar energielabel C.

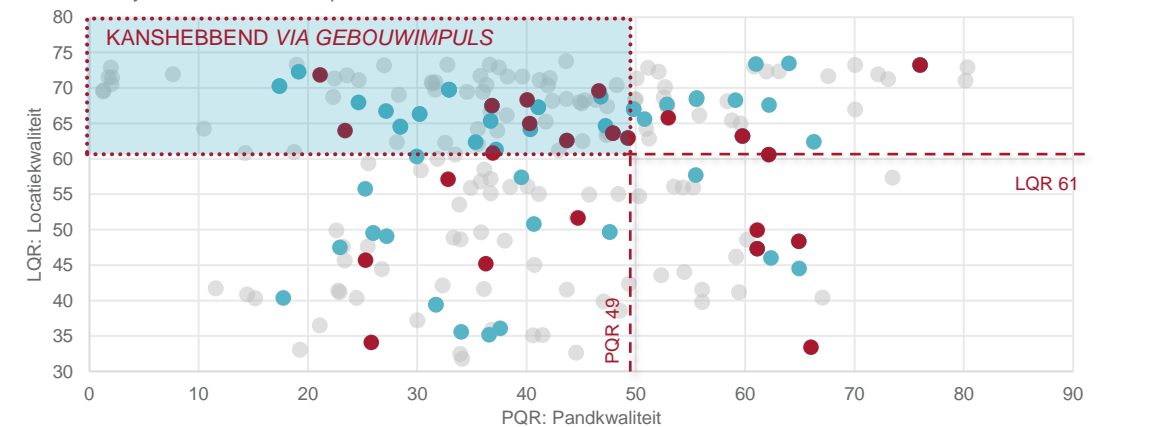
Kantorenmarkt Zoetermeer naar kwaliteitsklasse

Opnamevolume 2013-2022, aanbod 2022 en # panden (≥500 m² v.v.o.)



Kantorendynamiek Zoetermeer

Transactiedynamiek, aanbod en planvoorraad naar LQR en PQR





BIJLAGE



gemeente
Zoetermeer



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

BEGRIPPENLIJST

Kantoorruimte

Ruimte bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, beroep of dienst waarin geen product wordt vervaardigd, doch van waaruit uitsluitend dienstverlening wordt bedreven.

Voorraad en Voorraad in gebruik (kantoren)

Voor de kantorenmarkt wordt onder voorraad het totaal verstaan van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlakte van 500 m² v.v.o. of meer. De kantorenvorraad gegevens zijn afkomstig van R. Bak. Onder (kantoren)voorraad in gebruik wordt dat deel van de kantorenvorraad gerekend dat op het moment van inventarisatie niet aangeboden wordt in de markt omdat er momenteel een gebruiker in gehuisvest is. Het betreft hier dus een combinatie van gegevens van Bak (kantorenvorraad) en Cushman & Wakefield (aanbod).

Bestaande bouw

Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen van twee jaar of ouder.

Nieuwbouw

Kantoorgebouwen, jonger dan twee jaar. Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend gerenoveerd is of wordt en waarvan de werkzaamheden al zijn begonnen, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

Eigenbouw

Kantoorgebouwen die voor rekening van de gebruiker gerealiseerd worden.

Huurprijs kantoren

Prijzen per m² verhuurbaar oppervlak per jaar exclusief BTW, servicekosten en huurder specifieke inrichtingskosten.

Opname en transactie

Kantoorruimte die op de 'vrije markt' gedurende elk kalenderjaar verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opnamecijfers/transactiedynamiek worden geregistreerd op het moment er tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is. hierbij wordt een ondergrens van 500 m² v.v.o. gehanteerd.

Aanbod

Gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 500 m² v.v.o. kantoorruimte. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld. Het betreft kantoorvastgoed, zowel leeg als in gebruik, dat actief aangeboden wordt in de markt.

Aanbod-opname ratio

Het berekenen van de aanbod-opname ratio kwantificeert dit en geeft aan hoe 'gezond' een marktsituatie is. De aanbod-opname ratio wordt bepaald door het aanbod aan het einde van een jaar te delen door de opname in een jaar en geeft aan hoe lang het theoretisch duurt voor het hele aanbod in gebruik zal worden genomen met het huidige opnameniveau. Cushman & Wakefield ziet een marktverhoudingen van 1,5:1 tot 2,0:1 als 'gezond'.

Leegstand

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

Niet-aangeboden leegstaande kantoorruimte

Kantoorruimte dat niet actief wordt aangeboden op de kantorenmarkt maar fysiek leeg staat. Kantoorgebruikers kunnen dit niet huren, hierdoor is er geen dynamiek mogelijk en wordt dit niet meegenomen in het aanbodcijfer.

Structureel aanbod

Bestaand aanbod, dat drie jaar of langer op de markt achtereen wordt aangeboden.

b.v.o.

Bruto vloeroppervlak

v.v.o.

