KWANTITEIT VS. KWALITEIT

Welke behoeften hebben de kantoorgebruikers van vandaag de dag!

Masterthesis Master of Science in Real Estate

B.C.L. Thijssen

7 maart 2019

VOORWOORD

Voor u ligt de masterthesis die de afronding vormt van mijn opleiding aan de Amsterdam School of Real Estate. Ik heb een hotelschoolopleiding als achtergrond en deze vastgoedopleiding heeft mij daarom de gewenste verbreding in de vastgoedmarkt gegeven. Ik heb met veel plezier aan de opleiding deelgenomen.

Het onderzoek is gericht op de kwaliteitsbehoeften van kantoorgebruikers in het algemeen en specifiek voor de kantoorgebruikers in Den Haag. In dit onderzoek zoom ik daarom in op deze steeds veranderende kwaliteitsbehoeften en toets of de huidige vraag overeenkomt met de huidige voorraad. Want een ding is zeker: de gebruiker bepaalt uiteindelijk het succes van het gebouw. De wensen van de gebruiker moeten daarom mijns inziens een veel grotere rol spelen in de ontwikkeling van nieuwe gebouwen. De resultaten van het onderzoek geven mij als vastgoedadviseur veel waardevolle informatie die ik direct in mijn dagelijkse dienstverlening kan gebruiken.

Graag wil ik mijn werkgever CBRE bedanken voor de kans die ik heb gekregen om deze MSRE-opleiding te volgen. Een bijzonder dankwoord gaat daarbij uit naar mijn directe collega’s die mij inhoudelijk hebben ondersteund bij dit onderzoek.

Daarnaast wil ik mijn scriptiebegeleider Robert Weisz en tweede lezer Arthur Marquard hartelijk bedanken voor alle goede raadgeving, bemoedigende woorden en prettige manier van begeleiding. Zij hebben mij absoluut door deze scriptie heen geholpen.

Tot slot wil ik mijn gezin en vooral mijn vrouw Caroline bedanken voor de steun en het geduld. Zij hebben met regelmaat alleen op de bank gezeten of mij moeten oppeppen om ook de laatste loodjes van de opleiding tot een goed einde te brengen. Dank jullie wel!

Bas Thijssen

Den Haag, 7 maart 2019

MANAGEMENTSAMENVATTING

Dit onderzoek richt zich op welke kwalitatieve huisvestingswensen kantoorgebruikers in het algemeen en specifiek in Den Haag hebben. De vraag wordt gesteld omdat ondanks een landelijk leegstandsniveau van circa 12% ofwel circa 6.000.000 m², er steeds meer signalen uit steden als Amsterdam en Utrecht komen dat de beschikbare kantorenvoorraad te beperkt is. De doelstelling van dit onderzoek is om aan te tonen in hoeverre de beschikbare voorraad aansluit bij de wensen van de kantoorgebruiker en of daarmee geconcludeerd kan worden of de voorraad wel of niet te beperkt is.

In dit onderzoek wordt als afgebakend gebied ingegaan op de stad Den Haag. Deze stad is door vele transformaties van kantoren naar andere functies, in combinatie met een nieuwbouwstop, gekomen tot een leegstand van circa 8,9% ofwel circa 290.000 m². Dit lijkt een marktevenwichtige voorraad, maar ook in Den Haag wordt door diverse vastgoedbetrokkenen zoals de gemeente, ontwikkelaars, beleggers en adviseurs aangegeven dat de voorraad niet meer aansluit bij de vraag.

Het onderzoek is opgebouwd conform het TPA model bestaande uit een theorie- (T), praktijk- (P) en analyse- (A) gedeelte. Voor het theoretische gedeelte zijn (internationale) wetenschappelijke onderzoeken geraadpleegd, alsmede onderzoeken van diverse vastgoedadviseurs. Hieruit blijkt dat kantoorgebruikers over het algemeen veel waarde hechten aan locatie, indeelbaarheid, staat van oplevering, gebouwvoorzieningen en beleving. Gebruikerswensen veranderen met de tijd en zijn afhankelijk van het type en de omvang van de kantoorgebruiker. Naast de genoemde kwaliteitsaspecten blijkt dat voor kantoorgebruikers de huisvestingskosten zwaar meewegen in de huisvestingbeslissing.

Het praktijkonderzoek bestaat uit twee onderdelen waarbij in het eerste onderdeel Haagse gebruikers die ten minste 700 m² kantoorruimte in gebruik hebben, door middel van een enquête en interviews zijn benaderd. Uit dit onderdeel kan worden geconcludeerd dat de resultaten voor een groot deel overeenkomen met de uitkomsten van het literatuuronderzoek. Locatie speelt een voorname rol. De hoge relevantie van de ov- bereikbaarheid is opvallend. Veel organisaties willen een locatie die maximaal tien maar liever nog minder minuten lopen van een treinstation verwijderd is. Andere relevante kwaliteitscriteria zijn voorzieningen in de omgeving, indeelbaarheid en vloergrootte. Een goede (technische) staat van oplevering is eveneens belangrijk en smart building technologieën worden langzaam relevanter. Kwaliteitsaspecten die te maken hebben met beleving en welzijn krijgen eveneens meer aandacht. De absolute voorkeursgebieden voor de gebruikers in Den Haag zijn het Central Business District (CBD) en het centrum.

Het tweede onderdeel van het praktijkonderzoek bestaat uit een gebouwenanalyse van de beschikbare voorraad groter dan 700 m². Uit de analyse komt naar voren dat Den Haag, met uitzondering van het CBD en het centrum, kwantitatief gezien voldoende vierkante meters leeg heeft staan. Kwalitatief gezien toont het onderzoek aan dat een groot gedeelte van de beschikbare gebouwen niet voldoet aan de wensen van de gebruiker. De meeste leegstaande gebouwen in de deelgebieden beschikken niet over de juiste bereikbaarheid met de auto en het ov, beschikken niet over de juiste vloergroottes of beschikken niet over de juiste voorzieningen in en rondom het pand. Bovendien laten veel van de leegstaande gebouwen technisch te wensen over. Zodra het om smart building technologieën of de eigen identiteit in een gebouw gaat, blijven de meeste gebouwen achter.

In het analyseonderdeel van dit onderzoek komen de resultaten van de theorie en praktijk bij elkaar. Met gebruik van voorbeelden wordt aangetoond dat wanneer

meerdere kwaliteitscriteria van de kantoorgebruiker bij elkaar worden gevoegd, er nauwelijks of geen passende voorraad in Den Haag beschikbaar is. Zelfs in het CBD en het centrum is dit aan de orde. Dit heeft tot gevolg dat de nog geschikte voorraad snel zal worden opgenomen en toekomstige wensen niet meer ingevuld kunnen worden. Partijen moeten noodgedwongen in hun huidige locatie blijven of elders een locatie zoeken. Een zeer spoedige kwaliteitsinjectie door nieuwbouwrealisatie, herontwikkelingen en renovatie van vastgoed is essentieel om te kunnen anticiperen op de wensen van de kantoorgebruiker.

INHOUD

Voorwoord I

Managementsamenvatting II

1. Inleiding **1**

1.1 Aanleiding 1
1.2 Probleemstelling 2
1.3 Doelstelling 3
1.4 Vraagstelling en deelvragen 3
1.5 Afbakening 3
1.6 Opbouw van het onderzoek 4
1.7 Leeswijzer 5

2. Theoretische verdieping wensen kantoorgebruikers **6**

2.1 Inleiding 6
2.2 Het ontstaan en de ontwikkeling van de vraag naar kantoren 6
2.3 Literatuuronderzoek naar het belang van een spectrum aan kwaliteitsaspecten 7
2.4 Literatuuronderzoek naar het effect van een kwaliteitsaspect op de waardering van gebouwen 10
2.5 Gebruikersonderzoeken door diverse vastgoedadviseurs 11
2.6. Resultaten uit het literatuuronderzoek 16
2.7 Samenvatting uit het literatuuronderzoek 17

3. Praktijkonderzoek kantoorgebruikers Den Haag **18**

3.1 Inleiding 18
3.2 Onderzoeksmethode 18
3.3 Enquête 18
3.4 Diepte-interviews 19
3.5 Resultaten enquête en interviews 20
3.6 Samenvatting uit de enquête en diepte-interviews 32

4. Praktijkonderzoek beschikbare voorraad Den Haag **34**

4.1 Inleiding 34
4.2 Onderzoeksmethode 34
4.3 Gebouwenscan 34
4.4 Resultaten gebouwenscan 35

4.5 Samenvatting van de beschikbare voorraad 39

5. Analyse **40**

5.1 Inleiding 40

5.2 Analyse literatuuronderzoek 40

5.3 Analyse praktijkonderzoek gebruiker 42

5.4 Analyse praktijkonderzoek voorraad 45

5.5 Aanbevelingen en reflectie 50

6. Slotbeschouwing **53**

6.1 Conclusie 53

Bibliografie.....

Bijlagen.....

Inleiding

1.1 **Aanleiding**

Na het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 werd ook de Nederlandse kantorenmarkt getroffen. De jaarlijkse opname daalde met 15% en de leegstand begon op te lopen tot deze in 2015 zijn hoogtepunt bereikte met circa 7,3 miljoen m², ofwel circa 15% van de totale kantorenvoorraad in Nederland (CBRE, 2015). In dit leegstandspercentage werd geen rekening gehouden met de verborgen leegstand, waardoor dit percentage feitelijk hoger lag. Verborgen leegstand betreft gehuurde ruimte die de huurder niet ten volle benut (Lokhorst, Remøy, & Koppels, 2013).

Inmiddels is de crisis teneinde en is de kantorenmarkt aangetrokken (Cushman & Wakefield, 2017). Er wordt geprofiteerd van zowel binnen- als buitenlandse economische ontwikkelingen en in combinatie met het optimistische zakelijke sentiment leidt dit tot een toenemende vraag naar kantoorruimte. De leegstand in Nederland neemt elk kwartaal verder af, maar bevindt zich met circa 12,1% (CBRE, 2018) ruim boven de frictieleegstand van 5% (Schütte, Schoonhoven, & Domans-Budé, 2002). Frictieleegstand is tijdelijke leegstand van onroerend goed als gevolg van een verbouwing, renovatie of leegstand in het geval van niet-aaneengesloten huurcontracten. Deze leegstand is vanwege een goede doorstroming nodig voor het gezond functioneren van de kantoremarkt.

Naast een toenemende vraag naar kantoorruimte hebben de vele transformaties, waarbij leegstaande kantoren bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, en de bouwstop/afname bijgedragen aan een daling van de leegstand (Planbureau voor de Leefomgeving, 2017).

Steeds meer marktpartijen stellen dat door het afnemen van de huidige voorraad en het uitblijven van nieuwbouwontwikkelingen een tekort aan kantoorgebouwen in bepaalde marktgebieden is ontstaan. Zij stellen ook dat het resterende aanbod vaak verouderd is. Omdat kantoorgebruikers steeds hogere eisen stellen aan kantoorruimte, belemmert dit een gezonde doorstroming (NVM Business, 2017). Dit proces is vooral zichtbaar in Amsterdam waar een groot tekort is aan geschikte kantoren. In de afgelopen jaren is het kantooraanbod gedaald van 1,2 miljoen naar 470.000 m² (Colliers, 2018). Het leegstandspercentage dreigt hier onder het frictieniveau te zakken. Passend aanbod is schaars en bovendien voor veel partijen onbetaalbaar door de snel stijgende huurprijzen. De verwachting is dat de huurprijzen van Amsterdamse kantoren substantieel zullen toenemen met percentages oplopend tot 5-5,5% per jaar (Savills, 2018). Bedrijven verhuizen derhalve naar andere plaatsen zoals Amstelveen, Hoofddorp en Utrecht of blijven noodgedwongen op de huidige locaties.

Den Haag heeft zich in de afgelopen jaren gericht op het creëren van een evenwichtige kantorenmarkt. Mede door transformaties en de toenemende vraag is volgens CBRE de leegstand in de stad aanzienlijk teruggelopen van 14,3% in jaar 2012 naar 8,9% in 2018. Den Haag kampt echter met het probleem van een gebrek aan kwalitatief hoogwaardig kantoorvastgoed. Daarbij komt dat de Rijksoverheid een stempel drukt op de hoogte van de beschikbare voorraad. Zo heeft de Rijksoverheid in 2017 ruim 70.000 m² kantoorruimte gehuurd en gekocht en de verwachting is dat dat hier nog zo'n 100.000-150.000 m² bijkomt (Gemeente Den Haag, 2018). De gemeente wordt daarom kritischer bij het verlenen van vergunningen voor verdere transformatie om zo de kantorenvoorraad in stand te houden. Daarnaast wil de gemeente een planvoorraad van 200.000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) aan nieuwe kantoren opbouwen. Hiervan moet 130.000 m² voor 2025 gerealiseerd zijn. De planvoorraad is bedoeld voor nieuwbouw bij de intercitystations, op de Binckhorst, in de internationale zone en rondom Scheveningen, aldus de kantorenstrategie van de Gemeente Den Haag.

De provincie Zuid-Holland heeft in 2017 onderzoek laten uitvoeren door de Stec Groep naar de kwantiteit van kantoorruimte in de provincie. Zij stelt dat de toekomstige vraag naar kantoorruimte tot en met 2030 tussen de 1,6 miljoen en 4 miljoen vierkante meter bedraagt. In dit onderzoek is rekening gehouden met zowel een minimum als maximum scenario op basis van het gemiddelde ruimtegebruik per medewerker (kantoorquotiënt). De resultaten wijzen uit dat bij het maximale scenario de huidige kantorenvoorraad in Zuid-Holland in kwantitatieve zin voldoende toereikend is om in de toekomstige vraag te voorzien. Echter, worden er vraagtekens gezet bij de kwaliteit van de kantorenvoorraad.

De dalende, maar nog steeds ruime voorraad in bepaalde gebieden, zorgt voor een tweeledige ontwikkeling in de kantorenmarkt. Aan de ene kant hebben monofunctionele en afgelegen kantorenlocaties, met name snelweglocaties, te kampen met een afnemende vraag van kantoorgebruikers. Hier zal de leegstand vermoedelijk nog verder oplopen (CBRE, 2018). Aan de andere kant stijgt de vraag naar multifunctionele locaties met een uitstekende bereikbaarheid, goed aanbod van winkel- en recreatiefaciliteiten, dicht bij een zakelijk netwerk en in de buurt van bevolkingscentra. De Central Business Districts (CBD’s) in de vier grootste steden en de luchthaven Schiphol zijn voorbeelden van dergelijke locaties, net als de CBD's van sterke regionale centra die meestal gelegen zijn rond het centraal station. Hier is sprake van een geleidelijke daling van de leegstand, aldus CBRE.

1.2 **Probleemstelling**

Dat er in kwantitatieve zin voldoende voorraad in Nederland voorhanden is, is meermaals aangetoond. Er is echter geen eenduidigheid over of deze voorraad ook het gewenste kwalitatieve niveau heeft.

Indien er een krapte van kwalitatief vastgoed bestaat, zal de voorraad moeten worden aangepast en/of uitgebreid om in de behoefte van de kantoorgebruiker te kunnen voorzien. Een leegstaand gebouw dat niet aan de geldende gebruikersbehoeften voldoet, wordt al snel als kansarm of kansloos betiteld (Vastgoedmarkt, 2015). Oplossingen liggen in het renoveren van verouderde kantoorgebouwen of in het ontwikkelen van nieuwe kantoorgebouwen. Het probleem hierbij is dat vanwege de bouwwerkzaamheden de gebouwen pas verlaat worden opgeleverd, waarbij zowel de vraag als de economische conjunctuur veranderd kunnen zijn. De vertraging van de oplevering heeft met omgevingsvergunningen en bouwperiodes te maken en wordt aangeduid als de zogenaamde varkenscyclus (Vastgoedmarkt, 2017). Daarom is het van belang om tijdig te identificeren of er sprake is van een balans tussen de gevraagde kwaliteit en de aangeboden kwaliteit.

Kwaliteit is echter een complex begrip waarbij rekening gehouden moet worden met objectieve en subjectieve criteria. Het energielabel is een voorbeeld van een objectief criterium en wordt steeds belangrijker, met name door de nieuwe wet- en regelgeving waarbij elk kantoorpand in Nederland verplicht gesteld wordt om in 2023 ten minste een energielabel C te hebben (Dorst, 2017). Daarnaast zijn elementen als klimaatinstallatie, daglichttoetreding, diepe of ondiepe vloeren, stramienmaatvoering, algemene faciliteiten en parkeernorm aspecten die bijdragen aan de kwaliteit van een gebouw. Een voorbeeld van een subjectief criterium is de uitstraling van een gebouw (Lamb, 2010).

De kantoorgebruiker stelt bepaalde eisen ten aanzien van kwaliteit en deze zijn voortdurend aan veranderingen onderhevig. De intrede van de computer, de opkomst van het internet, de invoer van Het Nieuwe Werken (HNW) zijn voorbeelden van

ontwikkelingen die gepaard gaan met behoefteverandering van gebruikers (JLL, 2018). Naast de veranderende kwaliteitswensen zijn er onderlinge verschillen tussen kantoorgebruikers. Een callcenter in Amsterdam Sloterdijk heeft bijvoorbeeld andere behoeften ten aanzien van een gebouw dan een overheidsinstantie in Den Haag.

Doordat de kantorenmarkt te maken heeft met bouwvertraging, veranderende conjunctuur en veranderende gebruikerswensen, is het van belang om tijdig te herkennen of de beschikbare voorraad voldoet aan de huidige vraag.

1.3 **Doelstelling**

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in welke behoeften kantoorgebruikers in Den Haag hebben ten aanzien van de kantoorgebouwen waarin ze willen werken en of dit aansluit op de huidige Haagse kantoorvoorraad.

De methode die hiervoor gehanteerd is, is dusdanig opgesteld dat deze voor elke stad in Nederland of zelfs daarbuiten te gebruiken is en met regelmaat herhaald kan worden. Dit specifieke onderzoek is weliswaar gericht op de Haagse vastgoedmarkt maar kan vanwege de methodiek eenvoudig worden uitgevoerd voor andere kantoorgebieden.

1.4 **Vraagstelling en deelvragen**

Op basis van de geformuleerde probleem- en doelstelling is de volgende hoofdvraag opgesteld voor dit onderzoek:

Welke kwaliteitsbehoeften hebben de kantoorgebruikers in Den Haag als het gaat om kantoorruimte en in hoeverre sluiten deze behoeften aan bij de huidige voorraad?

Om tot beantwoording van de hoofdvraag te komen, zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- Welke kwaliteitsonderzoeken ten aanzien van kantoorgebouwen bestaan er en hoe wordt kwaliteit gemeten?
- Wat zijn de algemene trends als het gaat om kwaliteitseisen ten aanzien van kantoorgebouwen?
- Welke kwaliteitsveranderingen zijn er in de kantorenvoorraad te identificeren?
- Welke kwaliteitseisen stellen Haagse gebruikers aan kantoorruimte?
- Sluiten de criteria van de Haagse gebruikers aan op de voorraad?

1.5 **Afbakening**

Op basis van recente wetenschappelijke onderzoeken blijkt dat er in kwantitatieve zin in de komende jaren voldoende kantoorruimte in Nederland aanwezig is. In dit onderzoek wordt in eerste instantie gekeken naar welke kwalitatieve behoeften kantoorgebruikers hebben. In tweede instantie wordt geanalyseerd of dit aansluit bij de aanwezige voorraad. Als afgebakend gebied is voor de stad Den Haag gekozen. Er is om een aantal redenen voor Den Haag gekozen:

- Er heeft recent geen vergelijkbaar onderzoek plaatsgevonden.
- De afgelopen jaren is circa 15% van de kantorenvoorraad door transformatie aan Den Haag onttrokken, waardoor bepaalde gebieden zich richting het frictieleegstandsniveau bewegen (JLL, 2018).
- Den Haag is een atypische kantorenstad gezien het grote aandeel van kantoorbanen in de publieke sector.

1.6 **Opbouw van het onderzoek**

Het onderzoek is opgebouwd conform het TPA model bestaande uit theorie (T), praktijk (P) en analyse (A).

Het onderzoek begint met het theoretisch kader (T) waarbij wordt gekeken naar de voortdurend veranderende wens van kantoorgebruikers ten opzichte van kantoorgebouwen, ofwel de behoefte aan de vraagzijde. Om de wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek te vergroten is dit gedeelte niet specifiek op een kantorengebied gericht maar bestaat uit nationale en internationale onderzoeken die de gebruikerswensen in zijn algemeenheid belichten. Vervolgens wordt de kantorenvoorraad in zijn algemeenheid, ofwel de aanbodzijde, belicht en wordt gekeken hoe deze hierdoor verandert.

- Er wordt onderzoek gedaan naar literatuur over diverse kwaliteitsmetingen.
- De meest recente publicaties van gerenommeerde vastgoedadviseurs worden geanalyseerd om de huidige wensen en trends in kaart te brengen.
- Om de aanbodzijde inzichtelijk te krijgen, wordt onderzocht welke studies reeds beschikbaar zijn over de kantoorontwikkeling, de veroudering en de verjonging van gebouwen.

Het praktijkonderzoek (P) richt zich wel specifiek op een gebied, in dit geval Den Haag. Allereerst wordt onderzocht welke kwaliteitseisen verschillende kantoorgebruikers in Den Haag aan hun toekomstige kantoren stellen.

- Er worden diepte-interviews afgenomen met meerdere kantoorgebruikers in verschillende sectoren in Den Haag.
- Er wordt een enquêteonderzoek verricht om het bereik te vergroten en eventuele verbanden te kunnen leggen. De enquête is samengesteld op basis van (internationale) wetenschappelijke literatuur aangevuld met vakliteratuur en eigen praktijkervaring.

Het tweede onderdeel van het praktijkonderzoek (P) bestaat uit het toetsen van de voorraad.

- Er wordt een inventarisatie gemaakt van alle bestaande kantoorvoorraad in Den Haag met een beschikbaarheid vanaf 700 m² verhuurbaar vloeroppervlakte (v.v.o.).

In de analyse (A) worden verbanden gelegd tussen de uitkomsten van het theoretische en praktische onderzoek. Dit wordt afgezet tegen de geschiktheid van de bestaande kantoorvoorraad.

