

- ▶ Thema: **Economie**
- ▶ DSO/Strategie, Externe Betrekkingen, Portfoliomanagement en Onderzoek
- ▶ SEPO verbindt en adviseert met portefeuille overstijgende blik over de beleidsthema's van DSO. Het team Onderzoek verzamelt en ontsluit de benodigde informatie en kennis, monitort relevante ontwikkelingen, evalueert beleidsmaatregelen en adviseert hierover voor de DSO-vakgebieden..

November 2021

Vastgoedmonitor

In opdracht van de afdeling Economie heeft Cushman & Wakefield (C&W) een vastgoedmonitor voor de gemeente Den Haag opgesteld om de dynamiek op de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt in kaart te brengen. In deze Kenniswijzer worden enkele opvallende uitkomsten en trends belicht.

Opzet monitor

In de Vastgoedmonitor staan de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmarkt binnen Den Haag en de verschillende deelgebieden in Den Haag centraal. Deze markten worden in grafieken en tabellen op verschillende aggregatieniveaus gepresenteerd. Daarnaast worden de markten voorzien van een visiestuk van circa twee pagina's per markt, waarin zowel landelijke als lokale trends uiteen worden gezet. Ook worden de huurprijsbandbreedtes gepresenteerd en vergeleken met enkele geselecteerde locaties in de Randstad. Tot slot worden de meest opvallende feiten en getallen puntsgewijs samengevat. Naast de monitor is een dashboard opgeleverd dat ieder kwartaal wordt geactualiseerd.

Kantorenmarkt

Het aanbod van kantoorruimte in Nederland nam met 585.500 m² toe tot circa 5 miljoen m², hiermee is de sterk dalende tendens, die vanaf 2014 werd ingezet, verbroken. De aanbodsituatie zal op de kantorenmarkt in 2021 worden verruimd doordat verborgen leegstand op de markt komt. De op groei gerichte organisaties zullen, ondanks de Coronacrisis, niet te vroeg kantoorruimte 'teruggeven'. Tegelijkertijd zijn er kantoorgebruikers die sinds maart 2020 geen huisvestingsbesluiten op korte termijn hebben genomen. De unieke situatie die de Coronacrisis teweegbrengt, leidt tot een zekere onvoorspelbaarheid rond de ontwikkeling van het aanbod en daarmee de opname van kantoorruimte.

Het *aanbod* van beschikbare kantoorruimte in de gemeente Den Haag komt in 2020 uit op 193.500 m². Daarmee ligt het aantal beschikbare kantoormeters 12,5% lager ten opzichte van 2019. In absolute aantallen betekent dit dat er in 2020 27.600 m² minder kantoorruimte in aanbod stond dan in 2019. Hiermee wijkt de gemeente Den Haag af van de landelijke trend, waar het aanbod juist toe is genomen.

In de gemeente Den Haag is in 2020 in totaal 65.700 m² aan kantoorruimte *opgenomen*, dit is een daling van circa 48% ten opzichte van 2019. In 2019 werd een record aan

kantoorruimte opgenomen, namelijk 125.800 m². Daarnaast is de lagere opname in 2020 een gevolg van de Coronacrisis: bedrijven hebben vaker huisvestingsvraagstukken uitgesteld waardoor de dynamiek op de kantorenmarkt lager is uitgekomen. De gemiddelde opname over de afgelopen vijf jaar komt voor de gemeente Den Haag uit op circa 78.000 m².

Voor een gezonde marktverhouding tussen vraag en aanbod wordt een *aanbod-opnameratio* aangehouden van 1,5:1 (aanbod versus vraag). Voor Den Haag lag deze ratio eind 2020 op 2,9:1, terwijl dit eind 2019 nog 1,8:1 bedroeg. Hiermee wordt duidelijk dat de kantorenmarkt in de gemeente Den Haag is verruimd. Daarbij is het van belang te beseffen dat hier sprake is van een incidentele trendbreuk als gevolg van de COVID-19 pandemie en dat er geen sprake is van een structurele verandering. Door de pandemie hebben bedrijven huisvestingsplannen 'on-hold' gezet, waardoor de dynamiek op de kantorenmarkt lager ligt. Daarnaast is een logisch gevolg dat kantoorruimte eerder op de markt wordt aangeboden dan voorheen.

De *leegstand* in Nederland is eind 2020 (8,2%) nagenoeg gelijk aan de leegstand eind 2019 (8,3%). Daarmee komt het leegstandspercentage op het laagste niveau sinds 2002. In de gemeente Den Haag nam het leegstandspercentage af van 5,6% naar 4,2%. Daarmee ligt het leegstandspercentage onder de frictieleegstand van 5-7%. Den Haag heeft het laagste leegstandspercentage van de grootste 10 steden in Nederland.

