

# LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING CREATIEVE INDUSTRIE OP DE BINCKHORST

15 FEBRUARI 2018





**LADDER VOOR  
DUURZAME  
VERSTEDELIJ KING  
CREATIEVE INDUSTRIE  
OP DE BINCKHORST**

15 FEBRUARI 2018

**Status:**

Concept

**Datum:**

15 februari 2018

**Een product van:**

Bureau Stedelijke Planning bv  
Hoge Gouwe 93  
2801 LD Gouda  
0182 - 689416  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[info@stedplan.nl](mailto:info@stedplan.nl)

Team Economie en Commercieel Vastgoed  
Valérie Noordink MSc.  
Drs. Michiel Verlaak MSRE

Voor meer informatie: Drs. Michiel Verlaak MSRE, [mv@stedplan.nl](mailto:mv@stedplan.nl)

**In opdracht van:**

Gemeente Den Haag

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2018.E.105

Referentie: 2018.E.105. Den Haag LDV creatieve industrie 150218

INLEIDING.....	7
1.1 VRAAGSTELLING	
MANAGMENTSAMENVATTING.....	8
2 LOCATIE EN PLANCONCEPT .....	11
3 AFBAKENEN ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE .....	13
4 BELEID.....	15
4.1 RIJKSBELEID	
4.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	
4.4 CONCLUSIES	
5 DE VRAAG VANUIT DE CREATIEVE INDUSTRIE.....	17
5.1 KWANTITATIEVE VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE	
5.2 KWALITATIEVE VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE	
5.3 CONCLUSIES	
6 HET AANBOD VOOR DE CREATIEVE INDUSTRIE.....	23
6.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
6.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
6.3 CONCLUSIES	
7 DE REGIONALE BEHOEFTE .....	30
7.1 KWANTITATIEVE VRAAG	
7.2 KWALITATIEVE VRAAG	
BIJLAGE 1 SBI-CODES DIE VALLEN ONDER CREATIEVE INDUSTRIE*	
BIJLAGE 2 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOREN	
BIJLAGE 3 HUIDIG AANBOD BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN	

BIJLAGE 4 LITERATUUR

## INLEIDING

Voor de Binckhorst in Den Haag wordt de komende periode een transformatie voorzien naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Om deze transformatie mogelijk te maken is er een Omgevingsplan voor de Binckhorst opgesteld. Voor dit Omgevingsplan is het nodig dat de zogenaamde ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ladder) wordt doorlopen. De planhorizon voor het omgevingsplan is 20 jaar.

Traditioneel wordt er in bestemmingsplannen onderscheid gemaakt tussen kantoren en bedrijven. In de Binckhorst zien we echter ook een derde onderscheidende categorie: de creatieve industrie. Het gaat daarbij om ondernemingen waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van niet-fysieke producten zoals softwareontwikkeling en “internet of things” en de sectoren (beeldende) kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving/ontwerp/design en vergelijkbare sectoren. Dit type past bij uitstek binnen de Binckhorst.

Tegen de achtergrond van deze situatie en gelet op het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, Bro heeft de gemeente Den Haag behoefte aan een actueel beeld van de behoefte aan creatieve industrie en een Ladderonderbouwing hiervoor. Aangezien de Binckhorst bestaand stedelijk gebied is, is binnen de Ladder alleen een actuele onderbouwing van de (regionale) behoefte nodig.

### 1.1 VRAAGSTELLING

#### *Centrale onderzoeksvraag*

Wat is de actuele behoefte aan werkruimten voor de creatieve industrie in de Binckhorst?

#### *Deelvragen:*

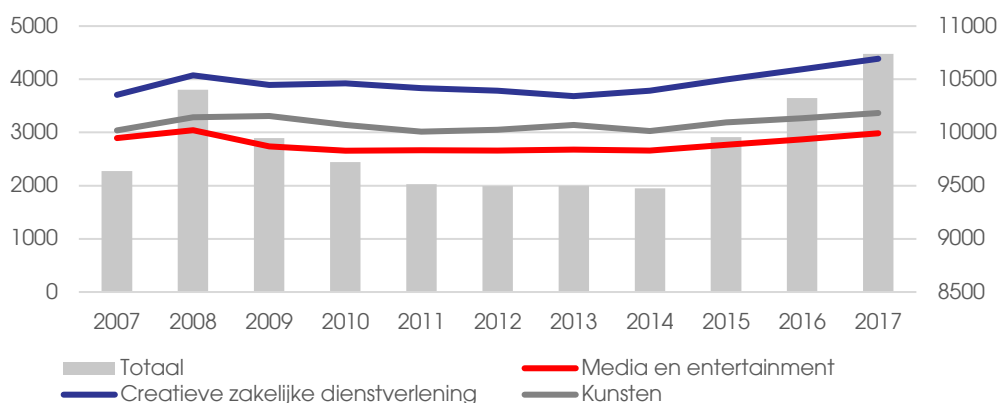
- Wat is de actuele en toekomstige vraag van de creatieve industrie?
- Wat is het huidige en geplande aanbod voor de creatieve industrie?
- Hoe groot is de actuele behoefte aan werkruimten voor de creatieve industrie?
- In hoeverre past het planaanbod op de Binckhorst binnen de beschikbare marktruimte voor de creatieve industrie?

## MANAGEMENTSAMENVATTING

Aangezien het merendeel van de bedrijven verhuist binnen de eigen gemeente en de ontwikkeling zich vooral richt op bedrijven met een kleinschalige structuur, is voor het bepalen van de actuele regionale behoefte het grondgebied van de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk gehanteerd (verder: regio Den Haag genoemd).

### DE CREATIEVE INDUSTRIE

- De creatieve industrie omvat diverse sectoren. Er is een indeling te maken in drie hoofddomeinen: media en entertainment (waaronder uitgeverijen, tv), creatieve zakelijke dienstverlening (waaronder reclame, vormgeving) en kunsten en erfgoed (waaronder podiumkunsten).
- De creatieve industrie wordt gekenmerkt door een kleinschalige bedrijfsstructuur (gemiddeld ca. 2 banen per vestiging).
- Naast thuiswerkers (51%) bevindt een groot deel van de creatieve industrie zich op kantorenlocaties (21%), bedrijventerreinen (9%) en in creatieve bedrijfsverzamelgebouwen (4%). Naar verwachting stijgt de komende periode het aandeel van de verzamelgebouwen voor de creatieve industrie naar 10% ten koste van kantoren. Wij brengen voor bedrijfsruimten, kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen vraag en aanbod in beeld.
- De creatieve industrie is de afgelopen periode sterk gegroeid in het onderzoeksgebied (jaarlijks 1,1%). Door de aantrekkende economie nam de afgelopen vijf jaar het aantal banen zeer sterk toe (jaarlijks ca. 3,2%).



FIGUUR 1 WERKGELIENHEID IN DE CREATIEVE INDUSTRIE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2007-2017)

- De creatieve industrie bevindt zich het liefst in een stedelijke omgeving met andere creatieve bedrijven in de buurt. Daarnaast is gezien het kleinschalige karakter betaalbaarheid een doorslaggevende factor.



## KWANTITATIEVE BEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED

Op basis van een prognose van de werkgelegenheid is per vastgoedtype de toekomstige vraag in beeld gebracht.

- Het aanbod aan bedrijfsruimten bevindt zich onder het frictieniveau en is hiermee in de komende jaren snel ingevuld. Het huidige kleinschalige aanbod is op dit moment ca. 12.900 m<sup>2</sup> waarmee nog steeds sprake is van een tekort. Hiermee is er een additionele behoefte aan bedrijfsruimten voor de creatieve industrie.
- Het aanbod aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie is beperkt met ca. 3.300 m<sup>2</sup>. De vraag bevindt zich hier ver boven. Hiermee is er een additionele behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie.
- Het aanbod aan kantoren lijkt in eerste instantie voldoende om de vraag op te vangen. In het hoge scenario is het aanbod echter onvoldoende. Daarnaast ligt een deel van het aanbod op minder aantrekkelijke locaties buiten het centrum en de directe omgeving.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT EN AANBOD	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	17.000 tot 30.000	Onder frictieniveau	
Verzamelgebouw	10.000 tot 18.500	Onder frictieniveau	
Kantoren	33.000 tot 56.500	48.833	

TABEL 1 BEHOEFTERAMING PER SEGMENT

**Hiermee is sprake van een additionele behoefte voor de creatieve industrie in het onderzoeksgebied tot 2037.**

## KWALITATIEVE BEHOEFTE IN DE BINCKHORST

Op dit moment is 21% van de werkzame personen in de creatieve industrie gevestigd in de Binckhorst (exclusief thuiswerkers). Hier is de grootste clustering van dergelijke bedrijven binnen het onderzoeksgebied. De aanwezigheid van andere creatieve bedrijven is een belangrijk vestigingscriterium. Naast netwerkmogelijkheden geeft een clustering van creatieve bedrijven een creatieve atmosfeer en een professionelere uitstraling.

Gezien de aanwezigheid van creatieve bedrijven en het unieke imago van de Binckhorst richt naar verwachting 25% tot 30% van de toekomstige vraag zich op de Binckhorst. In het onderzoeksgebied (regio Den Haag) is een sterk tekort aan creatieve verzamelgebouwen geconstateerd. Door de aantrekkelijk van de Binckhorst verwachten wij vanuit het onderzoeksgebied een additionele vraag van 2.500 m<sup>2</sup> (bovenop de geraamde vraag van 2.500 tot 5.550 m<sup>2</sup>).

