



Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden 2021

Ontwikkelingen 2018-2021

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 de afgelopen drie jaar ontwikkeld? Deze vraag staat centraal in deze vijfde '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 stelt het OCD sinds 2012 periodiek de 'Monitor Kantorenmarkt Drechtsteden' op. Daarnaast wordt deze monitor opgesteld om de regio en de gemeenten meer zicht te geven op een aantal kenmerken van de bestaande voorraad kantoorruimte, de leegstand en de ontwikkelingen daarin. Dit inzicht is niet alleen van belang voor de regionale en lokale beleidsmakers maar is ook zeer nuttig voor de lokale accountmanagers en bedrijfscontactfunctionarissen die dagelijks met ondernemers en hun huisvestingswensen te maken hebben.

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. Voor een volledig overzicht van de definities en de bronnen, zie kader 'Definities en bronnen' aan het einde van de hoofdstuk. In deze factsheet presenteert het OCD de *huidige stand van zaken* op de kantorenmarkt in de Drechtsteden per 1.1.2021 en de *ontwikkelingen* op de kantorenmarkt sinds begin 2018. Ook kijken we naar de ontwikkelingen in het Coronajaar 2020. In het kader van de verduurzaming van de kantoren presenteren we in deze monitor cijfers over de energielabels die de kantoren in de Drechtsteden momenteel hebben.



Waltmann Bedrijfshuisvesting is een sterke regionale speler in de regio Drechtsteden gespecialiseerd in bedrijfshuisvesting.

Ooms Makelaars (partner in Dynamis) heeft 10 vestigingen in Zuid-Holland Zuid waarbij vanuit Rotterdam en Dordrecht teams gespecialiseerd in commercieel vastgoed werken.

Vanuit hun vestiging in Dordrecht zijn beide organisaties onder andere actief op het gebied van aanhuur en verhuur, aankoop en verkoop van kantoren, winkels, bedrijfsruimten en exploitatie gebonden vastgoed. Ze zijn specialist in de regio en signaleren trends en bewegingen in de markt.

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: kantoortypologieën, grootteklassen en leeftijdsklassen, en duur leegstand zijn toegevoegd.

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-Holland¹. 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 hoofdstekst):

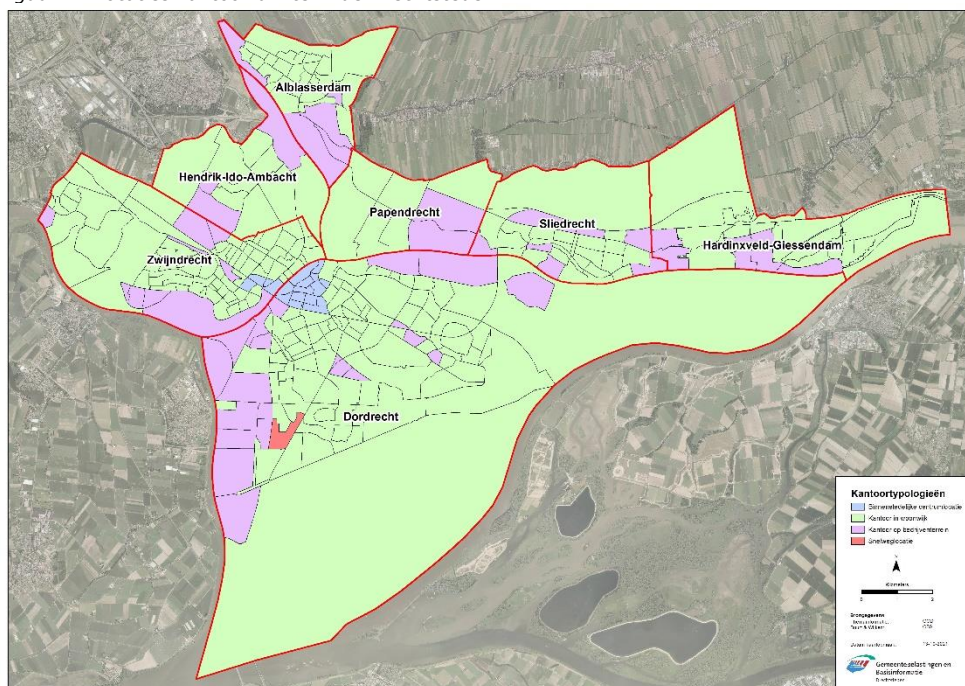
- binnenstedelijke centrumlocaties (Binnenstad van Dordrecht en gebied rond het station in Zwijndrecht);
- kantoorvestiging op bedrijventerreinen (komt veelvuldig in alle gemeenten voor);
- kantoorvestiging in woonwijken (alle Drechtsteden gemeenten);
- kantoorvestiging op snelweglocaties (één locatie, Businesspark Amstelwijck in Dordrecht).²

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

¹ Stec Groep B.V. (2010), Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland

² Stationspark Sliedrecht ligt weliswaar aan een snelweg, maar heeft geen bovenwijkse voorzieningen (zoals kinderopvang, hotel, retail) en heeft geen directe aansluiting met de snelweg.