Verhuurbaar vloeroppervlak

Bijlage II | AQR Methodologie (1/2)

METHODIEK ASSET QUALITY RATING

Asset Quality Rating (AQR) drukt de kans op verhuur van alle 26.000 kantoren in Nederland uit in een score tussen 0 en 100. De AQR is gebaseerd op ruim 30 kwantificeerbare variabelen die te groeperen zijn in drie categorieën, te weten markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken. De AQR geeft data-gedreven inzicht in de specifieke sterktes, zwaktes en optimalisatiekansen van ieder kantoor en kan zo als kwaliteitsbenchmark worden gebruikt. Meer kenmerken hebben invloed op de verhuurbaarheid en toekomstbestendigheid van kantoren dan zijn opgenomen in de AQR, maar niet ieder kenmerk is voor alle kantoren beschikbaar en bovendien zijn niet alle kenmerken als variabele te kwantificeren. De AQR is daarmee een data-gedreven trechter richting de werkelijkheid, maar behoeft op pandniveau een aanvullende kritische blik.

Hoe hoger de AQR, hoe hoger de (verhuur)potentie van het betreffende kantoor. In theorie kan een AQR van 100 worden verkregen. In de praktijk geldt echter dat geen enkel kantoor in Nederland voor ieder maximaal scoort. De markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken hebben een eigen weging gekregen, die het belang van het betreffende kenmerk vertegenwoordigt. Deze weging is gebaseerd op de input van ervaren vastgoedprofessionals vanuit verschillende vastgoedperspectieven: taxatie, gebruikers, beleggers en beheer. Zo is marktkennis en –gevoel gecombineerd in de data-gedreven AQR-methodiek.

Deze variabelen met hun eigen wegingen en scores, vormen onafhankelijk van elkaar de sub-scores voor de drie categorieën (markt, locatie en pand): Market Quality Rating (MQR), Location Quality Rating (LQR) en Property Quality Rating (PQR). Samen vormen zij de totale AQR-score.

Deze methodiek maakt het mogelijk om vastgoedobjecten door heel Nederland onderling op een consistente manier te vergelijken op basis van exact dezelfde intersubjectieve variabelen. Zo wordt duidelijk of de kwaliteit van het betreffende kantoor zich onder, op of boven het gemiddelde bevindt en of dit wordt gedreven door locatie-, markt- en/of pand-specifieke kenmerken. De AQR draagt bij aan een beter begrip van (de drijfveren achter) de kwaliteit van ieder individueel kantoor of van de voorraad in zijn geheel. Daarmee biedt de AQR de mogelijkheid om voor ieder kantoor te bepalen of deze in de huidige functie nu en de komende jaren op vraag kan rekenen of niet. Zo kan een eerste schifting worden gemaakt in welke kantoren behouden moeten worden, welke een kwaliteitsimpuls nodig hebben en welke in de huidige en toekomstige markt niet of nauwelijks op vraag kunnen rekenen.

De AQR toetst de mate van toekomstbestendigheid van vastgoed en wordt gevisualiseerd aan de hand van AQR bandbreedtes. Zo kan de voorraad van Zoetermeer vergeleken worden met de voorraad van de rest van Nederland, andere gemeenten, of deelgebieden binnen Zoetermeer.

Voorbeeld benchmark kantoor X met gemiddelde kwaliteit kantoren in deelgebied Y, gemeente Z en G5

Categorie	Kantoor X	Deelgebied Y	Gemeente Z	G5
MQR - Market Quality Rating	71	73	64	65
LQR - Location Quality Rating	87	83	69	63
PQR - Property Quality Rating	31	48	36	35
AQR - Asset Quality Rating	80	71	60	55

Bijlage II | AQR Methodologie (2/2)

VOORBEELD BENCHMARK ASSET QUALITY RATING

De Asset Quality Rating (AQR) is gebaseerd op ruim 30 kwantificeerbare variabelen die de (verhuur)potentie van het betreffende kantoor meten. Deze variabelen zijn te groeperen zijn in drie categorieën, te weten:

- 15 variabelen voor locatiewaarde (LQR).
- 8 variabelen voor marktwaaide (MQR).
- 8 variabelen voor pandkwaaide (PQR).

De ruwe, absolute data per variabele is omgezet naar een relatieve score tussen 0 (minimaal) en 100 (maximaal). Deze relatieve score drukt de waarde van de specifieke variabele uit ten opzichte van alle andere Nederlandse kantoren. Hiermee kan de score van een specifieke variabele per kantoor worden gebenchmarkt met scores van individuele andere (nabijgelegen) kantoren of geaggregeerde gemiddelde scores op andere schaalniveaus (deelgebied, gemeente, regio of landelijk).

In dit voorbeeld scoort kantoor X maximaal op de afstand tot een intercity treinstation (100,0). In het desbetreffende deelgebied Y ligt de gemiddelde score voor deze variabele iets lager (97,6) terwijl deze in de gehele gemeente Z aanzienlijk lager ligt (54,7).