Door de aanhoudende lage *leegstand* op de kantorenmarkt van Den Haag, 4,2% in 2020, zijn kantoorgebruikers terughoudend in het in aanbod plaatsen van huidige kantoorruimte, hierdoor is kantoorruimte vaak niet direct beschikbaar voordat men een nieuwe locatie gevonden heeft.

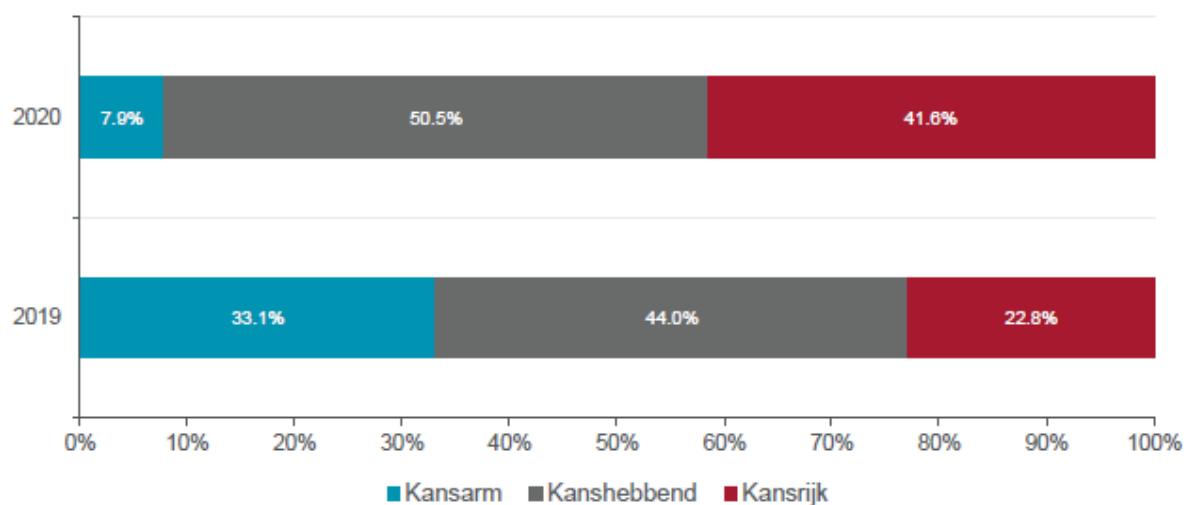
De opname van kantoorruimte in de gemeente Den Haag in 2019 en 2020 is grotendeels gerealiseerd door bedrijven die ook voorheen al in de gemeente gevestigd waren. Op basis van het aantal transacties valt 47,4% toe te schrijven aan bedrijven die voorheen ook al in Den Haag gevestigd waren. Dit komt neer op een aandeel van 54,1% in het totale opgenomen metrage.

De *tophuur* in Den Haag bedraagt € 230 per vierkante meter per jaar. Vanaf 2018 laat de tophuur een sterke stijging zien: van € 210 naar € 230 per vierkante meter per jaar. Deze wordt gerealiseerd in het CID.

In 2019 werd circa 73.200 m² (33,1%) van de aangeboden kantoorruimte bestempeld als 'kansarm', circa 97.300 m² (44,0%) van de aangeboden kantoorruimte werd bestempeld als 'kanshebbend' en circa 50.400 m² (22,8%) van de aangeboden kantoorruimte werd bestempeld als 'kansrijk'. De verdeling naar kanslabel in 2019 is een gebruikelijke verdeling. Aan het eind van 2019 werd een klein gedeelte (22,8%) van de kantoren in aanbod als 'kansrijk' bestempeld en dit gedeelte van het aanbod zorgde voor 78,6% van de opname in het jaar daaropvolgend. Het aanbod eind 2020 wijkt echter af van een gebruikelijke verdeling. Duidelijk is dat het kansrijke aanbod met 41,6% veel groter is dan het jaar ervoor. Dit komt onder andere doordat grotere corporaties als gevolg van de Coronacrisis bedrijfsruimte aan de markt hebben teruggegeven.

Aanbod kantoorruimte gemeente Den Haag (2019-2020)

Naar kanslabel in % van totaal m² | ≥ 500 m² v.v.o.