Figuur 1 Locaties kantoorruimte in de Drechtsteden



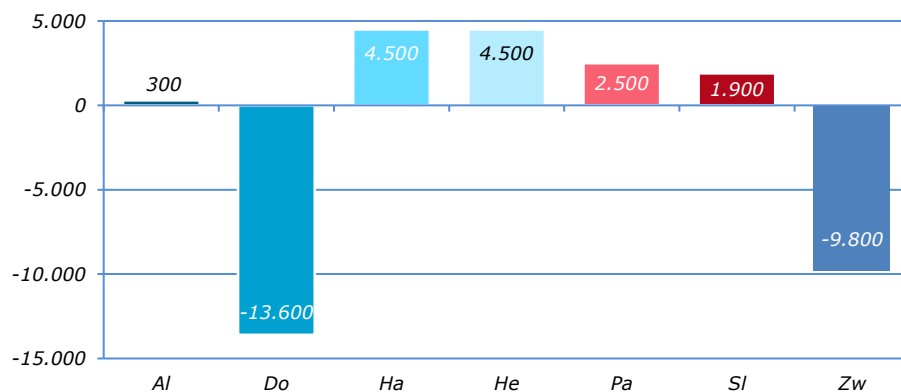
Belangrijkste bevindingen

Voorraad licht afgenomen

- De kantorenvoorraad in de Drechtsteden heeft begin 2021 een omvang van 843.000 m² (inclusief kleine kantoren) en is daarmee kwantitatief gezien iets afgenomen. Deze lichte daling betekent niet dat er weinig in de voorraad is veranderd. De lichte daling is het saldo van allerlei mutaties in de voorraad zoals 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.
- De volgende nieuwe grote kantoren zijn aan de voorraad toegevoegd: in Dordrecht aan Laan van Europa 900 (1.900 m²), in Hardinxveld-Giessendam aan Moerbei 4 en 6 (in totaal 1.200 m²), in Hendrik-Ido-Ambacht aan de Veerweg 59 (800 m²), in Papendrecht aan de Industrieweg 9 (4.700 m²) en Veerweg 127 (1.100 m²).
- In Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Sliedrecht is de voorraad toegenomen. In Dordrecht en Zwijndrecht is de voorraad gekrompen. In Alblasserdam is de voorraad in omvang nauwelijks veranderd (zie figuur 2).
- Kijken we naar de verschillende kantoortypologieën die binnen de Drechtsteden worden onderscheiden (zie figuur 3), dan zien we een duidelijke krimp van de voorraad op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht en Zwijndrecht (-13.700 m²). Dit is het resultaat van enkele transformaties van kantoren naar woningen die in deze gebieden hebben plaatsgevonden. Ook in de woonwijken is de voorraad afgenomen (-6.500 m²). Op bedrijventerreinen is de voorraad gegroeid (+8.400 m²). Op de snelweglocatie Amstelwijck is de voorraad met 2.000 m² gegroeid.
- Door de toevoeging van enkele nieuwe kantoren is het aandeel kantoorruimte jonger dan vijf jaar iets gestegen. Het aandeel kantoorruimte ouder dan vijftien jaar is sinds begin 2018 verder gestegen naar 84%.
- In 2023 moeten kantoren minimaal energielabel C hebben. In de afgelopen jaren is in de Drechtsteden het aandeel kantoren dat aan deze norm voldoet verder gestegen naar 22% (zie figuur 4). Het aandeel kantoren dat voldoet aan de norm varieert tussen de verschillende gemeenten, van 18% in Dordrecht tot 34% in Hendrik-Ido-Ambacht.³

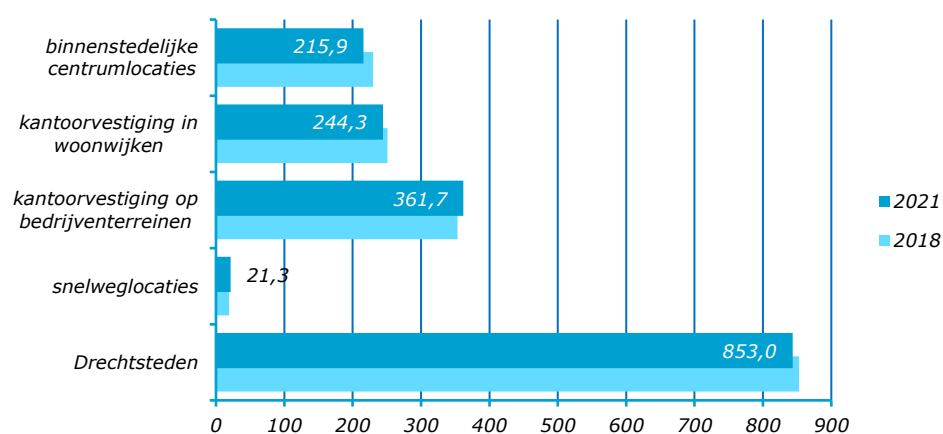
³ De verplichting van minimaal energielabel C in 2023 geldt niet voor alle kantoren. In de cijfers die we in deze monitor presenteren is hier nog geen rekening mee gehouden.

Figuur 2 Ontwikkeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden, 2018-2021 (m²)



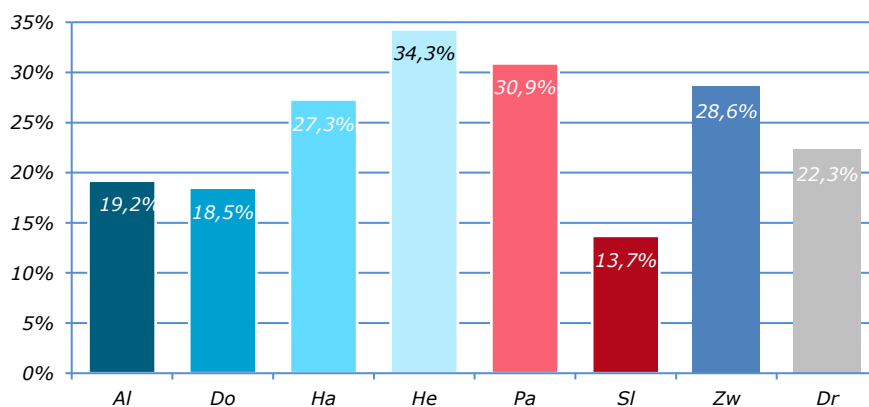
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 3 Ontwikkeling voorraad kantoorruimte in de Drechtsteden, 2018-2021 (x 1.000 m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 4 Aandeel kantoren met energielabel A, B of C in de Drechtsteden, 2021

