



Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2018

Ontwikkelingen 2017-2018

Inhoud

Belangrijkste bevindingen en conclusies

- Voorraad
- Aanbod
- Leegstand
- Opname
- Plancapaciteit en behoefte



Dit product van het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) is tot stand gekomen in samenwerking met Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD), Ooms Makelaars en Waltmann & Co Bedrijfshuisvesting.



Hoe heeft de kantorenmarkt in de Drechtsteden zich in 2017 ontwikkeld? Deze vraag staat centraal in deze vierde 'Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden'. In deze factsheet presenteert het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) de ontwikkelingen in de voorraad, het aanbod, de leegstand en de opname van kantoorruimte. Ook geven we inzicht in de huidige plancapaciteit en hoe deze zich verhoudt tot de nieuwbouwbehoefte aan kantoren.



Ten behoeve van het actualiseren van de kantorenvisie Drechtsteden heeft het OCD eerder in 2012 én in 2015 de 'Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden' opgesteld. Ook in 2019 moeten de Drechtsteden weer hun kantorenvisie actualiseren. Bij het vaststellen van de geactualiseerde kantorenstrategie in 2015 is ook afgesproken de regionale kantorenmarkt jaarlijks te monitoren. Begin 2018 is de gemeente Hardinxveld-Giessendam bij de Drechtsteden aangesloten. In de monitor van 2017 zijn voor het eerst cijfers over de kantorenmarkt in Hardinxveld-Giessendam gepresenteerd. Nu voor het eerst kijken we ook naar de ontwikkelingen in deze nieuwe gemeente.

Voor deze kantorenmonitor maken we gebruik van een breed gedragen, ook bij marktpartijen, set definities. Bij de vorige metingen is voor de voorraad en de leegstand gebruik gemaakt van gegevens van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) en heeft er afstemming plaatsgevonden met twee grote regionale bedrijfsmakelaars. Ook voor deze monitor is overlegd met dezelfde makelaars. Soms resulteert dit in kleine wijzigingen in de afbakening van kantoorruimte waardoor ook cijfers van de vorige meting worden aangepast. Hierdoor kunnen cijfers voor 2017 enigszins afwijken van de eerder verschenen monitor van 2017. Voor een volledig overzicht van de definities en de bronnen, zie kader 'Definities en bronnen' aan het einde van de hoofdstekst.

In deze factsheet presenteert het OCD de *huidige stand van zaken* op de kantorenmarkt in de Drechtsteden per 1.1.2018 en de *ontwikkelingen* op de kantorenmarkt gedurende 2017. Voor het eerst is dat inclusief Hardinxveld-Giessendam. In het kader van de verduurzaming van de kantoren presenteren we in deze monitor voor het eerst cijfers over de energielabels die de kantoren in de Drechtsteden momenteel hebben.

Gemeentelijke belastingbestanden als bron voor voorraad en leegstand kantoren

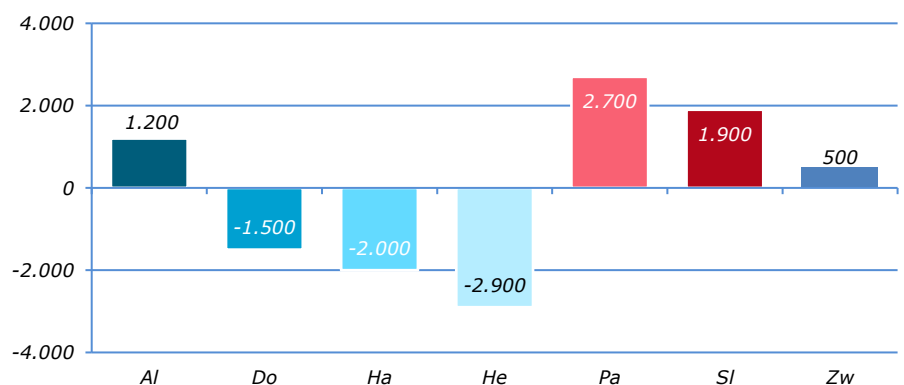
Om hun taak uit te kunnen voeren beschikt Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) over een registratie met alle niet-woningen in de Drechtsteden. Hierin zijn vierkante meters van objecten als kantoren, bedrijven en winkels opgenomen. Om de voorraad kantoorruimte te bepalen zijn uit deze registratie alle objecten geselecteerd waarvan minimaal 70% van de oppervlakte een kantoorfunctie heeft. Ook kleine kantoorruimtes zijn in de voorraad meegenomen. Vervolgens zijn objecten toegevoegd die nu in hun huidige gebruik niet aan die 70% kantoorfunctie voldoen, maar volgens regionale marktpartijen wel als kantoorruimte zullen worden aangeboden als deze ooit beschikbaar komen omdat ze nu ook gebruikt worden voor kantoorbanen. Praktijkruimten zijn ook in de voorraad kantoorruimte meegenomen. GBD registreert ook wanneer een object niet in gebruik is, en dus leeg staat, en per wanneer het leeg staat. Het op deze wijze verkregen bestand met alle kantoorruimten is door het OCD bewerkt: kantortypologieën, grootteklassen en leeftijdsklassen, en duur leegstand zijn toegevoegd.

Belangrijkste bevindingen

Voorraad gelijk gebleven

- De kantorenvoorraad in de Drechtsteden heeft begin 2018 een omvang van 853.000 m² (inclusief kleine kantoren) en is daarmee kwantitatief gezien gelijk gebleven. Dit betekent echter niet dat er niets in de voorraad is veranderd. Ondanks dit 'stabiele' beeld zijn er toch mutaties in de voorraad geweest: toevoegingen, onttrekkingen, maar ook uitbreidingen of krimp van bestaande objecten. Daarnaast zijn er ook mutaties door wijzigingen in de oppervlaktegegevens van bestaande objecten waardoor objecten al dan niet voldoen aan de criteria van kantoorruimte.
- In Alblasserdam, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht is de voorraad iets toegenomen; in de drie andere gemeenten is sprake van krimp (zie figuur 1).
- Kijken we naar de verschillende kantortypologieën die binnen de Drechtsteden worden onderscheiden (zie figuur 2), dan zien we een lichte krimp van de voorraad op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht (-9.400 m²). De voorraad in de woonwijken (+3.400 m²) en op bedrijventerreinen (+5.900 m²) is gegroeid. Op de enige snelweglocatie Amstelveen zijn geen wijzigingen in de voorraad geweest.
- Omdat er niet veel nieuwe kantoren zijn toegevoegd verouderd de kantorenvoorraad. Het aandeel kantoren ouder dan 15 jaar stijgt gestaag. Nu is dat bijna 80%.
- In 2023 moeten kantoren minimaal energielabel C hebben. Momenteel voldoet slechts 13% van de kantoren in de Drechtsteden hieraan (zie figuur 3). Dit varieert van 7% in Alblasserdam tot 19% in Hardinxveld-Giessendam.¹