Dit betekent een additionele ruimtebehoefte voor creatieve industrie in de Binckhorst van:

- Maximaal ca. 12.000 m<sup>2</sup> kantoren.
- Maximaal ca. 6.500 m<sup>2</sup> creatieve verzamelgebouwen.
- Maximaal ca. 8.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimten.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT EN AANBOD	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	4.250 tot 9.000	686	3.565 tot 8.315
Verzamelgebouw	5.500 tot 8.050	1.724	3.775 tot 6.325
Kantoren	8.250 tot 16.950	4.941	3.285 tot 11.985

TABEL 2 BEHOEFTERAMING BINCKHORST

Hiermee is sprake van een additionele behoefte van de creatieve industrie in de Binckhorst. De vraag naar kantoren en bedrijfsruimten voor de creatieve industrie kan ook landen in creatieve verzamelgebouwen. Een verdere ontwikkeling van deze sector in de Binckhorst sluit optimaal aan op de vestigingscriteria van creatieve bedrijven.

Een ontwikkeling van meer creatieve industrie in Binckhorst sluit bovendien optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid.

- De creatieve industrie is door het Rijk benoemt als topsector waarbij gericht wordt geïnvesteerd om de sector te versterken.
- De MRDH zet in op de ontwikkeling van de Next Economy waarbij creatieve industrie een belangrijke rol speelt.
- De gemeente Den Haag stimuleert creatieve bedrijvigheid en zet sterk in op het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor start ups en creatief talent. Op de Binckhorst wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van de creatieve industrie.

## 2 LOCATIE EN PLANCONCEPT

Om de Binckhorst te transformeren wordt ingezet op vier pijlers. Een van deze pijlers is dat de Binckhorst een economische factor van betekenis is en blijft, waarbij wordt ingezet op een transitie naar een gemengd woon-werkgebied met de economische functies die hierbij passen.

De creatieve industrie is een van deze economische functies waarop stevig wordt ingezet. De Binckhorst speelt, als grootste bedrijventerrein in Den Haag, al lange tijd een belangrijke rol in de Haagse economie. Het biedt dan ook veel werkgelegenheid. De nieuwe generatie (creatieve/ICT) ondernemers speelt hierbij een belangrijke rol.

Creatieve en innovatieve bedrijvigheid verzamelt zich direct rondom de Binckhorsthaven, op de landtong, in onder andere bedrijfsverzamelgebouw Caballero Fabriek en Ateliercomplex De Besturing. Daarnaast is Bink36 uitgegroeid tot een markante plek met een concentratie aan creatieve bedrijvigheid.

In het gebied rondom Bink36 wordt ingezet op behoud en uitbreiding van de creatieve bedrijvigheid en dit gebied kan hierbij verder verdicht worden. Op de Binckhorsthaven en het Maanplein ligt, nog meer dan in de rest van de Binckhorst, de focus op het aantrekken van maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en impact economy.

Het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie						
Straat	Huisnummer	Kadastrale gemeentecode	Kadastrale sectieletter	Kadastrale nummer(s)	Aard van de activiteit	brutovloeroppervlak
Binckhorstlaan	155	GVH32	AP	1208	Schrijven en overige scheppende kunst	
Binckhorstlaan	161	GVH32	AP	1204, 1205, 1207, 1208, 1549	Reclamebureaus	1146
Grote Beerstraat	24	GVH32	AP	1652	Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies	920
Grote Beerstraat	26	GVH32	AP	1650, 1651, 1652	Facilitaire activiteiten voor film- en televisieproductie	707
Grote Beerstraat	34	GVH32	AP	1648, 1649	Dienstverlening voor uitvoerende kunst	2324
Junostraat	6A	GVH32	AP	1778	Reparatie en stoffering van meubels	754
Maanweg	68	GVH32	AP	1664	Schrijven en overige scheppende kunst	1220
Mercuriusweg	12	GVH32	AP	1336	expositieruimte	1716
Pegasusstraat	7	GVH32	AP	1674, 1675	Architecten (geen interieurarchitecten)	1368
Polluxstraat	10	GVH32	AP	1218, 1220	Productie van televisieprogramma s	481
Saturnusstraat	89	GVH32	AP	1995	Industrieel en productontwerp	971
Saturnusstraat	91	GVH32	AP	1995	Industrieel en productontwerp	2627
Wegastraat	29-31	GVH32	AP	2007	creatieve industrie (algemeen)	1030

FIGUUR 2 HUIDIGE LOCATIE CREATIEVE INDUSTRIE BINCKHORST (15.264 M2 OPPERVLAKTE PANDEN, EXCLUSIEF BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN BINK36 EN CABALLERO FABRIEK)  
Bron gemeente Den Haag, 2017

Volgens het Omgevingsplan zijn bestaande activiteiten in de creatieve industrie toegestaan. Deze kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het brutovloeroppervlak per activiteit niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft. Voor nieuwe activiteiten geldt dat in de regels een maximum oppervlak voor nieuwe creatieve industrie en bedrijven is opgenomen. Dit betreft de nog niet benutte

plancapaciteit die is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Het brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe bedrijven en nieuwe creatieve industrie in de Binckhorst mag niet meer bedragen dan 719.000 m<sup>2</sup> tot 2037.

### ***Beoordeling locatie***

- *Ligging*; de locatie ligt centraal in Den Haag nabij het centrum.
- *Bereikbaarheid*; door de ligging aan de rijksweg A12, nabij station Den Haag Holland Spoor is het terrein optimaal bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Met de aanleg van de Rotterdamse baan zal de bereikbaarheid over de weg verder verbeteren.
- *Ruimtelijke kwaliteit*; het terrein biedt plaats aan uiteenlopende grote en kleine bedrijven zoals autobedrijven, ontwerpers, architecten, kunstenaars, muzikanten, bierbrouwers, web- en app-developers, techneuten en ambachtslieden. Het is een typisch binnenstedelijk gelegen gemengd bedrijventerrein met een unieke omgeving met eigenzinnige gebouwen waar ondernemers de ruimte krijgen om te pionieren. Daarnaast is er al een grote concentratie aan creatieve bedrijven aanwezig waarmee het voor andere creatieve bedrijven zeer aantrekkelijk is zich hier te vestigen.
- *Funciemenging*; op de Binckhorst is sprake van een combinatie van wonen en werken. De functionele indeling verschilt per deelgebied.

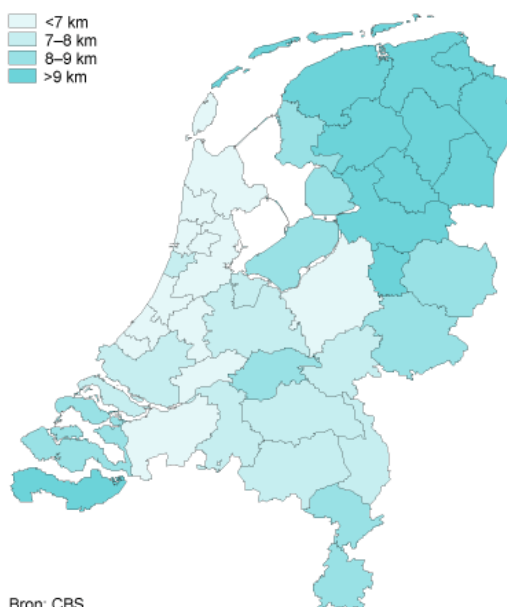


### 3 AFBAKENEN ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE

Deze behoefteeraming heeft betrekking op de periode 2017-2037. Hiermee wordt aangesloten op de planhorizon van het omgevingsplan van twintig jaar.

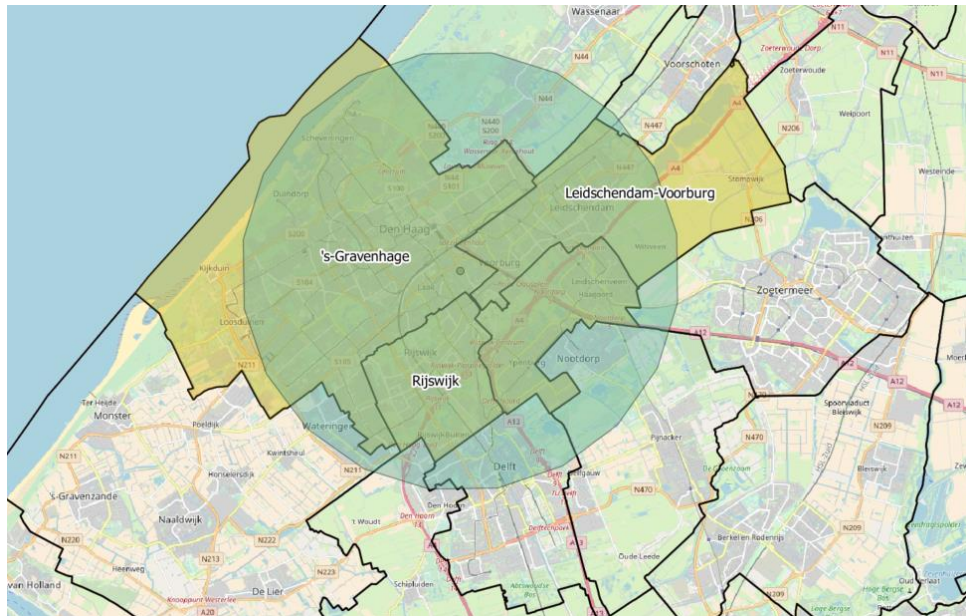
Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte van de creatieve industrie is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Bij de Ladder wordt onder de regio verstaan het 'marktgebied' of 'verzorgingsgebied' van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied.

