

LADDERONDERBOUWING KLEINSCHALIGE KANTOREN BINCKHORST DEN HAAG



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

LADDERONDERBOUWING KLEINSCHALIGE KANTO- REN BINCKHORST DEN HAAG

Eindrapport

Projectnummer 1201

Datum: 20-2-2018

Aangeboden aan:
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Auteurs:
Joost Hagens
Jaap Meijs

BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving
Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht
info@bureaubuiten.nl
www.bureaubuiten.nl
+31 (0)30-2318945



INHOUD

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Scope	6
1.2 Werkwijze	7
1.3 Leeswijzer	8
2. BEHOEFTERAMING	9
2.1 Uitgangspunten behoefteaming	9
2.2 Behoeftte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst	12
3. AANBOD	14
3.1 Uitgangspunten aanbod	14
3.2 Voorraad kleinschalige kantoren Binckhorst	18
4. CONFRONTATIE AANBOD EN BEHOEFTE	19
4.1 Uitkomsten confrontatie	19
4.2 Perspectief binnen totale Haagse Kantorenmarkt	20
4.3 Opmerkingen	20
5. CONCLUSIE	21
LITERATUUR	23
BIJLAGE 1: DEFINITIE CREATIEVE SECTOR	24
BIJLAGE 2: PLANVOORRAAD	26

SAMENVATTING

De gemeente Den Haag ontwikkelt, vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet, een omgevingsplan voor de Binckhorst. Het omgevingsplan heeft tot doel verdere transformatie van de Binckhorst tot gemengd stedelijk woon-, werk- en leefgebied mogelijk te maken. In het omgevingsplan Binckhorst wil Den Haag ruimte bieden aan kleinschalige kantoren. Dit sluit aan bij de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, waarin is opgenomen dat een plan mag voorzien in nieuwe kantoren als het gaat om kleinschalige zelfstandige kantoren tot een BVO van 1.000 m² per vestiging. Wel is hiervoor een onderbouwing nodig in het kader van de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), die op 1 juli 2017 in werking is getreden. Dit rapport bevat die onderbouwing. Het (beoogde) omgevingsplan Binckhorst heeft een doorlooptijd van 20 jaar, daarom is dat ook als tijdshorizon voor dit rapport aangehouden.

In 2016 heeft Bureau BUITEN de gemeente Den Haag geadviseerd over de toekomst van de kantorenmarkt in de stad. Hoofdconclusie is dat in Den Haag in een aantal milieus de komende jaren nog een toename van de behoefte aan kantoorruimte verwacht kan worden, als de stad parallel daaraan ook kantoren meters transformeert of sloopt. Eén van die milieus waar de behoefte naar verwachting zal toenemen is het creatief milieu. De Binckhorst is het enige aaneengesloten gebied dat als creatief milieu aangemerkt kan worden.

De uitkomsten van ons Advies Haagse Kantorenmarkt (2016) hebben wij in deze rapportage op verzoek uitgesplitst voor een specifiek gebied (de Binckhorst), in een specifieke grootteklasse van kantoren (<1.000 m²), voor een periode die verder reikt dan ons oorspronkelijke advies. Daarbij is waakzaamheid geboden: uitgaan van onrealistisch hoge groeicijfers of toedelingen naar de locatie en doelgroep, kan ervoor zorgen dat er te veel ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van kantoren, met toenemende leegstand als gevolg. Daarom zijn de resultaten weergegeven in een bandbreedte.

Dit rapport maakt t.a.v. kleinschalige kantoren (<1.000 m²) op de Binckhorst zichtbaar dat, gegeven de omschreven aannames:

- Er op dit moment een tekort is aan kleinschalige kantoorruimte op de Binckhorst van ca 25.000 tot 30.000 m²;
- De komende 10 jaar, tot 2028, de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst met zo'n 22.000 tot 45.000 m² toeneemt naar ruim 140.000 tot ruim 165.000 m²;
- De voorraad kleinschalige kantoorruimte op de Binckhorst nu ruim 92.000 m² is en de komende jaren slechts beperkt toeneemt, naar ruim 95.000 m²;
- Er daarom de komende jaren ruimte is voor het ontwikkelen van nieuwe voorraad;

- Er meer onzekerheid is over de behoefte in de periode van 2028 tot 2038: de bandbreedte loopt van een afname van de behoefte naar ruim 130.000 m² (het niveau van ca 2021), tot een verdere toename van de behoefte naar bijna 200.000 m²;
- De gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de behoefte is tot 2028 zo'n 2.200 tot 4.400 m²; in de periode 2028-2038 verschilt deze van een gemiddelde jaarlijkse afname van bijna 1.300 m² tot een toename van ruim 3.000 m². Het middenscenario (alternatief hoog), geeft na 2028 een gelijkblijvende behoefte.

Er is met andere woorden ruimte om nieuwe kleinschalige kantoren op de Binckhorst te ontwikkelen. De toenemende populariteit van het creatief milieu en van kleinschalige kantoren is iets wat de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar is. Het is echter ook realistisch te veronderstellen dat er een eind komt aan deze sterke groei. Geadviseerd wordt daarom het scenario alternatief hoog als maatgevend te beschouwen voor de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst de komende 10 tot 20 jaar.

De Binckhorst is het enige aaneengesloten creatief milieu in Den Haag. Het gebied onderscheidt zich doordat het een unieke plek is, met gemixte woon-werkconcepten, een 'rauw randje' en karakteristieke panden. Dit betekent dat slechts een deel van het kleinschalig aanbod buiten de Binckhorst kan concurreren met een kleinschalig kantoor op de Binckhorst. Gemengde, stedelijke milieus als de stationsbuurt en Laak kunnen dat mogelijk wel. De planvoorraad voor kleinschalige kantoren op de Binckhorst en in enigszins vergelijkbare milieus is echter betrekkelijk klein. Op de Binckhorst is in de Trekvlietzone en de Binckhaven plancapaciteit voor ruim 3.000 m² in dit segment, terwijl in Laakhaven-west recent 1.000 m² aan kleinschalige kantoren is gerealiseerd. De leegstand in kleinschalige kantoren in deze milieus bevindt zich inmiddels onder frictieniveau. Overigens gaan wij ervan uit dat met het vaststellen van het omgevingsplan Binckhorst, de plancapaciteit voor grootschalige kantoren op de Binckhorst worden geschrapt, zoals ook de Agenda MRDH aangeeft.

Ons advies Haagse kantorenmarkt (2016) laat een groot verschil zien tussen de uitkomst van de confrontatie tussen behoefte en aanbod per kantormilieu. Zo kan het dat de behoefte in het creatief milieu flink toeneemt, terwijl er in het snelweg B2B milieu een relatief groot overschot aan kantoorruimte is. Transformatie van kantoorruimte in milieus waar een overschot is, blijft daarom van belang als op de Binckhorst kleinschalige kantoren worden toegevoegd aan de voorraad. Tegelijkertijd kunnen mogelijk de incurante panden op de Binckhorst worden getransformeerd tot kleinschalige kantoren. Ook blijft vervanging (vernieuwing) van een deel van de voorraad uiteraard altijd nodig.