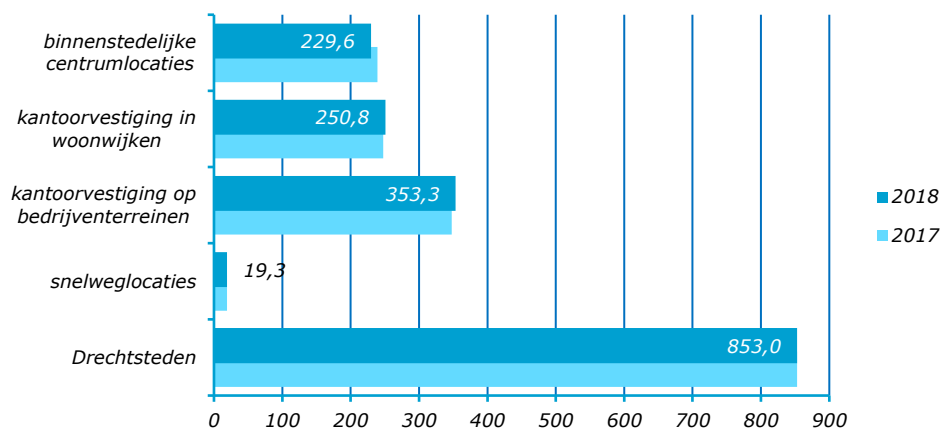
Figuur 1 Ontwikkeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017-2018 (m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

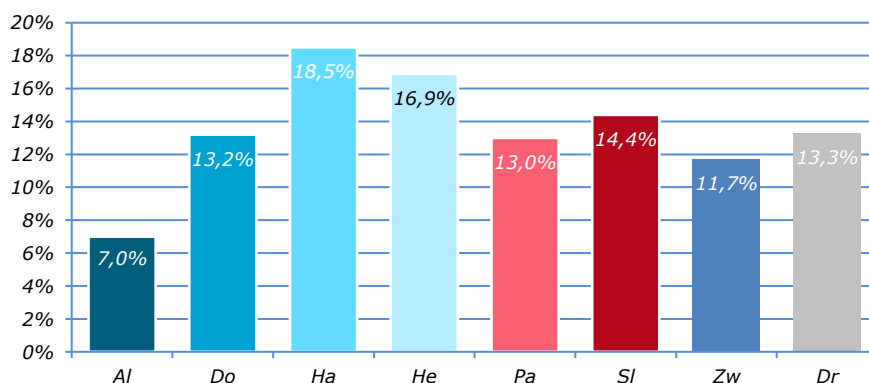
¹ De verplichting van minimaal energielabel C in 2023 geldt niet voor alle kantoren. In de cijfers die we in deze monitor presenteren is hier nog geen rekening mee gehouden.

Figuur 2 Ontwikkeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017-2018 (x 1.000 m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 3 Aandeel kantoren met energielabel A, B of C in de Drechtsteden, 2018

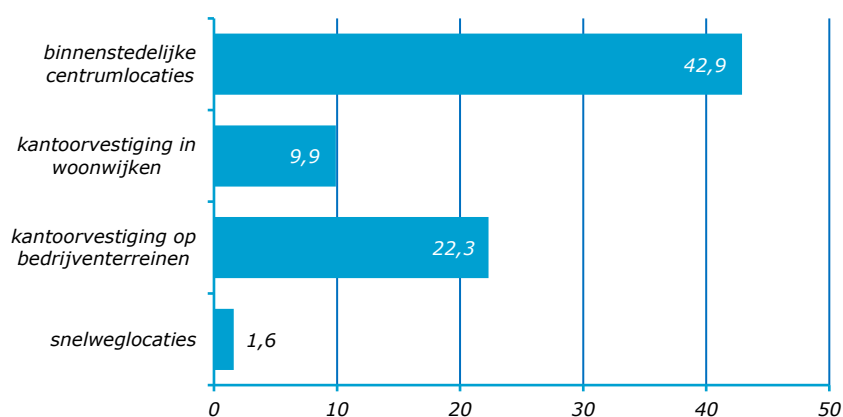


Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (bewerking OCD)

Aanbod fors afgenomen

- Begin 2018 wordt in de Drechtsteden zo'n 77.000 m² aan kantoorruimte door marktpartijen aangeboden, beduidend minder dan het jaar ervoor. Naast de toegenomen vraag komt deze daling ook door een aantal onttrekkingen op de markt. Ook in Nederland, buiten de vier grote steden, zien we min of meer eenzelfde ontwikkeling. Het aanbod in de Drechtsteden bevindt zich (zie figuur 4) vooral op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht (43.000 m²) en op bedrijventerreinen (22.000 m²). Er is weinig aanbod in de andere gemeenten.

Figuur 4 Aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden, 2018 (x 1.000 m²)

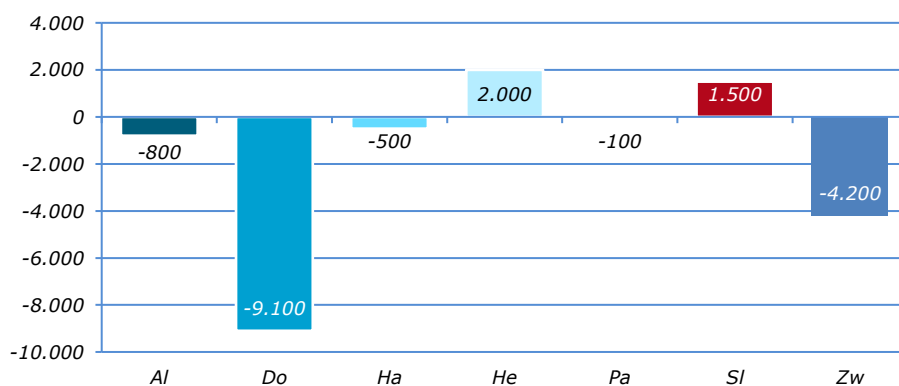


Bron: Funda in Business, RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Verdere daling leegstand