- Er wordt getoetst in hoeverre de voorraad voldoet aan de vraag.
- De onderzoeksvraag wordt beantwoord, gevolgd door aanbevelingen aan verschillende belanghebbenden in Den Haag.

Als laatste volgt er een slotbeschouwing.

Bij eventuele vergelijkbare onderzoeken naar andere steden, is het alleen noodzakelijk dat de input van het praktijkgedeelte wordt aangepast. De verdere uitvoering hiervan kan op dezelfde wijze worden uitgevoerd met de input vanuit het theoretische gedeelte.

1.7 **Leeswijzer**

In het eerste hoofdstuk is de inleiding van het onderzoek gepresenteerd. In het volgende hoofdstuk wordt het theoretisch kader behandeld door middel van literatuuronderzoek. In hoofdstuk 3 wordt het praktijkonderzoek dat heeft plaatsgevonden besproken en de resultaten die hieruit naar voren gekomen zijn. In hoofdstuk 4 wordt de bestaande voorraad van Den Haag getoetst aan de vraag van de kantoorgebruiker. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van hoofdstuk 2, 3 en 4 met elkaar vergeleken en geanalyseerd. Dit wordt afgesloten met aanbevelingen aan belanghebbenden en aanbevelingen voor eventueel vervolgonderzoek. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een beknopte conclusie gegeven.

Theoretische verdieping wensen kantoorgebruikers

2.1 **Inleiding**

Om de eerste drie deelvragen te onderzoeken, wordt in dit hoofdstuk gekeken naar bestaande literatuur over kwaliteitsonderzoeken en de ontwikkelingen van gebruikerswensen. Paragraaf 2.2 bespreekt het ontstaan en de ontwikkeling van de vraag naar kantoren. Vervolgens worden in paragraaf 2.3 en 2.4 bestaande wetenschappelijke studies bestudeerd met betrekking tot kwaliteitseisen die gebruikers hebben ten aanzien van gebouwen. In paragraaf 2.5 wordt de bestaande literatuur aangevuld met onderzoek van gerenommeerde vastgoedadviseurs die de trends onder kantoorgebruikers hebben onderzocht. Tot slot wordt in paragraaf 2.6 een samenvatting gegeven.

2.2 **Het ontstaan en de ontwikkeling van de vraag naar kantoren**

De behoefte naar adequate kantoorhuisvesting in Nederland is in de jaren ’50 ontstaan door de sterke groei in industriële productie (Korteweg, 2002). Door deze groei stijgt de vraag naar administratief personeel en dat gaat gepaard met een toenemende vraag naar kantoorruimte. In de jaren daarna verandert de economische structuur van een productie-economie naar een diensteneconomie. Hierdoor neemt het aantal kantoorbanen verder toe. In 1980 worden computers geïntroduceerd en groeit de rol van automatisering en informatietechnologie. Het aantal vierkante meters kantoorruimte stijgt tijdens de economische opbloei in de tweede helft van de jaren ‘80 zodanig dat er ‘office boom’ ontstaat, aldus Korteweg. Door een aanhoudende sterke groei van de werkgelegenheid is er in de jaren ‘90 voor het eerst sprake van krapte op de kantorenmarkt. Veel ontwikkelaars van kantoorruimte kunnen de toenemende vraag moeilijk bijhouden en nieuwe kantoorontwikkelingen worden op risico neergezet. Dit wil zeggen dat er kantoren worden gebouwd waarvoor voorafgaand geen kantoorgebruikers zijn gecontracteerd.

Omstreeks 2000 verandert de vraag naar kantoorruimte plotseling drastisch. Het aantal banen loopt terug, wat met name veroorzaakt wordt door het knappen van de internetzeepbel, met een recessie tot gevolg. Na de krapte op de kantorenmarkt ontstaat in de daaropvolgende jaren een te ruim aanbod, mede doordat er ondanks gebrek aan vraag nieuwe kantoorgebouwen op de markt blijven komen (Economisch Instituut voor de Bouw, 2010). Dit is een gevolg van de lange aanlooptijd van de nieuwbouwontwikkelingen die reeds gestart zijn in de hoogconjunctuur. Hierdoor blijft de voorraad, ondanks de verminderde vraag, doorgroeien. Ondanks deze economische teruggang die circa vier jaar aanhoudt, zorgen de nieuw opgeleverde kantoorgebouwen wel voor verhuisbewegingen, omdat de kantoorgebruiker oudere, en kwalitatief vaak slechtere gebouwen verruilt voor de nieuw opgeleverde gebouwen. Dit fenomeen wordt ook wel vervangingsvraag genoemd. Hierbij wordt op basis van kwaliteitsaspecten verhuist en niet op basis van een uitbreidingsvraag door extra kantoorbehoefte (NVM Business, 2017).

Eenzelfde patroon is na de volgende crisis zichtbaar. Tijdens de economische groei tussen 2005 en 2008 ontstaat een groeiende vraag naar kantoorruimte, waardoor het aantal nieuwbouwontwikkelingen stijgt. Veel van deze ontwikkelingen worden echter pas opgeleverd tijdens de periode van de recessie na de kredietcrisis. De reden hiervoor is de ontwikkelperiode voor nieuwe kantoorgebouwen van gemiddeld vijf jaar van plan tot gereedstelling (NVM Business, 2017). In deze periode zijn gebruikers wel bereid om van oud naar nieuw te verhuizen. In de periode 2008-2015 is er sprake van een negatieve netto-opname, waarbij er per saldo meer voorraad bijkomt dan er wordt opgenomen. Hierdoor worden nauwelijks nieuwe ontwikkelingen geïnitieerd. De nieuwbouw wordt beperkt tot de voor de crisis afgesloten contracten. “Het gemak is ervan af. Nieuwe projecten komen hierdoor moeizaam van de grond. Het managen van

beleggingsportefeuilles vraagt veel meer actieve aandacht dan vroeger en het financieren van vastgoed is ook steeds meer maatwerk geworden. Duurzaamheid en kwaliteit staan voorop." Zo opent E. Steinmaier, Hoofd Research Real Estate Finance ABN-AMRO in zijn rapport in 2011 met als titel 'Kansen voor Kwaliteit'.

In 2016 is er sprake van licht herstel en het herstel zet sterk door in de daaropvolgende jaren (NVM Business, 2017). De vraag neemt toe en er vinden weer nieuwbouwontwikkelingen plaats. Op steeds meer plaatsen komt deze ontwikkeling echter te laat volgens verschillende vastgoedadviseurs en ontwikkelaars. Krapte ontstaat en diverse bedrijven kunnen bij gebrek aan aanbod geen gebouw huren in de stad van hun voorkeur.

2.3 **Literatuuronderzoek naar het belang van een spectrum aan kwaliteitsaspecten**

In deze paragraaf wordt literatuur bestudeerd waarin onderzoek wordt gedaan naar een breed spectrum van kwaliteitsaspecten. Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen, wordt dit in paragraaf 2.4 aangevuld met literatuuronderzoek waarbij slechts een kwaliteitsaspect van een gebouw aan de orde komt.

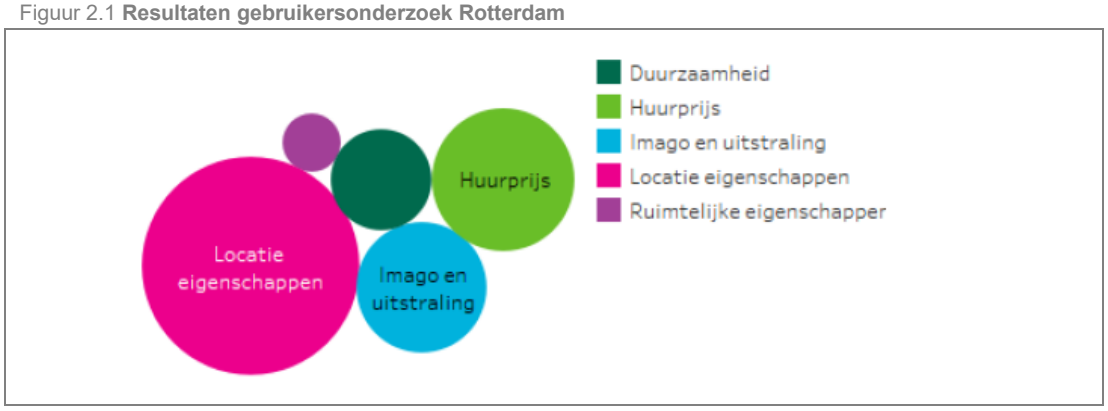
Clarijs (2017) heeft onderzoek gedaan naar de kwaliteitseisen die gebruikers stellen aan het Rotterdamse kantoorvastgoed. Hij heeft geanalyseerd of er, ondanks hoge leegstandscijfers, twee ontwikkellocaties nabij Rotterdam Centraal Station gerealiseerd moeten worden vanwege een bestaand gebrek aan kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Er is een kwalitatief onderzoek verricht waarbij 65 organisaties benaderd zijn die in totaal ruim een kwart van de totale Rotterdamse kantorenmarkt bezitten. In zijn onderzoek maakt Clarijs onderscheidt tussen zes kwaliteitsaspecten:

- Locatiefactoren
- Ruimtelijke aspecten
- Technische aspecten
- Secundaire voorzieningen
- Imago en uitstraling
- Duurzaamheidsaspecten

Uit het onderzoek is gebleken dat locatiefactoren van primair belang zijn voor kantoorgebruikers bij het bepalen van een huisvestingsstrategie. Daarnaast zijn imago en uitstraling van een gebouw belangrijke kwaliteitseisen.

Een opmerkelijk onderzoeksresultaat is dat de huurprijs door gebruikers als secundair element wordt beschouwd bij de bepaling van de huisvestingsstrategie. Deze dient daarom als zevende aspect toegevoegd te worden aan het kwaliteitseisenspectrum. In figuur 2.1 wordt een grafisch overzicht gegeven van de diverse criteria en de voorkeuren van de gebruiker hierin.

Figuur 2.1 **Resultaten gebruikersonderzoek Rotterdam**



Bron: Clarijs (2017)

Besselaar heeft in 2011 onderzoek gedaan naar de determinanten die relevant zijn voor structurele leegstand. In 2011 is de leegstand met circa zeven miljoen vierkante meter, ofwel 14% van de totale voorraad, substantieel. Hiervan wordt bijna twee miljoen vierkante meter als structurele leegstand aangemerkt. Dat wil zeggen dat het aanbod ten minste drie jaar geregistreerd staat. Besselaar brengt een onderscheid aan in locatie gebonden variabelen en gebouw gebonden variabelen. Uit zijn data-analyse blijkt dat vier variabelen een significante relatie hebben met de structurele leegstand. Dit zijn:

- Afstand tot de snelweg (hoe dichter bij de snelweg, hoe hoger de kans op langere leegstand)
- Locatietype (kantorenparken en randgemeenten zijn leegstandsgevoeliger dan centrumlocaties)
- Bouwjaar (gebouwen voor 2000 hebben een verhoogde kans op structurele leegstand)
- Huurprijs

Uit zijn onderzoek blijkt dat de volgende aspecten geen relatie met structurele leegstand hebben:

- Afstand tot het dichtstbijzijnde station
- Het metrage van de leegstand
- De parkeerratio
- De invloed van makelaars

Het valt op dat in vergelijkbare literatuuronderzoeken deze aspecten ook belangrijk gevonden worden. Remøy (2010) heeft net als Besselaar de relatie tussen de gebruikersvoorkeuren en de structurele leegstand van kantoren onderzocht. Ze gebruikt hiervoor een database van tweehonderd objecten in Amsterdam die worden getoetst aan zowel gebouw- als locatiekenmerken. Remøy concludeert dat parkeren en uitstraling als belangrijkste gebouwkenmerken beschouwd worden. De belangrijkste locatiekenmerken zijn bereikbaarheid en de status van de omgeving.

De Groot (2012) heeft een gebouwenscan ontwikkeld die meet of een gebouw reeds geschikt is, dan wel geschikt gemaakt kan worden voor Het Nieuwe Werken (HNW). Om dit vast te stellen, heeft De Groot onderzocht welke huisvestingskenmerken een onderscheidende rol spelen voor HNW. Ten behoeve daarvan worden de gebouw gebonden kenmerken onderverdeeld in drie categorieën:

- Locatiekenmerken: bereikbaarheid (zowel auto als ov) en voorzieningen in de omgeving
- Gebouwkenmerken: parkeren, installaties en indelingsflexibiliteit
- Gebruikskenmerken: ICT

In het onderzoek komt het verschil naar voren tussen kwaliteitskenmerken van Het Oude Werken (HOW) en Het Nieuwe Werken. De belangrijkste huisvestingskenmerken voor HOW zijn locatiekenmerken, zoals bereikbaarheid per ov en bereikbaarheid per auto. Bereikbaarheid met het ov is voor HNW eveneens een belangrijk huisvestingskenmerk, maar wordt niet als onderscheidend beschouwd. Voor HNW zijn gebouwkenmerken van groter belang. Indelingsflexibiliteit, installaties en vloergrootte zijn als belangrijkste kwaliteitseisen van HNW gedefinieerd. Omdat De Groot de onderzoeken in tijd rangschikt van 2007 tot 2012, is goed te zien dat het belang van bepaalde kwaliteitskenmerken aan verandering onderhevig is. Zo blijft bereikbaarheid met het ov door de jaren heen een belangrijk aspect. Daarentegen wordt indelingsflexibiliteit steeds belangrijker. Dit geldt ook voor gebouwinstallaties, die met de tijd steeds meer gewaardeerd worden.

In 1999 heeft Ho een kwalitatief onderzoek verricht in het CBD van Sydney, waarin hij de belangrijkste ontwerpaspecten van kantoorgebouwen in kaart brengt. De aspecten worden verdeeld in zes categorieën: presentatie, functionaliteit, services, management, toegang en bijzonderheden. Hij heeft 115 respondenten ondervraagd, waaronder investeerders, ontwerpers, assetmanagers en huurders. De resultaten van het onderzoek tonen een sterke preferentie voor functionaliteit van de verdiepingsvloer, waarbij locatie van de kolommen en mogelijkheid de vloeren naar wens in te delen het hoogste scoren.

Baum (1993) heeft onderzoek gedaan naar de relatie tussen de kwaliteit van gebouwen en de vastgoedwaarde. Hij stelt dat hoge kwaliteit van een gebouw de veroudering tegengaat. Hierbij geeft hij weer welke factoren bepalend zijn als het gaat om het in stand houden van de gebouwenkwaliteit:

- Configuratie (plattegrondlay-out, hoogte van vloer tot plafond)
- Interne specificatie (services en afwerkingen)
- Uiterlijke verschijning (buitenkant en algemene ruimtes)
- Duurzaamheid van materialen (weerstand tegen externe en interne verslechtering)

De resultaten wijzen uit dat er hogere rendementen worden behaald als het gaat om kwalitatief betere gebouwen. Om veroudering tegen te gaan, wordt geadviseerd om gebouwen zo flexibel mogelijk te houden. Daarmee wordt bedoeld dat een andere vloerindeling, het aanpassen van de entree en het vervangen van de interne services essentieel zijn om op gebouwenveroudering te kunnen anticiperen.

2.4 **Literatuuronderzoek naar het effect van een kwaliteitsaspect op de waardering van gebouwen**

Waar bovenstaande onderzoeken een breed scala aan kwaliteitseisen in ogenschouw namen, beperken onderstaande onderzoeken zich tot een of een select aantal kwaliteitsaspecten.

2.4.1 **Architectuur en het effect op de waardering van gebouw**

Hough en Kratz (1983) hebben in hun onderzoek een hedonische prijsregressietechniek gebruikt om te kunnen bewijzen of huurders van kantoorgebouwen de architectonische kwaliteit van een gebouw waarderen en of ze bereid zijn hiervoor meer huur te betalen. De beoordelingen van de jury van het Chicago American Institute of Architects (CAIA) wordt als graadmeter genomen om de architectuur te kunnen waarderen. Uit het onderzoek komt naar voren dat huurders inderdaad bereid zijn een premie te betalen voor ruimte in een nieuw architectonisch gebouw, maar hierin geen voordeel meer zien als het gebouw ouder wordt.

Lamb (2010) benadert de waarde van architectuur vanuit een andere invalshoek. In plaats van de gebruiker heeft hij ruim dertig beleggers, ontwikkelaars, makelaars en taxateurs ondervraagd over de waarde van twee objecten. Het ene object voldoet aan de definitie van goede architectuur en het andere object voldoet daar niet aan. Voor het waarderen van de architectuur worden maatstaven als juiste verhoudingen, kleurstellingen, kwaliteit van materialen en karakter gebruikt. Er wordt een significant verschil in het bruto aanvangsrendement (BAR) tussen de twee gebouwen waargenomen, namelijk 0,29%. Dit is vastgesteld met een zekerheid van 99%. Van de respondenten vindt 94% architectuur een belangrijk aspect bij de verwerving van een gebouw. Een andere opvallende constatering is dat men voor gebouwen met een hogere architectonische kwaliteit het leegstandsrisico lager inschat. Vanuit beleggersperspectief gaat men ervanuit dat gebruikers meer waarde hechten aan een architectonisch hoogwaardig gebouw.

2.4.2 **Bouwjaar en het effect op de waardering van een gebouw**

Dermisi en McDonald (2010) hebben klasse A-gebouwen en B-gebouwen met elkaar vergeleken en analyseerden over een periode van 1996-2007 ruim tweehonderd transacties in Downtown Chicago. Met name het bouwjaar van de gebouwen speelde een belangrijke rol in de classificering in A- en B-gebouwen. Hoe nieuwer een gebouw, hoe groter de kans op een klasse A-toekenning. De resultaten uit het onderzoek wijzen uit dat de verkoopprijzen per vierkante meter 44% hoger liggen voor A-gebouwen dan voor B-gebouwen. Uitzondering op nieuwe gebouwen en een klasse A-toekenning zijn monumentale gebouwen. Wanneer een A-gebouw voor 1972 is gebouwd, zijn de verkoopprijzen 90% hoger dan bij B-gebouwen uit die periode. Een verklaring hiervoor is dat oudere A-gebouwen vaak op de meest prominente centrumlocaties staan die over het algemeen zeer waardevast zijn en waar tegelijkertijd minder nieuwbouw plaatsvindt vanwege ruimtegebrek.

2.4.3 **Imago en het effect op de kwaliteitswaardering van een gebouw**

Het imago kan bijdragen aan een hogere kwaliteitswaardering van een gebouw. Dit blijkt uit een onderzoek over het vertalen van een corporate imago naar huisvesting (Loon, Voordt, & Liebergen, 2006). Veel organisaties gebruiken vooral hun hoofdkantoren in combinatie met de juiste branding als middel om met hun gebouw een bepaalde uitstraling te bewerkstelligen. Voorbeelden hiervan zijn het voormalige ING House in Amsterdam en het hoofdkantoor van G-Star. Naast het uiterlijk van een gebouw is voor steeds meer organisaties de expressie van hun corporate identity in het interieur belangrijk. Omdat de

buitenkant van een gebouw vaak vaststaat en beperkte aanpassingsmogelijkheid biedt, zijn organisaties met name aangewezen op de persoonlijke invulling van de binnenkant van het gebouw. Een aansprekende kantoorinrichting kan een positief effect hebben op het imago van de organisatie (Volker & Voordt, 2004). Duurzaam kan bijvoorbeeld vertaald worden in toepassing van natuurlijke materialen of een constructie die weinig onderhoud vergt en lang meegaat. Betrouwbaar kan uitgelegd worden als open en transparant of als degelijk en geborgen. Het type organisatie is vaak medebepalend voor het gewenste imago. Een gebouw met een dure, comfortabele uitstraling past wel bij een advocatenkantoor, maar minder bij een gebouw van de overheid.

2.5 **Gebruikersonderzoeken door diverse vastgoedadviseurs**

Daar waar wetenschappelijk onderzoek vaak gaat over locatie- en gebouwenkenmerken, voeren verschillende nationale en internationale vastgoedadviseurs regelmatig een onderzoek uit waarbij de kwaliteit een bredere benadering krijgt. Het gaat hierbij om wat er onder de gebruikers leeft, welke trends er spelen, welke veranderingen er plaatsvinden en wat dit voor consequenties voor de gebouwen heeft. Hieronder worden een aantal van deze gebruikersonderzoeken weergegeven.

2.5.1 **Ontwikkeling van diverse trends**

Sinds een aantal jaren verricht CBRE een jaarlijks internationaal gebruikersonderzoek waarbij 120 vastgoedbeslissers benaderd worden om inzicht in hun doelstellingen en hun uitdagingen te krijgen. De respondenten hebben hun hoofdkantoor voornamelijk in West-Europa of Noord-Amerika en zijn verspreid over meerdere sectoren. In het onderzoek van CBRE uit 2016 is een chronologisch verloop van de veranderende trends weergegeven met de onderstaande resultaten:

- 2008-2010: Reageren op de recessie. Kostenreducering op vastgoed is de voornaamste prioriteit. Er worden veel contracten heronderhandeld en er is sprake van consolidatie.
- 2011: Het controleren van de kosten blijft de belangrijkste trend. Er is geen sprake van groei.
- 2012: Eerste tekenen van herstel. Bedrijven beginnen met het aannemen van nieuwe medewerkers, al dan niet op basis van flexibele contracten. Meer focus op opkomende markten. Beperkte groei van het vastgoedportfolio.
- 2013: De vooruitzichten verbeteren. Minder focus op kostenbesparing. Aandacht voor opkomende markten en nieuwe klanten neemt verder toe. Meer focus op de kwaliteitsaspecten van gebouwen wanneer het gaat om het welzijn van de medewerkers.
- 2014: De kwaliteit van de werkplekomgeving wordt belangrijker. Het zoeken naar locaties met een hoge belevingswaarde wordt belangrijker om talent aan te trekken. Nieuwe kantoorlocaties afstemmen op de beschikbaarheid van talent.
- 2015-heden: Focus op prestatie, medewerker en werkomgeving. Bedrijven zijn op zoek naar data om de prestaties te verhogen. Verschillende samenwerkingsvormen worden ontwikkeld. Het aantrekken van gekwalificeerd personeel wordt als grootste uitdaging gezien.