Kwaliteit van de kantorenvorraad zal eveneens een grote rol moeten spelen in de toekomst van de Binckhorst. Daarbij gaat het niet alleen om het energiezuinig maken van bestaande panden vooruitlopend op de verwachte energielabel C-verplichting vanaf 2023; maar ook om het in stand houden of versterken van het creatief milieu op de Binckhorst, door de uniciteit van het gebied te behouden, te werken aan de (OV)-bereikbaarheid van het gebied, en het 'rauwe randje' te behouden.

1. INLEIDING

De gemeente Den Haag ontwikkelt, vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet, een omgevingsplan voor de Binckhorst.

Het bedrijventerrein de Binckhorst is gelegen aan de rand van het centrum van Den Haag. Jarenlang stond het alleen bekend als locatie voor grote bedrijven, met onder andere de PTT, KPN en de sigarettenfabriek van Caballero. Vanwege de ligging nabij het centrum zien veel partijen potentie in het gebied. De gemeente ontwikkelde er een masterplan voor, waar in 2011 afscheid van werd genomen. Vervolgens is organische ontwikkeling nagestreefd. Dat heeft o.a. geresulteerd in de opening van horeca en het beschikbaar komen van ruimte voor creatieve bedrijven, zoals in BINK36. Het omgevingsplan heeft tot doel verdere transformatie van de Binckhorst tot gemengd stedelijk woon-, werk- en leefgebied mogelijk te maken. Enkele grote kantoren zijn of worden dan ook getransformeerd van groot-schalige kantoorruimte naar een mix van functies. Duidelijk is dat de Binckhorst een gebied met potentie is en dat de ontwikkelingen niet onopgemerkt blijven, getuige ook de aandacht die er voor het gebied is in de landelijke media¹. Tegelijkertijd verbetert de bereikbaarheid van de Binckhorst flink met de aanleg van de Victory Boogie-Woogie tunnel, waarvan de oplevering gepland is in 2020.

In 2016 heeft Bureau BUITEN de gemeente Den Haag geadviseerd over de toekomst van de kantorenmarkt in de stad. Hoofdconclusie is dat in Den Haag in een aantal milieus de komende jaren nog een toename van de behoefte aan kantoorruimte verwacht kan worden, als de stad parallel daaraan ook kantorenruimte transformeert of sloopt. Eén van die milieus waar de behoefte naar verwachting zal toenemen is het creatieve milieu. De Binckhorst is het enige aaneengesloten gebied dat als creatief milieu aangemerkt kan worden. Uiteraard is het niet het enige gebied in Den Haag waar de creatieve sector zich kan vestigen, maar het is wel een kansrijk concentratiegebied.

In het omgevingsplan Binckhorst wil Den Haag ruimte bieden aan kleinschalige kantoren. Dit sluit aan bij de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, waarin is opgenomen dat een plan mag voorzien in nieuwe kantoren als het gaat om kleinschalige zelfstandige kantoren tot een BVO van 1.000 m² per vestiging. Wel is hiervoor een onderbouwing nodig in het kader van de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), die op 1 juli 2017 in werking is getreden. Dit rapport bevat die onderbouwing. Het (beoogde) omgevingsplan Binckhorst heeft een doorlooptijd van 20 jaar, daarom is dat ook als tijdshorizon voor dit rapport aangehouden.

¹ Zie oa "Creatief, innovatief, uitnodigend: de Binckhorst, het nieuwe hart van Den Haag" - Volkskrant dd 12 januari 2018 en "De Binckhorst wordt hip: 'Over vijf jaar zijn wij het Haagse centrum'", NOS.nl dd 13 januari 2018

Bureau BUITEN is gevraagd in kaart te brengen hoe groot deze behoefte is, door een nadere analyse uit te voeren van het advies uit 2016, specifiek gericht op de behoefte aan en het aanbod van kleinschalige kantoorruimte (<1000m²) op de Binckhorst. Specifiek is ook gevraagd hier binnen onderscheid te maken in de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte door de creatieve sector.

1.1 Scope

Definities

Om te bepalen in hoeverre er behoefte is aan kantoorruimte, is het relevant eerst te bepalen welke definitie wordt gehanteerd. Voor een kantoor wordt de volgende definitie gehanteerd, conform het ontwerp omgevingsplan voor de Binckhorst d.d. 12-09-2017:

Kantoor:

Een (deel van een) gebouw, dat in hoofdzaak dient voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden, waaronder vergaderaccommodatie. Ondergeschikte functies (zoals horeca, een bedrijf of verhuur van vergaderaccommodatie) binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van 'ondergeschikte functies.

Vanwege het te maken onderscheid in de behoefte aan kantoren voor de creatieve sector is het ook van belang de creatieve sector af te bakenen:

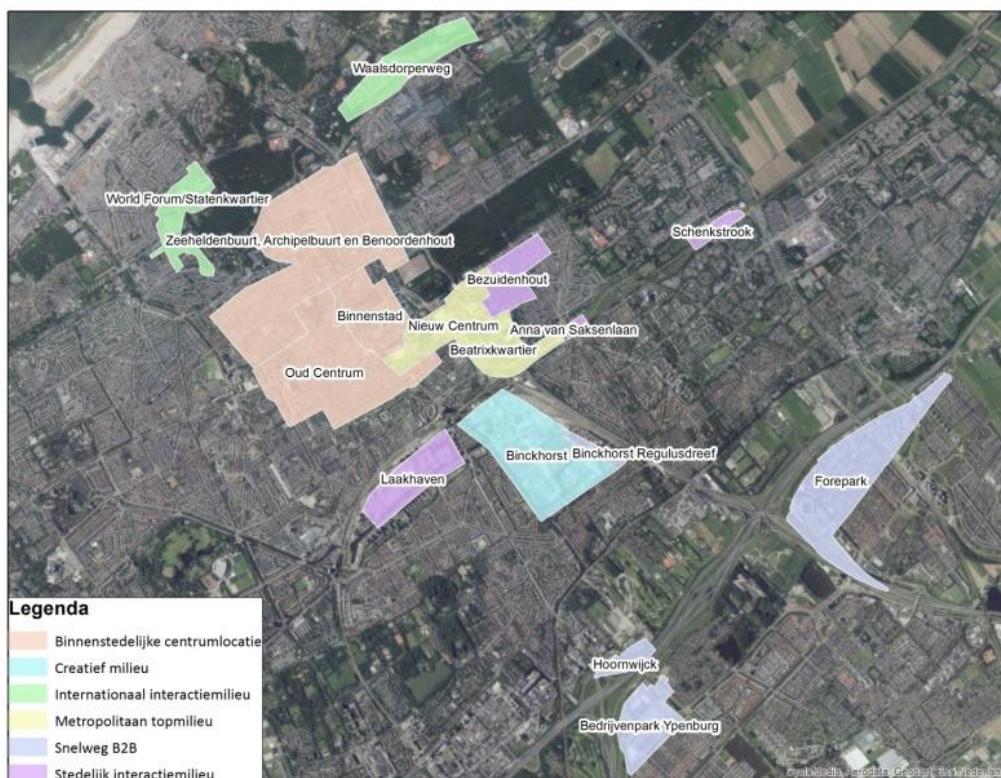
Creatieve sector:

Een onderneming in kunst, media of creatieve zakelijke diensten. Het gaat om bedrijven die vallen binnen de SBI-codes in bijlage 1.