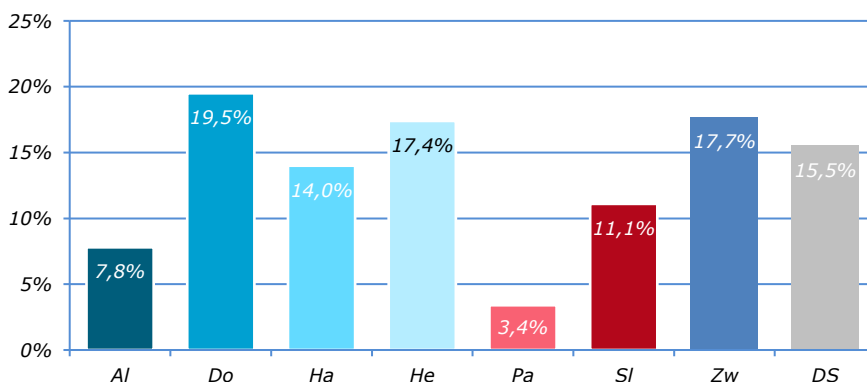
- In de Drechtsteden is de leegstand van kantoorruimte in 2017 verder afgenomen, van 144.000 m² in 2017 naar 133.000 m² in 2018. Nu staat iets meer dan 15% van de voorraad leeg, in 2015 was dat bijna 17% (zie figuren 5 en 6). In vergelijking met heel Nederland is de kantorenleegstand in de Drechtsteden gemiddeld.
- Het leegstandspercentage is vrijwel in alle gemeenten van de Drechtsteden gedaald; alleen in Sliedrecht en Hendrik-Ido-Ambacht is de leegstand toegenomen; vooral in Zwijndrecht is de leegstand fors gedaald; de leegstand in Zwijndrecht is nu zelfs lager dan in Dordrecht (in 2015 had Zwijndrecht nog de hoogste leegstand).
- De verdere daling van de leegstand komt vooral door de forse daling van de leegstand op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht (zie figuren 7 en 8). Begin 2017 stond daar 73.000 m² leeg, begin 2018 is dat gedaald naar 61.000 m².
- De langdurige leegstand is voor het eerst sinds 2012 afgenomen, begin 2018 staat 52.000 m² langer dan vijf jaar leeg (in 2017 57.000 m²).
- Als gevolg van inmiddels gerealiseerde onttrekkingen in het centrum van Dordrecht (tussen peildatum 1.1.2018 en publicatie van deze monitor) zal de leegstand nog verder fors afnemen.

Figuur 5 Ontwikkeling leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017-2018 (m²)



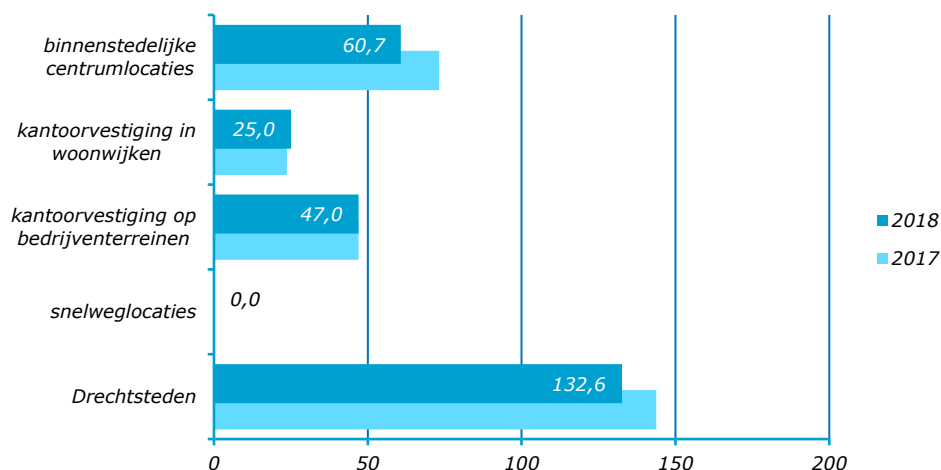
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 6 Leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden, 2018 (% van voorraad)



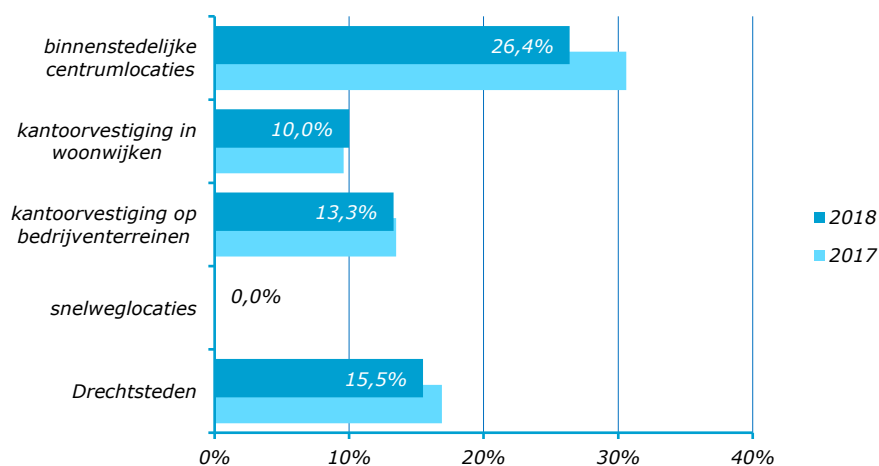
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 7 Leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie, 2017 en 2018 (x 1.000 m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 8 Leegstandspercentages kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie, 2017 en 2018