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Ruimtelijk Planbureau, 2007; Pellenbarg en Van Steen, 2003). Uit onderzoek van het CBS (2011) blijkt dat in de Randstedelijke provincies de gemiddelde verhuisafstand korter is dan in de overige provincies. In het Coropgebied Agglomeratie Den Haag (waarbinnen het plangebied ligt) ligt de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven lager dan zeven kilometer.



FIGUUR 3 VERHUIZINGEN NAAR COROP GEBIED VAN VERTREK, GEMIDDELDE VERHUISAFSTAND BEDRIJVEN (2011)  
Bron CBS 2013

De creatieve industrie wordt gekenmerkt door een kleinschalige bedrijfsstructuur waardoor de gemiddelde verhuisafstand van dit type bedrijvigheid nog lager zal zijn dan de gemiddelde maximale verhuisafstand van 7 km. Daarnaast geldt de creatieve industrie het beste in een stedelijke omgeving waarmee Den Haag zelf zeer aantrekkelijk is. Binnen een straal van 7 km vanuit de Binckhorst bevinden zich de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk (Figuur 4).



FIGUUR 4 GEMEENTEN BINNEN EEN STRAAL VAN 7 KM VAN DE BINCKHORST

**Aangezien het merendeel van de bedrijven verhuist binnen de eigen gemeente en de ontwikkeling zich vooral richt op bedrijven met een kleinschalige structuur, is voor het bepalen van de actuele regionale behoefte het grondgebied van de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk gehanteerd (verder: regio Den Haag genoemd).**

## 4 BELEID

### 4.1 RIJKSBELEID

#### *Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Per 1 juli 2017 is de wet over de Ladder gewijzigd. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

#### *Topsector creatieve industrie*

In 2011 benoemde het Kabinet de Creatieve Industrie als één van de negen topsectoren om Nederland innovatiever te maken. Met bedrijven en vanuit de wetenschap investeert de overheid gericht om de sector te versterken.

### 4.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

#### *Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

De Provincie Zuid-Holland heeft in het ontwerp van de actualisering van de Visie ruimte en mobiliteit vastgelegd dat de provinciale ladder verdwijnt. De provinciale ladder werd sinds 2014 naast de Rijksbrede ladder gehanteerd. Na aanpassing van de Rijksladder in juli 2017, waarbij de ladder is vereenvoudigd, vindt de Provincie dat er geen provinciale ladder meer nodig is. Vaststelling van deze aanpassing is in het voorjaar van 2018 voorzien.

#### *Ontwikkeling van regio en stad in de Next Economy*

De Metropoolregio Rotterdam-Den Haag zet met de Roadmap Next Economy (MRDH, 2016) in op betere (internationale) bereikbaarheid, economische vernieuwing, een beter vestigingsklimaat en duurzaamheid die toonaangevend is in de wereld. Dit moet de attractiviteit van de regio voor inwoners en bedrijven vergroten. Ook Den Haag richt zich op een transitie naar de Next Economy. Dit omvat doorgaande digitalisering, horizontale netwerken, nieuwe verdienmodellen en een circulaire economie waarin duurzamer wordt omgegaan met energie en grondstoffen. Hierbij worden start ups en creatieve pioniers gestimuleerd.

### 4.3 GEMEENTELIJK BELEID

#### *Bedrijventerreinenstrategie Den Haag (2018); duurzame oplossingen voor het tekort aan bedrijfsruimten (op dit moment nog niet vastgesteld)*

- Den Haag groeit fors en blijft de komende periode groeien. De werkloosheid is substantieel hoger dan het landelijk gemiddelde. In de afgelopen periode is het areaal bedrijventerreinen aan de stadsranden toegenomen. Maar tegelijkertijd is het metrage binnenstedelijke bedrijventerreinen als gevolg van transformatie afgenomen. Het aantal ZZP'ers en kleine bedrijven is in de afgelopen periode fors gestegen.
- De groei van de bevolking en de economie veroorzaken een grote behoefte aan meer moderne klimaat neutrale bedrijfsruimten. Dit vergt op grote schaal herontwikkeling en intensivering van de bestaande panden. Om Den Haag optimaal te laten profiteren van de economische hoogconjunctuur is het cruciaal dat de stad beschikt over voldoende aantrekkelijke bedrijventerreinen en bedrijfshuisvesting.

#### *Creatieve stad Den Haag*

Met het programma Creatieve Stad 'The Hague Impact Economy' zet Den Haag in op het versterken van het economisch vestigingsklimaat voor startups. Den Haag gaat de komende jaren de 'impact economy' aanjagen met het aantrekken, ondersteunen en binden van 'startups', 'spinouts' en creatief talent. De stad gaat hen met een optimaal ecosysteem aantrekkelijke voorwaarden bieden om versneld te kunnen groeien, mondiaal te schalen en daarmee hun impact te vergroten. De Caballero Fabriek (met naastgelegen De Besturing) en Bink36 zijn uitgegroeid tot plekken met beiden een aansprekende concentratie creatieve en innovatieve ondernemingen. De omgeving van de Caballero Fabriek biedt de markt mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe verzamellocaties en aantrekkelijke voorzieningen. Daarmee kan dit deel van de Binckhorst uitgroeien tot een krachtig startup-gebied met een eigen profiel.

### 4.4 CONCLUSIES

Een verdere ontwikkeling van creatieve industrie sluit optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid:

- De creatieve industrie is door het Rijk benoemt als topsector waarbij gericht wordt geïnvesteerd om de sector te versterken.
- De MRDH zet in op de ontwikkeling van de Next Economy waarbij creatieve industrie een belangrijke rol speelt.
- De gemeente Den Haag stimuleert creatieve bedrijvigheid en zet sterk in op het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor start ups en creatief talent. Op de Binckhorst wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van de creatieve industrie.

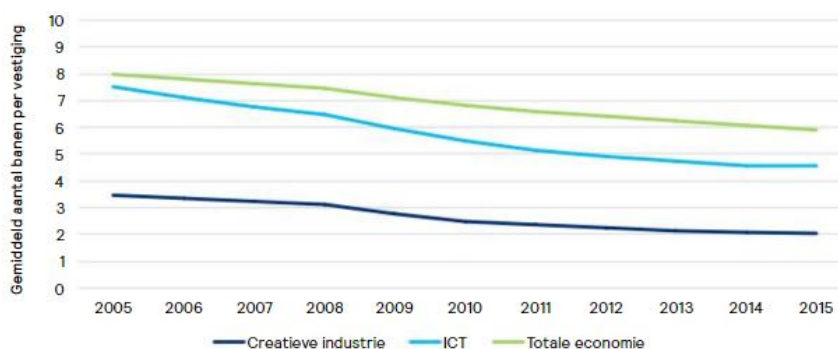


## 5 DE VRAAG VANUIT DE CREATIEVE INDUSTRIE

In dit hoofdstuk wordt allereerst de totale vraag vanuit de creatieve industrie in beeld gebracht. Vervolgens wordt ingezoomd op de kwalitatieve vraag van de bedrijven in deze sector (vastgoed, locaties etc.)

### 5.1 KWANTITATIEVE VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE

De creatieve industrie omvat diverse sectoren. Er is een indeling te maken in drie hoofddomeinen: media en entertainment (waaronder uitgeverijen, radio, tv), creatieve zakelijke dienstverlening (waaronder reclame, vormgeving, mode) en kunsten en erfgoed (waaronder galeries en podiumkunsten). De creatieve industrie wordt gekenmerkt door een kleinschalige bedrijfsstructuur. Er zijn enkele grotere bedrijven maar het middensegment ontbreekt. De afgelopen periode was sprake van een sterke schaalverkleining die ook de komende periode zal doorzetten. Er zijn op dit moment in de sector gemiddeld twee banen per vestiging.



FIGUUR 5 GEMIDDELDE BEDRIJFSOMVANG 2005-2015 IN DE CREATIEVE INDUSTRIE, ICT EN TOTALE ECONOMIE  
Bron Lisa en Monitor creatieve industrie

- De creatieve industrie ervaart de concurrentie vooral op de binnenlandse markt omdat ze daar sterk op georiënteerd is.
- In de crisis was sprake van een afnemende vraag naar creatieve diensten vanuit het bedrijfsleven en de overheid. Er waren minder financiële middelen om opdrachten te verlenen en te investeren in innovatie. Inmiddels trekken deze bestedingen als gevolg van de economische groei weer aan.
- Ook in de creatieve industrie is (deels) sprake van een automatisering en digitalisering van het werk.

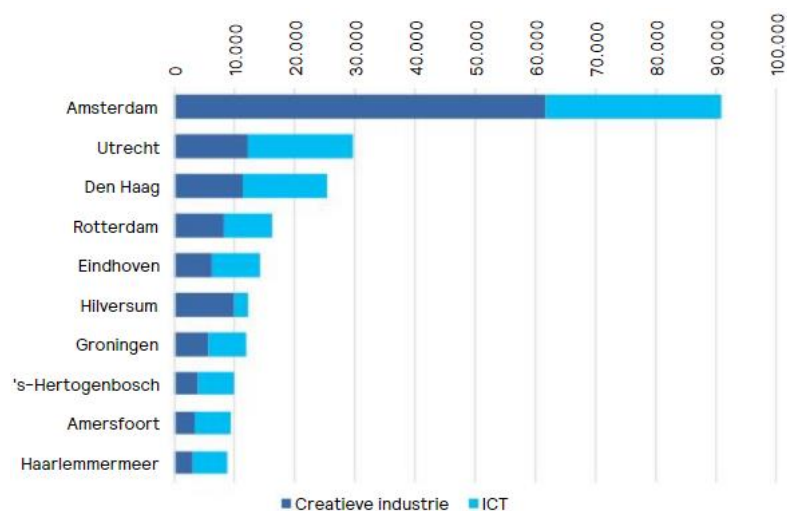
De creatieve industrie is de afgelopen periode relatief sterk gegroeid (2,3% per jaar), ruim boven de totale banengroei (0,4% per jaar) in Nederland (Tabel 2). Deze groei deed zich vooral voor in de sector Kunsten en cultureel erfgoed waar sprake

was van een jaarlijkse groei van 3,5%. Wel is de groei enigszins afgevlakt door teruglopende overheidsbestedingen. De werkgelegenheid in de media en entertainmentindustrie krimpt de laatste jaren. Veel bedrijven stoten werknemers af en huren zzp-ers en freelancers in.