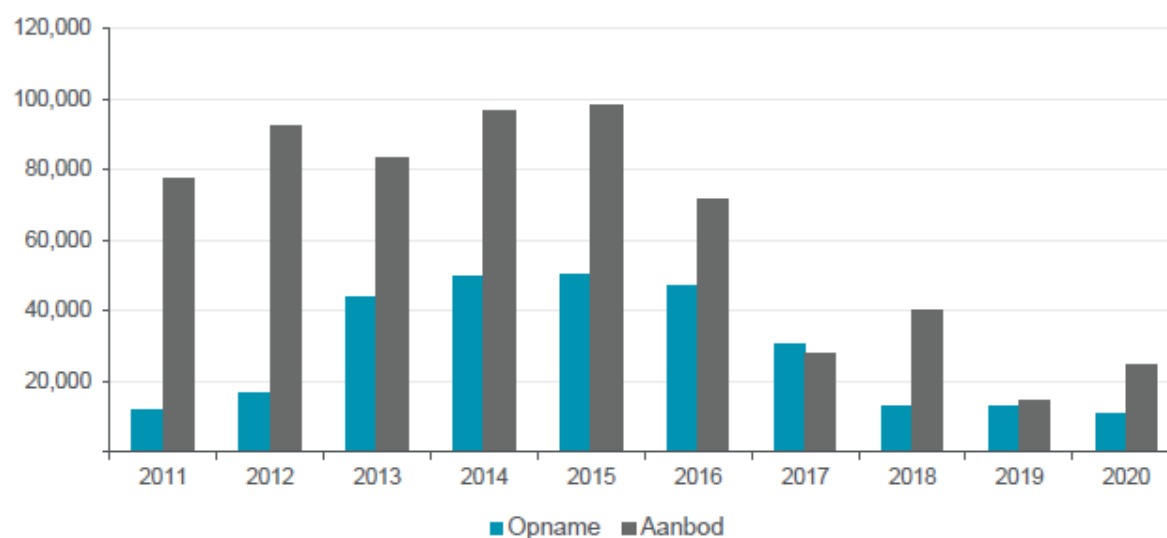
Bedrijfsruimte

De totale uitgegeven *voorraad* bedrijventerrein bedroeg 902,3 hectare in businesspark Haaglanden. De grootste voorraad is te vinden in de gemeente Den Haag, wat met 295,7 hectare ongeveer 33% van de voorraad in de regio omhelst. Binnen Den Haag is Binckhorst het grootste bedrijventerrein met een omvang van 80,0 hectare.

De *opname* van bedrijfsruimte in de gemeente Den Haag is in 2020 gedaald. In een jaar tijd daalde de opname van 12.700 m² naar 10.800 m² (-15%). De gemiddelde jaarlijkse opname over de afgelopen vijf jaar komt uit op 22.780 m² en over 10 jaar op 28.670 m². De opname van 2020 ligt dus zowel onder het vijfjarig als tienjarig gemiddelde.

Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Den Haag (2011-2020)

Totaal in m² | ≥ 500 m² v.v.o.



Het *aanbod* bedrijfsruimte van tenminste 500 m² komt ultimo 2020 uit op 24.600 m² en ligt daarmee circa 70% hoger dan eind 2019. De trend in Den Haag wijkt af van de landelijke

trend als wordt gekeken naar de populariteit van logistiek vastgoed.¹ De afgelopen twee jaar was er geen opname van logistiek vastgoed, terwijl het langjarig gemiddelde op 23,7% ligt. Daartegenover ligt de opname van logistiek vastgoed de afgelopen twee jaar in de rest van Nederland rond de 51% en de afgelopen 10 jaar rond de 40%.

De *huurprijzen* voor bedrijfsruimte in Den Haag zijn ten opzichte van voorgaand jaar gelijk gebleven. De hoogste huurprijs is € 67,- per vierkante meter per jaar en is te vinden in deelgebied Forepark. Naar verwachting zullen tophuren in de G4 voor bedrijfsruimte gaan stabiliseren. Weliswaar kan er door schaarste eerst nog een lichte huurgroei worden verwacht.