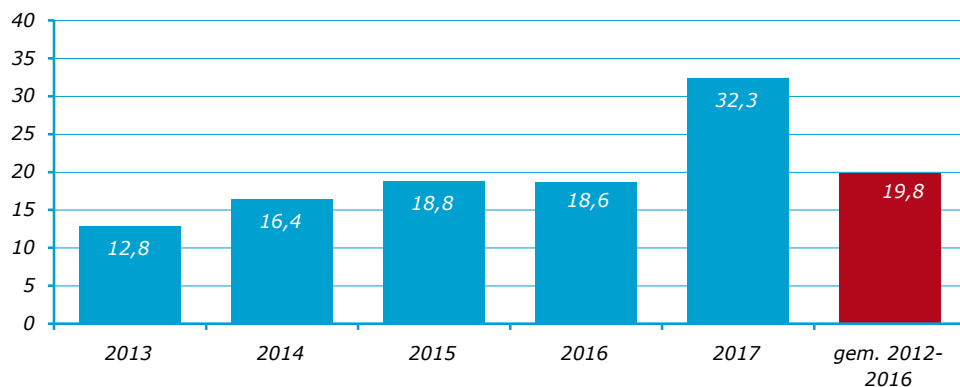


Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Sterke toename opname

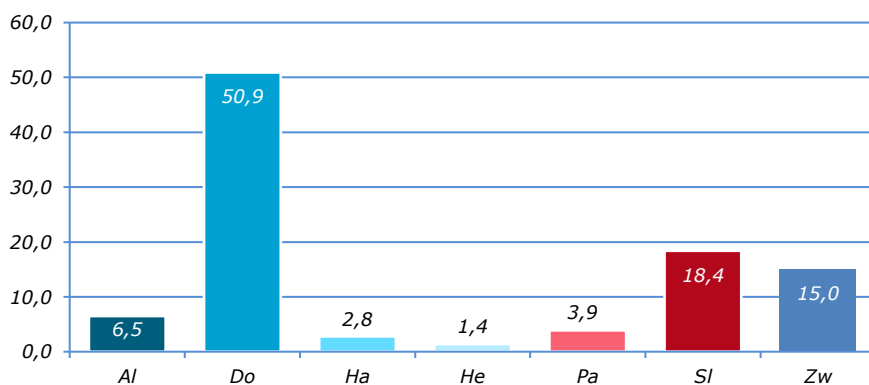
- Inclusief kleine kantoren is er in de afgelopen vijf jaar (2013-2017) in de Drechtsteden bijna 100.000 m² aan kantoorruimte opgenomen, gemiddeld 20.000 m² per jaar. Sinds 2013 zien we een stijgende lijn in de opname met een piek in 2017 naar 32.000 m² (zie figuur 9).
- Ontwikkeling van de opname van kantoorruimte in de afgelopen 4 à 5 jaar in de Drechtsteden is min of meer gelijk aan die in Nederland (exclusief de G4).
- Door de sterke toename van de opname én de forse daling van het aanbod is de marktratio duidelijk gestegen. Met andere woorden de kantorenmarkt in de Drechtsteden is minder ruim als de afgelopen jaren het geval was.
- De laatste jaren zien we steeds meer kleine kantoortransacties waardoor de gemiddelde transactiegrootte in de Drechtsteden verder is afgenomen naar 410 m².
- De meeste kantoorruimte wordt opgenomen op bedrijventerreinen (51.000 m² in de afgelopen vijf jaar, waarvan een groot deel in Sliedrecht), op ruime afstand gevolgd door de binnenstedelijke centrumlocaties (33.000 m²). Het laatste vooral in Dordrecht.

Figuur 9 Opname kantoorruimte in de Drechtsteden, 2013-2017 (x 1.000 m²)



Bron: PropertyNL, Kadaster, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Figuur 10 Opname kantoorruimte in de Drechtsteden, 2013-2017 (x 1.000 m²)

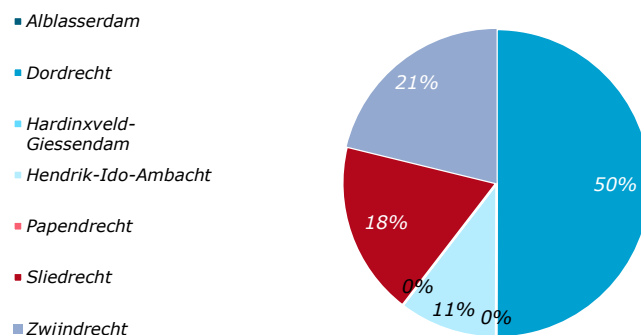


Bron: PropertyNL, Kadaster, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Plancapaciteit versus behoefte

- In de afgelopen jaren is de totale plancapaciteit in de Drechtsteden fors teruggebracht naar 90.000 m² begin 2018. De meeste plancapaciteit bevindt zich op snelweglocatie Amstelveen. Deze is overigens teruggebracht naar zo'n 33.000 m².
- De huidige plancapaciteit van 90.000 m² in de Drechtsteden ligt ruim boven de minimale toekomstige vraag naar kantoorruimte in de Drechtsteden tot 2030 van 19.000 m² en ruim onder de maximale vraag van 178.000 m².²

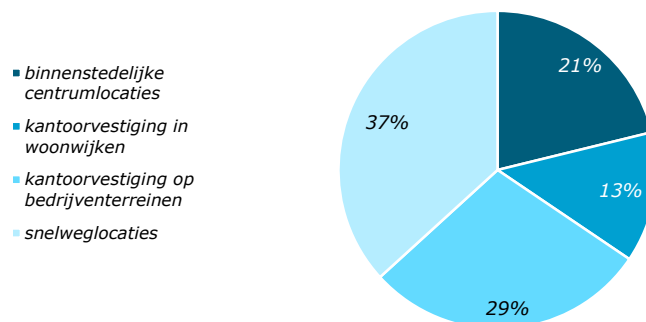
Figuur 11 Verdeling plancapaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden, 2018



Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

² Stec groep, Behoeferaming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, februari 2018 (in opdracht van de Provincie Zuid-Holland)

Figuur 12 Verdeling plancapaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoortypologie, 2017



Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

Samenvattend

Ontwikkelingen op de kantorenmarkt Drechtsteden 2017

voorraad (1.1.2018 tov 1.1.2017)

853.000 m²
ontwikkeling absoluut 100 m²
% +0,1%

aanbod (1.1.2018 tov 1.1.2017)

76.700 m²
ontwikkeling absoluut 78.200 m²
% -50,0%

leegstand (1.1.2018 tov 1.1.2017)

132.600 m²
ontwikkeling absoluut 11.200 m²
-7,8%

opname (2017 tov 2016)

32.000 m²
ontwikkeling absoluut 13.700 m²
+73,7%

plancapaciteit (1.1.2018 tov 1.1.2017)

89.700 m²
ontwikkeling absoluut 24.100 m²
-21,2%

marktratio¹ (1.1.2018 tov 1.1.2017)

42%
ontwikkeling +30%-punt

Toelichting:

¹ De marktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar kantoorruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt komt de vraag en het aanbod dichter tot elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding ruimer en daalt de marktratio.