Besparing of kostenbeheersing blijft als een rode draad door de jaren heen lopen. De voornaamste stappen die daartoe genomen worden zijn heronderhandelingen van de lopende huurverplichtingen, het reduceren van vierkante meters door efficiënter

ruimtegebruik, her-allocatie naar goedkopere markten, duurzamer huren en gebruikmaken van business centers.

In het kantorenmarktrapport van Colliers (2015) worden drie grote trends gesignaleerd:

- Centralisatie: Veel bedrijven verhuizen van kleinere steden en dorpen naar de grotere (randstad)steden, waardoor steden met veel leegstand het steeds moeilijker krijgen. Dit geldt met name voor de groeiende TMT sector (technologie, media en telecom), omdat in de randstad beter gekwalificeerd personeel kan worden gevonden.
- De zogenoemde hotellisering: Gastvrijheid wordt belangrijker waarbij het mogelijk is flexibel, per uur of per dag, kantoorruimte te huren. Dit is in hotels vaak al mogelijk. De scheidslijn tussen kantorenmarkt en hotelmarkt zal daardoor vervagen.
- Een community: Bedrijven zoeken naar gelijkgestemden om synergievoordeel te kunnen behalen. Met name de kleinere bedrijven hechten hier waarde aan en vinden dit vooral op creatieve broedplaatsen en in flexkantoren.

Colliers stelt dat deze trends de kantorenmarkt in de komende jaren zullen beïnvloeden. De centralisatie zet door met als gevolg dat de verstedelijking verder toeneemt. Flexibiliteit en hospitality worden belangrijke speerpunten en bedrijven zoeken onderlinge samenwerking vaker op en worden gestimuleerd door de dynamiek van de omgeving van de incubators en serviced offices.

De provincie Zuid-Holland heeft in 2017 een onderzoek laten verrichten naar de ontwikkelingen op de kantoormarkt en de behoefte aan nieuwe kantoren. Aan het onderzoek werkten personen van de gemeenten, de provincie en experts uit de markt en wetenschap mee. De belangrijkste trends die worden vastgesteld, zijn:

- Doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken.
- Opkomst van flexkantoren.
- Opkomst van niches zoals de creatieve industrie, zorginstellingen, topsectoren, multimedia en opkomst van zzp’ers.
- Groeiende vraag naar centrumlocaties met een uitstekende bereikbaarheid voor de kantoorgebruikers in combinatie met wonen en hotellerie.
- Consolidatie op de kantorenmarkt door fusies, schaalvergroting en efficiencymaatregelen.
- Veranderingen in de arbeidsmarkt waarbij een groeiende werkgelegenheid zichtbaar is op bijvoorbeeld het gebied van ICT, en tegelijkertijd de afname van de werkgelegenheid in de banken- en verzekeringssector als gevolg van automatisering.

Het Nationaal Kantorenmarkt Onderzoek in 2010 van Twynstra Gudde is een gebruikersonderzoek waarbij de driehonderd grootste kantoorgebruikers uit de zakelijke branche en de publieke sector door middel van een enquête worden benaderd. Het onderzoek geeft een goed inzicht in de effecten van kantoorinnovatie, mobiliteit van kantoorgebruikers en revitalisatie op de kantoormarkt. Op het moment dat het onderzoek loopt, is de financiële crisis gaande. Het merendeel van de gebruikers is bezig met het afslanken van het personeelsbestand, bezuinigen op huisvestingskosten en het grootschalig afstoten van kantoren. De gebruiker die een toename van het aantal medewerkers verwacht, vertaalt dit niet naar een behoefte aan meer kantoorruimte. De extra vraag wordt opgelost door efficiënter gebruik te maken van de aanwezige ruimte.

Met name de Rijksoverheid heeft dit als doel gesteld. Dit wordt vooral gerealiseerd door het invoeren van nieuwe werkplekconcepten om efficiënter met de beschikbare ruimte om te gaan. Bovendien zetten kantoorgebruikers in op flexibiliteit om sneller te kunnen anticiperen op veranderingen in de kantoorbehoeften tegen zo laag mogelijk kosten. Tenslotte wordt het verhogen van de kwaliteit van huisvesting aangemerkt als belangrijke pijler van de huisvestingsstrategie van gebruikers, aldus Twynstra.

2.5.2 **Ontwikkeling van diverse trends per onderdeel**

Flexibiliteit

In 2018 laat NVM Business een onderzoek uitvoeren naar flexibele kantoorconcepten. Flexibele kantoren zijn kantoren waar bedrijven voor korte periodes een of meerdere werkplekken kunnen huren, al dan niet gemeubileerd, vaak voorzien van een volledig servicepakket. Uit het genoemde onderzoek blijkt dat deze kantoren sterk in opmars zijn waarbij het huidige marktaandeel van circa 2-3% over vijf jaar circa 5-10% zal bedragen. Dit zal voornamelijk in de grote steden het geval zijn vanwege het feit dat hier een groot aantal millennials wonen en werken. Bij hen loopt werk en privé in elkaar over en met name de beleving is voor deze groep werknemers de belangrijkste drijfveer om voor een organisatie te kiezen. Het steeds meer projectmatig werken, ook wel agile genaamd, sluit eveneens aan bij flexibele kantoorconcepten. De kantoorgebruiker wil ontzorgd worden en serviced offices spelen hierop in. Net zoals Colliers, gebruikt NVM inmiddels de term hotellisering. Zij verwachten dat dit niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar op alle vlakken standaard in de vastgoedmarkt zal worden.

Uit het CBRE EMEA Occupier onderzoek uit 2018 komt flexibiliteit eveneens sterk naar voren. Uit het onderzoek blijkt dat in de laatste tien jaar wereldwijd de markt voor flexibele kantoorruimte met circa 13% per jaar gestegen is en de verwachting is dat deze trend aanhoudt. Eenzelfde ontwikkeling is zichtbaar in Nederland, met name in de grote steden waar gelijke groeicijfers gehaald worden. In Amsterdam kwam er in de afgelopen vijf jaar gemiddeld 34.000 vierkante meter aan nieuwe flexibele kantoorruimte bij, geëxploiteerd door kantoor-operators. Enkele voorbeelden hiervan zijn WeWork, Regus, Tribes en The Office Operators. Door dit soort concepten kunnen grotere bedrijven flexibele huurcontracten voor hun huisvesting afsluiten. Het voordeel daarvan is dat ze sneller op veranderende marktomstandigheden kunnen reageren. Naast de grotere bedrijven zijn er veel start-ups en scale-ups bijgekomen die graag gebruikmaken van de flexibele kantoren met kortere contracten (Clarijs, 2017). Een bijkomend voordeel voor de kleinere bedrijven is dat ze kunnen profiteren van bepaalde synergievoordelen door de samenwerking met andere bedrijven op te zoeken. Meerdere business centers richten zich hierop en vermarkten dit als co-working communities (I amsterdam, 2018).

Beleving

Uit het landelijke kantoorbelevingsonderzoek van WPM uit 2014 blijkt dat de Nederlandse kantoorgebruiker op dat moment niet tevreden is over de kantoorbeleving (Vastgoed Management Nederland, 2014). Daar waar voorheen de traditionele kwaliteitskenmerken zoals functionaliteit, bouwkundig technische aspecten en vastgoedkwaliteit belangrijk waren, ziet WPM dat de kantoorbeleving een steeds belangrijkere rol gaat spelen. Zij zien daarom aanleiding om dit aspect nader te belichten en beredeneren dat het bij kantoorbeleving om drie psychologische domeinen gaat die tezamen de belevingsprestatie bepalen:

- De rationele aspecten die te maken hebben met de functionaliteit van het gebouw.
- De affectieve aspecten die betrekking hebben op de gevoelsgerichte gedachte.
- De imaginaire aspecten waarin fantasie en creativiteit een rol spelen.

Een modern gebouw moet over het algemeen functioneel zijn, zodat gebruikers er goed kunnen werken, het goed kunnen bereiken en/of er kunnen parkeren. Dit zijn allemaal voorbeelden van rationele aspecten. Daarnaast is het van belang dat de gebruiker zich als persoon prettig en op zijn gemak voelt op de werkplek om te kunnen presteren. Dit zijn voorbeelden van de affectieve aspecten. Tenslotte spelen imaginaire zaken een rol. Voorbeelden hiervan zijn het imago van een gebied of de status van een gebouw. WPM erkent dat rationele aspecten belangrijk blijven, maar als het gaat om onderscheiding ten opzichte van concurrerende gebouwen, neemt het belang van affectieve en imaginaire componenten toe. Verder is het opvallend dat nabijheid van goed openbaar vervoer als belangrijkste kwaliteitseis naar voren komt in het onderzoek, gevolgd door bereikbaarheid per auto. Bereikbaarheid ofwel locatie als rationeel aspect blijft een basisvoorwaarde wanneer het gaat om moderne gebouwen. Na bereikbaarheid zijn de staat van onderhoud en de hoogte van de huurprijs belangrijk. Opvallend is dat representativiteit en de aanwezigheid van voorzieningen in het gebouw of in de directe omgeving als minder belangrijk ervaren worden. De nabijheid van bedrijven en klanten behoren volgens WPM eveneens niet tot de meest relevante vestigingseisen. Uit het onderzoek komt naar voren dat de beleving die werknemers binnen een kantoorgebouw ervaren ondermaats is en dat de meeste medewerkers de gemiddelde werkplek als niet inspirerend, niet verrassend en als saai ervaren. Voor het gebouw of de locatie geldt eveneens dat deze meer inspirerend, meer verrassend en sfeervoller moet zijn.

Gezondheid

De personeelskosten, waaronder ziektekosten, bedragen 90% van de operationele kosten van kantoorhoudende organisaties (Dutch Green Building Council, 2014). NVM (2017) komt tot de conclusie dat er daarom steeds meer aandacht besteed wordt aan het realiseren van een gezonde werkomgeving voor het personeel. Het ontwerp van een kantoor heeft invloed op de gezondheid, het welzijn en de productiviteit van gebruikers.

Dat de aandacht voor het belang van de gezondheid en het welzijn van de werknemers een groeiende trend is, wordt beaamd door 89% van de ondervraagde beslissers van Corporate Real Estate in een speciaal daarvoor opgesteld onderzoek van CBRE uit 2016. Gebruikers realiseren zich meer en meer dat een serieus en professioneel gezondheids- en welzijnsprogramma meer betekent dan het plaatsen van fietsenrekken of het subsidiëren van een fitnessabonnement. Hieronder vallen tevens zaken als de (ov)bereikbaarheid van een gebouw, een groene omgeving, ergonomische werkplekken, het binnenklimaat en het design. Gebruikers komen vaak tot de conclusie nog geen programma voor gezondheid en welzijn te hebben, terwijl ze wel de noodzaak hiervan erkennen. De werkplek is meer dan een werkplek. Het is tevens een plaats om te ontspannen en informeel contact te hebben. Verbeterinitiatieven leiden tot verlaging van het ziekteverzuim en een toename in productiviteit en prestatie. Er is een toename in uitgebreide gezondheids- en welzijnsprogramma’s, verzorgd door de werkgever of door de verhuurder. In de Verenigde Staten meldt ongeveer 76% van de respondenten dat ze een vorm van een gezondheidsprogramma hebben. Het is een onderwerp dat steeds belangrijker wordt, aldus CBRE.

War for talent

Het aantrekken van talent is sterk verbonden met de beleving van een kantoor en de gezonde werkomgeving die geboden wordt. JLL (2017) heeft een internationaal rapport gepubliceerd waarvoor wereldwijd ruim 7.300 medewerkers zijn ondervraagd. In het rapport concludeert JLL dat welzijn en beleving een steeds belangrijker instrument worden om de strijd om talent te winnen. Gebouwen kunnen onderscheidend zijn ten opzichte van de concurrentie door huurders te ondersteunen in de strijd om talent. De huurders voelen zich aangetrokken door een gevarieerde mix aan gemeenschappelijke ruimtes, innovatieve werkplekken en sportvoorzieningen. Dit kan bijdragen aan meer tevreden en gezonde medewerkers, wat weer een prestatie verhogend effect teweeg kan brengen.

In Nederland brengt JLL (2018) een kantorenmarktspecial uit over de regio's Rotterdam en Den Haag. Hierin constateren zij dat de vraag naar kantoren in de stedelijke gebieden weer toeneemt en het gevecht om de juiste mensen aan te trekken groter is dan ooit. Gebruikers willen zich met hun kantoorgebouw onderscheiden en men gebruikt het kantoor meer en meer als middel om hoogopgeleid personeel te kunnen werven. Vooral de millennials vinden het belangrijk om op een inspirerende plek te werken waar vrije tijd en werk in elkaar overlopen. Locatie was voorheen altijd het belangrijkste criterium voor een gebouw, maar dit verschuift naar een mix van criteria zoals locatie, gebouw en werkplek.

Daar waar in het verleden met name op kostenbesparing op de huisvestingslasten werd aangestuurd (CBRE, 2016), wordt langzamerhand een punt bereikt waarbij dit leidt tot contraproductiviteit. Extreme kostenbeheersing kan ten koste gaan van de kwaliteit van de werkplek met nadelige effecten tot gevolg. De werkplek wordt minder aantrekkelijk voor het huidige personeel en potentieel talent. Dit terwijl de laatste jaren het aantrekken van talent wordt gezien als een van de grootste uitdagingen voor de toekomst. Kostenbesparing en of investeren ten behoeve van een vernieuwing van het werkplekconcept zijn daarom soms tegenstrijdige prioriteiten.

Smart buildings

Een relatief nieuwe trend is de ontwikkeling van vastgoedtechnologieën, blijkt uit een onderzoek van CBRE (2018). Bijna twee derde (62%) van de ondervraagde bedrijven is van plan om de komende jaren te investeren in nieuwe vastgoedtechnologieën met als doel de productiviteit van de gebruikers te bevorderen. De werkplek van de toekomst wordt meer gepersonaliseerd en is interactief. Door sensortechnologie kan bijvoorbeeld het binnenklimaat worden aangepast, nog voordat de gebruiker merkt dat dit nodig is. Slimme reserveringssystemen voor voorzieningen als vergaderruimtes en werkplekken worden steeds meer toegepast ter verbetering van de werkomgeving.

Smart buildings is een term die in de vastgoedwereld steeds vaker wordt gebruikt. Hieronder worden gebouwen verstaan waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werk- en leefomgeving verbeteren (YNNO, 2018). Hiermee kan het functioneren van een kantoorruimte en de prestaties van de gebruiker geoptimaliseerd worden. De ontwikkelaar OVG noemt het Techvastgoed. PropertyNL heeft in 2018 een interview gepubliceerd met Van Oostrum, de oprichter van OVG, waarin hij aangeeft zich als doel te stellen om in de toekomst alleen nog maar slimme multi-tenant gebouwen te ontwikkelen waarin duurzaamheid, gezondheid, design en innovatie verwerkt zijn. De gebouwen worden met vele sensoren uitgerust om te meten hoe een ruimte wordt gebruikt. Uiteindelijke zullen installaties als licht, koude-warmte en ventilatie daar beter op af te stemmen zijn. Van Oostrum noemt technologie een 'gamechanger' in de vastgoedmarkt. Door middel van technologie kan een gebouw onderscheidend zijn ten

opzichte van andere gebouwen. Hij onderkent dat locatie nog altijd het belangrijkste criterium voor een huurder zal zijn. In combinatie met een mix aan andere functies op de begane grond, zoals een fitnessruimte, een restaurant en co-working faciliteiten, maken het gebouw een prettige omgeving om in te verkeren, waardoor er meer mensen willen werken en de productiviteit van de medewerkers omhoog zal gaan.

2.6. **Resultaten uit het literatuuronderzoek**

Om een zo goed mogelijk beeld te creëren van de kenmerken waaraan een gebouw zou moeten voldoen, is een schematisch overzicht opgesteld (Bijlage 1: Resultaten literatuuronderzoek). Hierin zijn de kenmerken weergegeven die het meest in de onderzoeken (2.3, 2.4 en 2.5) naar voren komen. Alle kenmerken worden in acht categorieën onderverdeeld. Van de acht categorieën worden er vijf substantieel vaker genoemd en deze worden in het navolgende praktijkonderzoek verder uitgewerkt. Hierbij gaat het om de volgende categorieën:

1. Locatie: Uit de literatuurstudie is gebleken dat een locatie multifunctioneel, dynamisch, centraal en goed bereikbaar dient te zijn. Daarnaast moet deze beschikken over voldoende voorzieningen in de omgeving zoals winkels, recreatie- en horecavoorzieningen.

2. Indeelbaarheid: Op basis van de bestaande literatuur komt naar voren dat indeelbaarheid van een gebouw gevoelig is voor trends. Waar kantoorgebruikers eerder de voorkeur gaven aan verkamerde en kleine vloeren, is sinds de invoering van Het Nieuwe Werken in de beginjaren van deze eeuw een nieuwe trend ontstaan. Gebruikers geven de voorkeur aan kolomvrije vloeren, bij voorkeur groter dan 2.000 vierkante meter. Dit geeft bedrijven de mogelijkheid om diverse werkplekconcepten te implementeren.

3. Staat van oplevering: Gebouweninstallaties zijn in de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Een goed binnenklimaat wordt door veel gebruikers als harde eis gesteld. Ook vanuit wet- en regelgeving worden steeds hogere eisen aan gebouwen gesteld. Andere ontwikkelingen, met name op het gebied van techniek die ervoor zorgen dat gebouwen steeds slimmer worden, stijgen in populariteit. Gebouwen kunnen hiermee beter op het gebruik worden afgestemd, wat efficiënter is en het welzijnsgevoel met zich meebrengt.

4. Gebouwvoorzieningen: Het is duidelijk dat kantoorgebruikers voorzieningen in het gebouw op prijs stellen. Zaken als parkeergelegenheid en fietsenstallingen maar ook horeca, winkels of sportfaciliteiten in het gebouw worden als positief ervaren. Bedrijven hebben behoefte aan flexibiliteit om snel te kunnen reageren op economische veranderingen. Korte contracten, gemeubileerde kantoren en gedeelde voorzieningen genieten steeds meer de voorkeur. Business Centers als onderdeel van het gebouw waar kantoorgebruikers in huren kan hiervoor de oplossing zijn.

5. Beleving/gezondheid: Imago en uitstraling zijn momenteel zeer actueel. Het wordt steeds moeilijker om aan getalenteerd personeel te werven en te behouden en werk en privé gaan steeds meer in elkaar over. Gebouwen en bedrijven kunnen zich onderscheiden door de juiste snaar te raken. Cruciaal hierbij is werknemers gezond en gemotiveerd te houden. Hier kan het gebouw een cruciale rol in spelen door een gebouw duurzamer te ontwikkelen en bij het gebruik rekening te houden met de gezondheid van de medewerker. Het creëren van ontspanningsmogelijkheden, sportfaciliteiten en zaken zoals voldoende licht, water en lucht dragen hieraan bij.

2.7 **Samenvatting uit het literatuuronderzoek**

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van diverse onderzoeken naar kwaliteitskenmerken en de resultaten daarvan. Op basis van de literatuur komt naar voren dat er onderscheid gemaakt kan worden tussen ‘harde’ meetbare locatie- en gebouwkenmerken en ‘softe’ gebruikerswensen. Enkele voorbeelden van harde locatie- en gebouwkenmerken zijn de bereikbaarheid, de staat van oplevering en bouwjaar. Onder softe gebruikerswensen worden de beleving en gezondheid verstaan.

Uit vrijwel alle literatuurstudies komt naar voren dat locatie voortdurend als het belangrijkste kwaliteitskenmerk aangemerkt wordt. Gezondheid, flexibiliteit of duurzaamheid zijn ontwikkelingen van de laatste jaren. Door de jaren heen zijn zekere trends in gebruikerswensen zichtbaar met de nodige gevolgen voor een gebouw. Om een gebouw toekomstbestendig te houden zal het voortdurend op deze veranderende gebruikerswensen moeten worden aangepast. Op het moment dat bestaande gebouwen niet worden vernieuwd heeft dit vroegtijdige veroudering en mogelijke structurele leegstand tot gevolg.

Praktijkonderzoek kantoorgebruikers Den Haag

3.1 **Inleiding**

In het vorige hoofdstuk is literatuuronderzoek gedaan naar de gebruikerswensen als het gaat om kantoorhuisvesting. Uit dit onderzoek zijn vijf categorieën afgeleid voor de belangrijkste huisvestingscriteria van kantoorgebruikers. Deze categorieën zijn:

1. Locatie
2. Indeelbaarheid
3. Staat van oplevering
4. Gebouwvoorzieningen
5. Beleving/gezondheid

Gezien de veelvuldige voorkomendheid van deze gebruikerswensen in de diverse literatuuronderzoeken, vormen deze categorieën de basis voor de opbouw van het praktijkonderzoek.

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksmethode van het empirisch onderzoek beschreven, hoe het praktijkonderzoek is uitgevoerd en tot welke resultaten dit heeft geleid. Het doel van dit hoofdstuk is om antwoord te geven op de vierde deelvraag naar de specifieke kwaliteitseisen die gebruikers in Den Haag aan kantoorruimte stellen. In hoofdstuk 5 wordt geanalyseerd of deze uitkomsten overeenkomen met de uitkomsten van het literatuuronderzoek.

3.2 **Onderzoeksmethode**

Het onderzoek is kwantitatief van aard en daarom is er gekozen voor een digitale enquête gecombineerd met diepte-interviews. Om een zo breed mogelijk beeld te krijgen van de kwaliteitseisen en de voorkeuren van kantoorgebruikers, zijn in de enquête per genoemde hoofdcategorie meerdere deelvragen geformuleerd. De diepte-interviews zijn bedoeld om aanvullende informatie te vergaren die een nauwkeuriger inzicht geeft in de Haagse gebruikersmarkt.

3.3 **Enquête**

In het onderzoek is gebruikgemaakt van een selecte steekproef. De enquête is verstuurd naar tweehonderd bedrijven die in Den Haag ten minste 700 m² kantoorruimte huren of in eigendom hebben. Deze bedrijven vertegenwoordigen nagenoeg alle kantoorgebruikers van deze metrage in Den Haag. De bedrijven met kleinere metrages zijn in dit onderzoek niet meegenomen.