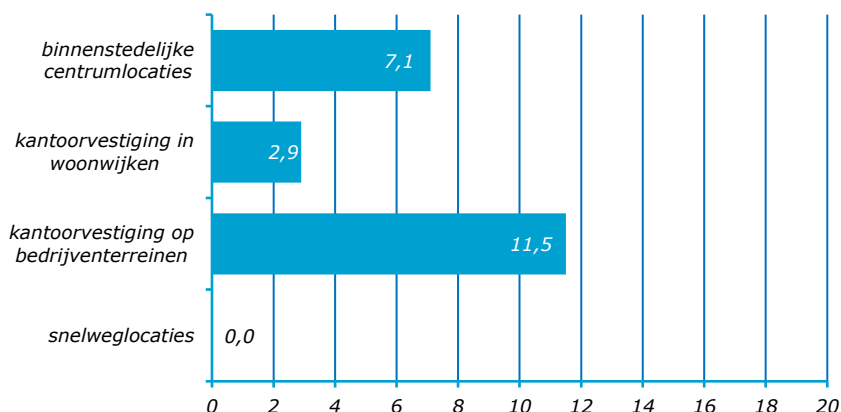


Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (bewerking OCD)

Aanbod fors afgenomen

- Begin 2021 wordt in de Drechtsteden zo'n 22.000 m² aan kantoorruimte door marktpartijen aangeboden, fors minder dan begin 2018. Naast de toegenomen vraag komt deze daling ook door een aantal onttrekkingen op de markt. In Nederland, buiten de vier grote steden, zien we een andere ontwikkeling. Daar is het aanbod als gevolg van de dalende vraag juist toegenomen. In de Drechtsteden lijkt door de stijgende vraag tot en met 2019 het aanbod al min of meer te zijn 'opgedroogd'. Het huidige aanbod in de Drechtsteden bevindt zich (zie figuur 5) vooral op de binnenstedelijke centrumlocaties in Dordrecht (6.700 m²) en op bedrijventerreinen in Sliedrecht (4.100 m²) en Dordrecht (2.800 m²). Er is weinig aanbod in de andere gemeenten.

Figuur 5 Aanbod kantoorruimte in de Drechtsteden, 2021 (x 1.000 m²)

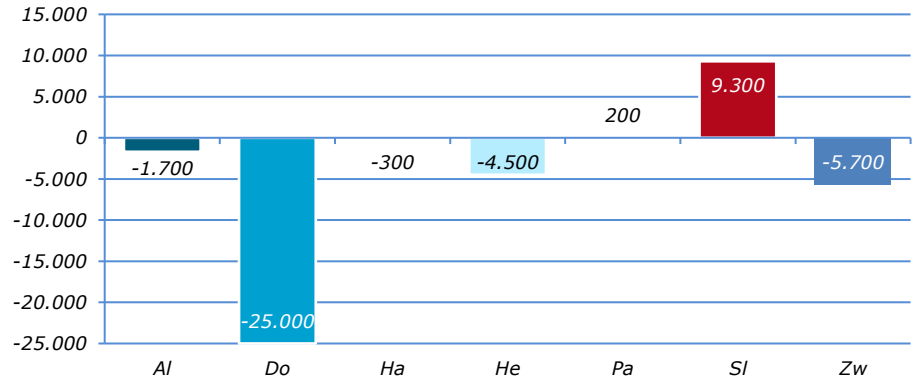


Bron: Funda in Business, RealNext, iWOZ (bewerking OCD)

Verdere daling leegstand

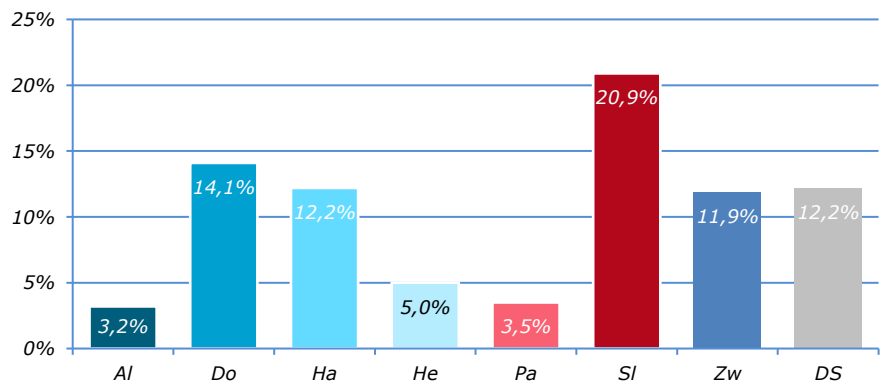
- De leegstand van kantoorruimte blijft in de Drechtsteden verder dalen. Zo ook in de afgelopen drie jaar zien we een afname van 133.000 m² in 2018 naar 103.000 m² in 2021. In 2015 bedroeg de leegstand nog 156.000 m². Begin 2021 staat 12% van de voorraad leeg, in 2018 was dat ruim 15%. In vergelijking met heel Nederland is er in de Drechtsteden meer leegstand van kantoren. Landelijk is de leegstand van kantoren ruim 8%. Wel zien we dat in het coronajaar 2020 de leegstand van kantoren in de hele Drechtsteden iets is toegenomen.
- Het leegstandspercentage is vrijwel in alle gemeenten van de Drechtsteden gedaald; in Papendrecht is de leegstand gelijk gebleven, in Sliedrecht duidelijk toegenomen. In Sliedrecht is de leegstand bijna verdubbeld en is begin dit jaar het hoogste binnen de regio. Daar zijn enkele kantoorruimten aan de Baanhoek (oude Boskalis) en het Stationspark leeg komen te staan.
- De daling van de leegstand komt vooral door de forse daling van de leegstand op de binnenstedelijke centrumlocatie in Dordrecht. Begin 2018 stond daar 57.000 m² leeg, begin 2021 is dat gedaald naar 40.000 m². Dit is het gevolg van de vele onttrekkingen die daar hebben plaatsgevonden ten gunste van woningen. Eerder was de leegstand op de binnenstedelijke centrumlocatie in Zwijndrecht al fors afgenomen. Ook door transformatie van kantoor- naar woonruimte.
- De structurele leegstand (langer dan drie jaar) is in de afgelopen drie jaar iets toegenomen, begin 2018 staat 55% van de leegstaande kantoorruimte langer dan drie jaar leeg, begin dit jaar is dat 60%. Vooral het aandeel kantoren die langer dan tien jaar leeg staan is toegenomen. Met name in het centrum van Dordrecht staan kantoren die al lange tijd leeg staan in afwachting van uitvoering van nieuwe plannen (Crown Point en Belastingkantoor).
- Als gevolg van inmiddels gerealiseerde onttrekkingen in het centrum van Dordrecht (tussen peildatum 1.1.2021 en publicatie van deze monitor) zal de leegstand nog verder fors afnemen.