Conclusies

Minder ruim

In het afgelopen jaar (2017) is de situatie op de kantorenmarkt in de Drechtsteden verder verbeterd. Dit komt vooral tot uiting in de daling van het aanbod en de leegstand en forse stijging van de opname. Door deze ontwikkelingen in aanbod en opname is de kantorenmarkt in de Drechtsteden minder ruim dan een jaar eerder. De markt is in kwantitatieve zin meer in balans gekomen. Wel neemt het beschikbare aanbod in kwalitatieve zin sterk af. Ongeveer hetzelfde beeld en dezelfde ontwikkeling zien we ook op de Nederlandse kantorenmarkt buiten de vier grote steden om.

Veel kantoren voldoen (nog) niet aan minimale energielabel C

Op het gebied van duurzaamheid krijgt de kantorenmarkt de komende jaren te maken met een energielabelverplichting. Kantoren (bepaalde groepen uitgezonderd) moeten in 2023 minimaal energielabel C hebben. Veel kantoren in de Drechtsteden voldoen hier nog niet aan. De investeringen voor een verplicht energielabel C zullen invloed gaan hebben op de huurprijzen.

Langdurige leegstand nog steeds groot probleem ondanks daling

De (langdurige) leegstand van kantoren in de Drechtsteden is weliswaar afgenomen, maar blijft grotendeels een structureel probleem. Meer dan de helft van de leegstaande kantoorruimte staat al langer dan drie jaar leeg, 39% staat al langer dan vijf jaar leeg. Steeds meer van deze kantoren zijn sterk verouderd waardoor deze niet meer voldoen aan de vereisten van huidige gebruikers waarbij flexibiliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid steeds belangrijker worden. Dit wordt straks nog eens versterkt door de verplichte minimale energielabel C. Veel van deze leegstaande kantoren kunnen als kansarm of zelfs kansloos worden bestempeld. Minder en bewuster nieuw bouwen, meer renoveren en meer onttrekken is komende jaren een belangrijke opgave voor de Drechtsteden.

Plancapaciteit nog ruim voldoende

De huidige plancapaciteit van kantoren in de Drechtsteden is ruim voldoende om aan de toekomstige nieuwbouwbehoefte tegemoet te komen. Nieuwbouw van kantoren zal nodig blijven, vanwege de veroudering en het incurant raken van bestaande kantoorgebouwen en kantoorlocaties. Met name kleinschalige kantoren tot zo'n 500 m² in zogeheten 'mixed use' gebouwen op goed bereikbare locaties met een groot en divers aanbod aan voorzieningen in de nabijheid hebben potentie.

Onttrekkingen blijven nodig voor meer evenwicht

De afgelopen jaren zijn er al veel meters uit de voorraad onttrokken voor transformatie naar vooral woningen. Momenteel zijn er nog meer plannen om kantoren te transformeren naar woningen, met name in het centrum van Dordrecht (o.a. Crownpoint, Maasplaza, Burgraadt, Singel 271, Luzac). Als deze plannen voor kantooronttrekkingen de komende jaren doorgaan zal de voorraad en de structurele leegstand sterk worden teruggebracht. Hierdoor zal de kantorenmarkt in de Drechtsteden meer in evenwicht komen.

Definities en bronnen

Kantoorruimte: Object of deel van een object (voor minimaal 70%) dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd voor doeleinden van administratie. Toegevoegd worden die objecten die nu voor minder dan 70% uit kantoorruimte bestaan, maar in hun geheel als kantoorruimte kunnen worden aangeboden én praktijkruimten.

Voorraad: Oppervlakte van opgeleverde en bestaande ruimte volgens de administratie van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden. De voorraad neemt jaarlijks toe met de opgeleverde nieuwbouwprojecten en gebouwen die van een niet-bedrijfsmatige wijzigen in een kantoorbestemming. Daartegenover staat de afname van de voorraad door sloop van bestaande kantoorruimten en bestemmingswijzigingen van kantoorruimten in andere dan bedrijfsdoeleinden.

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

Aanbod: Het op de vrije markt brengen van een aaneengesloten kantoorruimte. In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of aanbouw zijn.

Bron: RealNext,, Funda in Business, iWOZ

Leegstand: In het algemeen het niet-verhuurd en/of in gebruik (genomen) zijn van (een gedeelte van) een kantoorobject. In deze ruimten vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats.

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

Opname: Een transactie waarbij kantoorruimte op de 'vrije' markt wordt verhuurd of verkocht; dit is de markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers.

Bron: Kadaster, Vastgoeddata

Planvoorraad: Ontwikkelcapaciteit van kantoorruimte komende 10 à 15 jaar.