Alle geënquêteerden zijn per e-mail benaderd waarbij de achtergrond en het doel van het onderzoek schriftelijk is toegelicht. Van de tweehonderd geënquêteerde bedrijven hebben er 56 gereageerd en de enquête volledig ingevuld, wat een response rate van 28% betekent. Dit wordt als voldoende betrouwbaar gezien om valide conclusies te kunnen trekken. Voor een volledig overzicht van de resultaten wordt naar bijlage 2: Enquêteresultaten, verwezen.

Om de kans op respons te vergroten, is in de enquête een gepersonaliseerde aanhef gebruikt. Tevens zijn de anonimiteit en vertrouwelijkheid van gegevens meerdere malen benadrukt. De geënquêteerden zijn allemaal directieleden of facilitair managers die zich

geregeld met bedrijfshuisvestingsvraagstukken bezighouden. Dit verhoogt de betrouwbaarheid van het onderzoek.

De enquête bestaat uitsluitend uit meerkeuzevragen. Hierdoor zijn de antwoorden onderling goed te vergelijken. Qua structuur is de enquête opgebouwd op basis van de vijf categorieën die uit het literatuuronderzoek naar voren gekomen zijn. Locatie komt uit het literatuuronderzoek als voornaamste huisvestingscriteria naar voren. Het betreft een veelomvattend begrip waaronder bereikbaarheid maar ook voorzieningen in de nabijheid vallen. Om dit zo breed mogelijk te toetsen zijn de vragen drie tot en met negen geformuleerd die allemaal betrekking hebben op locatie. Vragen ten aanzien van bereikbaarheid tot ov en snelwegen maar ook vragen ten aanzien van het voorkeursgebied en de gewenste voorzieningen in dit gebied zijn opgenomen. De indeelbaarheid uit het literatuuronderzoek heeft met name te maken met de grootte van de vloeren en in hoeverre deze efficiënt indeelbaar zijn. In de enquête is getoetst welke vloergrootte kantoorgebruikers prefereren en hoe belangrijk zij dit in combinatie met indeelbaarheid vinden. Gebouwvoorzieningen die als belangrijk uit het literatuuronderzoek naar voren komen zijn eveneens veelomvattend. Om die reden is ervoor gekozen de respondent meerdere voorzieningen te laten selecteren die zij relevant vinden. Aangezien business centers als een opkomende trend uit het literatuuronderzoek naar voren komen, is hier een aparte vraag voor opgenomen. De beleving van een gebouw wordt in het literatuuronderzoek ook breed omschreven. Het kan hierbij om de uitstraling van de binnen- en buitenkant van een gebouw gaan. Tegelijkertijd vallen hier ook zaken onder die het welzijn ofwel de gezondheidsbeleving aangaan. Om hier antwoord op te krijgen zijn er meerdere vragen gesteld die hierop aansluiten. Zo is er een vraag over de mate van een uitgesproken architectuur gesteld maar ook over de mogelijkheid tot het creëren van een eigen identiteit en het belang van een WELL certificaat. Dit certificaat betreft een standaard, specifiek gericht op de gezondheid en het welzijn van de medewerkers. De vijfde categorie die uit het literatuuronderzoek naar voren komt betreft de staat van oplevering van een gebouw. Aangezien dit een zeer breed begrip betreft, zijn er meerdere vragen in de enquête hierover opgenomen. Met betrekking tot duurzaamheidsaspecten van een gebouw heeft de respondent de keuze uit meerdere mogelijkheden. Ten aanzien van de technische aspecten kan er per voorgegeven item aangegeven worden in hoeverre dit voor de kantoorgebruiker relevant is of niet.

Aan het einde van de enquête wordt aan de respondenten gevraagd om de vijf categorieën te prioriteren. Hierdoor wordt inzicht verkregen welk criterium het belangrijkste wordt gevonden. Bovendien zijn de uitkomsten daardoor goed met de uitkomsten van het literatuuronderzoek te vergelijken.

3.4 **Diepte-interviews**

Om meer achtergrondinformatie uit de enquête te halen, is besloten om diepte-interviews af te nemen bij drie verschillende type organisaties. Er is gekozen voor Shell als bedrijf in de oliesector, Unicef als bedrijf in de non-profit sector en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) als vertegenwoordiger van de publieke sector. Deze sectoren vertegenwoordigen een groot aandeel van de Haagse kantoorgebruikers.

De personen zijn individueel geïnterviewd om onderlinge beïnvloeding te vermijden (Baarda & Goede, 2009). De interviews zijn gestructureerd door de enquête als leidraad aan te houden. Enerzijds om ze goed met de resultaten van de enquêtes te kunnen vergelijken, anderzijds omdat de enquête gestructureerd is vanuit de resultaten uit het literatuuronderzoek. De interviews bieden de mogelijkheid om meer inhoudelijk op

bepaalde vragen in te gaan. Het doel van de interviews is om te verifiëren welke behoeften gebruikers hebben ten aanzien van hun kantoorruimte in Den Haag. Alle interviews zijn vastgelegd in verslagen, opgenomen in bijlage 3: Interviewverslagen.

Interview 1 werd gevoerd met de heer P. van der Bijl, Real Estate Portfolio Manager EMEA bij Shell, waar hij zeven jaar werkzaam is. De heer Van der Bijl is verantwoordelijk voor alle transacties rondom de vastgoedportefeuille in zijn werkgebied.

Interview 2 werd gevoerd met de heer B. de Ruigh, Directeur of Finance and Operations bij Unicef, waar hij ruim drieënhalf jaar werkzaam is. Unicef heeft sinds maart 2016 haar hoofdkantoor aan de Bezuidenhoutseweg 74 en de heer De Ruigh was actief betrokken bij de conceptvorming van het nieuwe werkplekconcept en de verhuizing naar het nieuwe kantoor.

Het laatste interview werd gehouden met de heer T. Poelman, sinds januari 2016 werkzaam bij het Rijksvastgoedbedrijf als Hoofd Design Build Finance Maintain Operate en vastgoedtransactie (inkoop). Hij is onder andere verantwoordelijk voor vastgoedteams die gebouwen realiseren, portefeuilles managen en vastgoedtransacties tot stand brengen. Het Rijksvastgoedbedrijf is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid.

3.5 **Resultaten enquête en interviews**

De vragen van de enquête en de interviews zijn hieronder per categorie weergegeven, gebaseerd op de vijf categorieën van het literatuuronderzoek. De resultaten uit de enquête en de interviews zijn eveneens hieronder weergegeven.

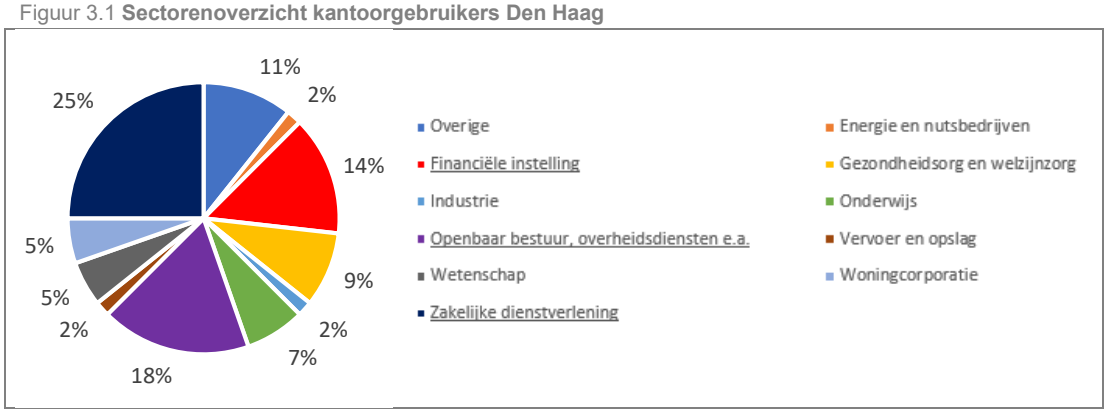
Inleiding enquête

Er worden allereerst twee algemene vragen gesteld over in welke sector het bedrijf zich bevindt en hoe corporate of creatief het bedrijf zichzelf inschaalt. Doel van deze vragen is om te kunnen achterhalen of bedrijven uit bepaalde sectoren vergelijkbare gebruikerswensen hebben en om te achterhalen of hier verschil in zit naarmate een bedrijf een meer corporate of meer creatieve uitstraling heeft.

Sectorverdeling

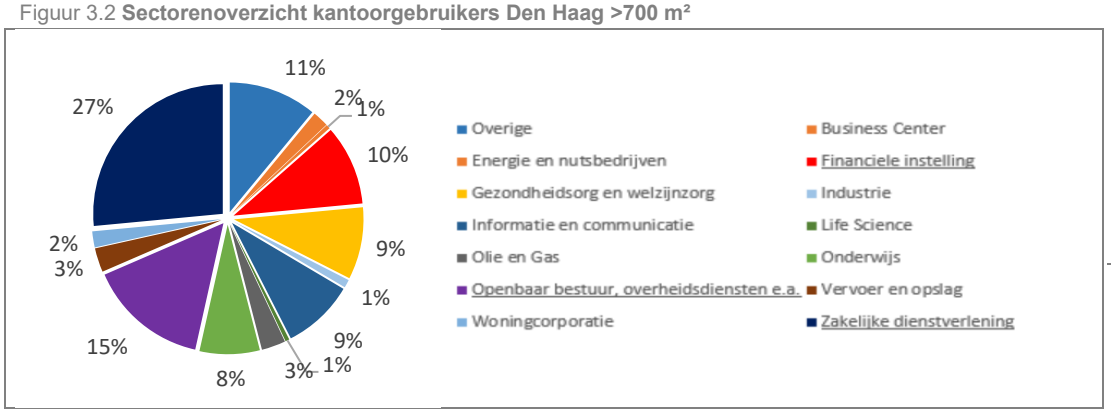
Meer dan 50% van de respondenten bevinden zich in bij financiële instellingen (14%), openbaar bestuur e.a. (18%) en de zakelijke dienstverlening (25%). De sector overige (11%) is meer uiteenlopend en bestaat onder andere uit non-profit organisaties zoals kinderdagverblijven.

Figuur 3.1 **Sectorenoverzicht kantoorgebruikers Den Haag**



Gelet op de totale kantoorgebruikersmarkt >700 m², kan geconcludeerd worden dat de steekproef representatief is. In de totale kantoorgebruikersmarkt >700 m² is een evenredige verdeling van sectoren zichtbaar met respectievelijk 10, 15 en 27%. De sector overige bestaat hier eveneens uit 11%.

Figuur 3.2 **Sectorenoverzicht kantoorgebruikers Den Haag >700 m²**

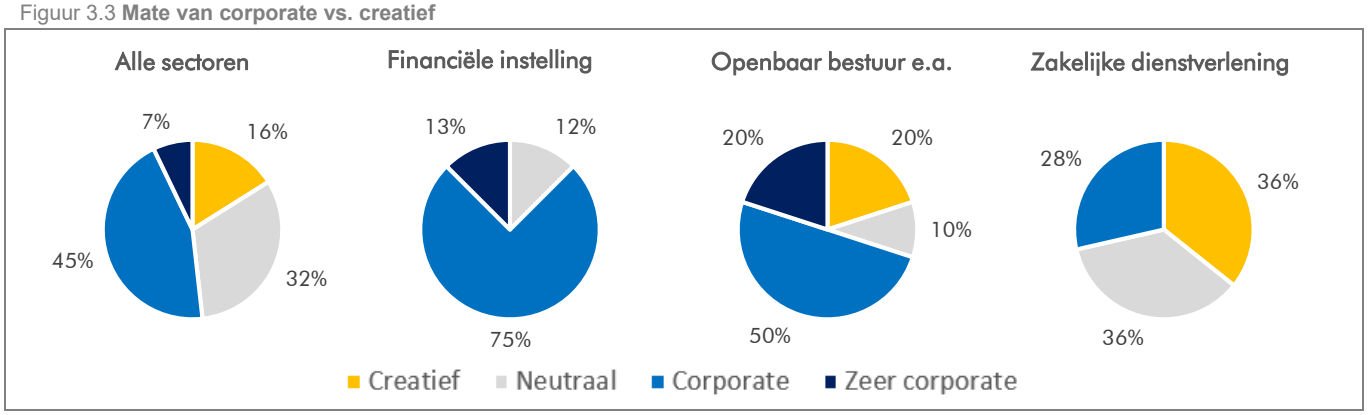


Corporate vs. Creatief

Om te toetsen of er verschil is tussen bepaalde groepen als het gaat om gebruikerswensen ten aanzien van kantoorhuisvesting, is de vraag gesteld in hoeverre een bedrijf zich als corporate dan wel als creatief beschouwd.

De resultaten in het onderstaande cirkeldiagram tonen aan dat geen enkele organisatie zich als zeer creatief aanmerkt. Het aandeel bedrijven die zichzelf als creatief beschouwen, is 16%. Bijna de helft (45%) van de respondenten vindt dat de organisatie waarin zijn werkzaam zijn een corporate uitstraling heeft. Het aandeel zeer corporate bedraagt 7%. Van de respondenten geeft 32% aan dat hun organisatie een neutraal karakter heeft.

Figuur 3.3 **Mate van corporate vs. creatief**



Op sectorniveau zijn grote verschillen zichtbaar in de perceptie van corporate dan wel creatief. De financiële instellingen neigen bijna allemaal naar een corporate karakter. Van de bedrijven in deze sector zegt 88% corporate dan wel zeer corporate te zijn en slechts 12% geeft een neutrale voorkeur aan. Geen enkele financiële instelling heeft aangegeven zich als creatief in te schalen.

Bij het openbaar bestuur is het overgrote deel corporate dan wel zeer corporate. Hier geeft echter 20% van de respondenten aan zich eerder als creatief te zien. Dit sluit aan bij de uitkomsten van het interview met het RVB. Hieruit komt naar voren dat er binnen het RVB twee portefeuilles zijn:

1. Huisvesting voor specifieke bedrijfsprocessen, ook wel specialties genoemd, die heel divers zijn en niet in een categorie te plaatsen zijn. Voorbeelden van specialties zijn bijvoorbeeld gevangenissen en monumenten. Dit hoeft niet altijd corporate te zijn.
2. Huisvesting voor de kantoren: dit is de grootste groep en hiervan is de stijl overwegend corporate.

De zakelijke dienstverlener heeft diverse antwoorden gegeven waarbij neutraal en creatief gelijk opgaan (36%), gevolgd door corporate (28%). Geen van de respondenten in deze sector geeft aan zeer corporate of zeer creatief te zijn. De reden dat deze uitkomsten evenredig verdeeld zijn, kan te maken hebben met het feit dat de sector zakelijke dienstverlening een heel grote groep betreft waarbinnen verschillende deelsectoren te maken zijn.

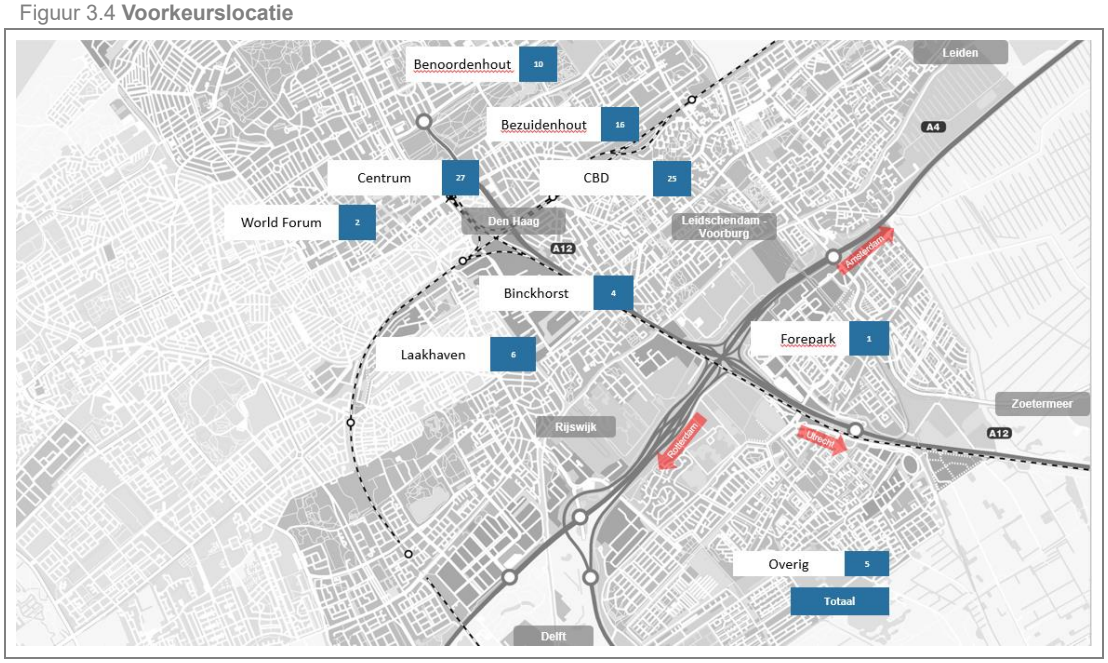
In de conclusie van dit hoofdstuk wordt gekeken naar wat de verschillen tussen de drie sectoren zijn en of er afwijkende gebruikerswensen binnen een sector te herkennen zijn naarmate een bedrijf meer of minder creatief dan wel corporate is.

1. Locatie

De eerste hoofdcategorie uit het literatuuronderzoek, namelijk locatie, wordt in de enquête onderzocht in de vragen 3 tot en met 8. Onder locatie wordt de fysieke locatie verstaan, inclusief de bereikbaarheid, de parkeernorm en de voorzieningen rondom het gebouw.

Allereerst wordt de vraag gesteld in welk deelgebied het bedrijf zich bij voorkeur zou willen vestigen. Meerdere antwoorden zijn mogelijk. Het resultaat is hieronder weergegeven.

Figuur 3.4 **Voorkeurslocatie**



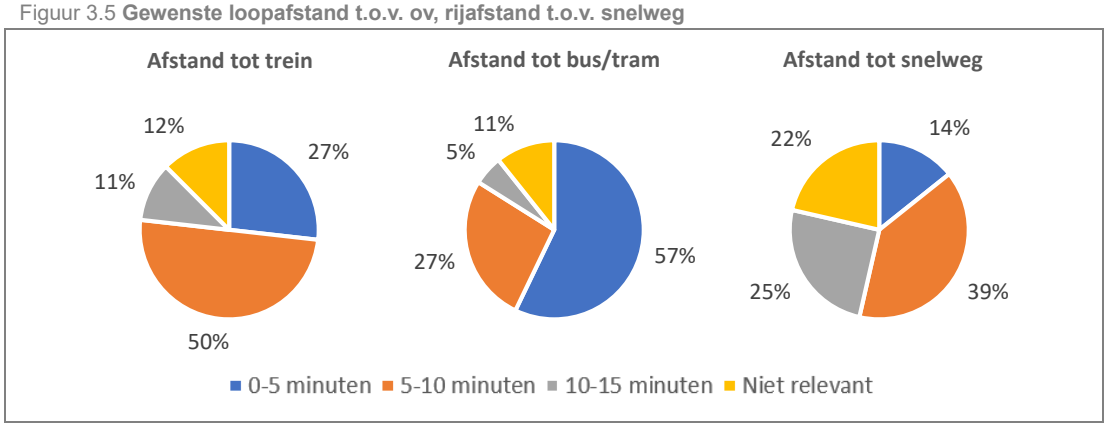
Het CBD en het Centrum worden als meest populaire vestigingsgebieden geselecteerd. Dit zijn met circa 1.071.600 m² en circa 790.200 m² kantorenvoorraad (CBRE, 2018) de grootste gebieden met de meeste gebruikers. Forepark is een klein gebied met een beperkt aantal gebruikers en wordt een keer geselecteerd. World Forum is met ongeveer 201.500 m² een veel groter gebied maar wordt slechts twee keer aangemerkt als voorkeurslocatie. Oorzaak hiervan zou kunnen zijn dat het World Forum zich kenmerkt door een vrij beperkt aantal gebruikers die groot van omvang zijn. Voorbeelden hiervan zijn Europol en de Organisation for the Prohibition of Chemical Weapons (OPCW).

De geïnterviewden geven gevarieerde antwoorden. Shell bevindt zich met zijn hoofdkantoor van oudsher op de huidige locatie aan de Carel van Bylandtlaan in Benoordenhout waardoor het logisch is voor het bedrijf dat ze daar verder hebben uitgebouwd. Unicef heeft bewust voor Bezuidenhout gekozen toen ze in 2016 zijn verhuisd, gezien de nabijheid van diverse overheidsinstanties en aanverwante organisaties. Voor het RVB zouden alle deelgebieden tot de mogelijkheden behoren, afhankelijk van het Rijksonderdeel dat er geplaatst moet worden.

Bereikbaarheid

De volgende vragen gaan over de maximale afstand tot een bepaald knooppunt die een kantoorgebruiker acceptabel vindt. Als het gaat om de nabijheid van een treinstation, geeft ruim een kwart van de gebruikers aan binnen vijf minuten lopen van een station af te willen zitten. Bijna de helft wil maximaal vijf tot tien minuten lopen. Om de vraag met betrekking tot het ov iets nauwkeuriger te meten, is eveneens gevraagd hoe ver de gebruiker van een bus- of tramhalte verwijderd wil zijn. In dat geval geeft 57% aan dat vijf minuten lopen van een halte te willen zitten. Wanneer het gaat over de autoverbinding naar de nabijgelegen snelweg, geeft 39% van de respondenten aan hier binnen vijf tot tien minuten naartoe te willen rijden.