De definities zoals opgenomen in deze paragraaf zijn afgestemd met de opdrachtgever.

In ons advies in 2016 is onderscheid gemaakt in verschillende kantorenlocaties in Den Haag. Daarbij is ten opzichte van de gemeentelijke wijkindeling de Binckhorst in tweeën gesplitst. Het gebied rond de Regulusweg is aangeduid als B2B snelwegmilieu, omdat dit duidelijk andere typen kantoren bevat. Het overige deel van de wijk Binckhorst is aangeduid als Binckhorst. Waar in dit rapport wordt gesproken over de Binckhorst, wordt Binckhorst Regulusweg dus uitgesloten. Zie ook onderstaande overzichtskaart.

Figuur 1.1 Indeling kantoorlocaties naar milieu



Scope

De scope van deze rapportage is daarmee als volgt:

- Geografisch: de Binckhorst, ruwweg afgebakend door de maanweg, haagvliet/trekvliet, de spoorlijn HS/laan van NOI en de spoorlijn Voorburg-CS. Exclusief de Regulusweg en directe omgeving. De Binckhorst is qua omgeving een creatief milieu. Het gaat dus om het dat in Figuur 1.1 ook onder die naam is aangemerkt.
- Het gaat om de ruimtebehoefte voor kleinschalige kantoren (<1.000 m²). In die kleinschalige kantoren kunnen vele typen gebruikers worden gehuisvest, waaronder bedrijven in kunst, media of creatieve zakelijke diensten uit de creatieve sector.
- De uitkomsten van de raming geven dus aan wat de vraag is naar kleinschalige kantoren binnen het gebied de Binckhorst.

1.2 Werkwijze

Na het vaststellen van de werkwijze middels de offerte zijn met de opdrachtgever de uitgangspunten voor de behoefte- en aanbodraming afgestemd. De gemeente (kantorenloods en DSO) heeft naar aanleiding hiervan nog nadere gegevens aangeleverd. Op basis van deze gegevens zijn de behoefte- en aanbodraming opgesteld en is de confrontatie tussen behoefte en aanbod berekend. De resultaten zijn gevat in het voorliggend rapport, waarvan een conceptversie op 23 januari met de opdrachtgever is besproken.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit vier elementen: de raming van de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst de komende 20 jaar (h2); het aanbod aan dit type kantoren op de Binckhorst (h3), de confrontatie tussen behoefte en aanbod (h4) en conclusies. In dit rapport worden waar nodig ook aandachtspunten en kanttekeningen bij de genoemde cijfers geplaatst.

2. BEHOEFTERAMING

Om te bepalen wat de behoefte aan kleinschalige kantoren is op de Binckhorst, is het van belang hoe het totaal aantal banen zich ontwikkelt, welk aandeel hiervan zich in kantoren huisvest, hoeveel ruimte deze kantoren nodig hebben (kantoorquotiënt), en tot slot welk deel hiervan neerslaat in kleinschalige kantoren op de Binckhorst. Tevens is het voor de gemeente van belang te weten welk deel van de behoefte aan kleinschalige kantoren uit de creatieve sector afkomstig is. In paragraaf 2.1 worden de concrete uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd, uitgewerkt. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 de behoefteconcreet gemaakt.

2.1 Uitgangspunten behoefteconcreet

Voor de behoefteconcreet zijn de volgende elementen van belang:

Ontwikkeling van het totaal aantal banen in Den Haag

Bureau BUITEN heeft in 2016 in opdracht van de gemeente geraamd welke behoefte aan kantoren te verwachten is in de stad tot 2025. In dit advies is voor de ontwikkeling van het totaal aantal banen uitgegaan van de WLO scenariostudie van het CPB/PBL. Deze scenariostudie is uitgewerkt in twee scenario's: hoog en laag, met twee prognosejaren: 2030 en 2050. Vervolgens hebben we de cijfers tot 2030 specifiek gemaakt in groei per sector voor de regio Haaglanden. Deze cijfers hebben we weer doorvertaald naar de gemeente Den Haag.

Voor de ladderonderbouwing is gevraagd een inschatting te maken van de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst voor de komende 20 jaar, tot 2038. De WLO-studie hanteert in de periode 2012-2030 andere groeicijfers dan in de periode 2030-2050. Naarmate verder in de toekomst wordt gekeken, neemt logischerwijs de onzekerheidsmarge van de scenario's toe. Dat geldt te meer als daar een nadere bewerking in wordt gedaan om de ontwikkeling toe te delen naar specifieke sectoren, naar de regio Haaglanden en vervolgens naar de gemeente. De aard van de cijfers zou dan een zekerheid suggereren die er niet is.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van het totaal aantal banen:

- voor de periode tot 2030 worden cijfers gehanteerd uit het eerdere advies;
- voor de periode na 2030 worden cijfers gehanteerd op basis van de door CPB/PBL geschetste ontwikkeling van het aantal banen 2030-2050. Hierbij wordt voor Den Haag na 2030 uitgegaan van een gelijkblijvende sectorale verdeling van het aantal banen;
- De cijfers worden gepresenteerd in een bandbreedte.

Aandeel kantoorwerkgelegenheid

Ons advies van 2016 laat zien dat er per saldo de totale kantorenmarkt (totale vraag en aanbod) in Den Haag tot 2025 ongeveer in evenwicht is. Waar in 2016 ca. 53% van het totaal aantal banen in Den Haag in kantoren plaatsvindt, zal dat in 2025 zijn opgelopen tot ca. 55%. Dit komt door een relatief sterke groei van het aantal banen in de sectoren zakelijke diensten, overheid en zorg, die goed vertegenwoordigd zijn in Den Haag. Vol-

gens het WLO hoog-scenario zullen deze sectoren ook in de periode 2030-2050 nog licht doorgroeien, waar andere sectoren een krimp doormaken. Relatief gezien blijft het aantal kantoorbanen in Den Haag daarom toenemen.

In de CPB/PBL-studie 'de toekomst van kantoren' is rond 2030 een knik te zien in de verschillende geschetste scenario's: de groei in behoefte aan kantoren neemt dan drastisch af of komt zelfs tot stilstand.

Voor de ontwikkeling van het aandeel kantoorbanen op het totaal aantal banen wordt de trend van stijging van het aandeel kantoorbanen in Den Haag van 2016-2025 doorgetrokken naar 2030; en vanaf 2030 wordt uitgegaan van een gelijkblijvend aandeel kantoorbanen.