Bron: Drechtsteden gemeenten

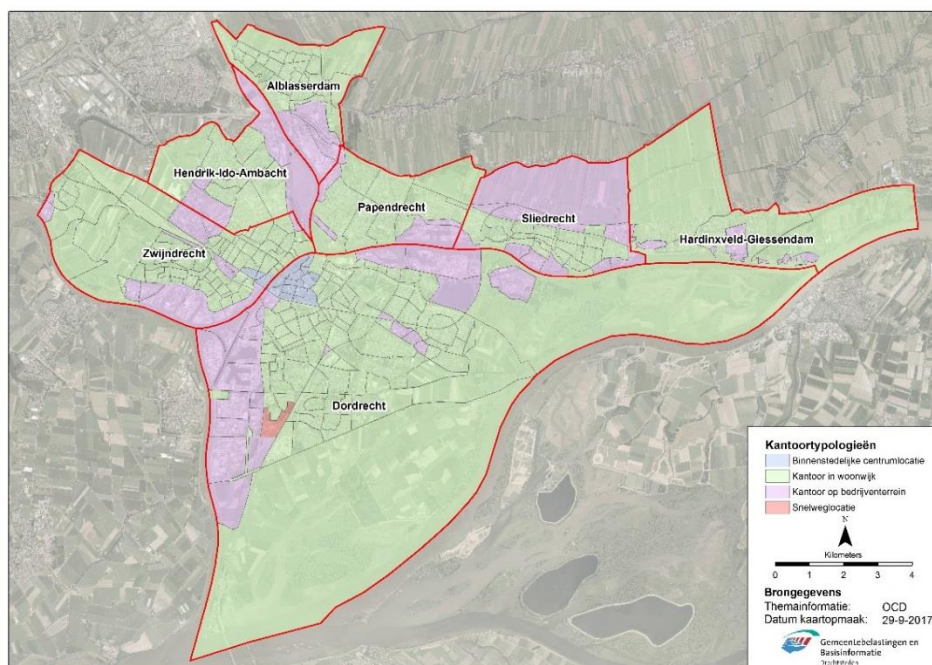
Kantoortypologieën

De kantorenmarkt kan worden ingedeeld in verschillende typen op basis van locaties en kantoorgebouwen met onderscheidende kenmerken en kwaliteit. In deze monitor sluiten we aan bij de typologieën die eerder zijn onderscheiden bij de aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland³. Van de zeven verschillende kantoortypologieën die daarbij zijn onderscheiden hebben we in de Drechtsteden de volgende vier kantoortypologieën (voor omschrijving zie kader 'Kantoortypologieën' aan het einde van de hoofdstuktekst):

- binnenstedelijke centrumlocaties (Binnenstad van Dordrecht en gebied rond het station in Zwijndrecht);
- kantoorvestiging op bedrijventerreinen (komt veelvuldig in alle gemeenten voor);
- kantoorvestiging in woonwijken (alle Drechtsteden gemeenten);
- kantoorvestiging op snelweglocaties (één locatie, Businesspark Amstelwijk in Dordrecht).⁴

Deze vier verschillende kantoortypologieën in de Drechtsteden zijn in de volgende figuur in kaart gebracht.

Kantoortypologieën in de Drechtsteden



Leegstand versus aangeboden kantooruimte

In deze factsheet wordt ingegaan op zowel het aanbod als de leegstand van kantooruimte. De aantallen en vierkante meters aangeboden en leegstaande kantooruimte komen niet overeen. Niet alle beschikbare voorraad hoeft daadwerkelijk leeg te staan. Aan de andere kant is bij lange na niet alle leegstand aangemeld als beschikbaar. Het kan gaan om gebouwen die gedeeltelijk in gebruik zijn of verouderde gebouwen die eenvoudig niet meer worden aangeboden op de markt. Ook worden kleine leegstaande kantooruimten niet of nauwelijks in het geregistreerde aanbod meegenomen. Dit is de zogenaamde verborgen leegstand.

³ Stec Groep B.V. (2010), Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland

⁴ Stationspark Sliedrecht ligt weliswaar aan een snelweg, maar heeft geen bovenwijkse voorzieningen (zoals kinderopvang, hotel, retail) en heeft geen directe aansluiting met de snelweg.

Kantoortypologieën in de Drechtsteden

Binnenstedelijke centrumlocaties: Vaak gelegen in het centrum van steden, denk aan singel- en grachtenmilieus en gebieden langs de kantoorboulevards in het centrum van steden. Op dit type locaties worden kantoorvilla's afgewisseld met moderne kantoorgebouwen. Heel vaak gaat het ook om centrummilieus rond het hoofdstation van een stad. Deze locaties zijn vaak minder goed bereikbaar met de auto en je kunt er vaak moeilijk parkeren. Gebruikers doen een relatief groot beroep op het openbaar vervoer. Dit geldt met name voor non-profit organisaties.

Kantoorvestiging op bedrijventerreinen: Kantoorruimten op bedrijventerreinen. De ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en OV-bereikbaarheid van bedrijventerreinen voldoet over het algemeen niet aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen ondervinden hierdoor op dit moment sterke concurrentie van andere, kwalitatief betere locaties.

Kantoorvestiging in woonwijken: Omvat een brede groep van kantoorgebruikers en locaties. Het gaat overwegend om kleinschalige kantoren in woonwijken buiten het stadscentrum. Het kan gaan om (kleinschalige) woonwerkunits, kantoren in de plint van een appartementencomplex of kantoorverzamelgebouwen.

Snelweglocaties: Kantorenlocaties aan of nabij een op- en afrit van een snelweg. Dit type locaties is over het algemeen sterk eenzijdig via de weg ontsloten. Vooral regionaal en nationaal georiënteerde kantoorgebruikers in de zakelijke en financiële dienstverlening kiezen voor deze locaties om de uitstekende autobereikbaarheid. Daarnaast speelt ook de vestiging op een zichtlocatie een belangrijke rol bij de vestigingsplaatskeuze van deze kantoorgebruikers. Kantoorgebruikers op deze locatie stellen daarom hoge eisen aan de herkenbaarheid en een hoge uitstraling van het kantoorpand. Door het ontbreken van een goede ontsluiting via het OV is de belangstelling bij overheidsinstellingen en non-profitorganisaties voor dit type kantorenlocatie beperkt.