Figuur 3.5 **Gewenste loopafstand t.o.v. ov, rijafstand t.o.v. snelweg**

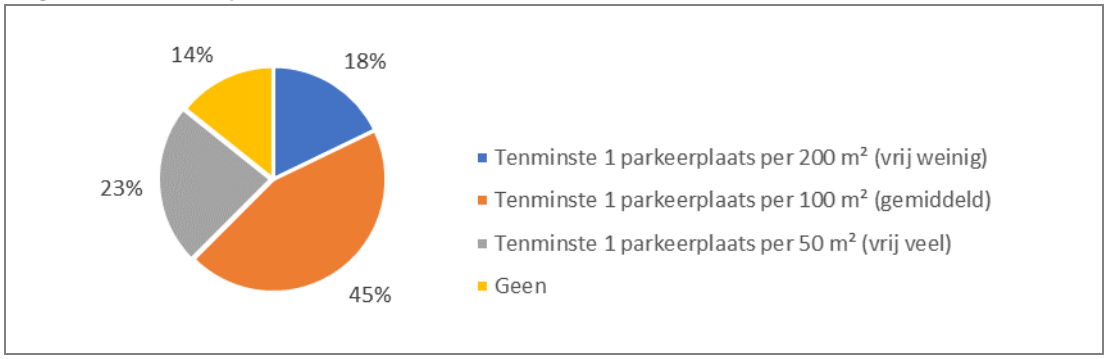


De resultaten van het interview wijzen in alle gevallen uit dat bereikbaarheid belangrijk is, met name ov-bereikbaarheid. Bij Shell wordt het ov de belangrijkste vorm van transport gevonden. Zij hanteren vaak een regel dat voor medewerkers die binnen een straal van bijvoorbeeld dertig kilometer wonen, geen parkeerplaats ter beschikking wordt gesteld. Bij Unicef en het RVB is een goede ov-verbinding eveneens veel belangrijker dan een goede verbinding met de auto. Het RBV stelt zelfs dat het gebouw per ov uitstekend bereikbaar moet zijn en de autobereikbaarheid niet relevant is.

Parkeernorm

Er is gekeken naar welke parkeernorm kantoorgebruikers in Den Haag wensen. Het merendeel van de gebruikers in Den Haag, namelijk 45%, heeft een behoefte van een parkeerplaats per 100 m² kantoorruimte. Unicef en Shell sluiten zich bij deze norm aan. Het RVB past zijn parkeerbehoefte aan op de gemeentelijke parkeernorm en hanteert geen minimumnorm.

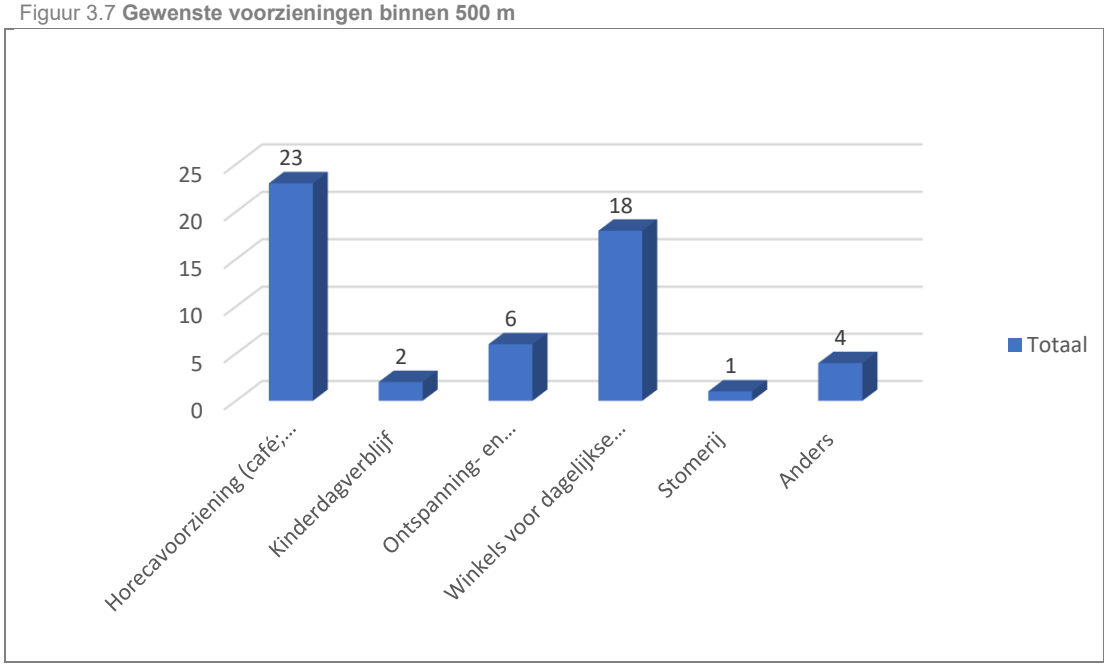
Figuur 3.6 **Gewenste parkeernorm**



Voorzieningen rondom gebouw

De laatste vraag over locatie behandelt de voorzieningen die men binnen vijfhonderd meter van het gebouw wil hebben. Er kunnen meerdere antwoordmogelijkheden worden aangekruist.

Figuur 3.7 **Gewenste voorzieningen binnen 500 m**



Figuur 3.7 laat zien dat de nabijheid van horecavoorzieningen en winkels voor dagelijkse behoeften het meest gewenst is onder kantoorgebruikers. Door de 56 respondenten werd 23 keer de horecavoorzieningen en achttien keer de winkels voor de dagelijkse behoefte geselecteerd. Andere voorzieningen als kinderdagverblijf of ontspanningsmogelijkheden worden veel minder gekozen, respectievelijk twee en zes keer.

De geïnterviewden geven als reactie op de voorzieningen de volgende antwoorden. Voor Shell is het belangrijk dat er hotel- en restaurantfaciliteiten in de buurt gelegen zijn voor hun gasten. Daarnaast hechten zij veel waarde aan een veilige omgeving van het gebouw. Unicef geeft aan dat zij het belangrijk vinden dat er diverse lunchrooms, cafés en supermarkten op korte loopafstand te vinden zijn. Het RVB heeft geen voorkeur voor specifieke voorzieningen als horeca en winkels in de directe omgeving. Zij geven de voorkeur aan deze voorzieningen op de begane grond van de eigen gebouwen te faciliteren en aan te laten sluiten bij de stedenbouwkundige inrichting van de omgeving.

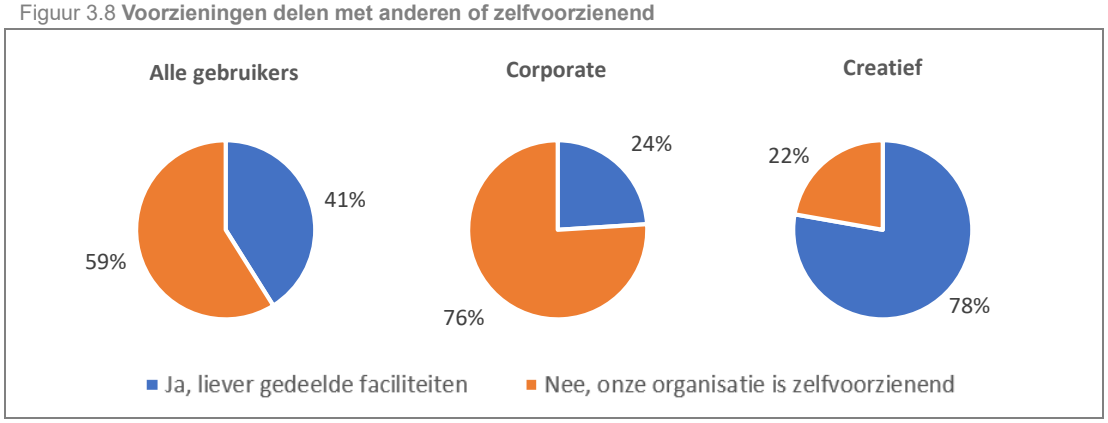
2. Gebouwvoorzieningen

De tweede hoofdcategorie die uit het literatuuronderzoek als zeer belangrijk voor gebruikers naar voren komt, zijn gebouwvoorzieningen. Vragen 9 en 10 van de enquête hebben betrekking op deze tweede hoofdcategorie. Allereerst wordt de vraag gesteld of kantoorgebruikers faciliteiten als een restaurant, receptie en vergaderruimtes willen delen met andere gebruikers, of de voorkeur geven aan zelfvoorzienend te zijn.

Voorzieningen delen/zelfvoorzienend

Een meerderheid van de respondenten, te weten 59%, geeft de voorkeur aan eigen voorzieningen. Er zijn echter grote voorkeursverschillen tussen corporate en creatieve bedrijven waarneembaar. De resultaten in diagram 2 van figuur 3.8 laten zien dat ruim driekwart van de corporate bedrijven (76%) de voorkeur geeft aan eigen voorzieningen tegenover minder dan een kwart (22%) van de creatieve bedrijven. Daarentegen geeft ruim driekwart (78%) van de creatieve bedrijven de voorkeur aan gedeelde faciliteiten tegenover een kwart (24%) van de corporate bedrijven.

Figuur 3.8 **Voorzieningen delen met anderen of zelfvoorzienend**

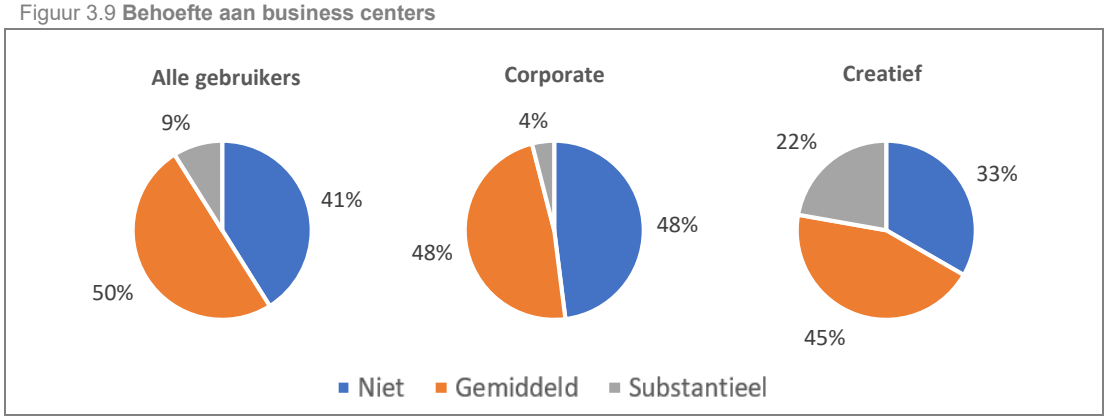


Unicef geeft in beginsel aan faciliteiten te willen delen. Tegelijkertijd is een eigen identiteit met goede zichtbaarheid op de begane grond essentieel voor de organisatie. Hier heeft Unicef de gebouwvoorzieningen geplaatst, waardoor het moeilijk lijkt deze met andere partijen te (kunnen) delen. Bij Shell is het casusafhankelijk maar overwegend staat het bedrijf open voor gebouwen met meerdere huurders. Het kantoor in Rotterdam is hier een voorbeeld van. Als in een kantoorverzamelgebouw faciliteiten als vergadervoorzieningen en een bedrijfsrestaurant gedeeld kunnen worden en zo kosten kan besparen, is dat een voordeel, aldus Shell. Specifiek voor Den Haag heeft Shell een eigen kantoor zonder medehuurders. Het RVB is zelfvoorzienend en wil niet afhankelijk van andere huurders zijn.

Services offices/Business centers

De tweede vraag met betrekking tot gebouwvoorzieningen gaat over business centers die steeds meer aan populariteit winnen. Zoals in meerdere onderzoeken in hoofdstuk 2 aan de orde is gekomen zijn bedrijven nu meer dan ooit op zoek naar flexibiliteit en de vraag naar business centers groeit sterk. In de enquête is daarom de vraag gesteld of bedrijven in Den Haag behoefte hebben aan business centers en in welke mate. Figuur 3.9 laat zien dat er geen substantiële vraag naar business centers naar voren komt. Bij bedrijven met een meer creatieve uitstraling is de vraag iets meer (22%), maar nog steeds geeft 33% aan dit als niet relevant te zien.

Figuur 3.9 **Behoefte aan business centers**



Bij Unicef wordt aangegeven dat het bedrijf geen behoefte aan dergelijke faciliteiten heeft. Het RVB heeft een dermate grote portefeuille dat men intern een flexibele schil kan creëren. Daarnaast past de contractvorming van business centers niet bij de wensen van het RVB. Shell vindt het gemakkelijk als er een business center in hetzelfde gebouw zit waardoor er op flexibele basis vergaderruimtes gehuurd kunnen worden. Dit kan vanuit

een kostenbesparend oogpunt interessant zijn. Soms komt het voor dat Shell voor bepaalde locaties kiest voor een serviced office locatie in plaats van een eigen kantoor.

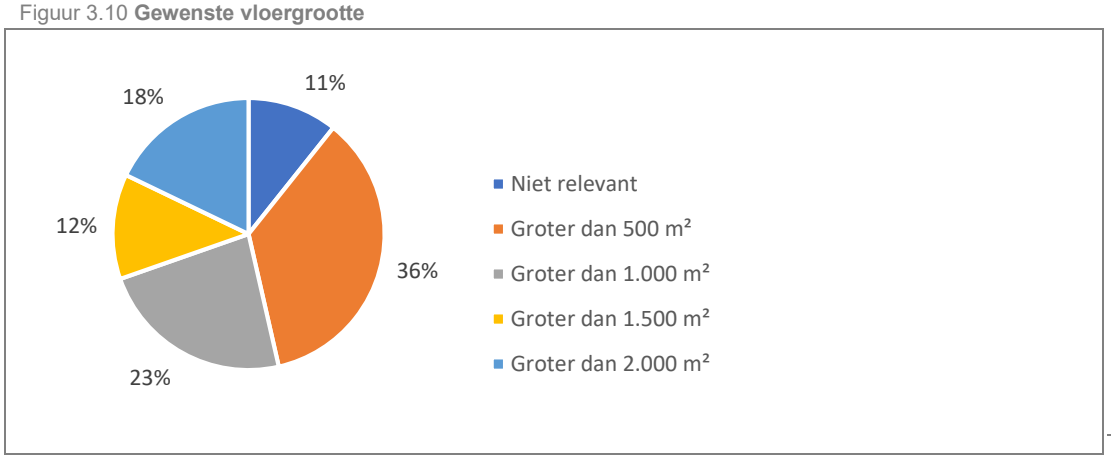
3. Indeelbaarheid

Hoofdcategorie 3 uit het literatuuronderzoek heeft te maken met de indeelbaarheid van de gebouwen. Grote, kolomvrije vloeren zouden de voorkeur genieten, zo bleek uit de onderzoeken van onder andere Clarijs (2017), Besselaar (2011) en Baum (1993).

Vloergrootte

Vraag 11 van de enquête toetst welke vloergrootte kantoorgebruikers in Den Haag als ideaal beschouwen.

Figuur 3.10 **Gewenste vloergrootte**



Slechts 11% van de respondenten geeft aan dat de grootte van de vloeren niet relevant is. Dit is niet verwonderlijk aangezien het minimum van de ondervraagden ten minste 700 m² kantooroppervlakte bedraagt. Van de respondenten wenst 23% vloeren groter dan 1.000 m² en 12% respectievelijk 18% van de gebruikers heeft behoefte aan vloeren van tenminste 1.500 m² respectievelijk 2.000 m² en groter.

Van de geïnterviewden geeft Shell aan de voorkeur aan vloeren tussen de 1.000 – 2.000 m² te hebben. Te grote vloeren kunnen een nadeel opleveren door te lange looplijnen. Ook beperken te grote vloeren de flexibiliteit omdat men bij huurcontracten meestal alleen hele verdiepingen kan bijhuren of afstoten. Het RVB zoekt vloeren van 1.000 m² en groter. Unicef heeft voldoende aan kleinere vloeren van 500 tot maximaal 1.000 m². Hierbij moet worden opgemerkt dat bij Unicef in verhouding tot Shell en het RVB veel minder werknemers in een kleinschaliger gebouw werken.

4. Beleving/Gezondheid

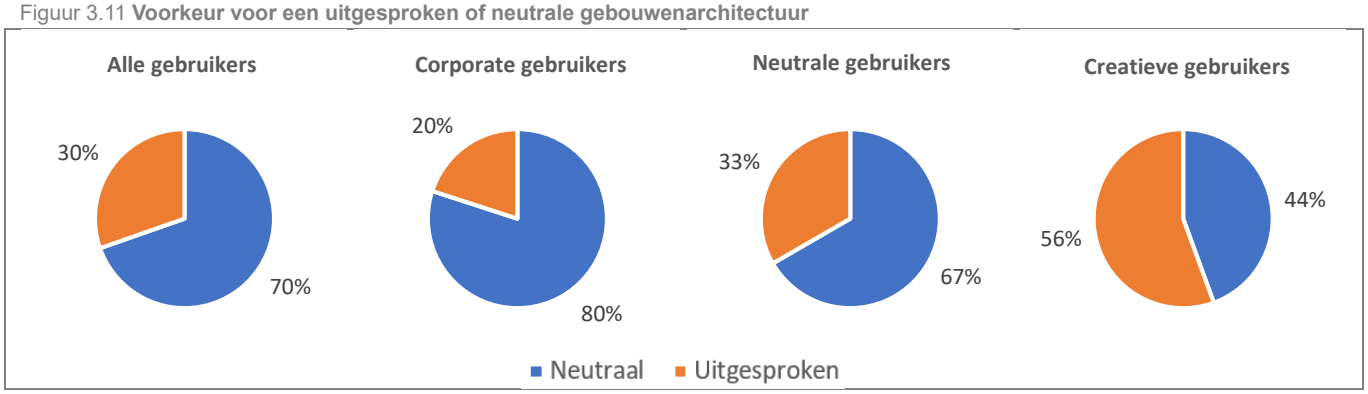
De vierde hoofdcategorie uit het literatuuronderzoek omvat de beleving van een gebouw en de aanwezigheid van faciliteiten die de gezondheid van medewerkers alsmede de productiviteit verhogen. Om dit op de Haagse markt te toetsen, zijn een aantal vragen gesteld. Allereerst vragen 12 en 13 die ingaan op de beleving van de gebruiker met betrekking tot architectuur en identiteit.

Architectuur

De vraag is of de organisatie de voorkeur heeft voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur. Figuur 3.11 laat zien dat 70% van de respondenten aangeeft overwegend te kiezen voor een gebouw met een neutrale uitstraling. Deze voorkeur komt zeer sterk naar voren bij de corporate gebruikers (80%) en bij neutrale gebruikers (67%).

Wanneer de gebruiker zich meer als een creatieve organisatie ziet, bestaat er een lichte voorkeur voor uitgesproken gebouwen (56%) ten opzichte van neutrale gebouwen (44%).

Figuur 3.11 **Voorkeur voor een uitgesproken of neutrale gebouwenarchitectuur**

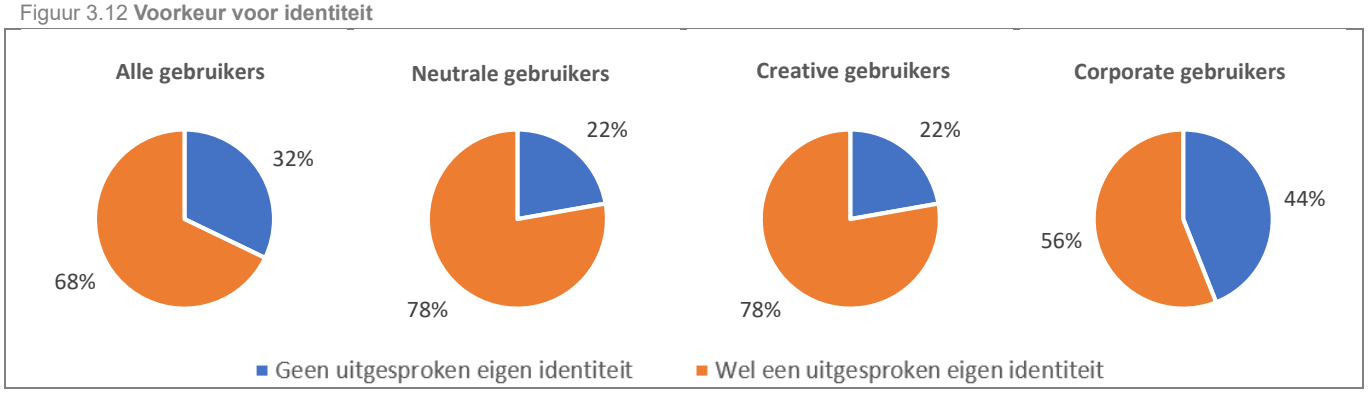


Alle geïnterviewden geven aan dat een te uitgesproken architectuur niet nodig is. Het is belangrijker dat het gebouw kwalitatief hoogstaand en tijdloos is, maar wel ingetogen.

Identiteit

De tweede vraag over de beleving is of de kantoorgebruikers de voorkeur hebben voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is. Een grote meerderheid van de respondenten (68%) geeft aan een eigen identiteit te willen realiseren. Dit is met name zeer sterk aanwezig bij de neutrale (78%) en creatieve (78%) kantoorgebruiker, zo laat figuur 3.12 zien. Een evenwichtigere verdeling is zichtbaar bij corporate gebruikers: 56% van de corporate gebruikers geeft aan graag een uitgesproken eigen identiteit te willen realiseren tegenover 44% die aangeeft geen specifieke voorkeur voor een uitgesproken eigen identiteit te hebben.

