

# Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Den Haag





## Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: [dynamis.nl/research](https://dynamis.nl/research)

### Frisia Makelaars

Partner in Dynamis

[bog@frisiamakelaars.nl](mailto:bog@frisiamakelaars.nl)

070 342 01 01

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)

030 307 89 30

© Copyright 2021



### Michael Brands

Partner | Vastgoedadviseur BOG  
[brands@frisiamakelaars.nl](mailto:brands@frisiamakelaars.nl)



### Jorg Olie

Partner | Vastgoedadviseur BOG  
[olie@frisiamakelaars.nl](mailto:olie@frisiamakelaars.nl)



### Femke Weening - Holwerda

Vastgoedadviseur BOG | Taxateur  
[weening@frisiamakelaars.nl](mailto:weening@frisiamakelaars.nl)

## Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m<sup>2</sup> aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m<sup>2</sup> en opnames vanaf 250 m<sup>2</sup> meegenomen.

2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

### Coronacrisis remt de verhuisdynamiek

Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

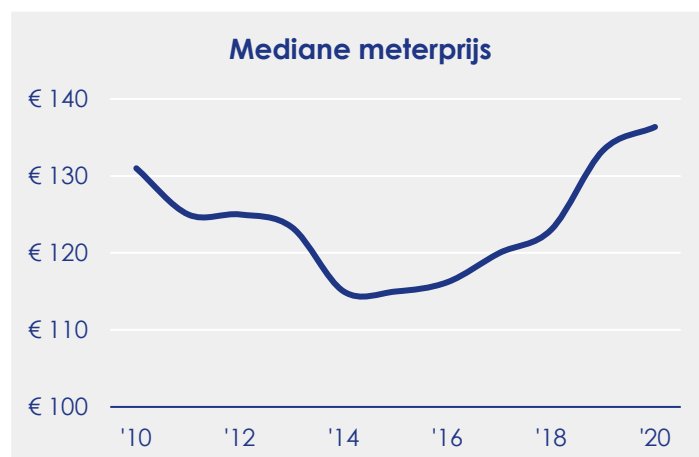
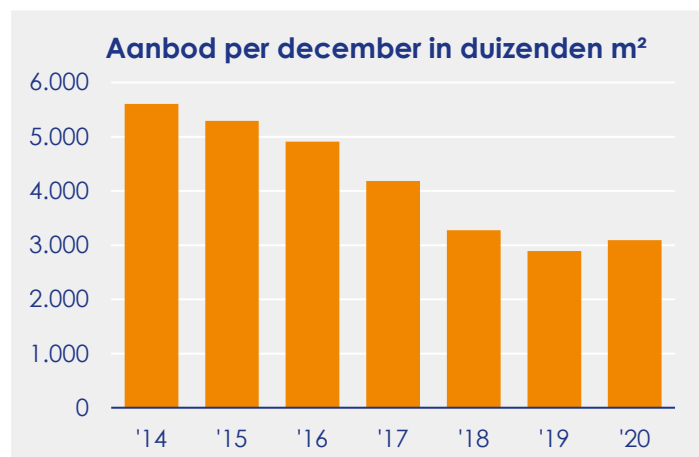
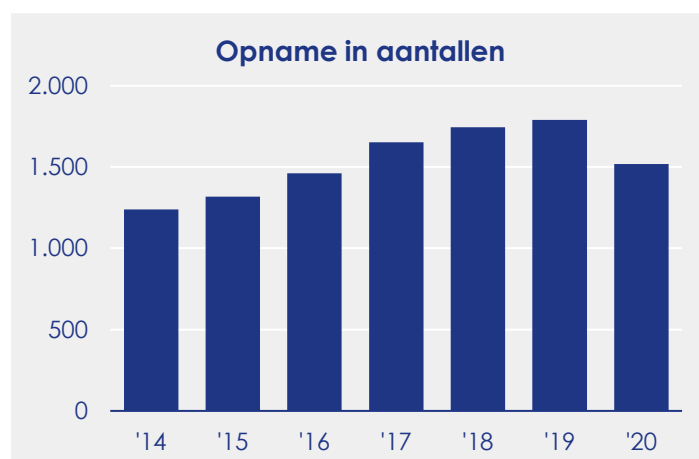
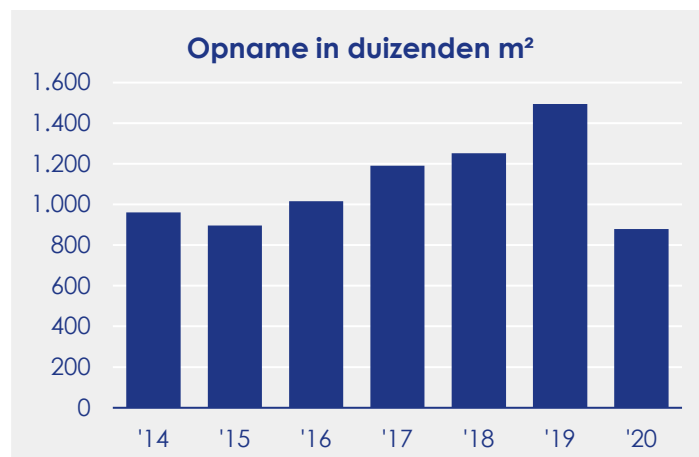
### Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m<sup>2</sup> eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende jaren werd het aanbod telkens schaarser. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

### Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte.

De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.



De vraag naar kantoorruimte in Den Haag heeft tijdens de coronacrisis een behoorlijke klap te verduren gekregen. Vergelijken met het voorgaande jaar trad bijna een halvering op van de transactievolumes. Opvallend is dat voornamelijk grotere kantoorgebruikers terughoudend waren, de dynamiek in het kleinere kantorenssegment groeide juist.

#### Aanbodvolume terug op niveau van 2018

Na vijf opeenvolgende jaren van aanboddalingen, is in 2020 het beschikbare aanbod weer toegenomen. De daling van 15% in 2019 is gedurende 2020 volledig tenietgedaan. Als gevolg hiervan is het totale kantorenaanbod eind 2020 teruggeveerd naar het niveau van eind 2018. In totaal wordt 276.100 m<sup>2</sup> kantoorruimte te koop of te huur aangeboden op de Haagse kantorenmarkt. Het in aanbod komen van het te bouwen pand Universe in de Binckhorst heeft sterk bijgedragen aan de huidige aanbodtoename. Dit circa 20 duizend vierkante meter tellend pand wordt naar verwachting begin 2022 opgeleverd.

Ondanks de toevoeging van dit zeer moderne pand aan het Maanplein blijft er op de kantorenmarkt van de Hofstad een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Het huidige kantorenaanbod biedt onvoldoende kwaliteiten om moderne gebruikers het gewenste kantoor te bieden. Met name in het Central Business District overtreft de vraag naar kwalitatieve kantoorruimte ruim het beschikbare aanbod. De te beperkte nieuwbouwtoevoegingen houden de schaarste in stand.

#### Kleinere transacties bepalen de kantoordynamiek

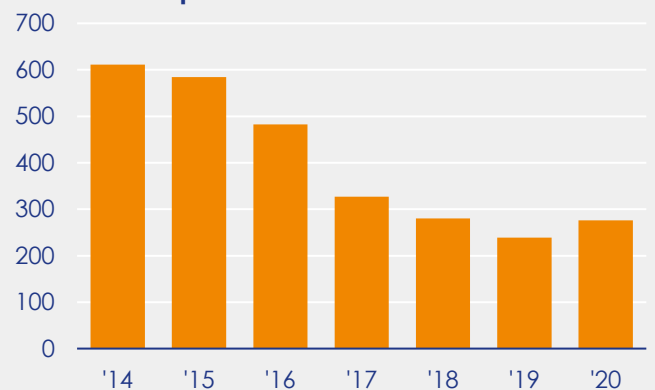
In 2019 leidde de grotere omvang van transacties tot een recordvolume op de kantorenmarkt van Den Haag. Niet eerder was een dermate hoog opnamevolume geregistreerd. Het beeld in 2020 staat hier sterk mee in contrast. De gemiddelde omvang van transacties is weer teruggevallen naar het gemiddelde niveau van de vijf jaar voor 2019, naar een gemiddelde grootte van circa 1.180 m<sup>2</sup>. In totaal is op de Haagse kantorenmarkt 72.150 m<sup>2</sup> kantoorruimte verkocht of verhuurd. Het opnamevolume is daarmee bijna gehalveerd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Als gevolg van de coronacrisis blijken grotere kantoorgebruikers terughoudend te zijn bij het maken