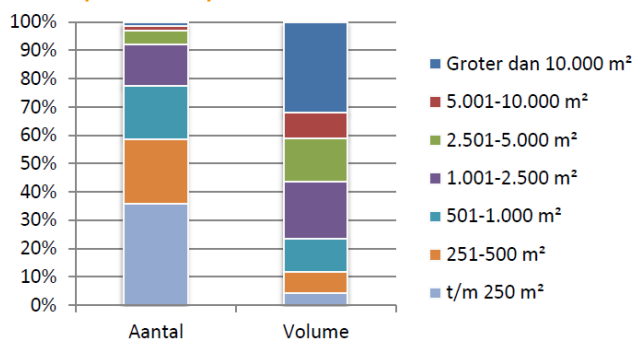
Kantoorquotiënt

Het kantoorquotiënt is het benodigde vloeroppervlak per kantoorbaan. In de studie 'de toekomst van kantoren' van het PBL/CPB wordt uitgegaan van een daling van het kantoorquotiënt naar 20 m² in 2050. Deze dalende trend is reeds meegenomen in onze studie uit 2016 (kantoorquotiënt van 26,5 in 2025). Deze dalende trend wordt verder doorgetrokken richting 2038.

Behoeftte aan kleinschalige kantoren

We zien als landelijke, maar ook Haagse trend dat de behoefte aan kleinschalige kantoren relatief gezien toeneemt. In meters bestaat 18% van de totale Haagse voorraad kantoren uit kleinschalige kantoren (<1.000 m²), terwijl 23% van de opname de afgelopen jaren in de kleinschalige milieus plaatsvond. De creatieve sector zal zich in belangrijke mate willen vestigen in kleinschalige kantoren.

Figuur 2.1: Kantooropname Den Haag naar grootteklasse in aantallen en volume (2009-2016)



Bron: vastgoedjournaal

Behoeftte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst

In ons eerdere advies hebben we de verdeling van de behoefte aan kantoren over de verschillende milieus gebaseerd op interviews met o.a. makers en bedrijven die actief zijn op de Haagse kantorenmarkt. Geconcludeerd is dat de totale behoefte aan kantoren licht zal afnemen en dat relatief gezien een groter deel daarvan neerslaat in het creatief milieu in 2025. Ingeschat is dat dan ruim 7% van de behoefte aan kantoren in Den Haag zich in het creatief milieu, de Binckhorst, manifesteert. Tevens concludeerden we dat de verwachte groei van de kantorenbehoefte in het crea-

tief milieu met name zit in kleine kantoorgebruikers in de creatieve sector, maar ook dat een deel van de behoefte in het creatief milieu van buiten de creatieve sector komt. Het is moeilijk in te schatten hoe de behoefte aan kantoren in een creatief milieu zich na 2025 zal ontwikkelen.

Het is van belang om aan te geven dat er – in het algemeen - geen harde grenzen bestaan tussen de verschillende kantorenmilieus. Veel kantoorgebruikers zouden zich, onder de juiste voorwaarden, ook in een ander milieu kunnen vestigen. Dat heeft invloed op de behoefteeraming voor de Binckhorst. In ons advies uit 2016 hebben we onder andere op basis van de gesprekken met ondernemers en bedrijfsmakelaars een inschatting gemaakt van de uitwisselbaarheid tussen verschillende kantorenmilieus (zie figuur 2.2). Voor het creatief milieu is de uitwisselbaarheid met het milieu ‘buiten kantorenconcentraties’ en het metropolitaan topmilieu als hoog gekwalificeerd; en de uitwisselbaarheid met binnenstedelijke centrumlocaties, B2B snelweg en met het stedelijk interactiemilieu als matig aangeduid.

Figuur 2.2: Uitwisselbaarheid tussen milieus

Naar Van	Binnenstedelijke centrumlocatie	Creatief milieu	Internationaal interactiemilieu	Metropolitaan topmilieu	Snelweg B2B	Stedelijk interactiemilieu	Buiten kantorenconcentraties
Binnenstedelijke centrumlocatie	Donkergroen	Licht groen	Rood	Donkergroen	Rood	Licht groen	Licht groen
Creatief milieu	Licht groen	Donkergroen	Rood	Donkergroen	Licht groen	Licht groen	Donkergroen
Internationaal interactiemilieu	Rood	Rood	Licht groen	Rood	Rood	Rood	Rood
Metropolitaan topmilieu	Donkergroen	Licht groen	Rood	Donkergroen	Rood	Licht groen	Licht groen
Snelweg B2B	Licht groen	Licht groen	Rood	Licht groen	Donkergroen	Donkergroen	Rood
Stedelijk interactiemilieu	Licht groen	Licht groen	Rood	Donkergroen	Licht groen	Donkergroen	Licht groen
Buiten kantorenconcentraties	Donkergroen	Donkergroen	Rood	Donkergroen	Rood	Licht groen	Donkergroen

Verklaring kleuren:

- Rood: geen uitwisselbaarheid
- Licht groen: enige uitwisselbaarheid
- Donkergroen: hoge mate van uitwisselbaarheid

Aan de hand van de uitwisselbaarheid kunnen we concluderen dat bedrijven die zich willen vestigen in kleinschalige kantoren, daarbij geen uitgesproken voorkeur hebben voor een specifiek kantoormilieu. Mogelijk dat voor deze bedrijven alleen een internationaal interactiemilieu niet een geschikte omgeving biedt.

Specifiek voor de creatieve sector ligt dat anders. We verwachten dat zij zich graag in het creatief milieu vestigen, maar ook – zij het in relatief mindere mate - buiten kantorenconcentraties, in het binnenstedelijk centrummilieu en het stedelijk interactiemilieu, mits de panden prijstechnisch en kwalitatief voldoen aan de behoefte.

Uitgangspunten

Voor de relatieve behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 23% van de totale kantorenbehoefte doet zich voor in kleinschalige kantoren. Een klein deel van deze gebruikers van kleinschalige kanto-

ren zal zich op de Binckhorst willen vestigen. Wij gaan er vanuit dat 3% van de behoefte aan kleinschalige kantoren buiten de creatieve sector in de Binckhorst terecht komt.

- Creatieve sector:
 - Behoeftte aan kantoren in het creatief milieu: er wordt met een bandbreedte gewerkt, op basis van de uitkomsten van het advies Haagse kantorenmarkt 2016. Daarin is aangegeven dat het aandeel van het creatief milieu in de totale kantorenmarkt tot 2025 toeneemt naar 7,3%. In scenario hoog wordt de groei vanaf 2025 doorgetrokken, in scenario alternatief hoog vlakt deze af, in scenario laag blijft het aandeel gelijk.
 - 90% van de extra kantorenbehoefte in het creatief milieu zal in panden <1.000 m² plaatsvinden.
 - 50% van de behoefte aan kleinschalige kantoren voor de creatieve sector zal zich specifiek op de Binckhorst zal manifesteren.