SECTOR	AANTAL BANEN X 1.000	JAARLIJKSE GROEI IN % 2005-2015
Kunsten en cultureel erfgoed	106,9	3,5
Media en entertainmentindustrie	88,8	0,7
Creatieve zakelijke dienstverlening	98,7	2,7
<b>Creatieve industrie</b>	<b>294,4</b>	<b>2,3</b>
Totale economie	7.985,0	0,4

TABEL 3 AANTAL BANEN EN BANENGROEI CREATIEVE INDUSTRIE EN TOTALE ECONOMIE IN NEDERLAND 2005-2015  
Bron Lisa en Monitor creatieve industrie

Binnen Nederland zijn de meeste banen in de creatieve industrie te vinden in Amsterdam. Den Haag staat op de 3<sup>e</sup> plaats (Figuur 6). Qua werkgelegenheidsaandeel op gemeenteniveau staat Hilversum op de eerste plaats en Den Haag op de vierde plaats.



FIGUUR 6 TOP 10 STEDEN OP HET GEBIED VAN CREATIEVE INDUSTRIE EN ICT IN 2015 (O.B.V. AANTAL BANEN)  
Bron Lisa en Monitor creatieve industrie

Drie trends dragen bij aan groei en ontwikkeling van de creatieve industrie en zorgen er voor dat deze naar verwachting ook de komende periode blijft groeien:

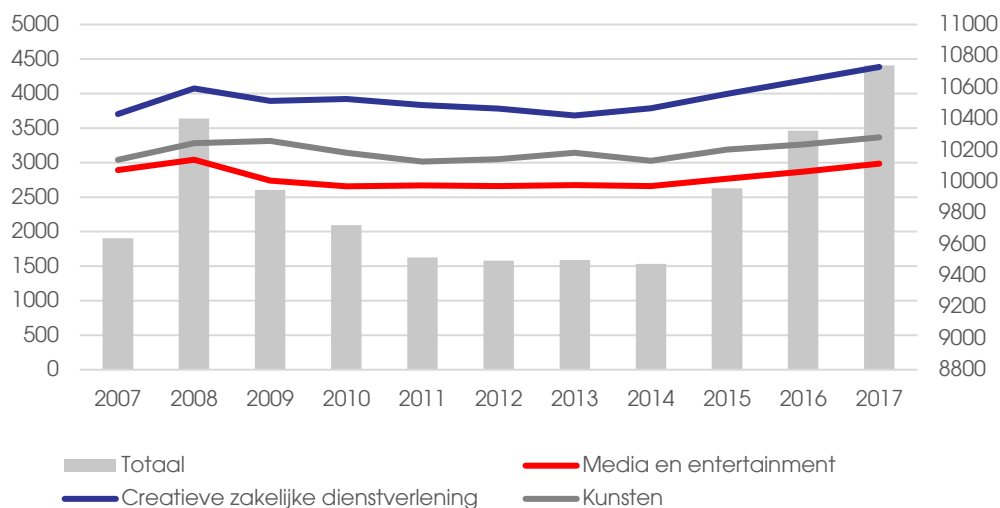
- Digitalisering; hiermee ontstaan nieuwe bedrijfstakken. Daarnaast maakt digitalisering het mogelijk een groter publiek te bereiken.
- Groei kenniseconomie; de creatieve industrie is een aanjager voor innovaties.
- Verstedelijking; de creatieve industrie floreert in een stedelijke omgeving.

### *Ontwikkelingen creatieve industrie in Den Haag*

De definitie voor de creatieve industrie binnen het Omgevingsplan Binckhorst is als volgt: ‘Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van niet-fysieke producten zoals softwareontwikkeling en “internet of things” alsmede de sectoren (beeldende) kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving/ontwerp/design en vergelijkbare sectoren.’ De bijbehorende SBI codes zijn terug te vinden in Bijlage 1.

De werkgelegenheid binnen deze SBI codes is de afgelopen periode sterk toegenomen binnen het onderzoeksgebied (+11,4%).

- 87% van de totale werkgelegenheid bevindt zich in Den Haag.
- Binnen de creatieve industrie bevindt de meeste werkgelegenheid zich in de creatieve zakelijke dienstverlening.
- Door de crisis daalde de werkgelegenheid in de creatieve industrie sterk. Door de aantrekkende economie nam de afgelopen vijf jaar het aantal banen zeer sterk toe (jaarlijks ca. 3,2%).



FIGUUR 7 WERKGELENHEID IN DE CREATIEVE INDUSTRIE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2007-2017)  
Bron Gemeente Den Haag, 2018

Het CPB (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Gezien de positieve verwachting voor de economie achten wij het scenario Hoog realistischer. Dit scenario gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Zuid-Holland van ca. 0,68% per jaar.

Het aantal banen in de creatieve industrie in het onderzoeksgebied is echter jaarlijks gegroeid met 1,1% in de periode 2007-2017 ondanks de crisis. Daarnaast groeide de sector in de afgelopen vijf met 3,2% per jaar. In de afgelopen tien jaar was door de crisis sprake van zes jaar met een daling van de werkgelegenheid. Dit is niet representatief voor de toekomstige periode. Daarom hanteren wij voor het inschatten van de toekomstige vraag naast de groei in de afgelopen vijf jaar, een

scenario vergelijkbaar met de periode 2012-2017. Hierin was drie jaar sprake van een daling en drie jaar sprake van een stijging (jaarlijkse groei van 2,4%). Voor het inschatten van de toekomstige vraag hanteren wij daarom een bandbreedte gebaseerd op deze groeicijfers (zie onderstaande tabel). Door de groei van de kenniseconomie, digitalisering en verstedelijking blijft de creatieve industrie naar verwachting sterk groeien de komende periode. Wij verwachten dan ook dat de bovenkant van de bandbreedte realistischer is dan de onderkant.

Een deel van de te verwachten groei betreft bedrijven die vanuit huis werken. In 2016 werkte ca. 51% van de creatieve bedrijven vanuit huis (gemeente Den Haag, 2017). Dit aandeel is niet meegenomen in de ruimtevraag. Wij zien geen aanleiding om te verwachten dat dit aandeel in de toekomst sterk zal dalen of juist stijgen.

SCENARIO	BANEN 2017	BANEN 2037	TOENAME BANEN	EXCLUSIEF 50% THUISWERKERS
Jaarlijkse groei 2,4%	10.739	13.104	6.518	3.259
Jaarlijkse groei 3,2%	10.739	2.0163	9.424	4.712

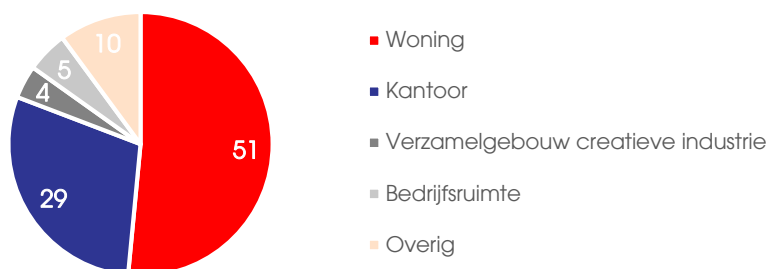
TABEL 4 PROGNOSE TOENAME AANTAL BANEN CREATIEVE INDUSTRIE  
Bron Bureau Stedelijke Planning; bewerking data gemeente Den Haag

Hiermee is de verwachte toename van de werkgelegenheid in de creatieve industrie die gebruik zal maken van werkruimten ca. 3.300 tot 4.700 banen.

## 5.2 KWALITATIEVE VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE

### *Vraag per segment en op de Binckhorst*

Naast thuiswerkers (51%) bevindt een groot deel van de creatieve industrie zich op kantorenlocaties (21%), bedrijfsruimten (9%) en in creatieve bedrijfsverzamelgebouwen (4%). Naar verwachting stijgt de komende periode het aandeel van de verzamelgebouwen voor de creatieve industrie naar 10% ten koste van kantoren. Dit gezien de opkomst van vele succesvolle creatieve verzamelgebouwen zoals de Caballero fabriek en Bink36. Ook elders zien wij deze trend.



FIGUUR 8 WERKZAME PERSONEN CREATIEVE INDUSTRIE NAAR OBJECT, 2016  
Bron gemeente Den Haag, 2017

In onderstaande tabel is de ruimtevraag per segment in beeld gebracht voor de periode tot 2037. Het ruimtegebruik per werknemer per type vastgoed is in een eerder onderzoek in opdracht van de gemeente Den Haag in beeld gebracht. In dit onderzoek is het werkgelegenheidsregister gekoppeld aan het OZB bestand, waarmee een realistische inschatting ontstaat. De bandbreedte bestaat uit een scenario waarbij het ruimtegebruik gelijk blijft en een waarbij deze licht stijgt. Het ruimtegebruik binnen de creatieve industrie ligt in kantoren veel hoger dan bij reguliere kantoorgebruikers.