Figuur 3.12 **Voorkeur voor identiteit**

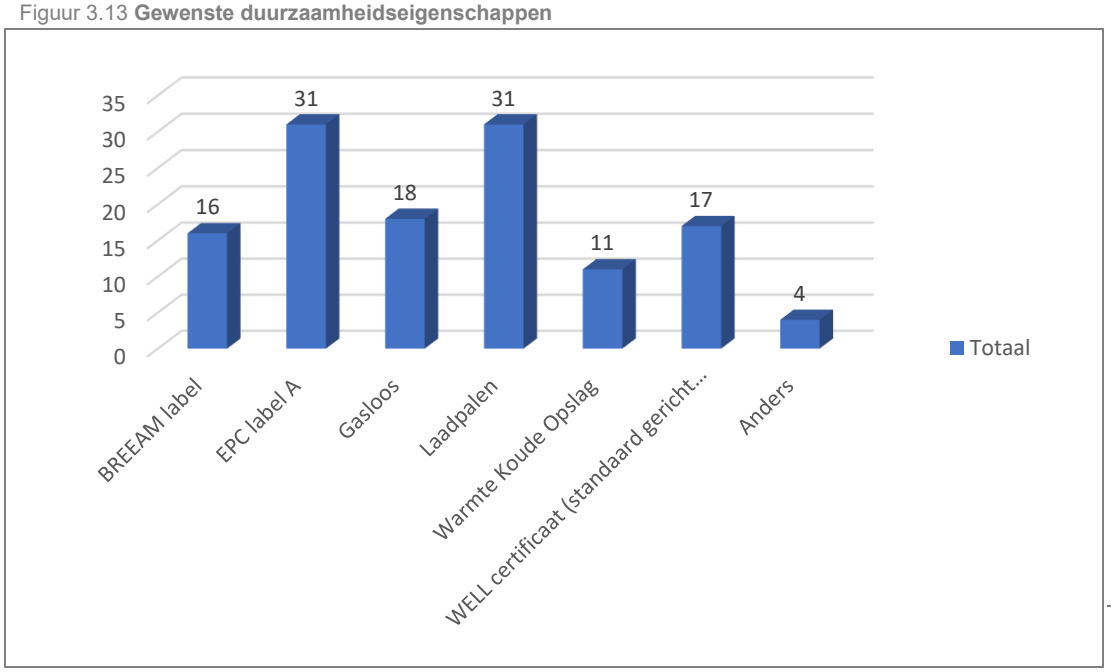


Voor de geïnterviewde bedrijven is het hebben van een uitgesproken eigen identiteit wel van groot belang. Een eigen identiteit is voor Shell relevant wanneer het om een hoofdkantoorfunctie gaat. Voor de kantoren op de andere locaties speelt dit veel minder een rol. Over het algemeen worden daar alleen een vlag en het logo gebruikt. De zichtbaarheid wordt gerealiseerd door de tankstations aan de snelweg. Voor het RVB is de eigen identiteit wel belangrijk en het bedrijf streeft daarom naar single tenant gebouwen. Voor Unicef is de eigen identiteit eveneens een van de belangrijkste criteria. De buitenwereld moet naar binnen gehaald worden om de samenwerking met andere partijen te bevorderen. Daarom heeft de huidige locatie van Unicef op de begane grond een inloopfunctie en een centraal hart.

Duurzaamheid

Tot slot wordt aan de gebruikers gevraagd welke duurzaamheidsaspecten zij belangrijk vinden als het gaat om de kantoorhuisvesting. Figuur 3.13 toont aan dat het EPC label (31) in combinatie met laadpalen (31) als meest relevant worden ervaren. Gezien de relatief hoge scores op elk duurzaamheidsaspect kan geconcludeerd worden dat geen enkel duurzaamheidsaspect als irrelevant wordt beschouwd.

Figuur 3.13 **Gewenste duurzaamheidseigenschappen**



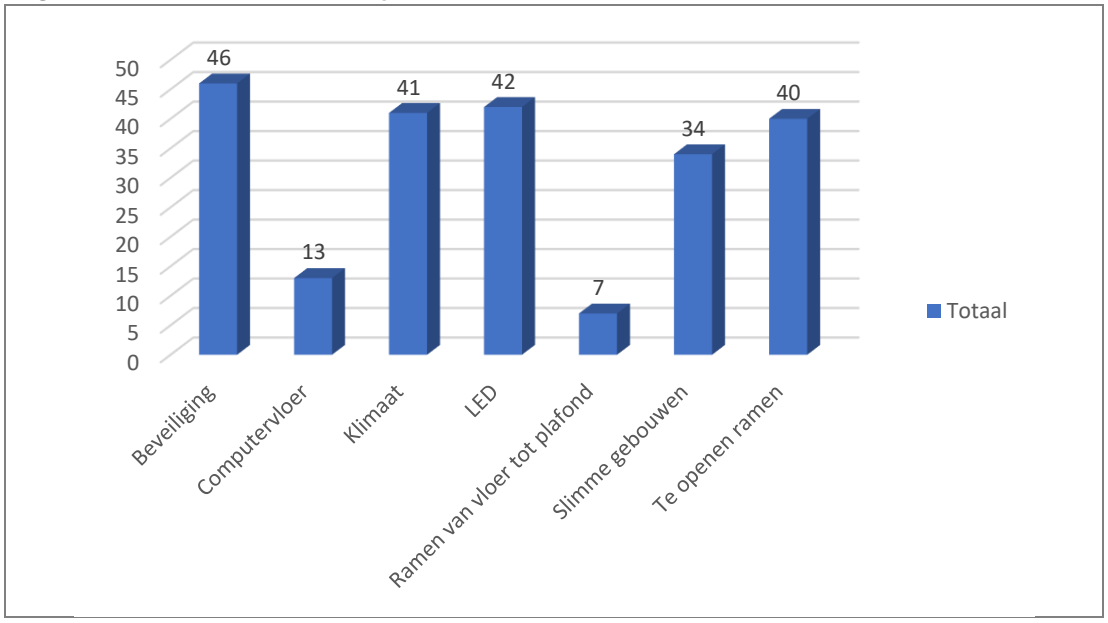
Uit de interviews komt naar voren dat bedrijven nadenken over duurzaamheid. Duurzaamheid is belangrijk voor Unicef maar de organisatie heeft niet de wens om hierbij voorop te lopen. Het huidige gebouw beschikt over een energielabel B. Unicef is bereid een hogere huur voor een duurzamer pand te betalen, mits de besparing via lagere servicekosten terugkomt. Bij Shell wordt duurzaamheid steeds belangrijker maar het bedrijf draagt dit niet uit, aldus Van der Bijl. Wel streeft Shell de standaarden van LEED Gold na maar is niet voornemens dit duurzaamheidscertificaat te halen. Het gaat Shell om de parameters erachter. LEED staat voor Leadership in Energy and Environmental Design en is een wereldwijd erkend systeem dat wordt gebruikt om de duurzaamheid van gebouwen vast te stellen. Voor het RVB is duurzaamheid zeer relevant en het bedrijf heeft de ambitie om het verbruik van de primaire gebouwinstallaties op den duur terug te brengen naar 35 kWh/m² per jaar. Dit is ambitieus gezien dit gemiddeld genomen voor kantoren circa 150 kWh/m² per jaar bedraagt, aldus Poelman. Commerciële certificaten zoals een BREEAM Label zijn voor het RVB niet belangrijk want het bedrijf hanteert eigen duurzaamheidsnormen die gelijk zijn aan de kwalificaties van een BREEAM Excellent Label. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method en is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidprestatie van gebouwen te bepalen. Het RVB ziet het behalen van de energieneutraalnorm als een opgave voor de komende tien tot twintig jaar.

5. Staat van oplevering

De laatste categorie die geïdentificeerd is in het literatuuronderzoek is de staat van oplevering van een gebouw. Het gaat hier met name om bouwkundige en technische aspecten van het object. Om inzicht te krijgen in de aspecten die kantoorgebruikers belangrijk vinden bij de staat van oplevering, worden zeven verschillende technische

aspecten aan geënquêteerden voorgelegd. De resultaten in figuur 3.14 tonen aan dat beveiliging, het binnenklimaat, LED verlichting, slimme technologieën en te openen ramen als belangrijk worden beschouwd. Grote ramen en computervloeren zijn daarentegen veel minder relevant.

Figuur 3.14 **Gewenste technische aspecten**

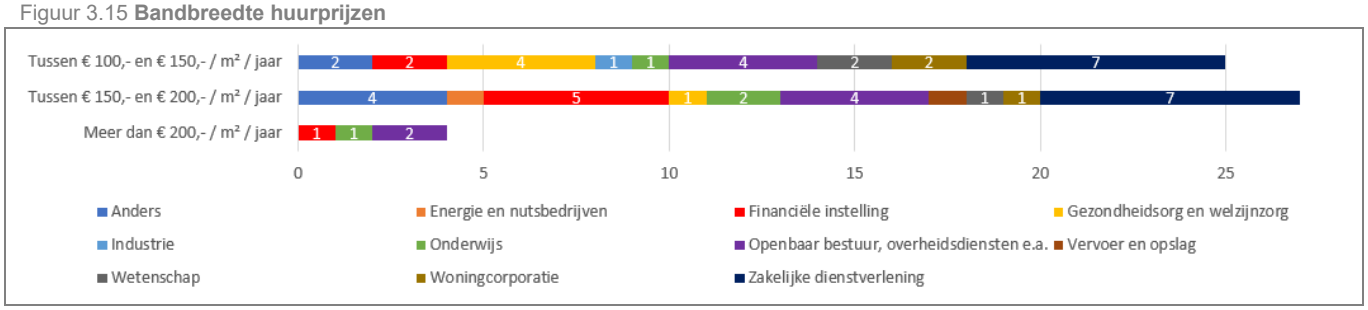


De antwoorden van de geïnterviewde partijen komen overeen met de antwoorden van de respondenten van de enquête. Shell benadrukt dat het bedrijf een onderscheid maakt in beveiliging. Beveiliging is zeer relevant en wordt als tweeledig gezien: enerzijds de veiligheid voor het personeel binnen het gebouw (trappen, LED verlichting, hanglampen atrium et cetera), en anderzijds de beveiliging van het gebouw zelf in de vorm van bijvoorbeeld bewaking en een alarmsysteem.

Afronding Enquête

De enquête wordt afgesloten met drie algemene vragen. Een daarvan vraagt binnen welke bandbreedte partijen bereid zijn huur te betalen. Deze vraag is gesteld om te kunnen toetsen of de gebruikerswensen realistisch zijn op basis van de door hun afgegeven huurprijs.

Figuur 3.15 **Bandbreedte huurprijzen**

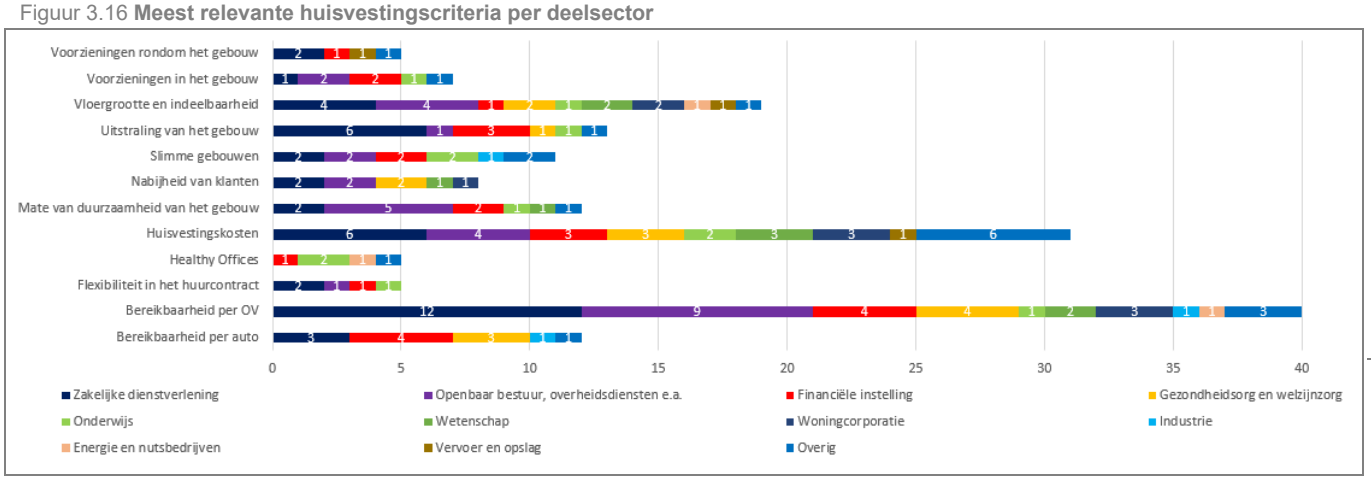


Van de gebruikers kiest bijna iedereen voor de bandbreedte € 100-150 en € 150-200/m²/jaar. Er is slechts een zeer beperkt aantal bedrijven bereid om huren boven € 200/m²/jaar te betalen. Er wordt ook een keuzemogelijkheid van onder de € 100/m²/jaar gegeven maar die is door niemand geselecteerd.

De geïnterviewde partijen Shell, Unicef en het RVB geven dezelfde antwoorden als de geënquêteerden. De door hun gewenste huurprijzen bevinden zich in het gemiddelde en zijn marktconform.

Daarnaast wordt de vraag gesteld om van de huisvestingwensen die eerder behandeld zijn, de drie belangrijkste te benoemen. Uit figuur 3.16 blijkt dat bereikbaarheid per ov het belangrijkste huisvestingsaspect is voor kantoorgebruikers. Nagenoeg alle sectoren hebben dit criterium als belangrijk aangemerkt. Driekwart van de bedrijven wil een locatie op maximaal tien minuten lopen van een treinstation. Ten tweede kan gesteld worden dat Haagse kantoorgebruikers zeer prijsbewust zijn. De huurprijs wordt als een na belangrijkste huisvestingscriterium gezien, waarbij de bandbreedte tussen de € 100-200/m²/jaar ligt. Als derde criterium worden de vloergrootte en indeelbaarheid van het gebouw genoemd. De vloeren dienen in ieder geval groter dan 500 m² te zijn maar bij voorkeur zelfs 1.000 m² of groter.

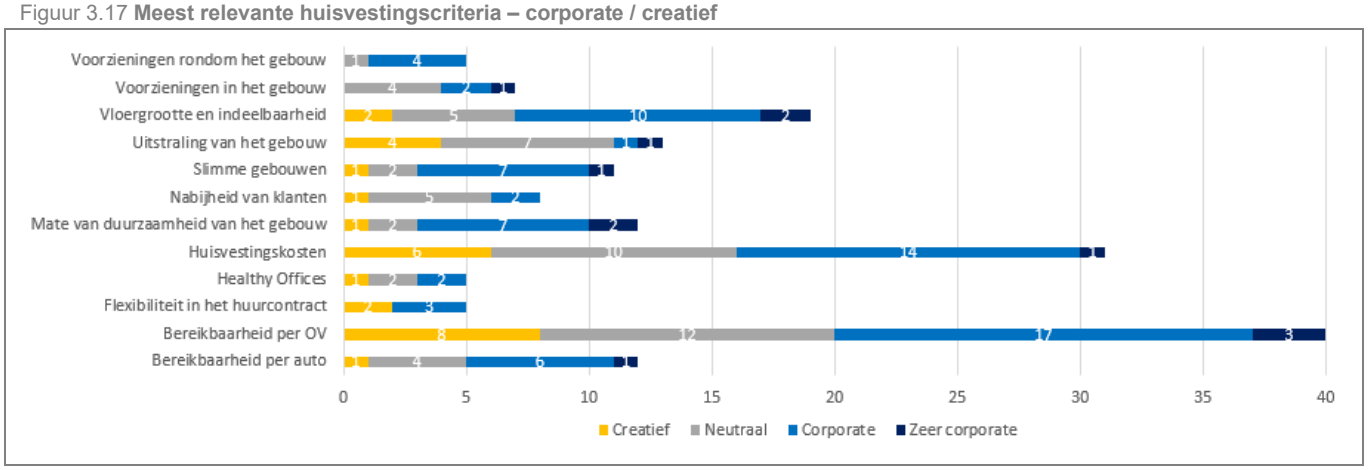
Figuur 3.16 **Meest relevante huisvestingscriteria per deelsector**



Over de hele linie vinden de respondenten de criteria healthy offices en flexibiliteit in het huurcontract minder relevant. Om inzichtelijk te krijgen wat kantoorgebruikers nog meer onbelangrijk vinden, wordt de vraag gesteld wat gebruikers als minst belangrijk criterium ervaren. De nabijheid van klanten wordt hierbij het vaakst geselecteerd.

In onderstaande figuur wordt gekeken naar de verschillen in gebruikerswensen tussen de corporate en creatieve bedrijven. Het valt op dat de verschillen niet erg afwijken van de verschillen uit figuur 3.16, gebaseerd op de deelsectoren. Opvallend is dat organisaties die zichzelf als meer creatief beschouwen, nauwelijks relevantie in de autobereikbaarheid zien, terwijl dit bij de corporate bedrijven wel belangrijk is.

Figuur 3.17 **Meest relevante huisvestingscriteria – corporate / creatief**



Als minst belangrijk worden healthy offices, flexibiliteit in het huurcontract, voorzieningen in het gebouw en de nabijheid van klanten genoemd.

3.6 **Samenvatting uit de enquête en diepte-interviews**

Uit het praktijkonderzoek in dit hoofdstuk komt naar voren dat de drie grootste bedrijfssectoren in Den Haag worden gevormd door de overheid, de financiële instellingen en de zakelijke dienstverlening. Daarnaast blijkt dat de meeste bedrijven een corporate uitstraling naleven en dat de creatieve kant maar beperkt vertegenwoordigd is in de gebruikersmarkt in Den Haag. Het overgrote deel van de bedrijven beschouwt zichzelf als corporate tot zeer corporate. Dit geldt met name voor de financiële sector, maar ook voor de overheidsinstanties is dit het geval.

Met betrekking tot huisvestingswensen komt naar voren dat het CBD, evenals het centrum, voorkeurslocaties zijn, waarbij over het algemeen de bereikbaarheid per ov, huurprijsniveau en vloergrootte van groot belang zijn voor zowel creatieve als corporate gebruikers. Wel blijkt dat er aantoonbare verschillen in huisvestingswensen zijn tussen bedrijven opererend in de overheids-, financiële en dienstverleningssector. Waar de mate van duurzaamheid van een gebouw van grote relevantie is voor overheidsinstanties, is deze van relatief ondergeschikt belang voor bedrijven opererend in de financiële- en zakelijke dienstverlenende sector. Deze twee sectoren hechten meer waarde aan een goede bereikbaarheid met de auto en aan de uitstraling van het gebouw.

Wanneer er ingezoomd wordt op de drie grootste deelsectoren valt op dat de overheid, naast bereikbaarheid, duurzaamheid als zeer relevent beschouwt. Dit sluit aan bij het interview met de heer Poelman waarin aangegeven wordt dat het RVB de energieneutraalnorm hoog op de agenda heeft staan. Bereikbaarheid per auto is voor de overheid niet relevant, in tegenstelling tot de financiële sector en de zakelijke dienstverlening, die dat wel relevant vinden. Verder valt op dat de sector zakelijke dienstverlening uitstraling van het gebouw als belangrijk onderdeel aanmerkt. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bereikbaarheid met het ov als belangrijkste criterium wordt aangemerkt gevolgd door huisvestingskosten. Verder worden vloergrootte en indeelbaarheid, uitstraling van het gebouw, de mate van duurzaamheid en slimme gebouwen als zeer relevant beschouwd.

Met betrekking tot locatie, indeelbaarheid een staat van oplevering komt dit overeen met het literatuuronderzoek. Afwijkend hierop blijkt dat voorzieningen in en rondom een gebouw minder relevant zijn voor de kantoorgebruikers uit Den Haag. Dit geldt ook voor healthy offices, specifiek bedoeld voor de gezondheidsbeleving van gebruikers. Opvallend is verder dat de kantoorgebruikers in Den Haag huisvestingskosten en de loopafstand naar een treinstation extreem belangrijk vinden. Dit komt niet zo evident naar voren uit het literatuuronderzoek.

Praktijkonderzoek beschikbare voorraad Den Haag

4.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt onderzoek gedaan naar de beschikbare kantorenvoorraad van Den Haag. Het uiteindelijke doel is te identificeren welke eigenschappen de beschikbare voorraad in Den Haag momenteel kent. In hoeverre het huidige aanbod in Den Haag aansluit op de in hoofdstuk 2 en 3 gedefinieerde gebruikerswensen, wordt in hoofdstuk 5 geanalyseerd.

4.2 **Onderzoeksmethode**

Alle beschikbare gebouwen zijn door middel van deskresearch in kaart gebracht en getoetst op de aanwezigheid van de in hoofdstuk 2 en 3 gedefinieerde gebruikerswensen (locatie, gebouwvoorzieningen, indeelbaarheid, beleving/gezondheid en staat van oplevering). Hierbij zijn diverse websites als Realnext, Funda, EPBD en BAG-viewer geraadpleegd om de benodigde informatie te verzamelen. Deze informatie is aangevuld met informatie uit de eigen database van CBRE (data360). De gebouwen zijn onderzocht in de huidige staat van oplevering, dan wel in de staat na renovatiewerkzaamheden indien deze reeds zijn gestart. De gebouwen zijn niet getoetst op een mogelijk renovatieniveau als hier nog geen concrete plannen voor zijn.

In de gebouwenanalyse zijn de niet direct meetbare criteria zoals de uitstraling van het gebouw geoperationaliseerd door middel van het toekennen van een ordinale schaal met een score van 1 tot 5. Om de objectiviteit van het onderzoek te waarborgen, zijn deze scores met collega-makelaars van kantoor CBRE Den Haag afgestemd.

4.3 **Gebouwenscan**

Den Haag heeft een totale beschikbare voorraad van circa 3.255.800 m² bestaande uit circa 730 gebouwen met een leegstandspercentage van 8,9% (CBRE, 2018). In het onderzoek is gebruikgemaakt van een selecte steekproef aangezien alleen de objecten met een leegstand van ten minste 700 m² zijn onderzocht. In totaal zijn 61 gebouwen geanalyseerd, die nagenoeg de gehele beschikbare voorraad vanaf deze metrage, al dan niet in onderverhuur, vertegenwoordigen. Er is voor dit minimum gekozen om de vergelijking met de antwoorden van de respondenten uit hoofdstuk 3 te kunnen maken.

Gebaseerd op de uitkomsten van de resultaten van het literatuuronderzoek, de enquête en de interviews zijn de volgende onderdelen opgenomen in de gebouwenscan:

- **Maximale vloergrootte**
- Flexibiliteit/ Co-working
- Voorzieningen in het gebouw, voorzieningen rondom het gebouw
- **Parkeernorm**
- **Bereikbaarheid per auto, bereikbaarheid per ov**
- **Duurzaamheid, implementatie van Healthy Office**
- Uitstraling, corporate / creatief karakter
- Nabijheid van klanten
- **Technische kwaliteit gebouw (staat van oplevering), Smart Building, ouderdom**
- **Huisvestingskosten**

Voor een overzicht van de volledige gebouwenscan wordt verwezen naar bijlage 4: Gebouwenanalyse.

De aspecten die door de geënquêteerden als belangrijkste werden gezien zijn vetgedrukt weergegeven en worden hierna verder uitgewerkt.