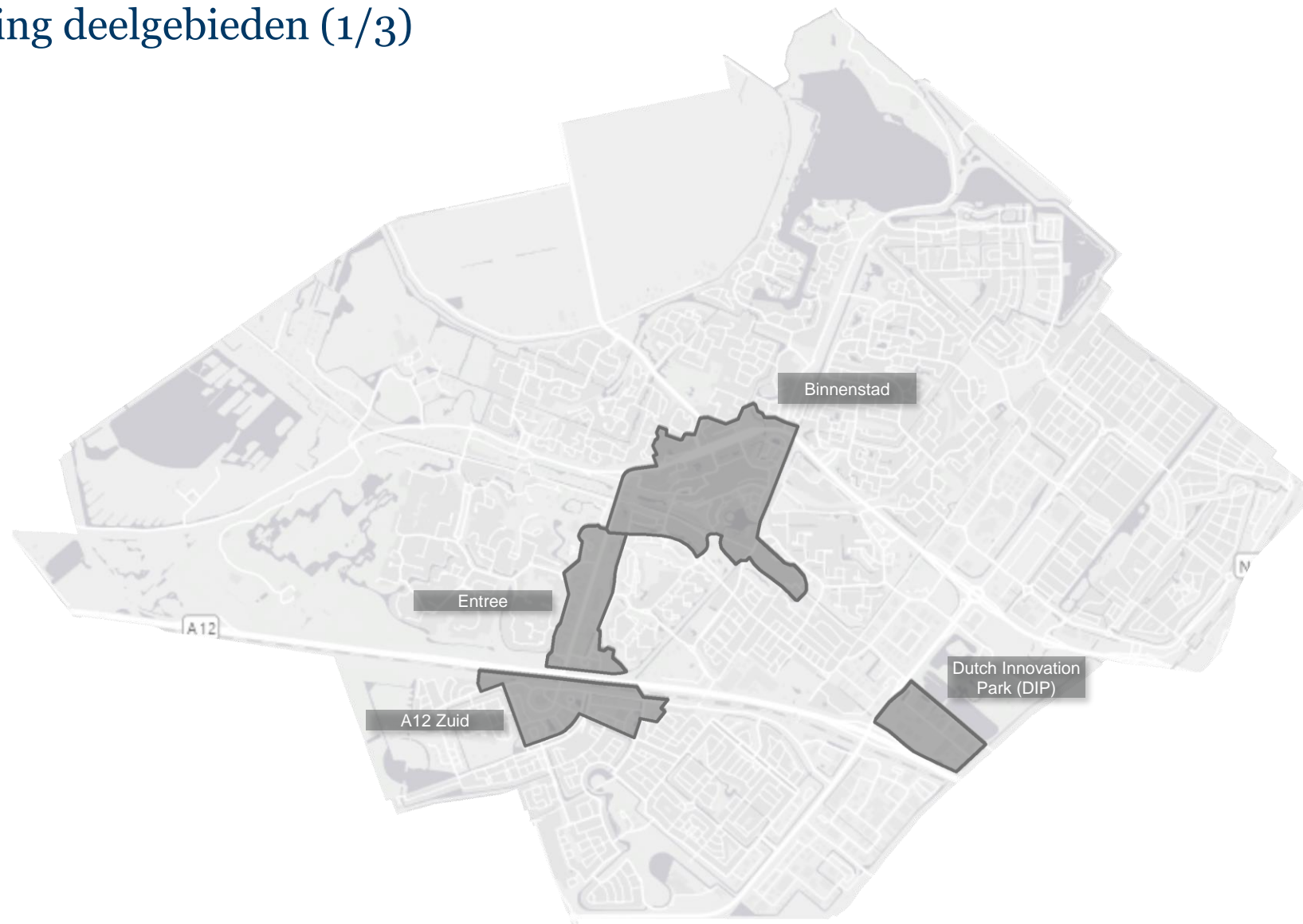
Deze 32 variabelen kennen elk hun eigen wegingen en vormen onafhankelijk van elkaar de sub-scores voor de drie categorieën (LQR, MQR en PQR). In dit voorbeeld scoort de LQR van kantoor X (87,2) hoger dan het deelgebied Y (83,7) en gemeente Z (67,8). Samen vormen zij de totale AQR-score en kwantificeren daarmee de gemiddelde kwaliteit van een kantoor. In theorie kan een AQR van 100 worden verkregen. In de praktijk geldt echter dat geen enkel kantoor in Nederland voor iedere variabele maximaal scoort (100).

● Sterkste score t.o.v. benchmark ● Middelste score t.o.v. benchmark ● Zwakste score t.o.v. benchmark

Voorbeeld complete benchmark kantoor X met gemiddelde kwaliteit kantoren in deelgebied Y en gemeente Z