2.2 Behoeftte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de behoefte aan kleinschalige kantoren (<1.000 m²) op de Binckhorst geraamd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de behoefte aan kleinschalige kantoren door de creatieve sector en door andere sectoren.

De behoefte aan kleinschalige kantoren door de creatieve sector is geraamd o.b.v. de toenemende behoefte in het creatief milieu, de relatieve behoefte aan kleinschalige kantoren voor de creatieve sector en het deel wat daarvan neerslaat op de Binckhorst.

Dit is vermeerderd met het deel van de behoefte aan kleinschalige kantoren vanuit de overige sectoren dat op de Binckhorst neerslaat.

Er zijn drie scenario's gehanteerd. Het verschil tussen de scenario's hoog en laag is het WLO-uitgangspunt (hoog en laag). In het scenario 'alternatief hoog' is er vanuit gegaan dat het percentage van de behoefte dat neerslaat in het creatief milieu nog licht verder groeit na 2025 (een kwart van de groei), terwijl het WLO-hoog scenario uitgangspunt is.

In tabel 2.1 is de behoefte raming voor kleinschalige kantoren op de Binckhorst weergegeven volgens de twee scenario's.

Tabel 2.1 Behoeftte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst in m²

	2018	2028	2038
Scenario hoog	121.798	166.173	197.158
Scenario alternatief hoog	121.798	155.910	155.792
Scenario laag	120.178	142.960	130.201

In alle scenario's is een toename van de behoefte zichtbaar. In het lage scenario daalt de behoefte na verloop van tijd weer. Wanneer de ontwikkeling wordt uitgesplitst naar jaren is zichtbaar dat het hoogtepunt van de behoefte in de scenario's alternatief hoog en laag zit rond 2025.

Tabel 2.2 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst in m² in twee tienjaarsperioden

	2018-2028	2028-2038	2018-2038
Scenario hoog	4.437	3.098	3.768
Scenario alternatief hoog	3.411	-12	1.700
Scenario laag	2.278	-1.276	501

In tabel 2.2 is de gemiddelde jaarlijkse behoefte-ontwikkeling over twee tienjaarsperioden weergegeven. Hierin is duidelijk zichtbaar dat de komende 10 jaar de behoefte aan kleinschalige kantoren jaarlijks toeneemt, maar dat daarna in het scenario alternatief hoog een stabilisering optreedt. In het scenario laag is er juist jaarlijks een daling van de behoefte aan kleinschalige kantoorruimten.

3. AANBOD

Voor het in kaart brengen van de voorraad aan kantoren <1.000 m² op de Binckhorst in de toekomst zijn drie factoren van belang: de huidige voorraad, de planvoorraad tot 2038 en de transformatie tot 2038. Hiervoor wordt ook een aantal uitgangspunten gehanteerd, welke in 3.1 aan bod komen. In paragraaf 3.2 wordt vervolgens het aanbod in kaart gebracht.

3.1 Uitgangspunten aanbod

Transformatie

Door transformatie van kantoren kan het aanbod veranderen. Bij transformatie kunnen kantoren worden omgebouwd naar andere functies zoals wonen, horeca of detailhandel, maar ook een verandering van het type kantoor is mogelijk. Een verandering van het aanbod op de Binckhorst of elders in Den Haag heeft uiteraard invloed op de confrontatie tussen behoefte en aanbod. Voor de ladderonderbouw is het daarom van belang in kaart te brengen hoe de transformatie er de komende jaren uit ziet.

In de meest recente voortgangsrapportage transformatie kantoren van de gemeente Den Haag (mei 2017) wordt het volgende geconcludeerd:

- De afgelopen jaren (inclusief 2017) is in Den Haag een grote oppervlakte aan kantoren getransformeerd. Dat komt doordat de gemeente intensief aan de slag is gegaan met de transformatie en de afgelopen jaren een groot deel van de grotere, meer aansprekende kantoorpanden getransformeerd is.
- De voorraad aan potentieel te transformeren kantoorpanden voor de komende jaren is anders van aard. Het gaat om kleinere volumes (metrages van 1.000 - 3.500 m² BVO), op minder aansprekende locaties, in eigendom van partijen die nog minder bekend zijn met transformeren. Ambitie is om van 2018-2020 jaarlijks zo'n 75.000 m² te transformeren. Dat betekent dat in theorie (exclusief nieuwbouw en puur op basis van kwantiteit) de leegstand verder afneemt tot het niveau van een gezonde frictieleegstand (5-6%).
- Er staat druk op de markt voor koop- en (sociale) huurwoningen in Den Haag, waardoor de marktbehoefte en daarmee de slagingskans van kantorentransformatie in Den Haag groot is.

Op de Binckhorst wordt al een aantal locaties met grotere kantoren getransformeerd, zoals het Maanplein en de SDU locatie aan de Binckhorstlaan. Deze zijn al onttrokken aan het aanbod.

Transformatie van kleinschalige kantoren elders in Den Haag, kan in theorie ervoor zorgen dat de behoefte op de Binckhorst toeneemt. De kantorenloods acht de kans klein dat dit zal plaatsvinden. Alleen in zeer specifieke gevallen, zoals een transformatie van een kantoor op loopafstand van de Binckhorst (Laak) in (of transformatie naar) hetzelfde milieu, zal de behoefte op de Binckhorst worden beïnvloed. Gezien de aanwezige panden in Laak ziet de kantorenloods op dit moment geen ontwikkelingen die hierop wijzen.

In het Advies kantorenmarkt van Bureau Buiten (2016) is de gemeente Den Haag geadviseerd een ontwikkelingsgericht transformatiebeleid te voeren, in combinatie met toevoeging van zachte plannen voor kantoren. Dit laat vernieuwing van de kantorenvorraad en afname van de leegstand gelijk op gaan met ruimte voor extra woningen. Echter, omdat er in bepaalde milieus, zoals het creatieve milieu in de Binckhorst, wel behoefte is aan extra kantoren, is het aan te raden daar in bepaalde gevallen (bijvoorbeeld bij courante panden voor de doelgroep creatieve sector) wél een terughoudend transformatiebeleid te voeren.

Voor wat betreft transformatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Dat courante kantoren op de Binckhorst van <1.000 m² (of kantoorverzamel panden met units van die grootte) niet worden getransformeerd.
- Dat courante kantoren elders in de stad van <1.000 m² (of kantoorverzamel panden met units van die grootte) ook niet worden getransformeerd.
- Dat op de Binckhorst alleen grote, traditionele kantoorpanden, worden getransformeerd die niet geschikt zijn voor gebruik als of transformatie naar (kleinschalig) kantoor.
- Er door deze transformaties geen aanbod aan kleine kantooruimtes wordt weggenomen.

Huidige voorraad

Zoals ook in paragraaf 2.1 aangegeven zijn de grenzen tussen de verschillende kantoor milieus niet hard. Dat betekent concreet dat de Binckhorst als vestigingsplaats concurrentie ondervindt van andere gebieden en dat zich in kleinschalige kantoren op de Binckhorst ook partijen buiten de creatieve sector zich willen vestigen.