Winkelmarkt

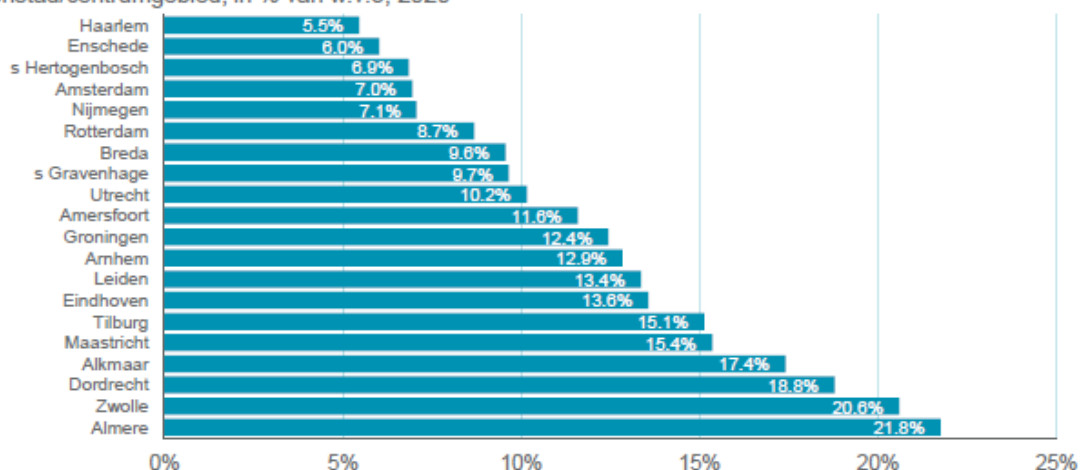
De gemeente Den Haag heeft na Rotterdam en Amsterdam de grootste *winkelvoorraad* van Nederland, met 1.037.000 m² aan winkelvloeroppervlak. Het aantal vierkante meter winkelruimte per inwoner in Den Haag ligt op 1,90 m² per inwoner in 2020, dit is het laagste niveau in de G4. Utrecht heeft het hoogste niveau met 2,18 m² per inwoner, gevolgd door Amsterdam (2,20 m² per inwoner) en Rotterdam (1,99 m² per inwoner).

Het *aanbod* van winkelruimte in de gemeente Den Haag is in 2020 licht toegenomen met 6% tot 95.300 m², dit is boven het vijfjarig gemiddelde van 88.650 m². De binnenstad was goed voor circa 27% van het totale aanbod in 2020, ofwel 25.600 m² aan winkelruimte. Ten opzichte van 2019 liet de binnenstad een stijging zien van 11%, hierbij liet de Grote Marktstraat de grootste stijging zien in het aanbod met 170%. Dit komt mede door het vertrek van Hudson's Bay uit Nederland (circa 12.000 m²). Naast de binnenstad is in de Megastores het meeste aanbod te vinden, met 25.600 m² ofwel 27% van het totale aanbod.

Het aantal *leegstaande* winkelmeters (langer dan één jaar leeg) liet in 2020 een stijging zien van 24% tot 58.500 m². Dit is een sterkere stijging dan de stijging in het totale aanbod van 6% in 2020, er kan dus worden gesteld dat er een hoger aantal winkelmeters langer dan één jaar leeg staat. Het leegstandspercentage (inclusief frictieleegstand en verbouwing) bedroeg in 2020 9,2%. Dit is hoger dan Amsterdam en Rotterdam en iets lager dan Utrecht.

¹ C&W maakt een onderscheid tussen logistiek en industrieel vastgoed. Onder logistiek valt alles dat met transport en overslag te maken heeft zoals havens en distributiecentra.

Winkelleegstand kernwinkelgebieden Binnenstad/centrumgebied, in % van w.v.o, 2020



Bron: Cushman & Wakefield, 2021, totale winkelleegstand (frictie, langdurig en structureel)

De gemeente Den Haag liet in 2020 een daling zien in de opname van winkelruimte met 44% tot 83.700 m², dit is onder het vijfjarig gemiddelde van 102.100 m². De opname vond voornamelijk plaats in het Centrumgebied met 30% van het totaal en in Scheveningen met 7%.

De duurste winkelstraat in Nederland is de Kalverstraat waar in 2020 een bandbreedte werd genoteerd van € 2.100,- tot € 2.600,- per vierkante meter per jaar. Den Haag heeft met de Spuistraat de op drie na duurste winkelstraat van Nederland. De *huurprijzen* liggen tussen de € 650,- en € 1.100,- per vierkante meter per jaar. In alle winkelstraten uit de top 15 zijn de huurprijzen gedaald. Doordat het aandeel online winkelen sterk toeneemt staan retailers onder druk, dit resulteert in een dalende trend van de huurprijzen. Met de uitbraak van COVID-19 is deze trend in een stroomversnelling gekomen.

De Vastgoedmonitor 2021 is verkrijgbaar bij de afdeling Economie en bij SEPO.

COLOFON

Uitgave

Gemeente Den Haag

DSO / Strategie, Externe Betrekkingen, Portfoliomanagement en Onderzoek

November 2021

Inlichtingen

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

Henk van Andel (070-353 5565 / henk.vanandel@denhaag.nl)

De dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens. Afwijkingen in absolute aantallen en % kunnen veroorzaakt worden door afrondingen. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.