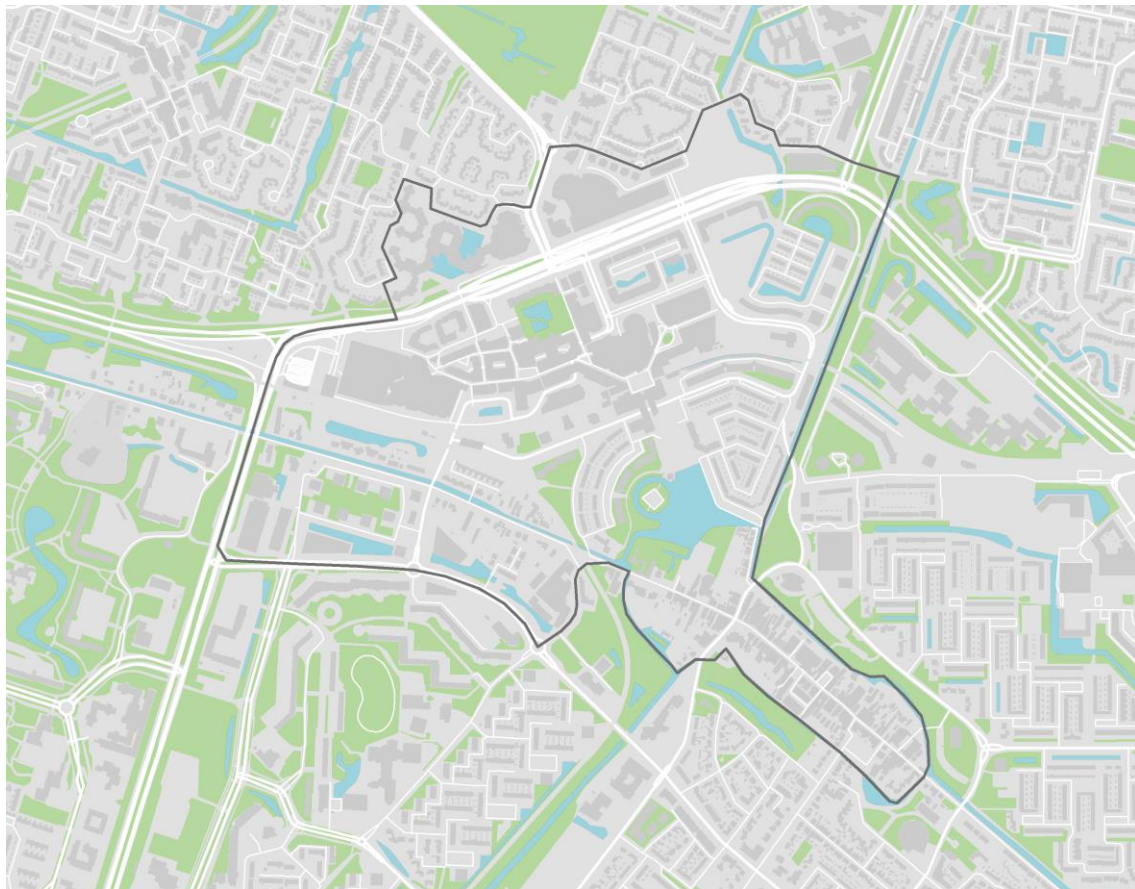
	VARIABLEN	KANTOOR X	DEELGEBIED Y	GEMEENTE Z	
LOCATION	Density	97,7	97,4	87,1	
	Walkscore	97,7	95,5	88,4	
	Distance to nearest Bus Station or Light Rail Station	100,0	80,1	78,8	
	Distance to nearest Sprinter or Metro Station	100,0	92,5	36,8	
	Distance to Intercity Station	100,0	97,6	54,7	
	Travel time to highway	100,0	100,0	100,0	
	Liveability residential	62,8	56,6	73,2	
	Liveability inhabitants	2,6	0,9	32,1	
	Liveability amenities	95,1	90,8	90,3	
	Liveability safety	1,4	3,8	33,3	
	Liveability physical environment	2,5	9,2	38,2	
	Heavy Rain Risk	40,9	34,8	38,8	
	Heat Stress	0,5	1,3	20,7	
	Flood Risk	100,0	93,6	44,2	
	Drought Risk	62,4	68,4	71,1	
LQR		87,2	83,7	67,8	
MARKET	Rent Development	94,8	94,8	38,9	
	Yield Development	80,0	80,0	80,0	
	Population growth	3,1	3,1	3,1	
	Office jobs in area	86,2	86,2	83,8	
	Transaction density	80,3	76,8	68,9	
	Take-up Stock Ratio	71,7	71,7	71,7	
	Availability Take-up Ratio	83,9	83,9	83,9	
	Time on Market density	55,2	55,2	55,2	
	MQR		73,2	72,6	64,9
	PROPERTY	Building year	11,7	52,2	29,3
Energy index		96,2	28,6	18,8	
BREEAM score asset		0,0	0,0	0,8	
BREEAM score management		0,0	0,0	0,4	
BREEAM score use		0,0	0,0	0,1	
Gross Floor Area Offices		98,3	85,3	53,9	
Footprint		95,1	73,6	44,0	
Amenities in building		100,0	38,1	16,7	
PQR			75,4	47,9	28,7
AQR		80,2	71,7	57,4	

Bijlage III | Afbakening deelgebieden (1/3)