Bron: Stec Groep



drs. A.L.C. Leijs
januari 2019

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl



Bijlagen

Voorraad, aanbod, leegstand, opname en plancapaciteit kantoren

Voorraad

Tabel 1a Voorraad kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	205.400	-	-	-	-	33.600	239.000	28,0
kantoorvestiging in woonwijken	18.400	96.900	22.000	22.700	28.100	20.000	39.300	247.400	29,0
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	17.600	112.700	25.700	18.100	71.700	67.900	33.900	347.500	40,7
snelweglocaties	-	19.300	-	-	-	-	-	19.300	2,3
totaal m²	35.900	434.300	47.600	40.800	99.700	87.900	106.800	853.100	100,0
aantal objecten	111	804	114	135	137	175	258	1.734	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 1b Voorraad kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	197.000	-	-	-	-	32.700	229.600	26,9
kantoorvestiging in woonwijken	20.100	96.500	21.300	19.700	30.700	21.800	40.800	250.800	29,4
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	17.000	120.100	24.300	18.200	71.700	68.100	33.800	353.300	41,4
snelweglocaties	-	19.300	-	-	-	-	-	19.300	2,3
totaal m²	37.100	432.800	45.600	37.900	102.400	89.800	107.300	853.000	100,0
aantal objecten	113	791	108	124	138	181	256	1.711	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2a Voorraad kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	700	8.900	1.200	1.300	1.600	2.200	3.800	19.700	2,3
100 m ² tot 250 m ²	4.600	26.500	4.800	7.500	8.700	8.400	9.800	70.200	8,3
250 m ² tot 500 m ²	7.200	50.200	7.300	9.500	6.700	9.700	20.800	111.400	13,1
500 m ² tot 1.000 m ²	5.900	57.500	9.800	7.500	5.700	17.000	10.900	114.300	13,4
1.000 m ² tot 2.500 m ²	10.700	81.300	13.300	3.600	9.000	28.200	20.000	166.000	19,5
vanaf 2.500 m ²	6.800	205.900	11.200	11.500	68.100	22.900	41.500	367.900	43,3
totaal m²	35.900	434.300	47.600	40.800	99.700	87.900	106.800	853.100	100,0
aantal kantoren	75	632	92	108	119	160	208	1.394	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2b Voorraad kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	700	8.600	1.100	1.000	1.400	2.100	4.000	18.900	2,2
100 m ² tot 250 m ²	5.100	26.600	4.900	7.100	8.600	8.900	9.200	70.400	8,3
250 m ² tot 500 m ²	5.800	48.900	6.100	8.300	8.500	11.600	20.000	109.100	12,8
500 m ² tot 1.000 m ²	5.200	57.600	9.100	7.400	5.000	15.600	13.400	113.400	13,3
1.000 m ² tot 2.500 m ²	10.500	81.700	13.300	6.000	10.100	29.200	20.900	171.800	20,1
vanaf 2.500 m ²	9.700	209.600	11.200	8.000	68.800	22.400	40.100	369.700	43,3
totaal m²	37.100	432.800	45.600	37.900	102.400	89.800	107.300	853.000	100,0
aantal kantoren	75	626	85	102	120	162	209	1.379	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 3a Voorraad kantoorruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	0	9.300	2.700	2.000	0	1.800	200	13.200	1,7
tussen 5 en 10 jaar	4.900	40.900	2.400	900	5.700	11.400	10.300	74.400	9,4
tussen 10 en 15 jaar	5.600	30.100	7.700	8.500	5.100	14.000	16.900	80.200	10,2
ouder dan 15 jaar	25.000	334.900	34.100	29.400	77.800	60.000	77.000	604.100	76,6
totaal m²	35.900	417.500	47.600	40.800	99.700	87.900	106.800	788.700	100,0

Toelichting: totaal m² is inclusief objecten met verschillende bouwjaren; soms bestaat een object uit meerdere deelobjecten die verschillende bouwjaren hebben
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 3b Voorraad kantoorruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	0	3.000	2.700	2.200	0	300	200	8.400	1,0
tussen 5 en 10 jaar	2.800	54.200	2.300	400	5.600	4.400	8.200	77.800	9,1
tussen 10 en 15 jaar	1.800	38.600	3.800	9.300	2.300	22.800	14.000	92.600	10,9
ouder dan 15 jaar	32.000	334.400	36.700	26.000	84.500	61.800	82.800	658.300	77,2
totaal m²	37.100	432.800	45.600	37.900	102.400	89.800	107.300	853.000	100,0

Toelichting: totaal m² is inclusief objecten met verschillende bouwjaren; soms bestaat een object uit meerdere deelobjecten die verschillende bouwjaren hebben
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 4 Voorraad kantoorruimte naar energielabel in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in aantal objecten)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
A	1	59	10	12	5	14	13	114	6,6
B	4	10	6	7	3	6	2	38	2,2
C	3	36	4	2	10	6	15	76	4,4
D	0	37	3	7	2	2	7	58	3,4
E	1	13	2	4	1	1	18	40	4,5
F	0	7	0	0	1	6	2	16	0,9
G	1	33	0	2	2	3	9	50	2,9
label onbekend	103	596	83	90	114	143	190	1.319	77,1
totaal aantal objecten	113	791	108	124	138	181	256	1.711	100,0

Bron: RVO (bewerking OCD)

Aanbod

Tabel 4a Aanbod kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	49.600	-	-	-	-	16.000	65.600	42,3
kantoorvestiging in woonwijken	1.200	6.900	700	-	2.700	3.300	5.700	20.600	13,3
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	3.700	26.500	5.100	9.900	2.300	11.500	7.300	66.200	42,7
snelweglocaties	-	2.600	-	-	-	-	-	2.600	1,7
totaal	4.900	85.600	5.800	9.900	5.000	14.700	29.000	154.900	100,0
aantal objecten	22	116	15	23	16	27	37	256	

Bron: RealNext, iWOZ, Funda in Business (bewerking OCD)

Tabel 4c Aanbod kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	39.300	-	-	-	-	3.600	42.900	55,9
kantoorvestiging in woonwijken	-	4.600	-	500	3.200	-	1.600	9.900	12,9
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	1.000	15.300	100	400	600	2.700	2.200	22.300	29,1
snelweglocaties	-	1.600	-	-	-	-	-	1.600	2,1
totaal	1.000	60.700	100	900	3.800	2.700	7.400	76.700	100,0
aantal objecten	5	65	1	3	8	6	6	94	

Bron: RealNext, iWOZ, Funda in Business (bewerking OCD)

Tabel 5a Aanbod kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	400	700	100	400	300	400	600	2.800	1,8
100 m ² tot 250 m ²	700	5.700	900	700	900	1.000	1.400	11.200	7,2
250 m ² tot 500 m ²	3.800	7.400	1.000	1.900	1.100	2.200	4.000	21.400	13,8
500 m ² tot 1.000 m ²	-	21.000	2.700	3.700	600	3.100	2.700	33.900	21,9
1.000 m ² tot 2.500 m ²	-	22.400	1.100	-	2.200	8.000	2.800	36.600	23,6
vanaf 2.500 m ²	-	28.400	-	3.100	-	-	17.500	48.900	31,6
totaal	4.900	85.600	5.800	5.700	5.000	14.700	29.000	154.900	100,0
aantal objecten	22	116	15	23	16	27	37	256	

Bron: RealNext, iWOZ, Funda in Business (bewerking OCD)

Tabel 5b Aanbod kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	100	300	100	-	-	100	-	2.300	3,0
100 m ² tot 250 m ²	200	1.500	-	100	700	200	200	2.800	3,7
250 m ² tot 500 m ²	700	6.000	-	800	600	300	400	8.800	11,5
500 m ² tot 1.000 m ²	-	12.500	-	-	700	2.100	500	15.400	15,9
1.000 m ² tot 2.500 m ²	-	16.200	-	-	1.900	-	2.900	19.800	25,8
vanaf 2.500 m ²	-	24.300	-	-	-	-	3.400	27.700	36,1
totaal	1.000	60.700	100	900	3.800	2.700	7.400	76.700	100,0
aantal objecten	5	65	1	3	8	6	6	94	