In 2016 is de voorraad naar grootteklasse in kaart gebracht met gegevens van Steenworp. Niet alleen de panden met een oppervlakte <1.000 m² moeten tot kleinschalige kantoren worden gerekend. Ook grote panden worden vaak in kleinschalige units verhuurd. We zijn er vanuit gegaan dat dit geldt voor 75% van de panden tussen de 1.001-2.500 m²; voor 50% van de panden 2.501-5.000 m² en voor 25% van de panden 5.001 en 10.000 m².

Aanbod Binckhorst

Het huidige aanbod (dat deel van de voorraad dat te huur staat) van kantoren op de Binckhorst is in beeld gebracht o.b.v. de gegevens van Steenworp (zie tabel 3.1). Een groot aantal panden heeft meer dan 1.000 m² te huur staan, maar verhuurt of kan dit verhuren in kleinere deelunits.

In tabel 3.1 is in groen / oranje / rood aangegeven in hoeverre de panden als courant worden ingeschaald door de kantorenloods (waarbij groen courant is en rood incourant).

Tabel 3.1 Huidige aanbod aan kleinschalige kantoorruimte op de Binckhorst (8-1-2018)

Adres	m ² te huur	Deelverhuur van – tot	Courant
Saturnusstraat 60 U 43	24	24 m ² - 24 m ²	
Saturnusstraat 14	2.000	15 m ² - 2.000 m ²	
Zonweg 9	1.174	496 m ² - 1.174 m ²	
Binckhorstlaan 147 - 149	850	nvt - nvt	
Junostraat 6	218	18 m ² - 218 m ²	
Binckhorstlaan 287	1.882	420 m ² - 1.882 m ²	
Binckhorstlaan 299	1.259	379 m ² - 1.259 m ²	
Junostraat 6 - 6 A	596	20 m ² - 596 m ²	
Zonweg 59	1.183	20 m ² - 1.183 m ²	
Binckhorstlaan 117 -119	2.994	1.000 m ² - 2.994 m ²	
Totaal	12.180		

Ons Advies Haagse Kantorenmarkt (2016) gaat uit van een totale voorraad kantoorruimte op de Binckhorst van 224.000 m², waarvan op dat moment ongeveer 12% leeg stond. Op basis van bovenstaande gegevens is er nu aanbod van 12.180 m² in dit milieu, waarvan 2.357 m² door de kantorenloods als incurant wordt aangemerkt. Uitgaande van gelijkblijvende voorraad gaat het om een leegstand van zo'n 4,6% aan courante panden in (de incurante panden kunnen in de praktijk niet tot de frictieleegstand gerekend worden).

Er wordt in de aanbodraming van uitgegaan dat de courante panden in tabel 3.1 gelijk staan aan de frictieleegstand.

Voorraad en aanbod nabij Binckhorst

De Binckhorst is in het advies Haagse kantorenmarkt (2016) gedefinieerd als het enige aaneengesloten creatief milieu in Den Haag. Het gebied onderscheidt zich doordat het een unieke plek is, met gemixte woonwerkconcepten, een 'rauw randje' en karakteristieke panden. Dit betekent dat niet elk kleinschalig kantoor in en om Den Haag kan concurreren met een kleinschalig kantoor op de Binckhorst.

De voorraad kleinschalige kantoren nabij de Binckhorst (Laakkwartier en Spoorwijk, Stationsbuurt) is t.o.v. de Binckhorst relatief klein: zo'n 52.000 m² aan verspreide kleinschalige kantoren. Daarvan staan 12 kleinschalige kantoorpanden te huur, waarvan er 10 als langdurige leegstand beschouwd kunnen worden. In de panden 'de Laakei' (3.795 m²) aan de Netherkade en het bedrijfsverzamelgebouw 'New World Campus' (200 m²) aan het Spaarneplein staan nog kleinschalige kantoorruimten te huur. Dit zijn panden en buurten die qua vestigingsplaatsfactoren deels kunnen concurreren met de Binckhorst, want het gaat om gemengde, stedelijke milieus.

Er zijn eveneens (beperkte) kleinschalige kantoorpanden in de aan de oostkant van de Binckhorst gelegen gebieden, zoals Nootdorp, Leidschenvveen en Ypenburg. Deze gebieden verschillen dusdanig sterk van de Binckhorst als vestigingsplaats voor kleinschalige kantoren algemeen en voor de creatieve sector in het bijzonder, dat zij in de praktijk niet als concurrerend milieu kunnen worden gezien.

Planvoorraad

De planvoorraad voor kleinschalige kantoren op de Binckhorst is betrekkelijk klein: in de Trekvlietzone en de Binckhaven is plancapaciteit voor ruim 3.000 m² in dit segment. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de plannen. We gaan er vanuit dat deze plancapaciteit binnen 10 jaar is gerealiseerd.

Naast deze ontwikkelingen worden concrete plannen uitgewerkt voor de transformatie van het voormalige KPN-hoofdkantoor aan het Maanplein, waarbij zoals het er nu naar uit ziet o.a. 35.000 m² aan kantoorruimte, horeca, retail en leisure wordt gerealiseerd. Beoogd wordt hierin 'vernieuwende kantoorconcepten' aan te brengen. Het gebied wordt de komende jaren met het verdere vertrek van KPN herontwikkeld. Tevens is het plan ook in de Trekvlietzone bedrijfs- / kantoorruimten te ontwikkelen, voor ZZP'ers, zelfstandige professionals (o.a. huisartsen, financieel dienstverleners) en volumineuze detailhandel. Beide ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg om er een omvang aan vierkante meters kleinschalige kantoorruimte aan op te hangen en zijn dan ook niet meegenomen in de aanbodberekening.

Net als voor het aanbod, is het ook voor de planvoorraad relevant naar omliggende gebieden te kijken. De Agenda Kantoren 2015-2025 van de MRDH geeft een overzicht van de programmering per kantoorgebied. In tabel 3.2 is per in de Agenda Kantoren onderscheiden gebied van het Haagsche deel van de MRDH een analyse gemaakt van de planvoorraad en de mogelijke invloed daarvan op de Binckhorst.