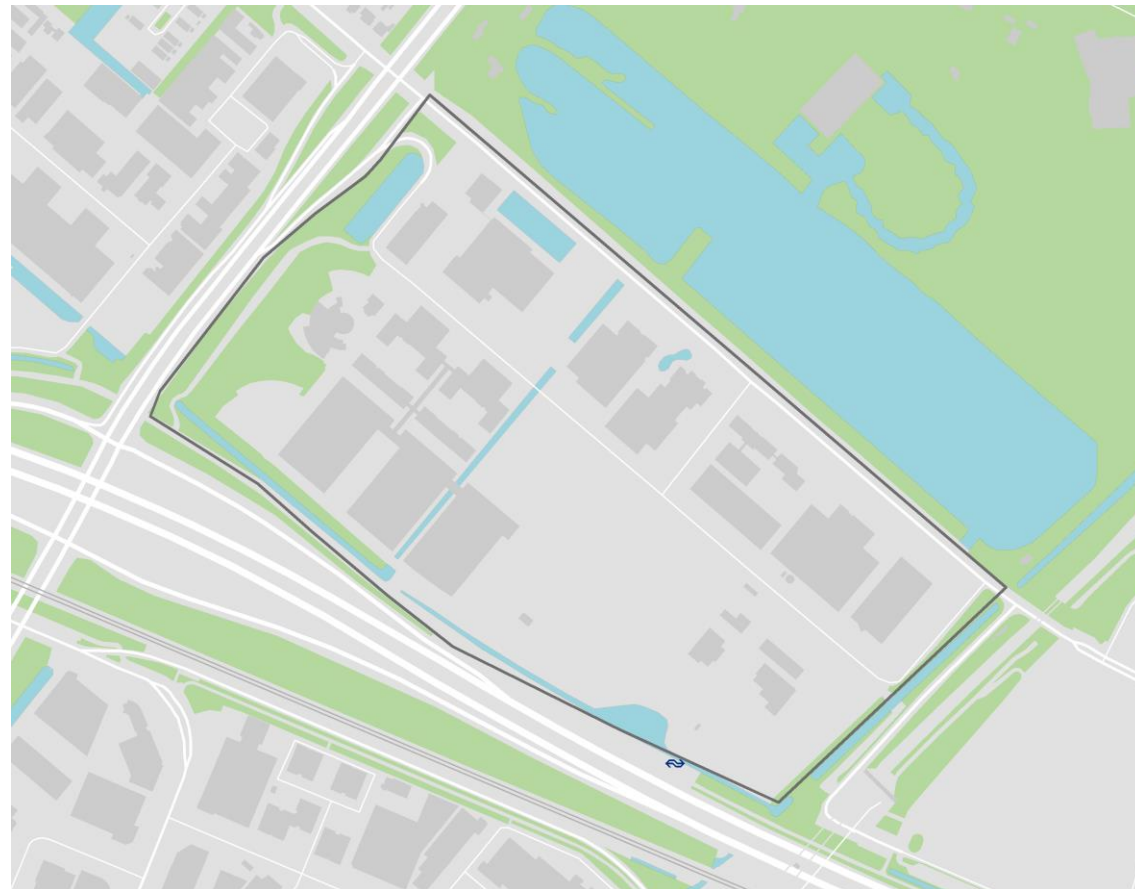


Bijlage III | Afbakening deelgebieden (2/3)