Bron: RealNext, iWOZ, Funda in Business (bewerking OCD)

Leegstand

Tabel 6a Leegstand kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m² en als % van de voorraad)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	63.800	-	-	-	-	9.300	73.200	30,6
kantoorvestiging in woonwijken	1.300	10.400	2.400	600	2.900	2.100	4.000	23.700	9,6
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	2.400	19.000	4.600	3.900	700	6.400	9.900	47.000	13,5
snelweglocaties	-	-	-	-	-	-	-	0	0,0
totaal	3.700	93.300	6.900	4.600	3.600	8.500	23.200	143.800	16,9
% voorraad	10,3	21,5	14,5	11,3	3,6	9,7	21,7	16,9	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 6b Leegstand kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m² en als % van de voorraad)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	56.900	-	-	-	-	3.700	60.700	26,4
kantoorvestiging in woonwijken	700	11.700	1.500	3.100	2.900	1.300	3.800	25.000	10,0
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	2.200	15.500	4.900	3.500	600	8.700	11.600	47.000	13,3
snelweglocaties	-	-	-	-	-	-	-	0	0,0
totaal	2.900	84.200	6.400	6.600	3.500	10.000	19.000	132.600	15,5
% voorraad	7,8	19,5	14,0	17,4	3,4	11,1	17,7	15,5	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7a Leegstand kantooruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2017 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	200	16.000	600	400	400	2.600	500	23.300	16,2
1 tot 2 jaar	800	17.800	1.300	500	-	2.400	4.600	27.400	19,1
2 tot 3 jaar	400	7.300	1.100	0	500	400	2.000	11.800	8,2
3 tot 5 jaar	1.300	18.500	800	900	1.000	500	800	23.900	16,6
5 tot 10 jaar	900	19.100	3.200	2.200	1.600	2.200	12.300	38.900	27,1
langer dan 10 jaar	100	14.100	-	500	200	400	3.000	18.300	12,7
totaal	3.700	93.300	6.900	4.600	3.600	8.500	23.200	143.800	100,0

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7c Leegstand kantooruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	400	9.600	300	2.300	300	4.700	700	18.400	13,9
1 tot 2 jaar	200	12.300	1.300	1.200	200	1.500	2.700	19.300	14,6
2 tot 3 jaar	700	15.300	1.000	800	0	400	4.200	22.400	16,9
3 tot 5 jaar	100	13.500	700	0	900	700	4.300	20.200	15,3
5 tot 10 jaar	1.400	20.900	3.100	1.400	1.900	2.200	4.300	35.200	26,6
langer dan 10 jaar	0	12.500	0	1.000	200	500	2.700	16.800	12,7
totaal	2.900	84.200	6.400	6.600	3.500	10.000	19.000	132.600	100,0

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Opname

Tabel 8 Opname kantooruimte per gemeente in de Drechtsteden in 2013-2017 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS
2013	300	4.300	-	300	700	6.200	1.000	12.800
2014	200	8.600	-	500	500	4.300	2.400	16.400
2015	1.000	8.700	1.100	200	1.300	4.200	2.200	18.800
2016	3.900	11.300	600	200	500	900	1.100	18.600
2017	1.100	18.000	1.000	200	800	2.900	8.300	32.300
2013-2017	6.500	50.900	2.800	1.400	3.900	18.400	15.000	98.900
gemiddeld per jaar	1.300	10.200	600	300	800	3.700	3.000	19.800

Bron: Kadaster, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Tabel 9 Opname kantooruimte naar typologie in de Drechtsteden in 2013-2017 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	28.300	-	-	-	-	4.600	32.900	33,3
kantoorvestiging in woonwijken	700	8.000	600	400	1.500	1.700	1.900	14.900	15,1
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	5.800	14.600	2.100	1.000	2.300	16.700	8.500	51.200	51,8
snelweglocaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal	6.500	50.900	2.800	1.400	3.900	18.400	15.000	98.900	100,0

Bron: Kadaster, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Plancapaciteit

Tabel 10 Plancapaciteit kantooruimte naar typologie in de Drechtsteden (peildatum begin 2018 (in m²))

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	-	-	-	-	-	19.000	19.000	21,2
kantoorvestiging in woonwijken	-	11.900	-	-	-	-	-	11.900	13,3
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	-	-	-	9.300	-	16.500	-	25.800	28,8
snelweglocaties	-	33.000	-	-	-	-	-	33.000	36,8
totaal	0	44.900	0	9.300	0	16.500	19.000	89.700	100,0
%	0,0	50,1	0,0	10,4	0,0	18,4	21,2	100,0	

Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

Tabel 11 Plan capaciteit in de Drechtsteden (peildatum begin 2018 (in m²))

gemeente	Locatie	hard/ zacht	totale plan- capaciteit	2018 -2020	2021-2025	na 2025
Dordrecht	Amstelwijck	H	33.000	10.000	10.000	13.000
Dordrecht	Stadswerven	H	4.400		2.200	2.200
Dordrecht	Leerpark	H	7.500 ⁵	7.500		
HI Ambacht	Park Langesteijn	H	3.000	3.000		
HI Ambacht	Ambachtsezoom	H	3.000	3.000		
Hi Ambacht	Waterbusplein	Z	3.300		3.300	
Sliedrecht	Stationspark II	H	16.500	16.500		
Zwijndrecht	Stationsomgeving Comfortis/Stadstuinen	H	5.000	5.000		
Zwijndrecht	Stationsomgeving Regis/ABB	H	9.000	9.000		
Zwijndrecht	Westelijke Parallelweg	H	5.000	5.000		
totaal			89.700	59.000	15.500	15.200

Bron: Drechtsteden gemeenten

⁵ Op delen van het gebied rust een gemengde bestemming (flexibiliteitswens), waaronder veel functies kunnen vallen waaronder kantoren tot een maximum van 7.500 m². Hoewel het juridisch-planologisch is toegestaan, is de kans klein dat in dit gebied een dergelijk kantorenvolume wordt ontwikkeld.