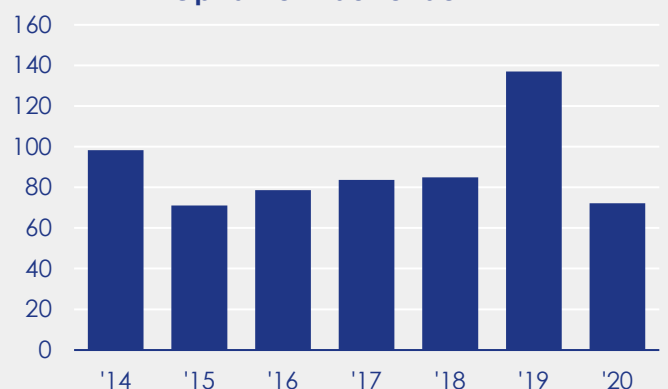
„Het MKB houdt de dynamiek op Haagse kantorenmarkt in stand

Michael Brands  
Partner Frisia Makelaars

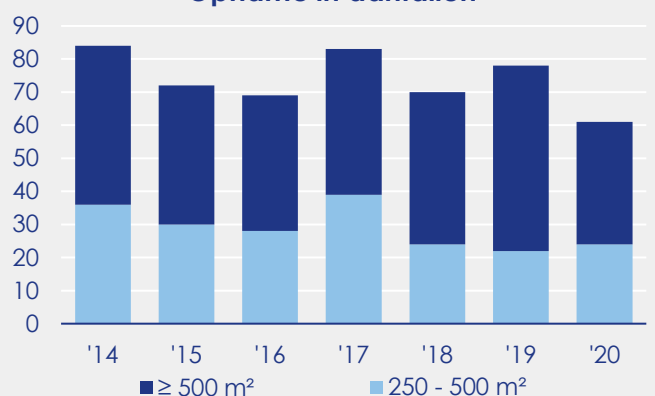
Aanbod per december in duizenden m<sup>2</sup>

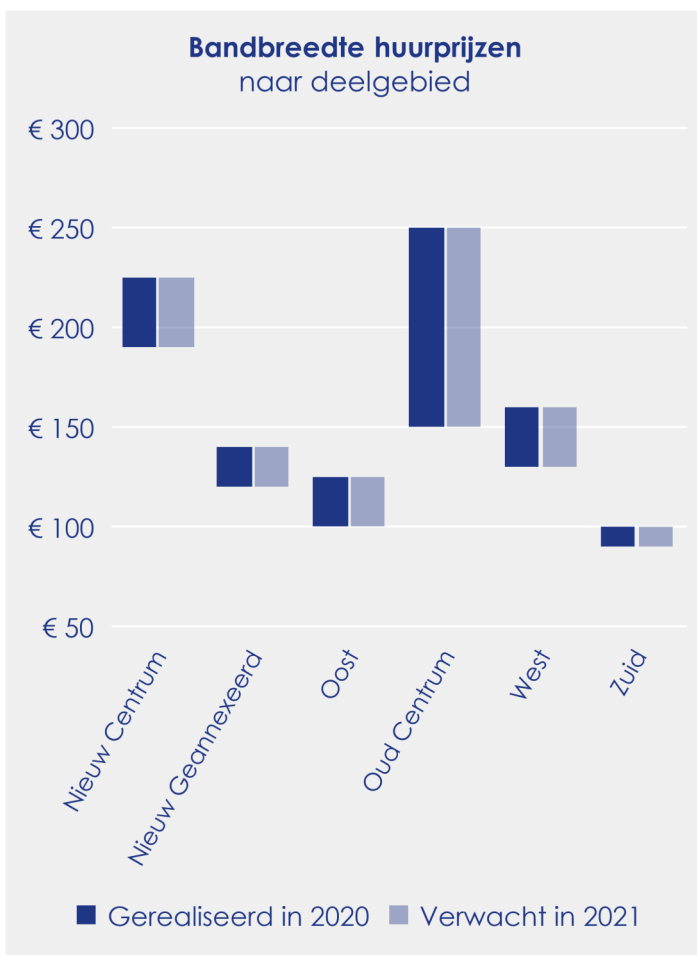
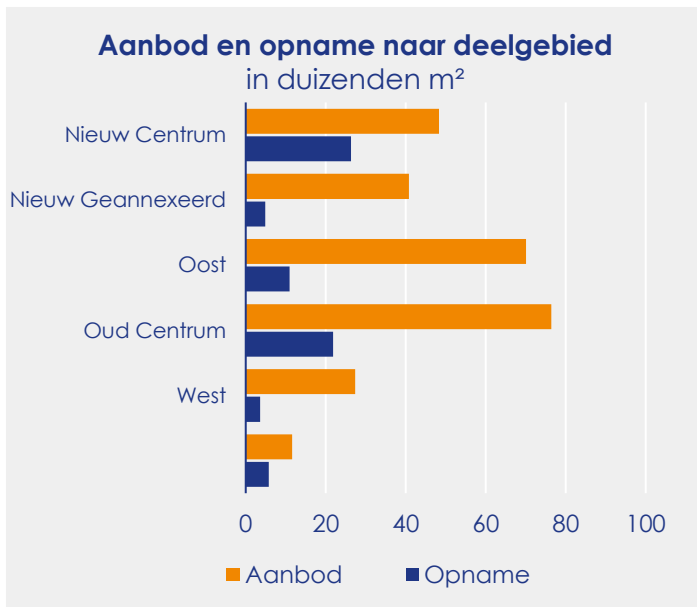