BINNENSTAD

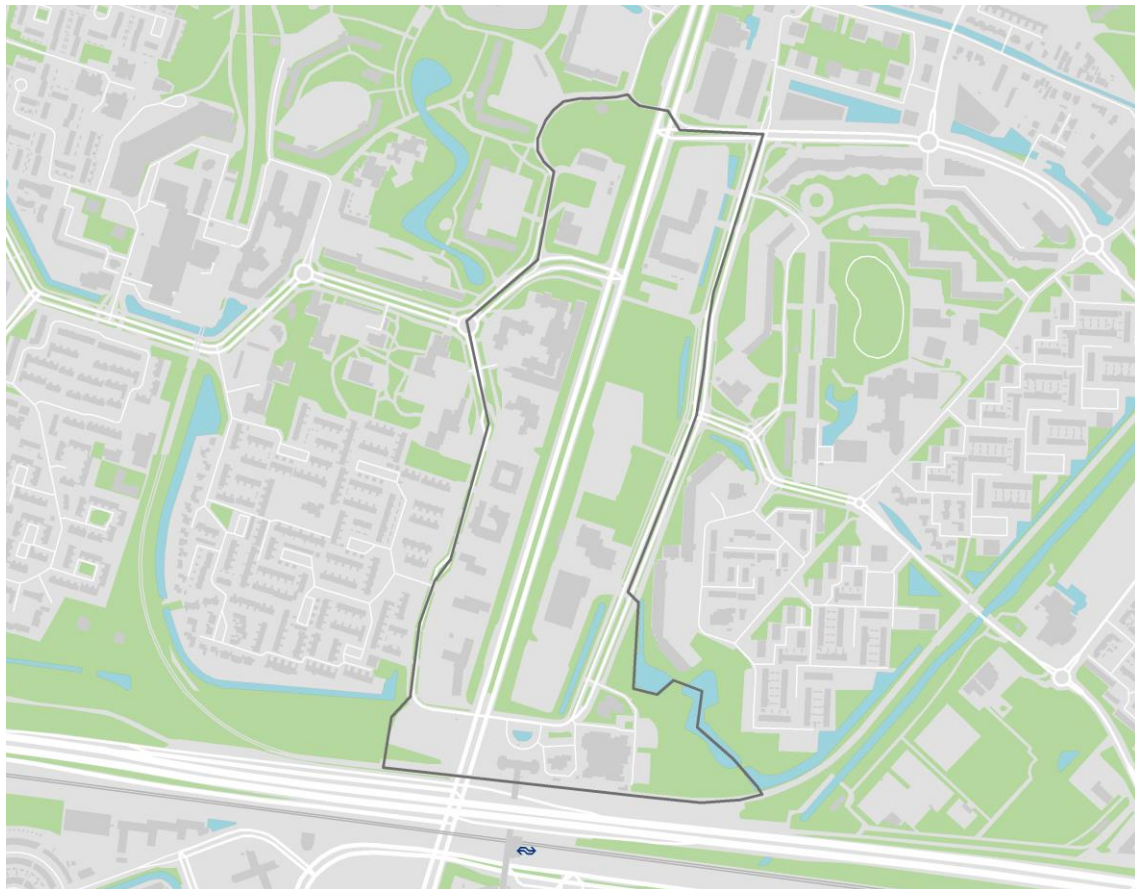


DUTCH INNOVATION PARK

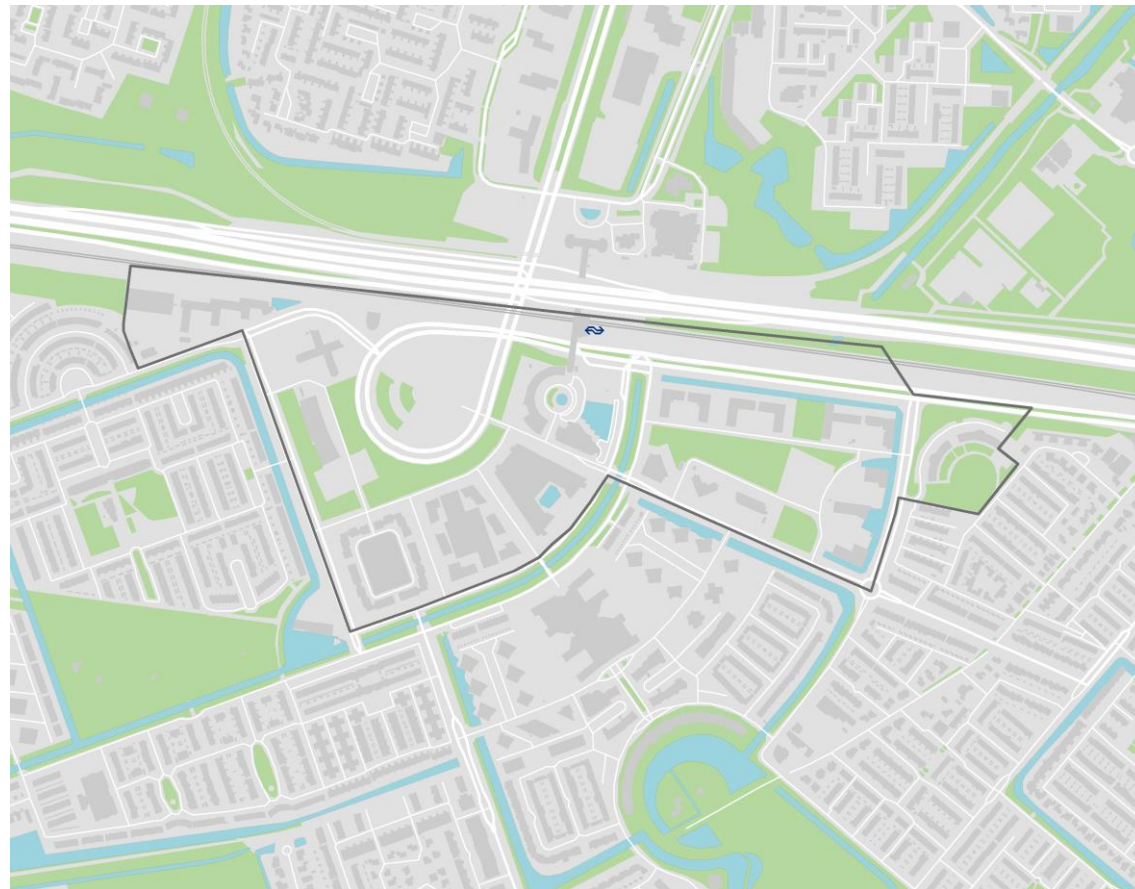


Bijlage III | Afbakening deelgebieden (3/3)

ENTREE



A12 ZUID



Bijlage IV | Methodiek behoefteeraming (1/2)

METHODOLOGIE

Voor de behoefteeraming is een viertal stappen ingezet waarmee de geprognostiseerde landelijke kantorenmarktvraag is vertaald naar een gemeentelijke ruimtebehoefte:

1. Prognose van de landelijke kantorenmarktvraag tot 2040 d.m.v. een regressiemodel gestoeld op vier variabelen: de historische kantorenmarktdynamiek, het Bruto Binnenlands Product, de werkloosheid en de ontwikkeling van kantoorbanen
2. Vertaling van de geprognostiseerde landelijke kantorenmarktvraag naar provinciaal en regionaal niveau, rekening houdend met de regio-specifieke sectorale groei en de waarneembare concentratiebeweging
3. Vertaling van de geprognostiseerde regionale kantorenmarktvraag naar gemeentelijk niveau, rekening houdend met de waarneembare concentratiebeweging
4. Duiden van de geambieerde gemeentelijke voorraadontwikkeling, gebaseerd op de:
 - A. Lokale uitbreidingsvraag (toevoeging of onttrekking), gestoeld op de geprognostiseerde opname en bijhorende leegstandsontwikkeling. Daarbij wordt ingezet op het bereiken van een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, welke gebruikersbewegingen en evt. groei faciliteert.
 - B. Vervangingsvraag, tot stand gekomen door een toetsing van de kwaliteit van de huidige voorraad op de gebruikersvraag (gemiddelde locatiekwaliteit van de opname) naar kwaliteit

STAP	VARIABLEN
1 PROGNOSE LANDELIJKE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling kantorenmarktdynamiek (transacties) 1996-2022 ¹
	Bruto Binnenlands Product (index % groei) 1996-2040 ²
	Werkloosheid (index % groei) 1996-2040 ²
	Kantoorbanen (aantal) 1996-2040 ²
2 PROGNOSE PROVINCIALE EN REGIONALE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling aandeel kantorenmarktdynamiek (transacties) 1996-2022 ¹
	Bruto Binnenlands Product naar sector (index % groei) 1996-2040 ²
	Kantoorbanen naar sector (aantal) 1996-2040 ²
3 PROGNOSE GEMEENTELIJKE KANTORENMARKTVRAAG	Ontwikkeling aandeel in kantorenmarktdynamiek (transacties) 1996-2022 ¹
	Concentratiebeweging kantorenmarktdynamiek (transacties) 1996-2022 ¹
4 PROGNOSE GEMEENTELIJKE UITBREIDINGSVRAAG EN VERVANGINGSVRAAG	(Geprognostiseerde) kantorenmarktdynamiek (opname en aanbod) 2023-2040 ¹
	Voorraad en leegstand kantorenmarkt 2022 ¹
	Gemiddelde locatiekwaliteit in kantorenmarktdynamiek (transacties) 2018-2022 ¹
	Locatiekwaliteit voorraad 2022 ¹

¹ Bron: Cushman & Wakefield. Voor de voorraad is uitgegaan van – een bewerking van – de bron R. Bak (2022).

² Bron: Moody's. Data voor de regio's is gebaseerd op de COROP indeling, omdat gemeentelijke data niet beschikbaar is. Daardoor vallen de gemeenten Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard bij deze variabelen onder MRDH i.p.v. Zuid-Holland Zuid, Zuidplas valt eveneens onder MRDH i.p.v. Midden-Holland. Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop vallen onder Midden-Holland i.p.v. Holland Rijnland.

Bijlage IV | Methodiek behoefteeraming (2/2)