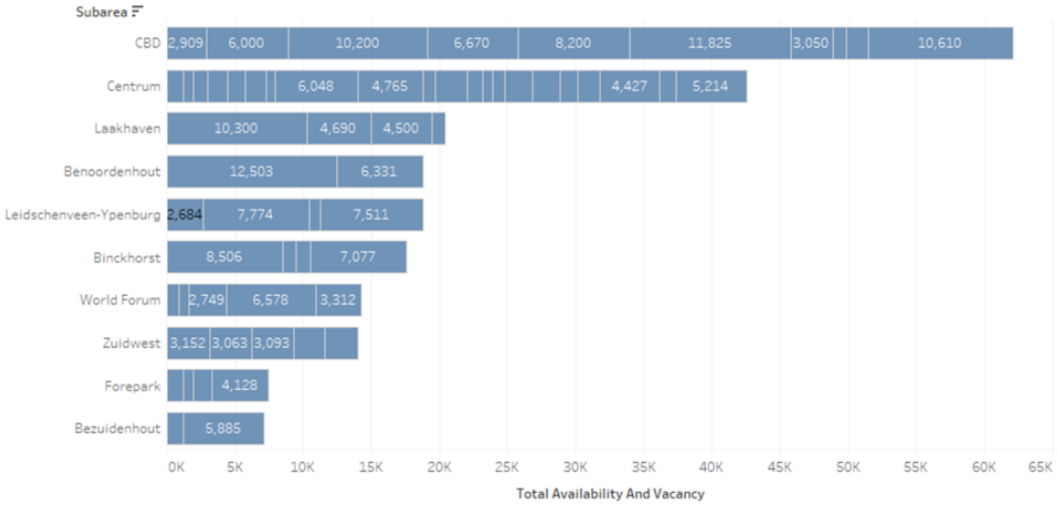
Uit hoofdstuk 3 blijkt dat het CBD en het centrum als voorkeurslocatie aangemerkt worden door gebruikers, waarbij locatie (bereikbaarheid), indeelbaarheid en huurprijs als belangrijkste kwaliteitskenmerken gedefinieerd zijn. De gebouwenscan spitst zich daarom verder toe op de bovenstaande deelgebieden waarbij dieper wordt ingegaan op het belang van de drie kwaliteitskenmerken voor gebruikers in deze gebieden.

4.4 **Resultaten gebouwenscan**

In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten van de gebouwenscan weergegeven.

Om een overzicht te krijgen waar de leegstand > 700 m² zich bevindt is in figuur 4.1 de leegstand per deelgebied weergegeven. Tegelijkertijd geeft de figuur aan uit hoeveel gebouwen deze leegstand bestaat. Hieruit valt af te leiden dat het merendeel van de beschikbaarheid zowel in de totale beschikbare metrage (circa 62.000 m² en 42.500 m²) als in aantallen gebouwen (10 en 21) zich in het CBD en centrum bevindt. In totaal betreft dit circa 47% van de totale leegstand boven de 700 m². Dit percentage ligt in lijn met de 55% die het CBD en het centrum van de totale voorraad uitmaken.

Figuur 4.1 **Aantal gebouwen met leegstand per deelgebied**

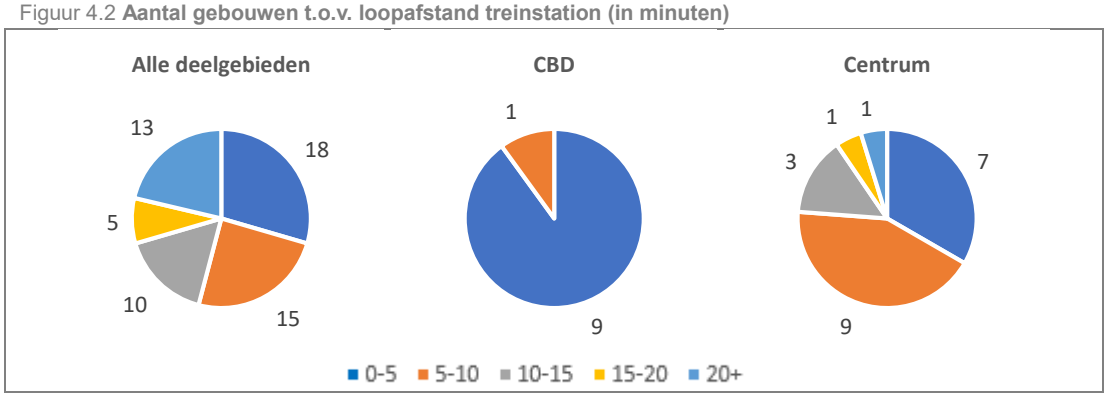


Bron: CBRE data360

1. **Locatie (bereikbaarheid)**

Bereikbaarheid met het ov werd door respondenten in het praktijkonderzoek aangemerkt als belangrijkste kwaliteitskenmerk voor kantoorgebouwen. Tevens is uit het literatuuronderzoek gebleken dat bereikbaarheid, onder de noemer locatie, als zeer relevant wordt beschouwd. In figuur 4.2 wordt de loopafstand tussen de leegstaande gebouwen en het dichtstbijzijnde treinstation in Den Haag weergegeven. Het CBD en het centrum zijn daarnaast separaat weergegeven.

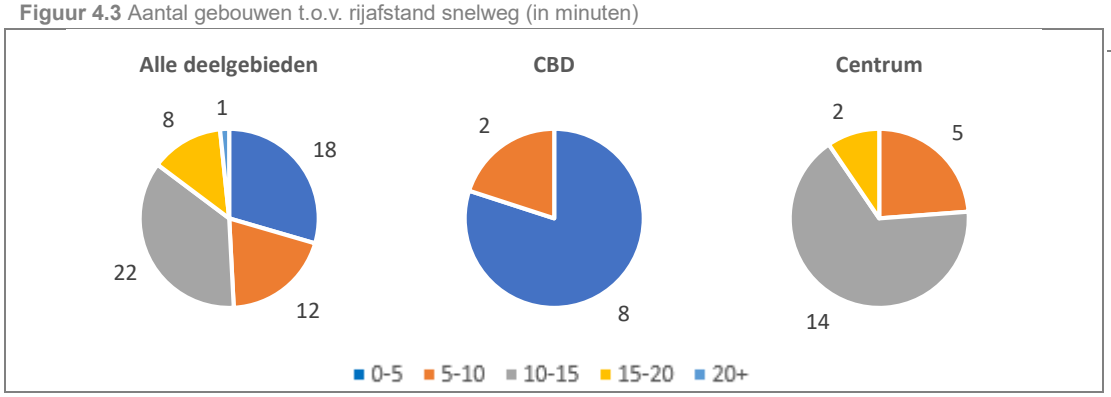
Figuur 4.2 **Aantal gebouwen t.o.v. loopafstand treinstation (in minuten)**



Het eerste cirkeldiagram laat zien dat 33 (18+15) gebouwen in Den Haag zich binnen tien minuten lopen bevinden van het dichtstbijzijnde treinstation. Dit is iets meer dan de helft (54%) van de beschikbare voorraad. Binnen het CBD zijn negen van de tien gebouwen binnen vijf minuten lopen van een station gelegen. Het centrum is qua bereikbaarheid met het ov iets meer verdeeld maar ruim driekwart (76%) bevindt zich binnen tien minuten lopen van een station.

De bereikbaarheid per auto wordt door kantoorgebruikers als een relatief belangrijk criterium gezien. De resultaten van de autobereikbaarheid worden hieronder weergegeven. Hierbij is geen rekening gehouden met files of met de toekomstige wegennetuitbreiding.

Figuur 4.3 Aantal gebouwen t.o.v. rijafstand snelweg (in minuten)



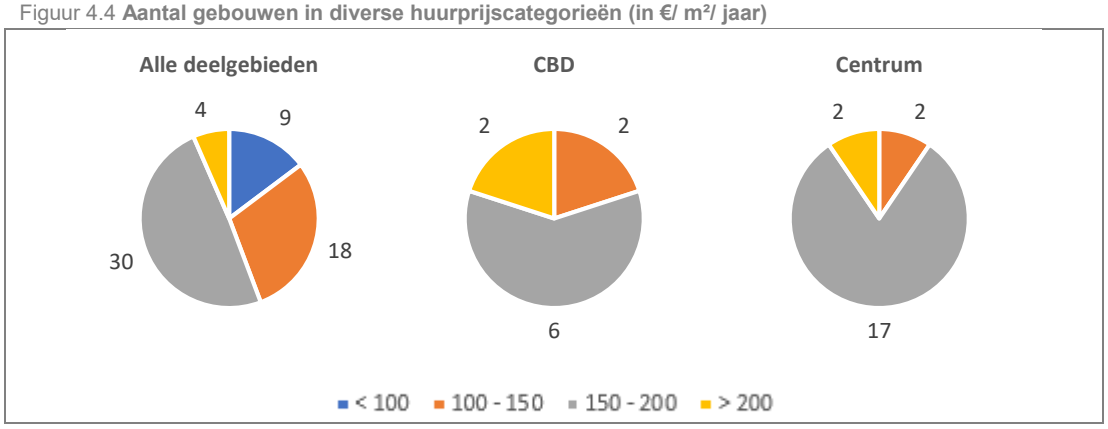
Op basis van de resultaten uit figuur 4.3 kan geconcludeerd worden dat 18 (circa 30%) van de 61 gebouwen uit alle deelgebieden binnen vijf minuten rijden ten opzichte van de snelweg ligt. Voor het beschikbare aanbod in het CBD zijn dit er acht van tien. In het centrum bevindt zich geen gebouw binnen vijf minuten rijafstand van de snelweg. Het merendeel ligt ten minste tien autominuten van de snelweg verwijderd.

2. Huurprijs

Na de bereikbaarheid zijn de huisvestingskosten het belangrijkste criterium bij de keuze voor een gebouw.

De huurprijs van de leegstaande gebouwen in Den Haag ligt voor bijna 80% tussen de € 100-200/m²/jaar. Wanneer er specifiek wordt gekeken naar het CBD en het Centrum, kan geconcludeerd worden dat deze beide deelgebieden voornamelijk gebouwen kennen met een huurprijs van € 150-200/m²/jaar. Er is in deze deelgebieden geen aanbod lager dan € 100/m²/jaar beschikbaar.

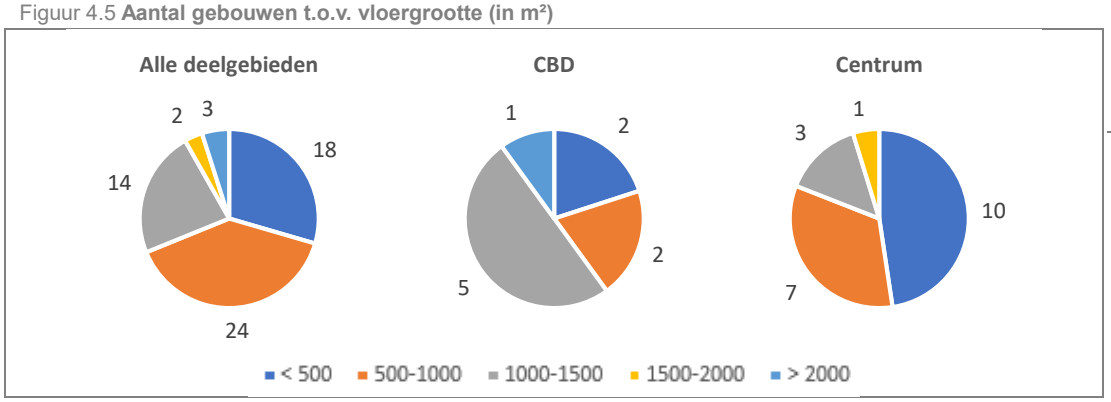
Figuur 4.4 **Aantal gebouwen in diverse huurprijscategorieën (in €/ m²/ jaar)**



3. Indeelbaarheid (vloergrootte)

Op basis van het literatuuronderzoek is geconstateerd dat de grootte en efficiëntie van de vloeren door kantoorgebruikers als relevant kwaliteitskenmerk wordt beschouwd. De resultaten van de enquête tonen eveneens aan dat dit als een van de belangrijkste kwaliteitskenmerken gezien wordt. Met de gebouwenscan is de beschikbaarheid getoetst aan dit criterium. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de figuur hieronder.

Figuur 4.5 **Aantal gebouwen t.o.v. vloergrootte (in m²)**

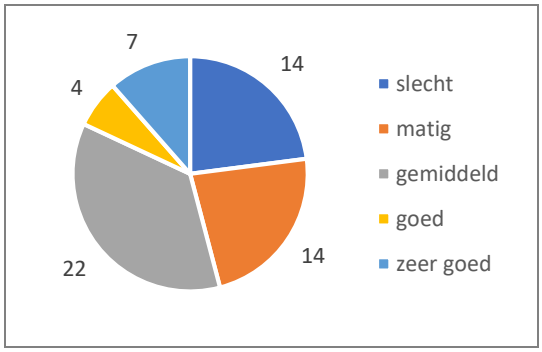


Van de totale beschikbare voorraad zijn achttien gebouwen met kleinere vloeren dan 500 m² voorhanden (circa 30%). Het grootste gedeelte hiervan (10) is gelegen in het centrum. Het overgrote deel van de gebouwen in alle deelgebieden hebben vloeren van 500-1.000 m² (24) of van 1.000-1.500 m² (14). De helft van de voorraad in het CBD beschikt over vloeren van 1.000-1.500 m².

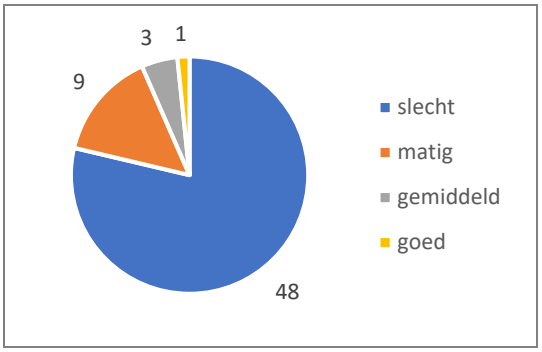
Overige criteria

Naast de drie meest relevante criteria; bereikbaarheid, huurprijs en vloergrootte worden hieronder een aantal andere onderzochte criteria weergegeven die noemenswaardig zijn. Deze worden enkel op stadsniveau en niet per deelgebied weergegeven. Allereerst is er gekeken naar de algehele kwaliteit van de gebouwen. Dit wordt in figuur 4.6 weergegeven. In figuur 4.7 wordt een overzicht gegeven in hoeverre de gebouwen over smart technologieën beschikken.

Figuur 4.6 **Algehele kwaliteit gebouwen**



Figuur 4.7 **Aantal gebouwen met Smart building technologieën**



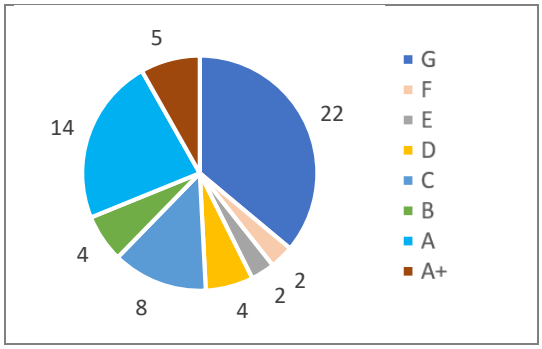
Staat en oplevering van het gebouw worden als criterium gebruikt om de kwaliteit van de gebouwen te beoordelen. Hierbij is rekening gehouden met het bouwjaar, de eventuele laatste renovaties, technische installaties en duurzaamheidsmaatregelen. Over de gehele kantoorvoorraad in Den Haag kan gesteld worden dat bijna de helft van de gebouwen (28) een slechte tot matige kwaliteit kent. Slechts 7 van de 61 gebouwen (circa 11%) scoort zeer goed. Slechts vijf van deze gebouwen zijn jonger dan vijftien jaar. Nagenoeg alle oudere gebouwen scoren gemiddeld tot slecht, temeer omdat ze tussentijds niet gerenoveerd zijn of aanpassingen hebben gehad.

In Den Haag zijn smart buildings slecht vertegenwoordigd. Slechts vier van de gebouwen voorzien hier enigszins in maar het overgrote deel (circa 95%) beschikt niet of nauwelijks over smart building technologieën (zie figuur 4.7).

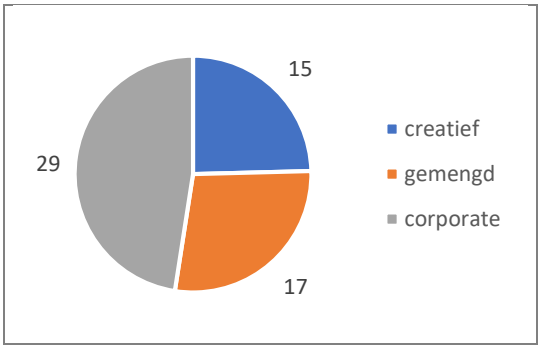
Wanneer wordt gekeken naar de duurzaamheid, in dit geval het energielabel, kan geconcludeerd worden dat iets meer dan de helft van de gebouwen over een C-label of hoger beschikt. De overige gebouwen voldoet hier niet aan. Dit ligt overigens in lijn met de rest van Nederland waar 44% van de kantorenvoorraad een label lager dan C heeft (Vastgoedmarkt, 2018). Het aantal gebouwen met een A-label (in combinatie met bijvoorbeeld een BREEAM certificaat) bedraagt ongeveer 30% van de beschikbare voorraad.

Qua uitstraling beschikt bijna de helft van de gebouwen over een corporate uitstraling, circa een kwart is creatiever van aard en 17 gebouwen hebben een meer gemengde uitstraling.

Figuur 4.8 **Aantal gebouwen vs. energie label gebouw**



Figuur 4.9 **Aantal gebouwen vs. uitstraling**



4.5 **Samenvatting van de beschikbare voorraad**

Uit het onderzoek naar de beschikbare voorraad komt naar voren dat Den Haag 61 gebouwen heeft met een leegstand groter dan 700 m². De meeste gebouwen zijn gelegen in het centrum, gevolgd door het CBD. De totale beschikbaarheid in het CBD is circa 20.000 m² hoger dan in het centrum. Hieruit kan worden afgeleid dat de beschikbare voorraad per gebouw in het CBD groter is. Over het algemeen zijn de gebouwen in het centrum in totale omvang beduidend kleiner.

Qua bereikbaarheid zijn achttien panden in Den Haag binnen vijf minuten loopafstand tot het dichtstbijzijnde treinstation gelegen. Vijftien van de gebouwen bevinden zich binnen tien minuten loopafstand. Gezien de geografische ligging van het CBD tussen twee treinstations bevinden nagenoeg alle panden zich binnen vijf minuten loopafstand van een station. Voor de gebouwen in het centrum zijn deze afstanden iets groter, mede omdat hier slechts een treinstation aanwezig is.

Met betrekking tot de nabijheid van de snelwegen is circa 30% van de gebouwen met leegstand binnen tien minuten bereikbaar per auto. Ook hierin is het CBD met meerdere directe aansluitingen naar de A12, beter verbonden dan het centrum.

Ongeveer 70% van de gebouwenvoorraad met meer dan 700 m² leegstand heeft vloeren groter dan 500 m². De meeste gebouwen met vloeren die kleiner zijn, zijn gesitueerd in oudere gebouwen in het historische centrum van de stad.

De huurprijzen liggen tussen de € 100-200/m²/jaar afhankelijk van het deelgebied van Den Haag. Het merendeel hiervan ligt tussen de € 150-200/m²/jaar. Dit is met name van toepassing op de gebouwen die in het CBD en in het centrum staan.

Als naar de kwaliteit van de gebouwen met leegstand wordt gekeken, zijn die veelal ouder dan vijftien jaar en in een matige conditie. Het betreft met name de gebouwen ouder dan vijftien jaar. Dit komt overeen met de energielabels van de gebouwen. De helft van de oudere gebouwen beschikt niet over de minimale eis van een C-label. Modernere gebouwen daarentegen voldoen vaker aan de C-label eis en beschikken bovendien veelal over een A(+)-label. Smart building technologieën zijn nauwelijks aanwezig in de beschikbare voorraad in Den Haag.

Analyse

5.1 **Inleiding**

De analyse is bedoeld om antwoord te geven op de hoofdvraag of er op kwalitatief niveau een match is tussen de beschikbare kantoorvoorraad en de vraag vanuit de kantoorgebruiker in Den Haag.

Allereerst wordt in paragraaf 5.2 een samenvatting gegeven van het literatuuronderzoek. In paragraaf 5.3 worden de resultaten van het literatuuronderzoek vergeleken met de resultaten van het onderzoek naar kwaliteitsbehoeften van kantoorgebruikers. In paragraaf 5.4 wordt besproken in hoeverre de kantorenvoorraad aansluit bij de gebruikerswensen. Dit vormt het antwoord op de hoofdvraag. Tot slot wordt in paragraaf 5.5 een aanbeveling gegeven voor praktische toepassingen en voor vervolgonderzoek.

5.2 **Analyse literatuuronderzoek**

De kantorenmarkt is ontstaan in de jaren 50 en sindsdien aan een continue verandering onderhevig. De markt heeft te maken met steeds andere gebruikerswensen. Dit heeft als gevolg dat gebouwen snel economisch kunnen verouderen. Dit effect is vooral zichtbaar bij kwalitatief laagwaardig vastgoed waar de leegstand structureel oploopt (Korteweg, 2002).

Veranderingen in vraag- en aanbod door schommelingen in economische conjunctuur, maken de kantorenmarkt nog complexer. In een hoogconjunctuur stijgt de vraag naar kantoorruimte waardoor de voorraad afneemt en prijzen stijgen. Om aan de toenemende vraag te voldoen, starten ontwikkelaars nieuwbouwontwikkelingen. Omdat deze gebouwen echter pas jaren later worden opgeleverd vanwege voorbereidingstijd en de bouwperiode, bestaat het risico dat de vraag reeds is afgenomen tijdens een periode van laagconjunctuur. Een van de gevolgen is dat gebruikers naar de nieuwere gebouwen verhuizen en de verouderde gebouwen leeg achterlaten.

Mede door de complexiteit van de kantorenmarkt zijn reeds veel uiteenlopende onderzoeken naar de veranderende huisvestingsbehoefte gedaan. Er zijn diverse onderzoeken die slechts een huisvestingsaspect belichten (bijvoorbeeld architectuur, bouwjaar, imago) en er zijn onderzoeken die een heel spectrum aan kwaliteitswensen belichten. Met name de laatstgenoemde geven een compleet beeld van de behoeften van de kantoorgebruiker.