Figuur 6 Ontwikkeling leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden, 2018-2021 (m²)



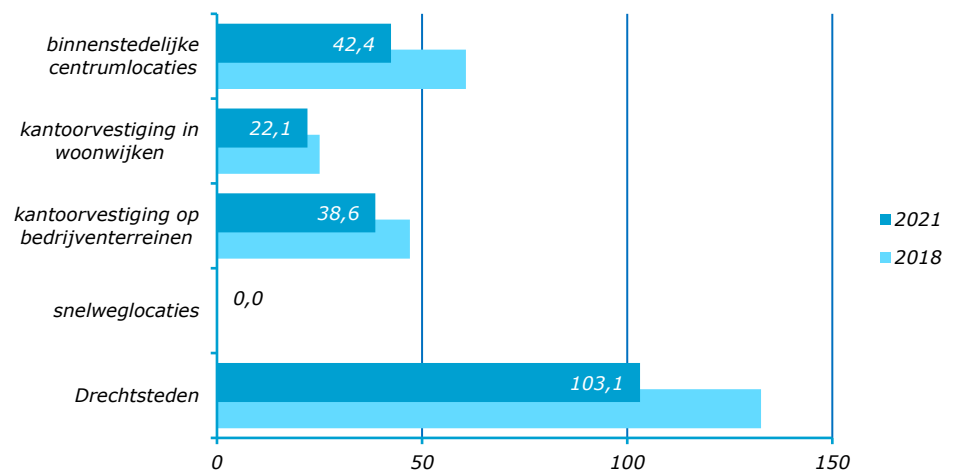
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 7 Leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden, 2021 (% van voorraad)



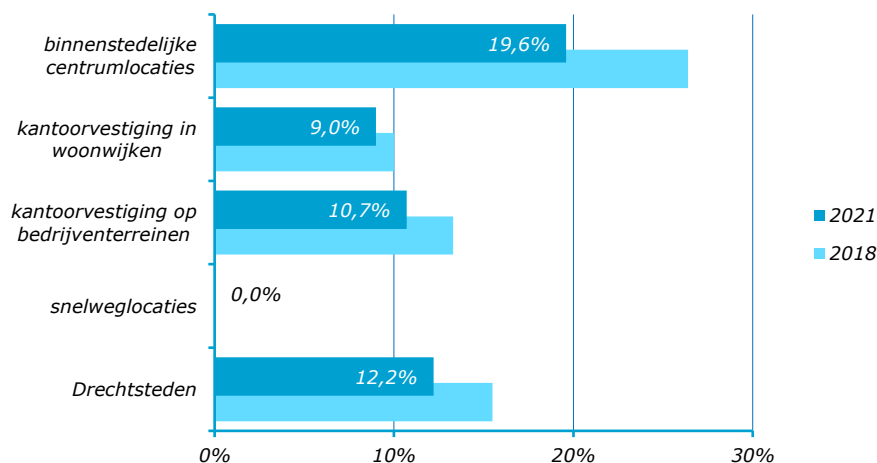
Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 8 Leegstand kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie, 2018 en 2021 (x 1.000 m²)



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Figuur 9 Leegstandspercentages kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie, 2018 en 2021



Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

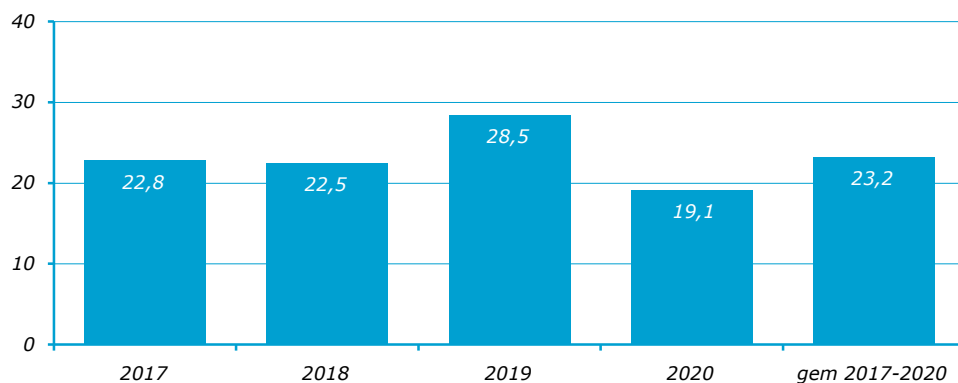
Leegstand versus aangeboden kantoorruimte

In deze factsheet wordt ingegaan op zowel het aanbod als de leegstand van kantoorruimte. De aantallen en vierkante meters aangeboden en leegstaande kantoorruimte 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 kantoorruimten niet of nauwelijks in het geregistreerde aanbod meegenomen. Dit is de zogenaamde verborgen leegstand.