METHODOLOGIE

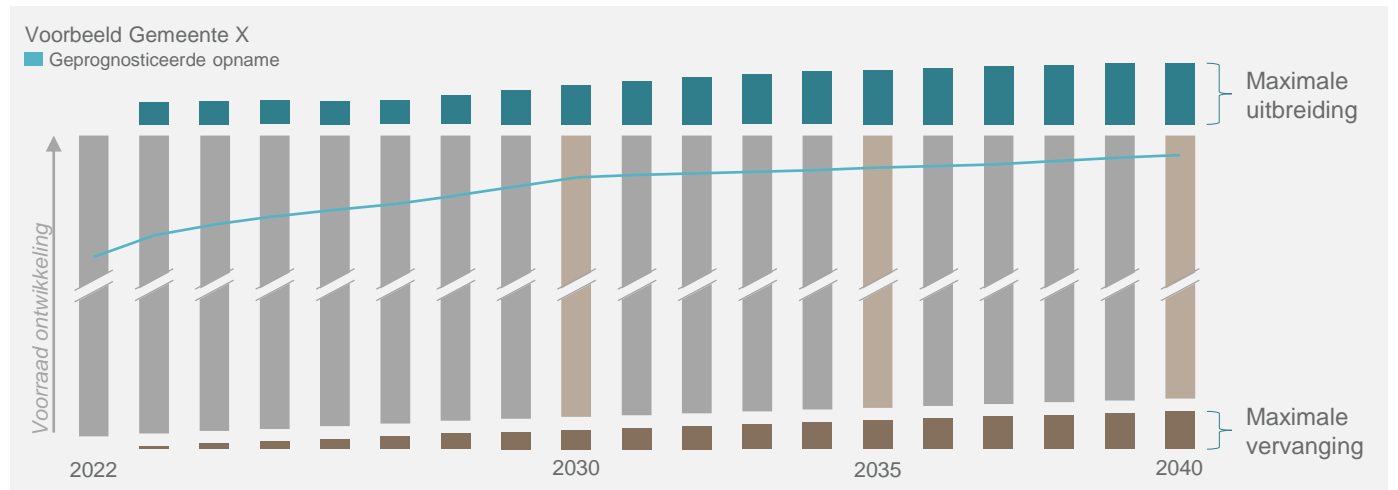
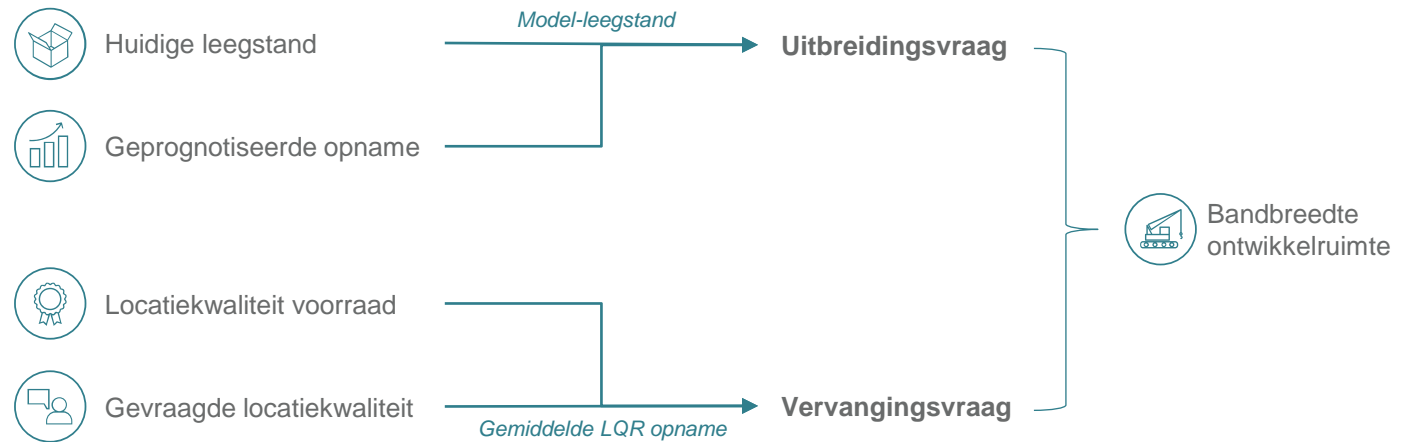
Op basis van de geprognosticeerde marktpraak kan de gemeentelijke voorraadontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt, welke afhankelijk is van de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag;

Uitbreidingsvraag

- Hiervoor wordt ingezet op het bereiken van een evenwichtige marktsituatie met voldoende aanbod, dat gebruikersbewegingen en evt. groei faciliteert. Daarvoor is uitgegaan van de minimale frictieleegstand van 5% plus 2%-punt marktruimte, waarmee de nader te noemen 'model-leegstand' uitkomt op 7%. Bij een hogere huidige leegstand wordt het verschil onttrokken aan de voorraad, bij een lagere huidige leegstand wordt voorraad toegevoegd.

Vervangingsvraag

- Hierin wordt getoetst in hoeverre de huidige voorraad voldoet aan de gemiddelde locatiekwaliteit van de regionale kantorenopname.
- Aan de hand van dit gemiddelde wordt getoetst welk aandeel van de voorraad voldoet aan de toekomstige gebruikersvraag en welk deel in aanmerking komt voor vervanging. Vervolgens kan op basis van vrijgekomen ruimte (aflopende contracten) een deel van de voorraad vervangen worden. Daarbij wordt aangenomen dat een deel van de vrijkomende opname voldoet aan de gemiddelde locatiekwaliteitsscore.
- Het is daarbij belangrijk om te noemen dat dit kan betekenen dat een deel van deze voorraad niet op dezelfde plaats vervangen wordt, maar onttrokken wordt op locaties die niet voldoen aan de eisen van gebruikers, en vervolgens toegevoegd worden op kwalitatief goede kantoorlocaties.



Bijlage V | Kantorenmarktstatistieken naar deelgebied (2022)

Deelgebied	Voorraad (in m ² v.v.o.)	Opname (in m ² v.v.o.)	Aanbod (in m ² v.v.o.)	Leegstand ¹
A12 Zuid	92.883	3.115	14.513	15,6%
Binnenstad	196.582	-	3.978	2,0%
Dutch Innovation Park	24.702	6.034	6.850	27,7%
Entree	89.337	-	23.355	26,1%
Overig	147.146	1.087	16.826	4,7%
Zoetermeer	550.650	10.236	65.522	10,1%

¹ Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is





CONTACT

LAURENS VAN DER SCHOOR
Associate

Real Estate Strategy & Innovation
+31 (0)6 5005 2715

laurens.vanderschoor@cushwake.com

THIJS VAN DEN BRINK
Sr. Consultant

Real Estate Strategy & Innovation
+31 (0)6 1592 2133

thijs.vandenbrink@cushwake.com