SCENARIO	AANDEEL	TOENAME BANEN	RUIMTEGEBRUIK PER WERKNEMER	VRAAG IN M2
Bedrijfsruimten	5%	163 tot 235	75 tot 125	4.433 tot 29.450
Verzamelgebouw	10%	326 tot 470	20 tot 40	2.364 tot 18.848
Kantoren	24%	782 tot 1.130	35 tot 50	9.931 tot 56.544

TABEL 5 VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE PER SEGMENT  
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Stec groep 2017

De totale ruimtevraag voor de creatieve industrie komt hiermee op zo'n 46.000 tot 105.000 m<sup>2</sup>. Hierbij geeft het hoge scenario een realistischer beeld aangezien bij de onderzijde van de bandbreedte het laagste groeiprognose in combinatie met de ondergrens van het ruimtegebruik is genomen. Hierdoor ligt de bandbreedte van de vraag waarschijnlijk tussen de 60.000 (de helft van de hoge bandbreedte) tot 105.000 m<sup>2</sup>. Onderverdeeld naar segment is dit:

- 17.000 tot 30.000 m<sup>2</sup> voor bedrijfsruimten.
- 10.000 tot 18.500 m<sup>2</sup> voor creatieve verzamelgebouwen.
- 33.000 tot 56.500 m<sup>2</sup> voor kantoren.

In 2016 vond 21% van de werkgelegenheid in de creatieve industrie plaats op de Binckhorst (exclusief thuiswerkers) (gemeente Den Haag, 2017). Dit is de grootste clustering van creatieve bedrijven binnen het onderzoeksgebied. Bovendien zet de gemeente in op een verdere ontwikkeling van de creatieve sector hier. Gezien de aanwezigheid van de vele creatieve bedrijven en het unieke imago van de Binckhorst richt naar verwachting 25% tot 30% van de toekomstige vraag zich op de Binckhorst. Dit betekent een ruimtevraag voor de Binckhorst van:

- 4.250 tot 9.000 m<sup>2</sup> voor bedrijfsruimten.
- 2.500 tot 5.550 m<sup>2</sup> voor creatieve verzamelgebouwen.
- 8.250 tot 16.950 m<sup>2</sup> voor kantoren.

#### *Vestigingscriteria bedrijven in de creatieve industrie*

De belangrijkste criteria voor creatieve bedrijven (die buitenshuis (willen) werken) zijn:

- De creatieve sector floreert met name in een stedelijke context. Hier is ook de markt voor creatieve producten en diensten. Stedelijke milieus en centrum gebieden zijn favoriet. Dynamiek in een gebied speelt een belangrijke rol.

- Gezien de kleinschalige structuur heeft een groot deel behoefte aan kleinschalige huisvesting. Daarnaast bestaat de sector uit veel zelfstandigen die behoefte hebben aan netwerkmogelijkheden en nabijheid van relevante partijen.
- Naast netwerkmogelijkheden geeft een clustering van creatieve bedrijven een creatieve atmosfeer. Dit geeft de bedrijven bovendien een professionelere uitstraling door het creatieve imago van de locatie waar zij gevestigd zijn (Smit & Schutjens, 2011).
- Creatieve bedrijven hebben behoefte aan een goede ruimtelijke kwaliteit/uitstraling, eigenheid van een locatie en flexibiliteit in verband met groei of krimp. Diverse voorzieningen in de omgeving is een pré.
- De sector heeft met name behoefte aan betaalbare huisvesting.
- Bedrijfsverzamelgebouwen zijn in trek bij creatieve bedrijven. Het vormt een hotspot van creatieve bedrijven en het is vaak betaalbare huisvesting. Ook zijn historische gebouwen vaak gewild door de specifieke uitstraling..
- Tot slot is een goede bereikbaarheid (auto en ov) van de locatie van belang.

### 5.3 CONCLUSIES

- De creatieve industrie is de afgelopen periode sterk gegroeid in Nederland en tevens in het onderzoeksgebied.
- Naast thuiswerkers (51%) bevindt een groot deel van de creatieve industrie zich op kantorenlocaties (21%), bedrijfsruimten (9%) en in creatieve bedrijfsverzamelgebouwen (4%). Naar verwachting stijgt de komende periode het aandeel van de verzamelgebouwen voor de creatieve industrie naar 10% ten koste van kantoren.
- De totale ruimtevrage voor de creatieve industrie komt op 60.000 tot 105.000 m<sup>2</sup>, waarbij het hoge scenario een realistischer beeld geeft.
- Gezien de aanwezigheid van de vele creatieve bedrijven en het unieke imago van de Binckhorst richt naar verwachting 25% tot 30% van de toekomstige vraag zich op de Binckhorst. Dit betekent een ruimtevrage voor de Binckhorst van:
  - 4.250 tot 9.000 m<sup>2</sup> voor bedrijfsruimten.
  - 2.500 tot 5.550 m<sup>2</sup> voor creatieve verzamelgebouwen.
  - 8.250 tot 16.950 m<sup>2</sup> voor kantoren.
- De creatieve industrie bevindt zich het liefst in een stedelijke omgeving met andere creatieve bedrijven in de buurt. Daarnaast is gezien het kleinschalige karakter betaalbaarheid een doorslaggevende factor.

## 6 HET AANBOD VOOR DE CREATIEVE INDUSTRIE

In dit hoofdstuk wordt het aanbod voor de creatieve industrie in het onderzoeksgebied geanalyseerd. Het aanbod en de plancapaciteit wordt in kwantitatief en kwalitatief opzicht (geschiktheid voor creatieve industrie) onderzocht. Dit gebeurt voor zowel bedrijfsruimten als voor kantoren, aangezien creatieve industrie in beide kan landen.

### 6.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

#### BEDRIJFSRUIMTEN >>

##### *Plan capaciteit*

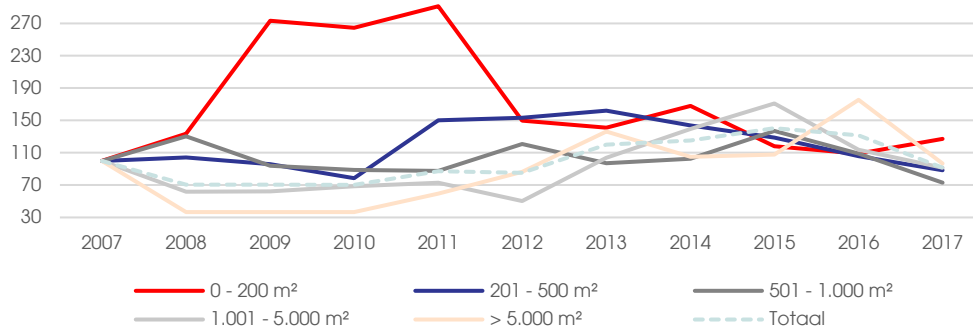
Door ruimtedruk en het economische herstel is op de Haagse bedrijventerreinen vrijwel geen kavel meer beschikbaar. De plancapaciteit op bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 11,4 ha (voor een volledige lijst zie bijlage 2). De komende periode neemt de behoefte aan bedrijfsruimten sterk toe waarmee een tekort aan bedrijfsruimten/ bedrijventerreinen ontstaat (Bedrijventerreinenstrategie Den Haag, 2017). Het aanbod aan bedrijfsruimten bevindt zich onder het frictieniveau en is hiermee waarschijnlijk zeer snel ingevuld.

Gezien het innovatieve karakter van de creatieve industrie is betaalbaarheid een van de belangrijke vestigingscriteria en bestaat de behoefte vooral uit kleinschalige huisvesting. Bijna 70% van de huidige vestigingen betreft startende bedrijven. Hiermee is de aankoop van een kavel en ontwikkeling van een eigen gebouw vaak niet haalbaar. Creatieve industrie vestigt zich vooral in bestaand vastgoed. Bovendien sluiten de bedrijventerreinen niet aan op de behoefte van de creatieve industrie aan een stedelijke omgeving. Bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie bevinden zich in het kader van betaalbaarheid ook voornamelijk in bestaand vastgoed. Dit betekent dat de plancapaciteit van nieuwe kavels en nieuwe bedrijfsruimten in principe niet geschikt is voor de creatieve industrie.

##### *Huidig aanbod bedrijfsruimten*

- De leegstand van bedrijfsruimten is sterk afgenomen in het onderzoeksgebied en inmiddels op het niveau van frictieleegstand. In Den Haag stond op 1 januari 2017 ca. 75.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimten leeg. Hiervan bevindt ca. 94% zich op bedrijventerreinen.
- Op 1 januari 2017 stond bij Steenworp een leegstand geregistreerd van ca. 12.900 m<sup>2</sup> aan kleinschalige bedrijfsruimten in Den Haag, waarvan ca. 10.000

m<sup>2</sup> op bedrijventerreinen. Dit metrage is sterk afgenomen de laatste jaren (Figuur 9). In 2012 betrof de voorraad aan kleinschalige bedrijfsruimten tot een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> nog zo'n 332.000 m<sup>2</sup> bvo. Hiermee betreft het aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten slechts zo'n 4% van de totale voorraad. Dit is in lijn met een gewenste frictieleegeestand van 4 tot 5%. Maar dit betekent wel dat er al op korte termijn een tekort zal ontstaan aan kleinschalige bedrijfsruimten.