Dip in opname door Corona

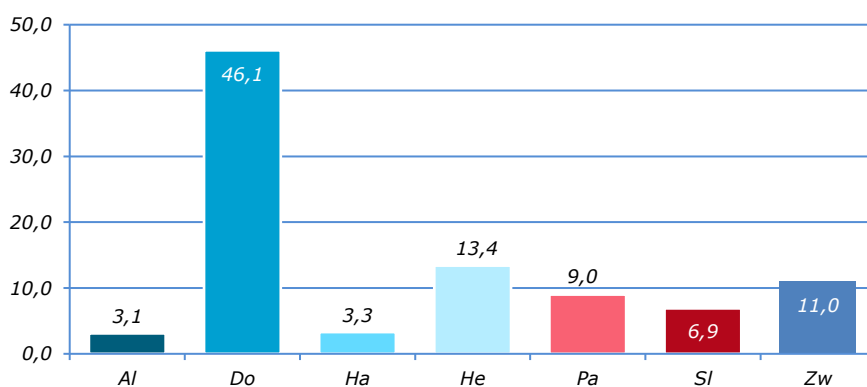
- Inclusief kleine kantoren is er in de afgelopen vier jaar (2017-2020) in de Drechtsteden 93.000 m² aan kantoorruimte opgenomen, gemiddeld 23.000 m² per jaar. Beste jaar was 2019, maar in het coronajaar 2020 zien we een dip in de opname (zie figuur 10). De coronacrisis heeft geleid tot een afremming van de verhuisdynamiek. Bedrijven, en dan zeker de grotere, hebben door de onzekerheid die vorig jaar is ontstaan hun huisvestingsbeslissingen uitgesteld.
- Ontwikkeling van de opname van kantoorruimte in de afgelopen 4 jaar in de Drechtsteden is min of meer gelijk aan die in Nederland (exclusief de G4).
- Door de enorme daling van het aanbod is de marktratio duidelijk gestegen. Met andere woorden de kantorenmarkt in de Drechtsteden is zeer krap geworden.
- In de afgelopen vier jaar is de meeste kantoorruimte opgenomen op bedrijventerreinen (44.000 m²), en dan met name in Hendrik-Ido-Ambacht, Dordrecht en Papendrecht. Op ruime afstand volgt de opname van kantoorruimte in woonwijken en binnenstedelijke centrumlocaties.

Figuur 10 Opname kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017-2020 (x 1.000 m²)



Bron: Kadaster, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Figuur 11 Opname kantoorruimte in de Drechtsteden, 2017-2020 (x 1.000 m²)



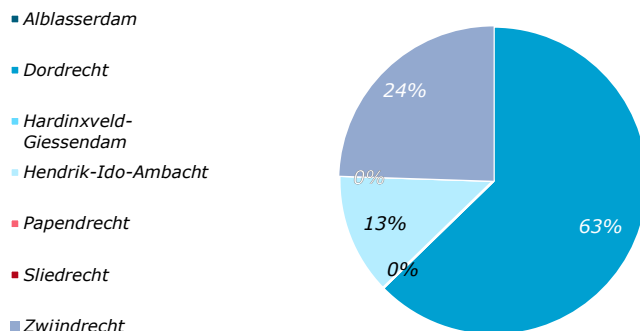
Bron: Kadaster, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Plancapaciteit versus behoefte

- In de afgelopen jaren is de totale plancapaciteit van kantoren in de Drechtsteden nog verder teruggebracht naar zo'n 47.000 m² begin dit jaar. De meeste plancapaciteit bevindt zich op snelweglocatie Amstelveen. Deze is eerder teruggebracht naar 33.000 m², momenteel is hiervan nog 26.000 m² beschikbaar. Ook in Zwijndrecht is de planvoorraad in het stationsgebied teruggebracht naar zo'n 12.000 m².
- Ondanks de plancapaciteit van kantoren nog verder is gekrompen, ligt de huidige plancapaciteit van 47.000 m² in de Drechtsteden ruim boven de minimale toekomstige vraag naar kantoorruimte in de Drechtsteden tot 2030 van 19.000 m², maar ruim onder de maximale vraag van 178.000 m².⁴

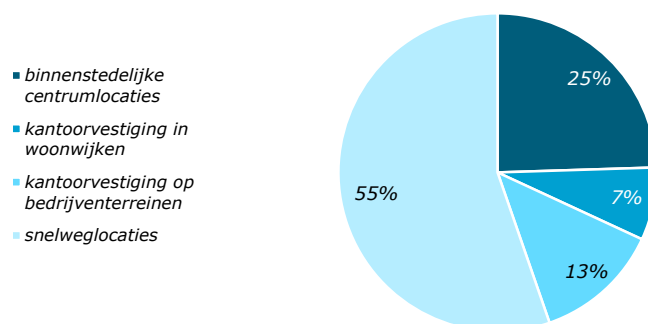
⁴ Stec groep, Behoefteschatting kantoorruimte provincie Zuid-Holland, februari 2018 (in opdracht van de Provincie Zuid-Holland)

Figuur 12 Verdeling plancapaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden, 2018



Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

Figuur 13 Verdeling plancapaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden naar kantoor typologie, 2017



Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

Samenvattend

Ontwikkelingen op de kantorenmarkt Drechtsteden 2021

voorraad (1.1.2021 tov 1.1.2018)

843.300 m²
ontwikkeling absoluut 9.700 m²
% -1,1%

aanbod (1.1.2021 tov 1.1.2018)

21.500 m²
ontwikkeling absoluut 55.200 m²
% -72,0%

leegstand (1.1.2021 tov 1.1.2018)

103.100 m²
ontwikkeling absoluut 29.500 m²
-22,2%

opname (2020 tov 2017)

19.000 m²
ontwikkeling absoluut 3.700 m²
-16,2%

plan capaciteit (1.1.2021 tov 1.1.2018)

47.000 m²
ontwikkeling absoluut 42.700 m²
-47,6%

markratio¹ (1.1.2021 tov 1.1.2018)

89%
ontwikkeling +59%-punt

Toelichting:

¹ De markratio 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 markratio.