Tabel 3.2 Analyse planvoorraad Agenda Kantoren MRDH

Gebied	Agenda MRDH en conclusie voor Binckhorst
Internationale Zone	Milieu niet vergelijkbaar of uitwisselbaar met Binckhorst
Benoordenhout	Geen plancapaciteit voor nieuwe kantoren; wel transformatieplannen van kantoren naar woningen. Niet relevant voor Binckhorst.
Scheveningen Haven	Vóór 2020 drie plannen voor kleinschalige kantoren, in plan is opgenomen dat dit moet gaan om havengebonden activiteiten. Niet vergelijkbaar of uitwisselbaar met de Binckhorst.
Centrum-Museumkwartier	Geen plancapaciteit voor kantoren; wel transformatieplannen van kantoren naar musea. Niet relevant voor Binckhorst.
Beatrixkwartier Den Haag Nieuw Centraal	Milieu beperkt uitwisselbaar met Binckhorst, alleen plannen voor grootschalige kantoren. Niet relevant voor Binckhorst.
Nieuw Centrum Wijnhavenkwartier	Plannen voor grootschalige kantoren, waarvan grotendeels voornemens om de plannen te schrappen. Wij gaan er vanuit dat dit ook is gebeurd.
Hofzichtpark Groene Schenk	Geen planvoorraad.
Hollands Spoor Laak	In het bestemmingsplan van Laakhaven-West is opgenomen dat er ruimte is voor max. 1.000 m ² aan kleinschalige kantoorruimte. Dit is onlangs gerealiseerd. Vergelijkbaar met Binckhorst.
Binckhorst / Station Voorburg	De Ballast Nedam-kavel is deels onlangs gerealiseerd (3.000 m ²). Plannen voor het overige deel van de Ballast-Nedam kavel en AM-kavel staan op de lijst om te schrappen. Wij gaan er vanuit dat dit gebeurt met nieuwe omgevingsplan.
Pijnacker-Nootdorp – snelwegknoep A4/A12 Fore-	Plannen voor grootschalige kantoren grotendeels geschrapt (Hoornwijck, A12-zone), wij gaan er vanuit dat dit ook is ge-

park Oude Middenweg, A12-zone Ypenburg Hoornwijk en Heron/Grote Driehoek Nootdorp	beurd / gaat gebeuren. In Nootdorp-hofweglocatie en Leidschenveen is nog planvoorraad voor kleinschalige kantoren (4.000 m ² zachte plannen). Dit gebied verschilt zo sterk van de Binckhorst dat niet wordt verwacht dat dit dezelfde behoefte bedient.
---	---

Zichtbaar is dat de planvoorraad aan kleinschalige kantoren aangrenzend aan de Binckhorst eveneens relatief klein is. Alleen het (recent gerealiseerde) pand bij Hollands Spoor Laak van 1.000 m² bedient de zelfde markt als de kleinschalige kantoren op de Binckhorst. Overigens gaan wij ervan uit dat met het vaststellen van het omgevingsplan Binckhorst, de plannen voor grootschalige kantoren op de Binckhorst worden geschrapt, zoals ook de Agenda MRDH aangeeft.

3.2 Voorraad kleinschalige kantoren Binckhorst

Op basis van de uitgangspunten en werkwijze zoals omschreven in paragraaf 3.1 is de voorraad kantoren in 2018 en 2028 berekend. Dit is weergegeven in tabel 3.3.

Tabel 3.3 Voorraad kleinschalige kantoorpanden (<1.000 m²) Binckhorst 2018, 2028

	m ²
Huidige voorraad Binckhorst	92.256
Planvoorraad	3.020
Toekomstige voorraad	95.276

Opmerkingen

Bij de aanbodraming moeten de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- Er is een aanname gedaan over het percentage van de panden op de Binckhorst dat geschikt is voor kleinschalige kantoren in de creatieve sector. Deze aanname zou getoetst kunnen worden door alle kantoorpanden op de Binckhorst te scannen.
- Er is vanuit gegaan dat in 2028 de huidige plancapaciteit is gerealiseerd.

4. CONFRONTATIE AANBOD EN BEHOEFTE

4.1 Uitkomsten confrontatie

Op basis van de in hoofdstuk 2 geschetste toekomstige behoefte aan kleinschalige kantoren en de in hoofdstuk 3 weergegeven toekomstige voorraad, is het mogelijk een confrontatie te maken tussen aanbod en behoefte (de vraag-aanbodconfrontatie). Omdat naarmate de raming verder in de toekomst ligt, de onzekerheid toeneemt, is de confrontatie opgedeeld in twee ijkdata: 2028 en 2038.

Tabel 4.1: Confrontatie aanbod en behoefte aan kleinschalige kantoren in m² op de Binckhorst, 2018, 2028 en 2038.

Scenario Hoog	2018	2028	2038
Behoefte	121.798	166.173	197.158
Beschikbare voorraad (va 2025 incl plancapaciteit)	92.256	95.276	95.276
<i>Confrontatie behoefte-aanbod</i>	-29.542	-70.897	-101.882
Scenario alternatief hoog			
Behoefte	121.798	155.910	155.792
Beschikbare voorraad (va 2025 incl plancapaciteit)	92.256	92.256	92.256
<i>Confrontatie behoefte-aanbod</i>	-29.542	-63.654	-63.536
Scenario Laag			
Behoefte	120.178	142.960	130.201
Beschikbare voorraad (va 2025 incl plancapaciteit)	92.256	95.276	95.276
<i>Confrontatie behoefte-aanbod</i>	-27.922	-47.684	-34.925

De confrontatie tussen behoefte en aanbod voor de Binckhorst is weergegeven in tabel 4.1 en laat zien dat tussen nu en 2028 o.b.v. de berekeningen, een toenemend kwantitatief tekort ontstaat aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst, in alle drie de scenario's.

Er is zichtbaar dat er anno 2018 al een tekort is aan kleinschalige kantoorruimte op de Binckhorst van ca 25.000 tot 30.000 m². Dit kan niet volledig gevuld worden met de huidige plancapaciteit en biedt dus ontwikkelruimte. Dit tekort zal de komende jaren met enkele duizenden meters per jaar toenemen.

In het hoge scenario zal ook na 2028 het tekort nog flink toenemen, met zo'n 3.000 m² per jaar. In het alternatieve scenario blijft het tekort nagevoelbaar, terwijl in het lage scenario dit tekort na circa 2026 afneemt, tot het niveau van ca. 2021. In dat scenario zal er op termijn, als de be-

hoeft afneemt, een toenemende transformatieopgave zijn op de Binckhorst.

4.2 Perspectief binnen totale Haagse Kantorenmarkt

Het Advies Haagse Kantorenmarkt (2016) komt uit op een afname van de behoefte aan kantoren in Den Haag met 37.500 m² in de periode 2016-2025. Die afname komt vooral door het afnemende kantoorquotiënt, maar leidt met name door de transformatieplannen tot een klein aanbodoverschot op de totale Haagse kantorenmarkt in 2025 (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Vraag-aanbod-confrontatie voor kantoren per milieu in Den Haag (2016-2025)

	Benodigde voorraad 2025	Beschikbare voorraad 2025	VA-confrontatie
	A	B	C=B-A
Binnenstedelijke centrumlocatie	1.026.800	994.500	-32.300
Creatief milieu	288.300	171.700	-116.600
Internationaal interactiemilieu	276.400	246.900	-29.500
Metropolitaan topmilieu	1.153.200	1.186.500	33.300
Snelweg B2B	118.500	230.100	111.700
Stedelijk interactiemilieu	256.700	302.800	46.100
Buiten kantorenconcentraties	829.300	838.100	8.800
Totaal	3.949.200	3.970.700	21.400

Bron: advies Haagse Kantorenmarkt (2016)

Wat in tabel 4.2 vooral opvalt is dat er een groot verschil is tussen de uitkomst van de vraag-aanbodconfrontatie per kantoor milieu. Het creatief milieu springt er uit: daar is het grootste tekort aan kantoorruimte te verwachten, terwijl er in het snelweg B2B milieu een groot overschot aan kantoorruimte is. Transformatie van kantoorruimte in milieus waar een overschot is, blijft daarom van belang als op de Binckhorst kantoren worden toegevoegd aan de voorraad. Tegelijkertijd kunnen mogelijk de incourante panden op de Binckhorst worden getransformeerd tot kleinschalige kantoren.