FIGUUR 9: ONTWIKKELING METRAGE LEEGSTAND OP DE HAAGSE BEDRIJVENTERREINEN (INDEX 2007=100)  
Bron Bureau Stedelijke Planning, data Steenworp, 2017

**Voor de creatieve industrie komen met name kleinschalige bedrijfsruimten in bestaand vastgoed in aanmerking. In het onderzoeksgebied is het aanbod aan dit soort bedrijfsruimten in de afgelopen periode sterk gedaald tot het niveau van frictieleegeestand. Dit betekent dat het beschikbare aanbod voor de creatieve industrie zeer beperkt is.**

## KANTOREN >>

### *Plancapaciteit*

De plancapaciteit voor kantoren is hieronder in beeld gebracht. Echter sluiten nieuwe kantoren onvoldoende aan bij de vestigingscriteria van creatieve bedrijven gezien het belang van betaalbaarheid.

- In Den Haag is in het Beatrixkwartier binnen het plan Monarch IV de ontwikkeling van 40.000 m<sup>2</sup> mogelijk. Het programma is echter nog niet bekend. Bij een verhuizing van het Conservatorium kan op de huidige locatie een nieuwe ontwikkeling plaatsvinden, waaronder ca. 43.000 m<sup>2</sup> kantoren. Aangezien beide zich op een toplocatie bevinden voor kantoren en het nieuwbouw betreft, zijn deze niet haalbaar qua prijsniveaus voor de kleinschalige creatieve bedrijven.
- In Scheveningen haven ontwikkelt zich een maritiem en creatief cluster dat ook een kantoorcomponent heeft. Inzet voor de ontwikkeling van kantoren is dat het alleen gebruikers zijn binnen het havengebonden/maritieme cluster of lokale voorzieningen.
- In Rijswijk op de Lange Kleiweg 80 is een plancapaciteit van 25.000 m<sup>2</sup>. De locatie is echter in gebruik als asielzoekerscentrum tot waarschijnlijk 2021. Daarna is komt het pand mogelijk vrij.



- In Leidschendam-Voorburg is op dit moment geen plancapaciteit voor nieuwe kantoren (Provincie Zuid-Holland, 2017).

Voor een volledige beschrijving van de plancapaciteit zie bijlage 2.

#### *Huidig aanbod*

In totaal is sprake van een aanbod aan kantoren in het onderzoeksgebied van ca. 880.000 m<sup>2</sup> (Steenworp, 1 januari 2017). Het overgrote deel hiervan sluit echter niet aan op de vestigingscriteria van de creatieve industrie. Dit komt hieronder aan bod. Bovendien worden de komende periode veel leegstaande kantoren getransformeerd woningen.

Voor de creatieve industrie is betaalbaarheid een doorslaggevende factor. Uit analyse van het aanbod op de hiervoor gedefinieerde hotspots, komt naar voren dat de huurprijs rond de 75 tot 110 euro per m<sup>2</sup> per jaar ligt. Uit onderzoek van Bureau Broedplaatsen in de gemeente Amsterdam (2012) blijkt dat de gewenste kale huurprijs van creatieve bedrijven rond de 102,- per m<sup>2</sup> ligt.

Om deze reden analyseren wij het kantorenaanbod tot een huurprijs van 110 euro per m<sup>2</sup> per jaar in het onderzoeksgebied. Daarnaast is het metrage van kantoorruimten een belangrijke factor. Bedrijven in de creatieve industrie zijn zeer kleinschalig en wensen hierdoor over het algemeen kleine units, van veelal onder de 250 m<sup>2</sup>. Daarom is de tweede factor die wij hanteren een maximale oppervlakte van units van 250 m<sup>2</sup>.

**Het aanbod van kantoren met een metrage tot 250 m<sup>2</sup> en voor maximaal 110 euro per m<sup>2</sup> per jaar bedraagt 48.833 m<sup>2</sup> in het onderzoeksgebied (Steenworp, 2018). Dit aanbod komt in principe in aanmerking voor de creatieve industrie. Met name het aanbod in of nabij het centrum van Den Haag.**



FIGUUR 10 AANBOD KANTOREN KLEINER DAN 250 M2 EN MET EEN HUURPRIJS TOT 110 EURO PER M2  
Bron Steenworp

Een groot deel van het aanbod bevindt zich in de Plaspoelpolder. De gemeente Rijswijk heeft de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld, die zich richt op een verandering naar een multifunctioneel gebied met ruimte voor werken, wonen, leren en recreëren. Aangezien de creatieve industrie de voorkeur geeft aan een locatie in of nabij het centrum is de Plaspoelpolder minder aantrekkelijk voor deze sector dan bijvoorbeeld het centrum van Den Haag of de Binckhorst.

Bedrijventerrein De Star en kantorenpark Overgoo hebben volgens de structuurvisie de potentie om te worden ontwikkeld tot een multifunctioneel gebied, waar ook plek voor werken zal zijn. Deze locatie is echter ook niet aantrekkelijk voor creatieve bedrijven omdat deze in een minder stedelijke omgeving is gesitueerd en weinig voorzieningen kent.

#### BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN CREATIEVE BEDRIJVEN >>

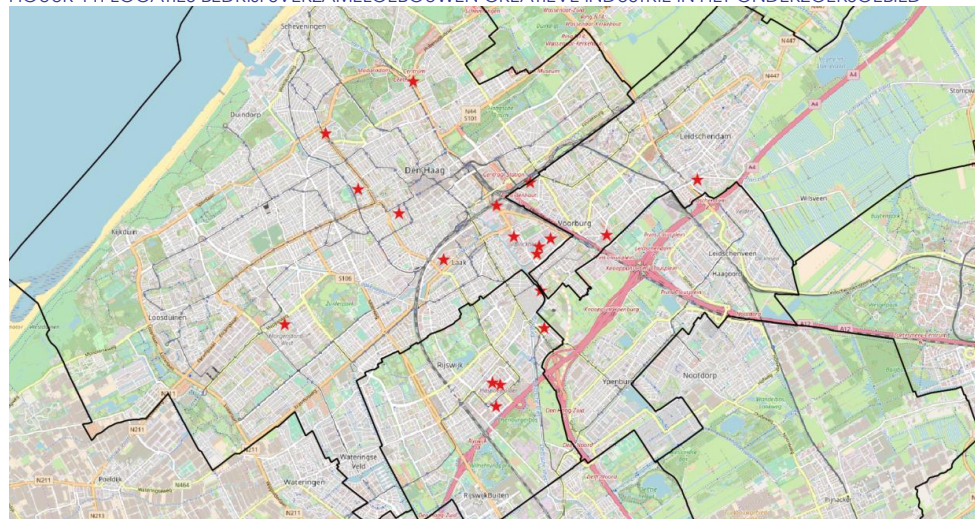
Om het huidig aanbod voor de creatieve sector te bepalen is gebruik gemaakt van de door de gemeente Den Haag en gemeente Leidschendam-Voorburg genoemde verzamel panden voor de creatieve industrie (Gemeente Den Haag, 2017). Daarnaast zijn een aantal aanvullende panden in beeld gebracht Het totale aanbod in bedrijfsverzamelgebouwen voor (onder andere) de creatieve industrie betreft ca. 3.300 m<sup>2</sup> (februari 2018).

GEMEENTE	BESCHIKBAAR AANBOD (M <sup>2</sup> )
Den Haag	2.124
Rijswijk	981
Leidschendam-Voorburg	222
<b>Totaal</b>	<b>3.327</b>

TABEL 6 AANBOD IN BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN

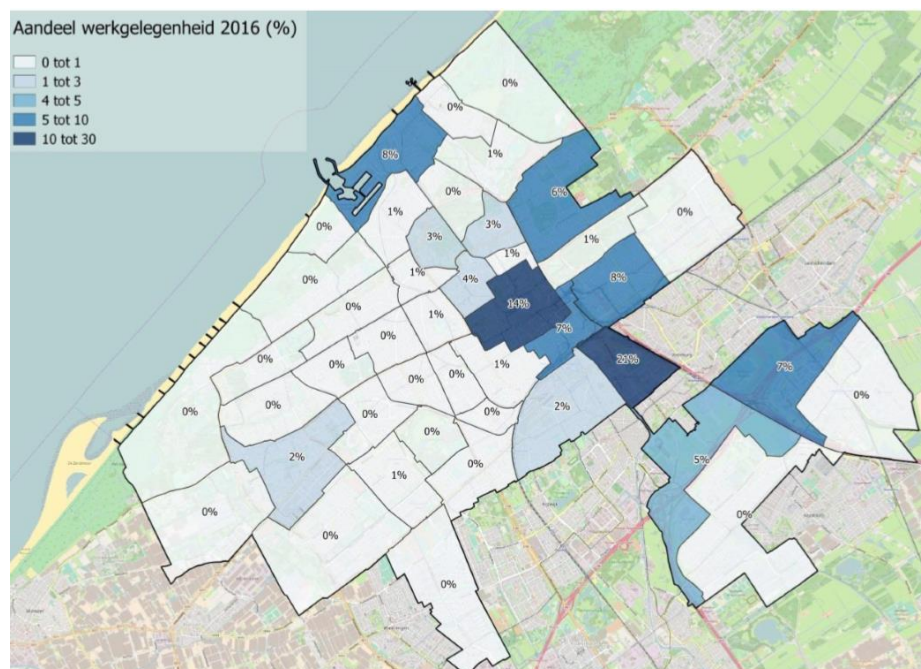
Dit aanbod is als volgt verspreid:

FIGUUR 11: LOCATIES BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN CREATIEVE INDUSTRIE IN HET ONDERZOEKSGEBIED



## 6.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

De creatieve industrie concentreert zich met name in een aantal gebieden van Den Haag. De sterkste concentraties van de werkgelegenheid bevinden zich in het centrum en op de Binckhorst (Figuur 12). Hier zijn diverse open labs of makerlabs zoals het Peace Innovation Lab, The Hague International Centre for Civic Hacks, het Surflab en in De Besturing. Hier kan worden (samen)gewerkt aan nieuwe producten. Het aantal creatieve verzamelpanden is in de afgelopen tien jaar toegenomen, waaronder met de successen van de Caballero Fabriek en Bink36.