Conclusies

Zeer krappe regionale kantorenmarkt

In de afgelopen drie (begin 2018 – begin 2021) heeft de kantorenmarkt in de Drechtsteden zich ontwikkeld van ruim naar zeer krap. Dit komt vooral tot uiting in de forse daling van het aanbod en de leegstand. Niet zozeer door de ontwikkeling van de opname, want deze is zelfs in het laatste jaar (2020) door de coronacrisis afgenomen. In de vorige monitor stelden we nog vast dat de markt in kwantitatieve zin meer in balans was gekomen. Nu is dat zeker niet het geval. Er is momenteel in kwantitatieve zin zo weinig aanbod dat er nog weinig te kiezen valt als er een vraag is! Ongeveer hetzelfde beeld en dezelfde ontwikkeling zien we ook op de Nederlandse kantorenmarkt buiten de vier grote steden om. Over de hele periode 2017-2020 zien we weliswaar een daling van de leegstand, in het laatste jaar is de leegstand in de Drechtsteden iets toegenomen. Wellicht al een gevolg van het hybride werken.

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. Ondanks steeds meer kantoren hieraan voldoen, zijn er nog steeds veel kantoren in de Drechtsteden die hieraan nog niet voldoen. De investeringen voor een verplicht energielabel C zullen invloed gaan hebben op de huurprijzen. Veel gebouwen zijn met relatief eenvoudige ingrepen wel aan te sluiten op de label C verplichting. In het kielzog van de label C verplichting ligt echter voor 1.1.2030 misschien een Label A verplichting en die beperkt beleggers tot zodanig niveau dat ze misschien kiezen voor herbestemmen omdat investeren in verduurzaming niet loont.

Veel structurele leegstand

In de afgelopen drie jaar is de structurele leegstand van kantoren in de Drechtsteden nog verder toegenomen. Zo'n 60% van de leegstaande kantoorroimte staat langer dan drie jaar leeg, 40% 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. Deels zijn dit ook kantoren in het centrum van Dordrecht die wachten op uitvoering van nieuwbouw op die locaties, soms met een andere bestemming, soms met dezelfde bestemming. De structurele leegstand 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 blijft de komende jaren nog steeds een belangrijke opgave voor de Drechtsteden.

Plancapaciteit nog ruim voldoende

De vraag is of de huidige plancapaciteit van kantoren in de Drechtsteden voldoende is om aan de toekomstige nieuwbouwbehoefte tegemoet te komen. Blijft deze vraag minimaal dan is er voldoende plancapaciteit, maar wordt de vraag veel hoger dan kan er een situatie ontstaan waarbij de plancapaciteit ontoereikend is. Van belang is dat er op korte termijn een goed beeld gaat komen van de vraag naar nieuwbouw van kantoren, niet alleen in kwantitatieve zin maar ook de kwalitatieve vraag. Huurders willen op multimodale locaties zitten met voorzieningen. Daarnaast is het afwachten of er komende jaren huidige kantoorroimte beschikbaar gaat komen als gevolg van het hybride werken.

Onttrekkingen blijven nodig

De afgelopen jaren zijn er al veel meters uit de voorraad onttrokken voor transformatie naar vooral woningen (zoals Maasplaza, regiokantoor aan de Noordendijk, Stek, Kilwijkstraat in Dordrecht en twee kantoren bij het station in Zwijndrecht). Er zijn nog meer plannen om kantoren te transformeren naar woningen, met name in het centrum van Dordrecht (o.a. Crownpoint, deel van Burgraadt). Als deze plannen voor kantooronttrekkingen de komende jaren doorgaan zal de voorraad en de structurele leegstand nog verder worden teruggebracht.

Werklocaties nodig voor groeiagenda

De zeven Drechtstedengemeenten hebben in de Groeiagenda 2030 aangegeven dat tussen 2017 en 2030 een aantal van 30.000 banen kan worden toegevoegd aan de bestaande werkgelegenheid. Ondanks corona ligt deze ambitie in 2021 nog heel aardig op koers, maar de vooruitzichten zijn óók dat nog veel aandacht zal moeten worden besteed aan de werklocaties hiervoor. Inmiddels worden in enkele segmenten ook wel tekorten ervaren. Gezien deze gewenste verdere banengroei in de Drechtsteden is het daarom zinvol voor enkele door de gemeenten nader te selecteren kantorenconcentraties met

leegstand/groei capaciteit de komende jaren meer gerichte acquisitie-aandacht op óók nieuwe c.q. groeiende kantoorgebruikers.

Definities en bronnen

Kantoorruimte: Object of deel van een object (voor minimaal 70%) dat blijkt 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. Kantoorruimte die opgenomen wordt ten behoeve van een bestemmingswijziging, zoals bijvoorbeeld woningbouw, wordt niet als opname van kantoorruimte berekend.

Bron: Kadaster, Vastgoeddata

Planvoorraad: Ontwikkelcapaciteit van kantoorruimte komende 10 à 15 jaar.