Opname in duizenden m<sup>2</sup>



Opname in aantallen





van een huisvestingsbeslissing. De huidige crisis heeft geleid tot het grootste thuiswerkexperiment uit de geschiedenis. Werknemers zijn massaal gewend geraakt aan het thuiswerken en de thuishkantoren zijn verder geprofessionaliseerd. De gevolgen op lange termijn van dit experiment zijn echter onzeker. Met name voor grote bedrijven kunnen de effecten van meer thuiswerkers een significante impact hebben op de toekomstige ruimtebehoefte. De afwachtende houding blijkt ook uit de cijfers, bijna de helft minder transacties vonden plaats in het segment boven de 1.000 m<sup>2</sup>. De vraag naar kantoren groter dan 2.500 m<sup>2</sup> is zelfs met driekwart afgenomen. Kleinere bedrijven hebben daarentegen meer transacties gerealiseerd in 2020 dan in het voorgaande jaar. De transacties van ruimtes tussen de 250 en 500 m<sup>2</sup> zijn met bijna een tiende toegenomen. Het MKB is daarmee verantwoordelijk voor een groter aandeel van de dynamiek op de kantorenmarkt dan in 2019.

De kantorenmarkt van Den Haag Oost heeft het zwaarst te lijden gehad in het afgelopen jaar, ruim 80% minder kantoorruimte is verkocht of verhuurd in dit deelgebied. Daartegenover staat een forse groei in Den Haag Zuid, een aantal grote transacties zijn verantwoordelijk voor deze groei. Een uitvaartorganisatie aan de Laan van Eik en Duinen en de Stichting Autisme en Jeugd aan de Loosduinse Hoofdstraat dragen sterk bij aan de toename in dit gebied. Zoals gebruikelijk dempen overheidsinstanties de schokken op deze kantorenmarkt. Eén van de grootste transacties van afgelopen jaar werd gerealiseerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland in Den Haag Nieuw Centrum.

#### Stabilisatie van de huurniveaus in Den Haag

De negatieve effecten van de coronacrisis werken nog niet door in de gerealiseerde huurprijzen, in alle delen van Den Haag treedt een stabilisatie op.



**Frisia Makelaars**  
 Javastraat 1a  
 2585 AA Den Haag  
 bog@frisiamakelaars.nl  
 frisiamakelaars.nl

**Partner in Dynamis**



# Frisia Makelaars

DYNAMIS

Frisia Makelaars is een allround dienstverlener in vastgoed. Ruim veertig enthousiaste medewerkers vormen een krachtige organisatie die vanuit het kantoor in Den Haag werkzaam is binnen de gehele regio Haaglanden. Door jarenlange ervaring op elk gebied van de onroerend goed markt heeft Frisia Makelaars zich weten te ontwikkelen tot een zeer betrouwbare adviseur.

Frisia Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [frisiamakelaars.nl](http://frisiamakelaars.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Den Haag

Javastraat 1A

2585 AA

070 342 01 01

[bog@frisiamakelaars.nl](mailto:bog@frisiamakelaars.nl)