FIGUUR 12: AANDEEL WERKGELEGENHEID CREATIEVE INDUSTRIE DEN HAAG  
Bron: Gemeente Den Haag (2017), bewerking Stec Groep

De aanwezigheid van andere creatieve bedrijven is een belangrijk vestigingscriterium. Naast netwerk mogelijkheden geeft een clustering van creatieve bedrijven een creatieve atmosfeer. Dit versterkt het imago van deze categorie bedrijven. Het is daarom aannemelijk dat nieuwe vestigingen van bedrijven in de creatieve industrie voornamelijk zullen plaatsvinden in gebieden met concentraties van de creatieve industrie.

### *Huidig aanbod Binckhorst*

- Op dit moment zijn er vier bedrijfsruimten beschikbaar op de Binckhorst met een totale omvang van 686 m<sup>2</sup> (Steenworp, 2018).
- In de Binckhaven wordt een nieuw start up pand gerealiseerd: Apollo 14. Hier is 1.200 m<sup>2</sup> beschikbaar. Daarnaast is er 525 m<sup>2</sup> beschikbaar in bestaande creatieve verzamelgebouwen. In totaal is hiermee een aanbod aan 1.725 m<sup>2</sup> creatieve verzamelgebouwen in de Binckhorst.
- Er is in totaal ca. 100.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte te huur/ te koop in Binckhorst. Het overgrote deel hiervan betreft echter grootschalige

kantoorruimte met geen mogelijkheid voor kleine units. Gezien het kleinschalige karakter van de creatieve industrie is het aanbod voor units kleiner dan 250 m<sup>2</sup> in beeld gebracht. Dit betreft 1.920 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er een plancapaciteit van 3.020 m<sup>2</sup> voor kleinschalige kantoren op de Binckhorst (hier zijn de huurprijzen ook acceptabel voor de creatieve industrie). Het totale geschikte aanbod betreft dus 4.941 m<sup>2</sup>.

TYPE	ADRES	M2	UNITS
Aanbod bedrijfsruimten	Saturnusstraat 21 U 4	95	
Aanbod bedrijfsruimten	Mercuriusweg 74	128	
Aanbod bedrijfsruimten	Binckhorstlaan 293 G	245	
Aanbod bedrijfsruimten	Junostraat 6	218	
<b>Totaal</b>		<b>686</b>	
Aanbod kantoren	Junostraat 6	218	Vanaf 18
Aanbod kantoren	Zonweg 59	1.173	Vanaf 20
Aanbod kantoren	Junostraat 6 - 6 A	80	
Aanbod kantoren	Haagse Veste II	450	Vanaf 200
<b>Totaal</b>		<b>1.921</b>	
Plan capaciteit	SDU (Trekvlief)	80	
Plan capaciteit	Frank is een Binck	2.700	
Plan capaciteit	Maanplein 3	90	
Plan capaciteit	Maanplein 4	90	
Plan capaciteit	Maanplein 6	60	
<b>Totaal</b>		<b>3.020</b>	

TABEL 7 AANBOD EN PLANCAPACITEIT OP DE BINCKHORST

Naast deze ontwikkelingen worden plannen uitgewerkt voor de transformatie van het voormalige KPN-hoofdkantoor aan het Maanplein. Hier komt waarschijnlijk o.a. 35.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte, horeca, retail en leisure tot stand. Beoogd wordt hierin 'vernieuwende kantoorconcepten' onder te brengen. Tevens is het plan ook in de Trekvliefzone bedrijfs- / kantoorruimten te ontwikkelen, voor ZZP'ers, zelfstandige professionals (o.a. huisartsen, financieel dienstverleners) en volumineuze detailhandel. Beide ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg en dan ook niet meegenomen in de aanbodberekening.

## 6.3 CONCLUSIES

- Voor de creatieve industrie komen met name betaalbare kleinschalige bedrijfsruimten in bestaand vastgoed in aanmerking. In het onderzoeksgebied is het aanbod aan dit soort bedrijfsruimten in de afgelopen periode sterk gedaald tot het niveau van frictieleegstand. Dit betekent dat het beschikbare aanbod voor de creatieve industrie zeer beperkt is.
- Dit geldt ook voor het aanbod aan kantoren. Met name de metrages tot 250 m<sup>2</sup> en voor maximaal 110 euro per m<sup>2</sup> per jaar komen in aanmerking voor de creatieve industrie. In het onderzoeksgebied is het aanbod hiervan zo'n 48.800 m<sup>2</sup>.
- Naast bedrijfsruimten en kantoren zijn ook bedrijfsverzamelgebouwen aantrekkelijk voor de creatieve industrie. Het aanbod in dit soort panden is echter maar 3.325 m<sup>2</sup>.
- Op de Binckhorst is een aanbod en plancapaciteit van:
  - Ca. 690 m<sup>2</sup> bedrijfsruimten.
  - Ca. 1.724 m<sup>2</sup> in bedrijfsverzamelgebouwen voor creatieve bedrijven.
  - Ca. 1.920 m<sup>2</sup> huidig aanbod aan kleinschalige kantoren.

## 7 DE REGIONALE BEHOEFTE

### 7.1 KWANTITATIEVE VRAAG

De creatieve industrie is de afgelopen periode sterk gegroeid. Door de aantrekkende economie nam in de afgelopen vijf jaar het aantal banen in het onderzoeksgebied zeer sterk toe (jaarlijks ca. 3,2%).

Op basis van een prognose van de werkgelegenheid is per vastgoedtype de toekomstige vraag in beeld gebracht.

- Het aanbod aan bedrijfsruimten bevindt zich onder het frictieniveau en is hiermee in de komende jaren snel ingevuld. Het huidige kleinschalige aanbod is op dit moment ca. 12.900 m<sup>2</sup> waarmee nog steeds sprake is van een tekort. Hiermee is er een additionele behoefte aan bedrijfsruimten voor de creatieve industrie.
- Het aanbod aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie is beperkt met ca. 3.300 m<sup>2</sup>. De vraag bevindt zich hier ver boven. Hiermee is er een additionele behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie.
- Het aanbod aan kantoren lijkt in eerste instantie voldoende om de vraag op te vangen. In het hoge scenario is het aanbod echter onvoldoende. Daarnaast ligt een deel van het aanbod op minder aantrekkelijke locaties buiten het centrum en de directe omgeving.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT EN AANBOD	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	17.000 tot 30.000	Onder frictieniveau	
Verzamelgebouw	10.000 tot 18.500	Onder frictieniveau	
Kantoren	33.000 tot 56.500	48.833	

TABEL 8 BEHOEFTERAMING PER SEGMENT

Hiermee is sprake van een additionele behoefte voor de creatieve industrie in het onderzoeksgebied tot 2037.

## 7.2 KWALITATIEVE VRAAG

Op dit moment is 21% van de werkgelegenheid in de creatieve industrie gesitueerd in de Binckhorst (exclusief thuiswerkers). Het betreft de grootste clustering binnen het onderzoeksgebied. De aanwezigheid van andere creatieve bedrijven is een belangrijk vestigingscriterium. Naast netwerkmogelijkheden geeft een clustering van creatieve bedrijven een creatieve atmosfeer, wat goed is voor de uitstraling van deze bedrijven.

Gezien de aanwezigheid van creatieve bedrijven en het unieke imago van de Binckhorst, zal naar verwachting 25% tot 30% van de toekomstige vraag zich op de Binckhorst richten (Tabel 10). In het onderzoeksgebied (regio Den Haag) is een sterk tekort aan creatieve verzamelgebouwen geconstateerd. Gezien de aantrekkelijk van de Binckhorst verwachten wij daarom voor dit gebied een additionele vraag van 2.500 m<sup>2</sup> (bovenop de geraamde vraag van 2.500 tot 5.550 m<sup>2</sup>).

Dit betekent een additionele ruimtebehoefte voor de creatieve industrie in de Binckhorst van:

- Maximaal ca. 12.000 m<sup>2</sup> kantoren.
- Maximaal ca. 6.500 m<sup>2</sup> creatieve verzamelgebouwen.
- Maximaal ca. 8.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimten.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT EN AANBOD	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	4.250 tot 9.000	686	3.565 tot 8.315
Verzamelgebouw	5.500 tot 8.050	1.725	3.775 tot 6.325
Kantoren	8.250 tot 16.950	4.940	3.285 tot 11.985

TABEL 9 BEHOEFTERAMING BINCKHORST

Hiermee is sprake van een additionele behoefte van de creatieve industrie in de Binckhorst.

Een ontwikkeling van meer creatieve industrie in Binckhorst sluit bovendien optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid.

- De creatieve industrie is door het Rijk benoemd als topsector waarbij gericht wordt geïnvesteerd om de sector te versterken.
- De MRDH zet in op de ontwikkeling van de Next Economy waarbij creatieve industrie een belangrijke rol speelt.