Bron: Drechtsteden gemeenten

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
november 2021

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 1.1.2018 (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 1b Voorraad kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	190.500	-	-	-	-	29.700	220.200	25,9
kantoorvestiging in woonwijken	18.400	97.200	24.400	17.900	29.200	23.300	40.500	253.500	29,8
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	17.500	118.600	25.700	20.600	77.200	67.700	32.000	356.600	42,0
snelweglocaties	-	19.400	-	-	-	-	-	19.400	2,3
totaal m²	35.800	425.700	50.100	38.500	106.400	91.000	102.100	849.700	100,0
aantal objecten	118	799	122	129	142	189	269	1.768	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 1c Voorraad kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	186.200	-	-	-	-	29.700	215.900	25,6
kantoorvestiging in woonwijken	17.900	96.600	23.900	17.600	28.600	23.300	36.400	244.300	29,0
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	19.500	115.100	26.200	24.800	76.300	68.500	31.300	361.700	42,9
snelweglocaties	-	21.300	-	-	-	-	-	21.300	2,5
totaal m²	37.400	419.200	50.100	42.400	104.900	91.700	97.500	843.300	100,0
aantal objecten	120	783	121	134	139	190	252	1.739	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2a 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 2b Voorraad kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	900	8.600	1.000	1.000	1.100	2.300	4.000	18.800	2,2
100 m ² tot 250 m ²	5.500	26.400	5.200	6.600	6.000	8.800	8.300	66.800	7,9
250 m ² tot 500 m ²	5.900	43.600	6.400	7.500	7.800	11.900	12.200	95.300	11,2
500 m ² tot 1.000 m ²	6.100	46.700	10.300	4.600	8.200	14.600	12.100	102.500	12,1
1.000 m ² tot 2.500 m ²	10.700	75.500	13.300	7.100	9.900	28.200	22.100	166.700	19,6
vanaf 2.500 m ²	6.800	224.500	13.900	11.800	73.400	25.200	43.500	399.100	47,0
totaal m²	35.800	425.700	50.100	38.500	106.400	91.000	102.100	849.700	100,0
aantal kantoren	60	539	80	75	84	148	160	1.146	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 2c Voorraad kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	700	8.500	900	1.000	1.100	2.400	3.100	17.500	2,1
100 m ² tot 250 m ²	5.300	26.100	4.800	6.500	6.000	8.900	8.100	65.700	7,8
250 m ² tot 500 m ²	6.400	42.200	7.400	7.800	8.000	11.900	11.900	95.500	11,3
500 m ² tot 1.000 m ²	5.500	47.500	11.300	5.400	7.600	15.200	12.100	104.600	12,4
1.000 m ² tot 2.500 m ²	12.100	78.000	11.900	8.800	8.800	28.200	21.800	169.600	20,1
vanaf 2.500 m ²	7.000	216.900	13.900	13.000	73.400	25.200	40.400	389.800	46,2
totaal m²	37.400	419.200	50.100	42.400	104.900	91.700	97.500	843.300	100,0
aantal kantoren	61	529	80	79	84	150	146	1.129	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

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

	Al	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 3b Voorraad kantoorruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	300	2.200	3.800	1.100	5.400	500	200	13.600	1,6
tussen 5 en 10 jaar	1.200	22.600	1.600	1.500	0	3.500	2.800	33.200	3,9
tussen 10 en 15 jaar	2.900	31.900	4.100	7.600	8.200	12.400	9.200	76.400	9,0
ouder dan 15 jaar	31.400	369.000	40.600	28.300	92.800	74.600	90.000	726.600	85,5
totaal m²	35.800	425.700	50.100	38.500	106.400	91.000	102.100	849.700	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 3c Voorraad kantoorruimte naar leeftijd in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 5 jaar	100	2.800	4.300	2.000	9.900	400	200	19.600	2,3
tussen 5 en 10 jaar	900	31.600	0	1.400	0	3.700	2.800	40.400	4,8
tussen 10 en 15 jaar	4.900	39.500	3.200	2.300	6.400	12.300	8.600	77.200	9,2
ouder dan 15 jaar	31.400	345.400	42.600	36.700	88.700	75.400	85.800	706.000	83,7
totaal m²	37.400	419.200	50.100	42.400	104.900	91.700	97.500	843.300	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 4a 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)

Tabel 4b Voorraad kantoorruimte naar energielabel in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in aantal objecten)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
A	13	83	11	22	20	14	40	203	11,7
B	4	20	8	19	7	7	6	71	4,1
C	6	42	14	5	16	5	26	114	6,6
D	1	20	1	5	4	3	7	41	2,4
E	0	18	1	6	3	4	9	41	2,4
F	0	7	0	1	1	8	3	20	1,2
G	4	24	1	1	2	5	10	47	2,7
label onbekend	92	569	85	75	186	144	151	1.202	69,1
totaal aantal objecten	120	783	121	134	139	190	252	1.739	100,0

Bron: RVO (bewerking OCD)

Aanbod

Tabel 5a 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 aantal objecten	1.000	60.700	100	900	3.800	2.700	7.400	76.700	100,0
	5	65	1	3	8	6	6	94	

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

Tabel 5b Aanbod kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	6.700	-	-	-	-	400	7.100	33,0
kantoorvestiging in woonwijken	-	-	400	200	300	2.000	-	2.900	13,5
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	600	2.800	300	800	1.200	4.100	1.700	11.500	53,5
snelweglocaties	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
totaal aantal objecten	600	9.500	700	1.000	1.500	6.100	2.100	21.500	100,0
	5	17	4	5	3	7	3	44	

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

Tabel 6a Aanbod kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m²)

	AI	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 aantal objecten	1.000	60.700	100	900	3.800	2.700	7.400	76.700	100,0
	5	65	1	3	8	6	6	94	

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

Tabel 6b Aanbod kantoorruimte naar grootte in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 100 m ²	100	100	100	100	-	100	-	400	1,9
100 m ² tot 250 m ²	500	1.400	400	400	-	200	200	3.100	14,4
250 m ² tot 500 m ²	-	1.400	300	-	500	300	400	2.900	13,5
500 m ² tot 1.000 m ²	-	1.900	-	500	900	600	-	3.900	18,1
1.000 m ² tot 2.500 m ²	-	1.100	-	-	-	4.900	1.500	7.500	34,9
vanaf 2.500 m ²	-	3.600	-	-	-	-	-	3.600	16,7
totaal	600	9.500	700	1.000	1.500	6.100	2.100	21.500	100,0
aantal objecten	5	17	4	5	3	7	3	44	

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

Leegstand

Tabel 7a 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	19.500	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 7b Leegstand kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m² en als % van de voorraad)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	40.200	-	-	-	-	2.300	42.500	19,3
kantoorvestiging in woonwijken	0	8.100	2.400	700	3.400	3.000	2.700	18.100	7,1
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	1.300	5.600	3.200	1.800	300	12.100	8.400	35.200	9,9
snelweglocaties	-	-	-	-	-	-	-	0	0,0
totaal	1.300	53.900	5.600	2.600	3.600	15.100	13.500	95.800	11,3
% voorraad	3,6	12,7	11,2	6,8	3,4	16,6	13,2	11,3	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 7c Leegstand kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m² en als % van de voorraad)