Ter volledigheid: vervanging (vernieuwing) van een deel van de voorraad is uiteraard altijd nodig.

4.3 Opmerkingen

Bij de behoefte-aanbodconfrontatie gelden dezelfde opmerkingen als bij de separate behoefte- en aanbodraming.

5. CONCLUSIE

De uitkomsten van ons Advies Haagse Kantorenmarkt (2016) hebben wij in deze rapportage uitgesplitst voor een specifiek gebied (de Binckhorst), in een specifieke grootteklasse van kantoren (<1.000 m²), voor een periode die verder reikt dan ons oorspronkelijke advies. Daarbij is waakzaamheid geboden: uitgaan van onrealistisch hoge groeicijfers of toedelingen naar de locatie en doelgroep, kan ervoor zorgen dat er te veel ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van kantoren, met toenemende leegstand als gevolg. Daarom zijn de resultaten weergegeven in een bandbreedte. Benadrukt moet worden dat het om een raming gaat. Dat betekent dat er (onderbouwde) aannames ten grondslag liggen aan de uitkomsten.

Dit rapport maakt t.a.v. kleinschalige kantoren (<1.000 m²) op de Binckhorst zichtbaar dat, gegeven de omschreven aannames:

- Er op dit moment een tekort is aan kleinschalige kantoorroimte op de Binckhorst van ca 25.000 tot 30.000 m²;
- De komende 10 jaar, tot 2028, de behoefte met zo'n 22.000 tot 45.000 m² toeneemt naar ruim 140.000 tot ruim 165.000 m²;
- De voorraad kleinschalige kantoorroimte nu ruim 92.000 m² is en de komende jaren slechts beperkt toeneemt, naar ruim 95.000 m²;
- Er daarom de komende jaren ruimte is voor het ontwikkelen van nieuwe voorraad;
- Er meer onzekerheid is over de behoefte in de periode van 2028 tot 2038: de bandbreedte loopt van een afname van de behoefte naar ruim 130.000 m² (het niveau van ca 2021), tot een verdere toename van de behoefte naar bijna 200.000 m².
- De gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de behoefte is tot 2028 zo'n 2.200 tot 4.400 m²; in de periode 2028-2038 verschilt deze van een gemiddelde jaarlijkse afname van bijna 1.300 m² tot een toename van ruim 3.000 m². Het middenscenario (alternatief hoog), geeft na 2028 een gelijkblijvende behoefte.

Interpretatie bandbreedte

De raming is vanwege een aantal genoemde onzekerheden neergezet als een bandbreedte. Naarmate meer naar de bovenkant van de bandbreedte wordt gekeken, neemt het risico toe dat er te veel aanbod wordt ontwikkeld waardoor de leegstand toeneemt, binnen en buiten de Binckhorst. Terwijl aan de onderkant van de bandbreedte het risico is dat de behoefte niet geacommodeerd kan worden. De kunst is binnen de bandbreedte een goed uitgangspunt te kiezen.

De toenemende populariteit van het creatief milieu en van kleinschalige kantoren is iets wat de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar is. Het is echter ook realistisch te veronderstellen dat er een eind komt aan deze sterke groei. Geadviseerd wordt daarom het scenario alternatief hoog als uitgangspunt te nemen voor de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst de komende 10 tot 20 jaar.

Er is, zeker de aankomende 10 jaar, ruimte om nieuwe kleinschalige kantoren op de Binckhorst te ontwikkelen. Aan te raden is ook de transformatie van bestaande kantoren (bijvoorbeeld van de als incourant aangemerkte panden) op de Binckhorst slim in te zetten om aan de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte voor de creatieve sector te voldoen.

Kwaliteit van de kantorenvorraad zal eveneens een grote rol moeten spelen bij de kantorenvorraad op de Binckhorst. Daarbij gaat het niet alleen om het energiezuinig maken van bestaande panden vooruitlopend op de verwachte energielabel C-verplichting vanaf 2023; maar ook om het in stand houden of versterken van het creatief milieu op de Binckhorst. Dit kan bijvoorbeeld door de uniciteit van het gebied te behouden, te werken aan de (OV)-bereikbaarheid van het gebied, en het 'rauwe randje' te behouden.

LITERATUUR

Buitelaar, E., van den Berge, M., van Dongen, F., Weterings, A., van Maarseveen, R. (2017), De toekomst van kantoren – Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

Bureau BUITEN (2016), Advies haagse kantorenmarkt.

CBS (2011). Onderzoeksrapportage creatieve industrie. Centraal Bureau voor de Statistiek.

Gemeente Den Haag (2015). Ontwikkelingsperspectief Trekvlietzone: Thuishaven voor Haagse pioniers.

Gemeente Den Haag (2017), Voortgangsrapportage Transformatie Kantoren 2016 (RIS296910); Den Haag: gemeente Den Haag.

Gemeente Den Haag (2017) Ontwerp Omgevingsplan Binckhorst (d.d. 12-09-2017). Geraadpleegd op: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Huisman, R. en Roodhof, J.A (2013) – flexibele contracten in de kantorenmarkt. Amsterdam School of Real Estate.

Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, Agenda Kantoren MRDH 2015-2025. Versie 17 november 2015

NOS (2018). "De Binckhorst wordt hip: 'Over vijf jaar zijn wij het Haagse centrum'", 13 januari 2018.

Vastgoedjournaal (2017). Gegevens over opname van kantoorpanden 0-1000 m2, Den Haag; <https://vastgoedjournaal.nl/transacties>

Volkskrant (2018) – "Creatief, innovatief, uitnodigend: de Binckhorst, het nieuwe hart van Den Haag", 12 januari 2018.

BIJLAGE 1: DEFINITIE CREATIEVE SECTOR

Bedrijven in de volgende SBI-codes vallen onder de creatieve sector: ⁱ

- 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)
 - Televisie-omroepen (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)

ⁱ 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: PLANVOORRAAD

Naam/gebied	m²
<i>Trekvlizone</i>	
SDU (Trekvlizone)	80
<i>Binckhaven</i>	
Frank is een Binck (Binckhaven)	2.700
Maanplein 3 (Binckhaven)	90
Maanplein 4 (Binckhaven)	90
Maanplein 6 (Binckhaven)	60
Totaal	3.020



KAZERNE