De gemeente Den Haag stimuleert creatieve bedrijvigheid en zet sterk in op het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor start ups en creatief talent. Op de Binckhorst wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van de creatieve industrie.

## BIJLAGE 1 SBI-CODES DIE VALLEN ONDER CREATIEVE INDUSTRIE\*

### Kunsten en cultureel erfgoed

Podiumkunsten – producenten van podiumkunst (SBI 90012)

Scheppende kunsten – schrijven en overige scheppende kunst (SBI 9003)

Overige kunst en erfgoed:

- Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (SBI 7990)
- Dienstverlening voor uitvoerende kunst (SBI 9002)
- Steunfondsen (niet op het gebied van welzijnszorg (SBI 94993)
- Vriendenkringen op het gebied van cultuur, fanclubs (SBI 94994)

### Media en entertainmentindustrie:

Radio en televisie

- Productie van televisieprogramma's (SBI 59112)
- Facilitaire diensten voor film, tv (SBI 5912)
- Radio-omroepen (SBI 6010)
- Televisieomroepen (SBI 6020)

Persmedia:

- Uitgeverijen van kranten (SBI 5813)
- Uitgeverijen van tijdschriften (SBI 5814)
- Persagentschappen (SBI 6321)
- Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie n.e.g. (SBI 6329)
- Fotografie (SBI 74201)

Film:

- Productie van films (geen televisiefilms) (SBI 59111)
- Distributie van films en televisieproducties (SBI 5913)

Muziekindustrie:

- Maken en uitgeven van geluidsopnamen (SBI 5920)

Boekenindustrie:

- Uitgeverijen van boeken (SBI 5811)

Overige uitgeverijen:

- Overige uitgeverijen (niet van software) (SBI 5819)
- Uitgeverijen van computerspellen (SBI 5821)
- Overige uitgeverijen van software (SBI 5829)

Creatieve zakelijke dienstverlening:

- Vormgeving en ontwerp
- Architecten (geen interieurarchitecten) (SBI 71111)
- Interieurarchitecten (SBI 71112)
- Communicatie- en grafisch ontwerp (SBI 74101)
- Industrieel en productontwerp (SBI 74102)



- Interieur- en ruimtelijk ontwerp (SBI 74103)

Communiceren en informatie:

- Public relationsbureaus (SBI 7021)
- Reclamebureaus (SBI 7311)
- Handel in advertentieruimte en -tijd (SBI 7312)
- Organiseren van congressen en beurzen (SBI 8230)

\*Deze definitie sluit aan bij de door TNO ontwikkelde en door CBS gehanteerde definitie van de creatieve industrie (zie o.a. CBS 2011 - Onderzoeksrapportage creatieve industrie), minus de volgende SBI-codes, die zijn uitgezonderd omdat deze niet in kantoren zijn gehuisvest: 90011 Beoefening van podiumkunst; 90041 Theaters en schouwburgen; 91022 Kunstgalerieën en –expositieruimten; 91011 Openbare bibliotheken; 91012 Kunstuitleencentra; 91019 Overige culturele uitleencentra en openbare archieven; 91021 Musea; 9103 Monumentenzorg; 5914 Bioscopen; 90013 Circus en variété; 93211 Pret- en themaparken; 93212 Kermisattracties

## BIJLAGE 2 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOREN

TABEL 10: PLANCAPACITEIT OP BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGEBIED

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	AANBOD (HA)
Den Haag	Forepark	1,6
	Ypenburg	2,2
	Gravendreef, 's-/Henri Faasweg	3
	Hoorndijk (Haagse en Rijswijkse deel)	0,8
Rijswijk	't Haantje	2
	Plaspoelpolder	1,8
Leidschendam-Voorburg	-	-
<b>Totaal</b>		<b>11,4</b>

Bron: Provincie Zuid-Holland (2018)

- In Scheveningen Haven bestaat plancapaciteit voor bedrijfsruimten voor nautische organisaties en zeilsportorganisaties. Hiermee richt het zich op een specifiek segment dat niet aansluit bij de creatieve industrie.
- In Scheveningen Haven is daarnaast 450 m<sup>2</sup> plancapaciteit opgenomen ten behoeve van zakelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid aan de Zeesluisweg 78/Westduinweg 230. Ook aan de Reder is 230 m<sup>2</sup> commerciële ruimte voorzien. Dit is een andere categorie vastgoed.
- Op het PSG-terrein, tussen de Hellingweg en de Tweede Haven is een plan in voorbereiding voor 15 bedrijfsunits.
- Aan de Dr. Lelykade komt een bedrijfsverzamelgebouw. Begin 2018 heeft Vastint Hospitality de tender hiervoor gewonnen. Het gebouw zal zich richten op de maritieme sector en is daarmee niet geschikt voor de creatieve industrie.

GEMEENTE	PLANNEN
Den Haag	<p>Scheveningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoor havenmeester 2.200, havengebonden</li> <li>• Visafslagweg 2.400 grotendeels alleen havengebonden kantoor toegestaan</li> <li>• Hellingweg 2.400 grotendeels alleen havengebonden kantoor toegestaan</li> <li>• Na 2020 5.000 m<sup>2</sup> op overige locaties. Beschikbaar voor havengebonden of sterk lokaalgebonden kantoren.</li> </ul>
	<p>Internationale zone:</p> <p>Er zijn diverse plannen voor de realisatie van nieuwe kantoren binnen de internationale zone, zoals het Strafhof, Eurojust en de bebouwing rondom de Frederikkazerne. Door hun specifieke karakter en concrete gebruiker is dit niet beschikbaar voor creatieve industrie.</p>
	<p>Spuikwartier:</p> <p>Dit betreft de herontwikkeling van de theaters aan het Spuiplein en de tweede fase van de transformatie van de voormalige ministeries. Er wordt een cultuur- en onderwijscluster gerealiseerd met een commercieel programma, waaronder detailhandel, horeca en woningbouw. Het gebouw van het ministerie wordt gerenoveerd. Alle gebouwen hebben al een (toekomstige) gebruiker.</p>
	<p>Beatrixkwartier:</p> <p>Monarch III, hier vindt de ontwikkeling van woningen plaats i.p.v. kantoren. Monarch IV, 40.000 m<sup>2</sup> waarvan de exacte ontwikkeling nog niet bekend is. Conservatoriumlocatie (inclusief overbouw Utrechtse Baan), 43.000 m<sup>2</sup>. De huisvesting van het Koninklijk Conservatorium is onderdeel van de ontwikkeling in het Spuiforum; een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium worden samengebracht (2017-2018). Indien het Koninklijk Conservatorium naar het Spuiforum verhuist, ontstaat er de mogelijkheid om op de locatie in het Bezuidenhout nieuwe functies te realiseren.</p>
Rijswijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 80.000 m<sup>2</sup> voor nieuwbouw European Patent Office (EPO). Hiermee niet beschikbaar</li> <li>• Lange kleiweg 80 (25.000 m<sup>2</sup>) in gebruik als asielzoekerscentrum tot waarschijnlijk 2021. Daarna ontwikkeling onbekend.</li> </ul>

## BIJLAGE 3 HUIDIG AANBOD BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN

### Den Haag

LOCATIE	ADRES	BESCHIKBAAR AANBOD (M <sup>2</sup> )
Bink36	Binckhorstlaan 36	0
Caballero Fabriek	Saturnusstraat 60	24
De Besturing	Saturnusstraat 91	0
De DCR	De Constant Rebecqueplein 20b	0
De Stadhouderslaan	Stadhouderslaan 9	100
Het hoofdkwartier	Buitenom 19	100
LabS55	Lulofsstraat 55	120
Moof	Binckhorstlaan 135-D1	500
Zuid57	Zuidlarenstraat 57	80
Apollo 14	Saturnusstraat 14	1.200
<b>Totaal</b>		<b>2.124</b>

### Rijswijk

LOCATIE	ADRES	BESCHIKBAAR AANBOD (M <sup>2</sup> )
De Compagnie	Geestbrugkade 32	0
De MartiniFabriek	Verrijn Stuartlaan 34	0
	Diepenhorstlaan 2	340
Tauro Kantorencentrum Rijswijk	Laan van Vredenoord 33	500
Villa Van Gijn	Van Gijnstraat 22	141
<b>Totaal</b>		<b>981</b>

### Leidschendam-Voorburg

Op basis van een door de gemeente Leidschendam-Voorburg opgestelde lijst met ruimtes voor de creatieve sector is het huidig aanbod bepaald. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg gaat het om de volgende locaties die in tot de sector creatieve industrie gerekend kan worden.

<b>LOCATIE</b>	<b>ADRES</b>	<b>BESCHIKBAAR AANBOD (M<sup>2</sup>)</b>
Alphagebouw	Van Alphenstraat 63	100
Sector V	Vlietweg 14/15	0
Anna@VHS42	Herenstraat 42	122
<b>TOTAAL</b>		<b>222</b>

## BIJLAGE 4 LITERATUUR

Immovator (2017), Monitor creatieve industrie. <http://www.immovator.nl/monitor-creatieve-industrie>

A.J., Smit & V. Schutjens (2011), Locatiefactoren in creatieve Clusters. [http://denkbeeld.info/wp-content/uploads/2013/08/Smit\\_Schutjens\\_ESB2011.pdf](http://denkbeeld.info/wp-content/uploads/2013/08/Smit_Schutjens_ESB2011.pdf)

Stec groep, in opdracht van de gemeente Den Haag (2017), Quickscan ruimtebehoefte creatieve industrie Den Haag