	Al	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	40.100	-	-	-	-	2.400	42.400	19,6
kantoorvestiging in woonwijken	0	11.500	2.700	700	3.600	2.400	1.100	22.100	9,0
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	1.200	7.600	3.400	1.300	100	16.900	8.100	38.600	10,7
snelweglocaties	-	-	-	-	-	-	-	0	0,0
totaal	1.200	59.200	6.100	2.100	3.700	19.300	11.600	103.100	12,2
% voorraad	3,2	14,1	12,2	5,0	3,5	20,9	11,9	12,2	

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 8a Leegstand kantoorruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2018 (in m²)

	Al	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)

Tabel 8b Leegstand kantooruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2020 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	200	2.700	1.200	100	100	1.300	500	6.100	6,4
1 tot 2 jaar	0	7.700	1.200	1.200	1.200	7.200	2.800	21.300	22,2
2 tot 3 jaar	400	9.000	100	0	100	3.800	200	13.700	14,3
3 tot 5 jaar	300	8.600	200	300	0	1.100	2.700	13.100	13,7
5 tot 10 jaar	200	15.000	1.800	500	1.800	1.300	4.400	24.900	26,0
langer dan 10 jaar	200	10.900	1.200	500	500	500	2.900	16.600	17,3
totaal	1.300	53.900	5.600	2.600	3.600	15.100	13.500	95.800	100,0

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Tabel 8c Leegstand kantooruimte naar duur in de Drechtsteden per 1.1.2021 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
< 1 jaar	100	7.800	800	0	200	2.500	500	12.000	11,6
1 tot 2 jaar	200	2.700	1.000	100	100	3.800	1.100	9.000	8,7
2 tot 3 jaar	100	7.100	1.200	1.200	1.100	6.900	2.500	20.200	19,6
3 tot 5 jaar	300	13.400	100	0	100	4.600	2.200	20.600	20,0
5 tot 10 jaar	300	16.700	1.700	0	1.300	1.200	2.300	23.400	22,7
langer dan 10 jaar	200	11.500	1.400	800	900	300	2.900	17.900	17,4
totaal	1.200	59.200	6.100	2.100	3.700	19.300	11.600	103.100	100,0

Bron: Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (bewerking OCD)

Opname

Tabel 9 Opname kantooruimte per gemeente in de Drechtsteden in 2017-2020 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS
2017	1.700	9.600	-	200	5.900	2.900	2.500	22.800
2018	500	14.700	800	3.000	700	400	2.400	22.500
2019	200	13.000	1.600	9.700	-	500	3.500	28.500
2020	700	8.700	800	600	2.400	3.200	2.600	19.100
2017-2020	3.100	46.100	3.300	13.400	9.000	6.900	11.000	92.800
<i>gemiddeld per jaar</i>	800	11.600	800	3.400	2.300	1.800	2.800	23.200

Bron: Kadaster, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Tabel 10 Opname kantooruimte naar typologie in de Drechtsteden in 2017-2020 (in m²)

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	17.700	-	-	-	-	2.700	20.400	22,0
kantoorvestiging in woonwijken	1.600	11.700	600	500	900	2.000	5.500	22.900	24,7
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	1.400	11.500	2.700	12.900	8.100	4.900	2.800	44.300	47,7
snelweglocaties	-	5.200	-	-	-	-	-	5.200	5,6
totaal	3.100	46.100	3.300	13.400	9.000	6.900	11.000	92.800	100,0

Bron: Kadaster, Vastgoeddata (bewerking OCD)

Plancapaciteit

Tabel 11 Plancapaciteit in de Drechtsteden (peildatum begin 2018 (in m²))

gemeente	Locatie	hard/ zacht	totale plan- capaciteit	2018 -2020	2021-2025	na 2025
Dordrecht	Amstelwijk	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.

Tabel 12 Overzicht plancapaciteit kantoorruimte in de Drechtsteden (peildatum begin 2021 (in m²))

gemeente	locatie	hard/ zacht	totale plancapaciteit	2021-2025	na 2025
Dordrecht	Amstelwijck	H	26.000	26.000	
Dordrecht	Leerpark	H	3.500 ⁶	2.000	1.500
HI Ambacht	Park Langesteijn	H	3.000	3.000	
HI Ambacht	Ambachtsezoom	H	3.000		3.000
Zwijndrecht	Stadstuinen en Stationsplein	H	6.000		6.000
Zwijndrecht	Regis/ABB	H	1.000		1.000
Zwijndrecht	Westelijke Parallelweg	H	3.000		3.000
Zwijndrecht	Brugplein	H	1.500		1.500
Totaal			47.000	31.000	16.000

Bron: Drechtsteden gemeenten

Tabel 13 Plancapaciteit kantoorruimte 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 14 Plancapaciteit kantoorruimte naar typologie in de Drechtsteden (peildatum begin 2021 (in m²))

	AI	Do	Ha	He	Pa	SI	Zw	DS	DS (%)
binnenstedelijke centrumlocaties	-	-	-	-	-	-	11.500	11.500	24,5
kantoorvestiging in woonwijken	-	3.500	-	-	-	-	-	3.500	7,4
kantoorvestiging op bedrijventerreinen	-	-	-	6.000	-	-	-	6.000	12,8
snelweglocaties	-	26.000	-	-	-	-	-	26.000	55,3
totaal	0	29.500	0	6.000	0	0	11.500	47.000	100,0
%	0,0	62,8	0,0	12,8	0,0	0,0	24,5	100,0	

Bron: Drechtsteden gemeenten (bewerking OCD)

⁶ In 2021 gaat 4.000 m² naar de ontwikkeling van de maakfabriek (= 4.000 m² kantoor en 2.000 m² onderwijs).