Uit het literatuuronderzoek kan geconcludeerd worden dat met name locatie, indeelbaarheid, staat van oplevering, gebouwvoorzieningen en beleving in veel onderzoeken als belangrijke kwaliteitseisen worden aangemerkt. Naast bovengenoemde kwaliteitsaspecten is gebleken dat kantoorgebruikers huisvestingskosten zwaar meewegen in de huisvestingbeslissing.

De belangrijkste bevindingen uit het literatuuronderzoek met betrekking tot bovengenoemde gebruikerswensen worden hieronder uiteengezet.

Locatie

Hoewel de meeste gebruikerswensen door de tijd heen aan verandering onderhevig zijn, is gebleken dat het aspect locatie vele malen onderzocht is en altijd als een van de belangrijkste criteria, zo niet het belangrijkste criterium, naar voren komt. Het begrip locatie is te verdelen in diverse aspecten. Bereikbaarheid en voorzieningen in de omgeving zijn hier voorbeelden van. De behoefte hierin verandert. De bereikbaarheid met het ov wordt steeds belangrijker ten opzichte van de bereikbaarheid met de auto.

Monofunctionele kantoorparken aan de rand van de stad nabij de uitvalswegen, verliezen terrein ten opzichte van multifunctionele woon/werkgebieden met een binnenstedelijke ligging waar veel voorzieningen en een goede ov-bereikbaarheid aanwezig zijn.

Indeelbaarheid

Indeelbaarheid van gebouwen is een onderdeel dat nauw samenhangt met de grootte van de vloeren. Verder is hierbij van belang of er (veel) kolommen aanwezig zijn en hoe de verdieping is ontsloten. Gebruikerswensen met betrekking tot indeelbaarheid van vloeren maken ook een ontwikkeling door. Vroeger gaven gebruikers de voorkeur aan een verkamerd kantoorconcept. Met het intreden van Het Nieuwe Werken en co-working spaces is de voorkeur voor een transparant kantoorconcept ontstaan, met grote open vloervelden, om ontmoeten en integraal werken te stimuleren. Er wordt een informeel karakter gecreëerd en er ontstaat interactie tussen werknemers. Flexibel in te delen ruimtes zoals multifunctionele vergaderruimtes zijn gewenst. Een efficiënte vloerindeling zorgt daarnaast voor kostenbesparing aangezien er vaak minder vierkante meters kantoorruimte nodig zijn.

Staat van oplevering

De staat van oplevering (algehele kwaliteit) van een gebouw is belangrijk voor een gebruiker. Wet- en regelgeving worden ook steeds belangrijker. Gebouwen moeten veiliger, duurzamer en beter worden en de gebruikersbehoefte stijgt mee in deze kwaliteitstoename. Tevens kan worden geconstateerd dat er steeds meer slimme technologieën geïntroduceerd worden. Uit de literatuur blijkt dat steeds meer partijen hierop in willen spelen maar dat er nog maar een beperkt aantal gebouwen is waarin deze technologieën daadwerkelijk worden doorgevoerd.

Gebouwvoorzieningen

Onder gebouwvoorzieningen worden zaken als parkeergelegenheid, receptie en archiefruimte verstaan. Er zijn daarnaast nieuwere trends te ontdekken die steeds belangrijker worden. Naast de klassieke voorzieningen stellen gebruikers andere inpandige voorzieningen op prijs, zoals een koffiecorner of een gedeeld bedrijfsrestaurant, een business center waar kantoorruimte of vergaderruimte gehuurd kan worden, sportfaciliteiten, meditatieruimtes, douchevoorzieningen et cetera. Colliers noemt dit de hotellisering van de kantoorgebouwen (2015).

Beleving

Tot slot komt uit de literatuur naar voren dat de beleving van een kantoorgebouw in combinatie met een gezonde werkomgeving voor werknemers steeds hoger op de agenda staat. Recentelijk is daar meer onderzoek naar gedaan door zowel NVM Business (2017) als CBRE (2016). Een reden hiervoor is dat door de aantrekkende arbeidsmarkt een ‘war for talent’ ontstaat waarbij steeds meer werknemers hun werkgever kiezen op basis van een prettige werkomgeving. Werkgevers gebruiken daarom de beleving van een gebouw of werkplek als marketingtool om de juiste medewerkers aan zich te binden. Hierbij wordt ingespeeld op het welzijn binnen de organisaties. Zo behoren gaming rooms en minitheaters steeds vaker tot een inrichting. Verder leggen bedrijven steeds meer de nadruk op het optimaliseren van gezondheidsaspecten. Hierdoor wordt de arbeidsproductiviteit verbeterd en ziekteverzuim tegengegaan. Dit wordt gerealiseerd door voldoende daglichttoetreding, inrichting met groen, veel waterpunten dicht bij werkplekken en juiste ventilatie. In de praktijk blijkt echter dat er weinig organisaties zijn die daadwerkelijk een gezondheidsprogramma hebben ontwikkeld, laat staan dit doorvoeren.

Naast bovengenoemde kwaliteitsaspecten kan geconcludeerd worden dat gebruikerswensen zowel tijd, plaats als metrage specifiek zijn. Zoals hierboven omschreven, komen onderzoeken naar gebruikerswensen van een aantal jaren geleden niet meer overeen met de huidige gebruikerswensen. Daarnaast kan op basis van het literatuuronderzoek geconstateerd worden dat er verschil in de uitkomsten is als er verschillende gebieden of steden onderzocht worden. De uitkomsten van een gebruikersonderzoek in Rotterdam hoeven niet overeen te komen met de resultaten van een onderzoek in Den Haag. Een verklaring hiervoor is dat gebouwen en gebieden te heterogeen en de type gebruikers te verschillend zijn. Uiteenlopende resultaten zijn eveneens te zien bij bedrijven die een meer corporate uitstraling hebben in tegenstelling tot bedrijven die een meer creatieve uitstraling hebben. Verder wordt aangenomen dat resultaten uiteenlopen wanneer er een doelgroep met een kantorenbehoefte tot bijvoorbeeld 500 m² of meer dan 2.000 m² onderzocht wordt.

5.3 **Analyse praktijkonderzoek gebruiker**

In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van het praktijkonderzoek behandeld. Voor dit onderzoek zijn alle kantoorgebruikers die 700 m² of meer huren in Den Haag benaderd. Daarnaast zijn drie gebruikers geïnterviewd, te weten SHELL, Unicef en het Rijksvastgoedbedrijf.

Uit het praktijkonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken. De drie grootste sectoren in Den Haag zijn de financiële instellingen, openbaar bestuur en zakelijke dienstverlening. De meeste bedrijven hebben overwegend een corporate tot zeer corporate uitstraling. Dit geldt met name voor de financiële instellingen en organisaties in de publieke sector. Opvallend is dat bedrijven met een creatieve uitstraling minder vertegenwoordigd zijn onder grotere organisaties (>700 m²). Verwacht wordt dat het aandeel creatieve bedrijven breder vertegenwoordigd is bij bedrijven die kleinere metrages huren.

De belangrijkste bevindingen uit het praktijkonderzoek met betrekking tot locatie, gebouwvoorzieningen, indeelbaarheid, beleving/gezondheid, staat van oplevering en huurprijs worden hieronder uiteengezet.

Locatie

De locatie CBD en het centrum worden als de meest populaire gebieden onder de kantoorgebruikers in Den Haag beschouwd. Dit komt door de uitstekende bereikbaarheid met het ov en deels met de auto. Daarnaast maakt de multifunctionele omgeving met veel voorzieningen de aantrekkelijkheid nog groter. Daar waar vroeger monofunctionele bedrijventerreinen nabij de snelwegen gewenst waren, gaan deze gebieden snel achteruit.

De Binckhorst is een goed voorbeeld van een gebied in Den Haag dat deze achteruitgang probeert tegen te gaan. Een paar jaar geleden stond het gebied bekend als onaantrekkelijk en monofunctioneel. Door het verbeteren van de bereikbaarheid en het toevoegen van andere functies zoals wonen, retail en recreatie is dit gebied nu volop in transitie en wint aan populariteit. Dezelfde soort voorzieningen worden ook aan het CBD toegevoegd om nog meer diversiteit te creëren en de aantrekkelijkheid te vergroten. Met name horecavoorzieningen als lunchrooms en cafés worden gezien als een pre. Dit geldt eveneens voor winkels voor de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt of drogist.

Wanneer wordt gekeken naar de bereikbaarheid, is een verschuiving waar te nemen van de auto naar het ov. Veel partijen in Den Haag hebben de behoefte om binnen vijf of maximaal tien minuten lopen van een treinstation af te zitten. De bereikbaarheid met de

auto is eveneens relevant maar lijkt ondergeschikt te worden aan de ov-bereikbaarheid. Met name de (semi-)overheidsinstellingen zien de ov-bereikbaarheid als zeer belangrijke overweging. Desondanks hecht de kantoorgebruiker in Den Haag nog steeds grote waarde aan de autobereikbaarheid en een parkeerplaats. Bijna 70% van de gebruikers heeft de wens om over ten minste 1 parkeerplaats of meer per 100 m² kantoorruimte te kunnen beschikken.

In overeenstemming met de bevindingen van Besselaar (2011) en De Groot (2012) kan gesteld worden dat locatie, waaronder bereikbaarheid en voorzieningen in de omgeving, voor de Haagse kantoorgebruiker als zeer relevant worden ervaren.

Gebouwvoorzieningen

Naast voorzieningen rondom een gebouw, is tevens onderzocht hoe gebruikers tegen voorzieningen in een gebouw aankijken. Opmerkelijk is dat de meerderheid van de organisaties, met name corporates en overheidsinstanties, zelfvoorzienend willen zijn. Ze wensen te beschikken over hun eigen receptie, vergaderruimtes en lunchfaciliteiten. De behoefte naar een business center of een serviced office in het gebouw is niet substantieel. Dit wijkt af van de algemene Nederlandse trend waarin deze zaken steeds belangrijker worden, zoals blijkt uit onderzoeken van o.a. Clarijs (2017) en Colliers (2015 en 2018).

Indeelbaarheid

Uit het onderzoek is gebleken dat vloergrootte van belang is voor de meeste kantoorgebruikers. Slechts 11% van de respondenten geeft aan dit niet relevant te vinden. Ruim de helft van de gebruikers in Den Haag (53%) heeft behoefte aan vloeren die ten minste 1.000 m² of groter zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor het RVB dat voor de overheid gerelateerde partijen kantoorruimte zoekt. Het is niet zo dat de vloergrootte voor veel partijen zo groot mogelijk moet zijn. Vanaf circa 2.500 m² wordt het voor de meeste bedrijven als inefficiënt gezien vanwege de lange looplijnen. De resultaten sluiten aan bij de trends van Het Nieuwe Werken. De Groot (2012) toonde in haar onderzoek met betrekking tot gebruikerswensen en HNW aan dat indelingsflexibiliteit en vloergrootte als belangrijke kwaliteitseisen worden aangemerkt.

Van Loon, Van der Voordt en Van Liebergen beschrijven in hun onderzoek (2006) dat imago bijdraagt aan een hogere kwaliteitswaardering van gebouw. Dit heeft zowel betrekking op een aantrekkelijke uitstraling (architectuur) van het gebouw als op de bedrijfsuitstraling. De resultaten van dit onderzoek komen deels overeen met de literatuur. Als het gaat om architectuur is de gebruiker in Den Haag redelijk behoudend. Van de ondervraagden geeft 70% de voorkeur aan een ingetogen gebouw. Dit wordt bevestigd door de geïnterviewde partijen. Gezien het type organisaties in Den Haag is deze uitkomst niet verwonderlijk. De stad kent veel non-profit organisaties die afhankelijk zijn van giften en subsidies. Zij wensen niet in architectonische gebouwen te zitten die de schijn kunnen wekken duur te zijn. Bovendien kunnen non-profit organisaties geen btw verrekenen waardoor nieuw ontwikkelde gebouwen, vanwege de hoge btw-compensaties, meestal geen optie zijn. Voor de overheidsgebouwen geldt ook dat kwaliteit een belangrijke rol speelt maar het gebouw een ingetogen uitstraling dient te hebben

Het blijkt dat gebruikers de voorkeur geven aan het uitdragen van een eigen identiteit. Een logische verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de ondervraagde organisaties allemaal groot van omvang zijn. Vaak willen dergelijk organisaties dan ook een bepaalde mate van zichtbaarheid door het aanbrengen van logo’s en bedrijfskleuren.

Beleving/gezondheid

Duurzaamheidsaspecten worden steeds relevanter voor de Haagse gebruikers. Met name de overheid neemt hierin een belangrijke voortrekkersrol. Vanuit wet- en regelgeving zijn bijna alle kantoorgebouwen in Nederland gebonden aan een verplicht C-label per 2023. De overheid stelt echter hogere eisen aan haar gebouwen en heeft het streven om binnen tien tot twintig jaar energieneutraal te zijn. Voor Nederland is de verwachting dat dit pas in 2050 de verplichting zal zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat ook private instanties duurzaamheid steeds hoger op de agenda hebben staan. Energielabels, duurzaamheidscertificaten en laadpalen scoren hoog in het gebruikersonderzoek.

Staat van oplevering

Ten aanzien van de technische aspecten van de gebouwen willen kantoorgebruikers in Den Haag met name goede beveiliging, een goed binnenklimaat en LED verlichting. Zaken als smart building technologieën scoren eveneens relatief hoog terwijl dit in de meeste gebouwen nauwelijks aanwezig is. Dit wordt in de volgende paragraaf verder toegelicht.

Huurprijs

Naast gebouw- en locatieaspecten is het gewenste huurprijsniveau van kantoorgebruikers geanalyseerd. Dit ligt voor Den Haag voornamelijk tussen de € 100-150 en € 150-200/m²/jaar. De gemiddelde huurprijzen in Den Haag liggen op € 145/m²/jaar met als tophuur € 220/m²/jaar en als onderhuur circa € 75 m²/jaar (CBRE, 2018). De huurprijzen liggen daarmee in lijn met het gewenste huurprijsniveau van de gebruikers.

Belangrijkste criteria

Tot slot is geanalyseerd welke drie huisvestingscriteria het belangrijkste zijn voor de Haagse kantoorgebruikers. De bereikbaarheid met het ov werd met afstand als het belangrijkste criterium gekozen. Looptijden langer dan tien minuten vanaf een station zijn voor velen te ver. Daarnaast speelt prijs een belangrijke rol. Zoals aangegeven liggen de wensen van het huurprijsniveau in lijn met de marktprijzen. Als derde criterium werd de indeelbaarheid genoemd. Deze is essentieel voor grotere bedrijven (>700 m²) in Den Haag.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de gebruikerswensen in Den Haag voor een groot gedeelte overeenkomen met de uitkomsten uit het literatuuronderzoek.

De meest voorname kwaliteitscriteria worden hieronder uiteengezet:

1. Ov-bereikbaarheid, maximaal 10 minuten lopen (77%)
2. Vloergrootte, tenminste 1.000 m² (53%)
3. Ingetogen uitstraling van een gebouw
4. Duurzaamheid van het gebouw
5. Bereikbaarheid per auto
6. Voorzieningen in- en rondom gebouw

Daarnaast wordt de huurprijs zeer zwaar meegewogen in de keuze voor een nieuw kantoor.

Daar waar in het literatuuronderzoek van onder andere Colliers (2018), CBRE (2018) en Twynstra (2010) zeer frequent wordt aangeven dat business centers en serviced offices steeds meer in opkomst zijn, komt dit in het praktijkonderzoek niet evident naar voren. Den Haag beschikt over diverse business centers maar vanuit de onderzochte doelgroep (>700 m²) is een business center als onderdeel van een gebouw geen harde eis.

5.4 **Analyse praktijkonderzoek voorraad**

De resultaten van het praktijkonderzoek ten aanzien van de beschikbare gebouwen zijn in hoofdstuk 4 behandeld. Alle kantoorgebouwen in Den Haag met een leegstand van 700 m² of meer zijn in kaart gebracht. In totaal gaat het om 61 kantoorgebouwen.

Locatie

De meeste leegstand bevindt zich in de deelgebieden CBD en het centrum, zowel in aantal gebouwen als in totaal beschikbare metrage. Dit sluit goed aan bij de vraag aangezien de meeste bedrijven de voorkeur hebben voor deze twee deelgebieden. Benoordenhout en Bezuidenhout zijn eveneens in trek maar daarvan is de beschikbare voorraad met slechts twee gebouwen per gebied relatief beperkt.

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat de bereikbaarheid met het ov als belangrijkste kwaliteitsaspect wordt gezien door kantoorgebruikers. Ruim driekwart van de gebruikers (77%) wenst maximaal tien minuten lopen van een treinstation te zitten. Slechts 11% is bereid tien tot vijftien minuten te moeten lopen naar het dichtstbijzijnde treinstation. Voor 12% is de loopafstand niet relevant.

Uit de gebouwenanalyse is gebleken dat 33 van de 61 gebouwen met leegstand in Den Haag zich binnen tien minuten loopafstand van een treinstation bevinden. Dat betekent dat bijna de helft van de voorraad (28 gebouwen) niet overeenstemt met de wensen van gebruikers. Deelgebieden die over het algemeen hoog scoren op bereikbaarheid per ov zijn het CBD en het centrum. Toch heeft het centrum nog vijf van de 21 beschikbare gebouwen met een loopafstand van meer dan tien minuten gelegen van het station.

Iets meer dan de helft van de gebruikers (53%) wenst een kantoorgebouw op maximaal tien minuten rijden van de dichtstbijzijnde snelweg. De rest vindt een langere reistijd aanvaardbaar. Van de beschikbare panden zijn er dertig (49%) binnen tien minuten van de snelweg gelegen. Alle panden binnen het CBD zijn binnen tien minuten van de snelweg te bereiken. In het centrum zijn maar vijf van de 21 panden binnen tien minuten bereikbaar. Het overgrote aantal (14) ligt binnen een kwartier van de snelweg.

Gesteld kan worden dat veel gebouwen te ver van een treinstation of snelweg gelegen zijn. Dit betreffen voornamelijk de deelgebieden die minder in trek zijn bij de gebruikers. Het CBD scoort op basis van deze locatiefactoren op alle aspecten goed. Zowel de afstand naar het station als naar een snelweg liggen ruim binnen de norm van de meerderheid van de gebruikers. De gebouwen in het centrum scoren iets minder met een langere afstand naar station en snelweg.

Huurprijs

Uit het gebruikersonderzoek blijkt dat men in Den Haag bereid is om tussen de € 100-150 of tussen de € 150-200/m²/jaar te betalen voor kantoorruimte. De helft van alle panden (30) kent een huurprijsniveau van € 150-200/m²/jaar. In het CBD is dit het geval bij zes van de tien panden en in het centrum bij zeventien van de 21 panden. Aanbod met een lager huurprijsniveau van € 100-150/m² jaar is eveneens goed vertegenwoordigd. Er zijn

slechts enkele gebouwen die worden aangeboden onder de € 100/m²/jaar. Deze zijn voornamelijk gelegen in buitengebieden. Slechts vier van de aangeboden gebouwen hebben een huurprijsniveau van boven de € 200/m²/jaar en deze zijn gelegen op de toplocaties van het CBD en het centrum.

Gezien de gebruikerswensen sluiten de huurprijzen van de beschikbare voorraad goed aan op de vraag.

Indeelbaarheid

De beschikbare gebouwen in Den Haag beschikken over een mix aan diverse vloergroottes, maar slechts iets meer dan 30% van de panden hebben vloeren groter dan 1.000 m². Hoe nieuwer de gebouwen, hoe groter de vloeren over het algemeen zijn. Daarom kent met name het historische centrum veel gebouwen met te kleine verdiepingsvloeren. Bijna de helft van de beschikbare gebouwen heeft vloeren kleiner dan 500 m². Voor het CBD geldt dat de meeste beschikbare gebouwen verdiepingen hebben tussen de 1.000-1.500 m² of groter.

Meer dan de helft van de gebruikers (53%) wenst vloeren van ten minste 1.000 m² of groter en daarmee sluit het aanbod goed aan bij de vraag. 36% van de gebruikers geeft de voorkeur aan vloeren van ten minste 500 m² en slechts 11% vindt kleinere vloeren geen probleem. Met name het centrum maar ook andere kantoorgebieden hebben op basis van de vloergrootte niet de ideale maat voor veel gebruikers.

Overige gebouwaspecten

Smart building technologieën worden door kantoorgebruikers als relevant beschouwd. Uit de gebouwenanalyse is gebleken dat het aanbod van smart buildings zeer matig voorhanden is in Den Haag. Er is slechts een gebouw dat goed scoort, drie gebouwen scoren gemiddeld en ruim 93% van de gebouwen scoren matig tot slecht.

Wanneer de algehele technische staat van het gebouw wordt geanalyseerd, valt op dat het aantal goede en slechte gebouwen evenrediger verdeeld is. Ongeveer de helft van de gebouwen heeft een slechte tot matige kwaliteit en ruim een derde scoort gemiddeld. Opvallend is dat slechts elf van leegstaande gebouwen goed tot zeer goed scoren.

Hieruit valt af te leiden dat de gebouwen die leegstaan veelal niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben. Dit wordt bevestigd door een analyse van het energielabel van gebouwen. Ongeveer 50% van de gebouwen beschikt niet over minimaal een label C. Van de gebouwen met een C-label of hoger zijn er negentien met een label A of A+. Er kan geconcludeerd worden dat van veel gebouwen de energieprestaties verbeterd moeten worden. In dit onderzoek is geen rekening gehouden met de servicekosten. De verwachting is dat dit eveneens sterk meegewogen zal worden door kantoorgebruiker. Des meer reden om goed te kijken naar duurzaamheid en een eventueel daarmee te behalen servicekostenreducering.

Tot slot is onderzocht of een gebouw een meer corporate dan wel een meer creatieve uitstraling heeft. Bijna de helft heeft een corporate uitstraling. Ongeveer een kwart heeft een gemengde uitstraling gevolgd door een kwart met een creatieve uitstraling. Ruim de helft van de gebruikers (52%) in Den Haag beschouwt zichzelf als corporate tot zeer corporate. 32% geeft aan neutraal te zijn en maar een beperkt aantal bedrijven (16%) heeft een creatieve uitstraling. Gebaseerd op deze aantallen sluit de uitstraling van de gebouwen aan op de uitstraling van de gebruikers.

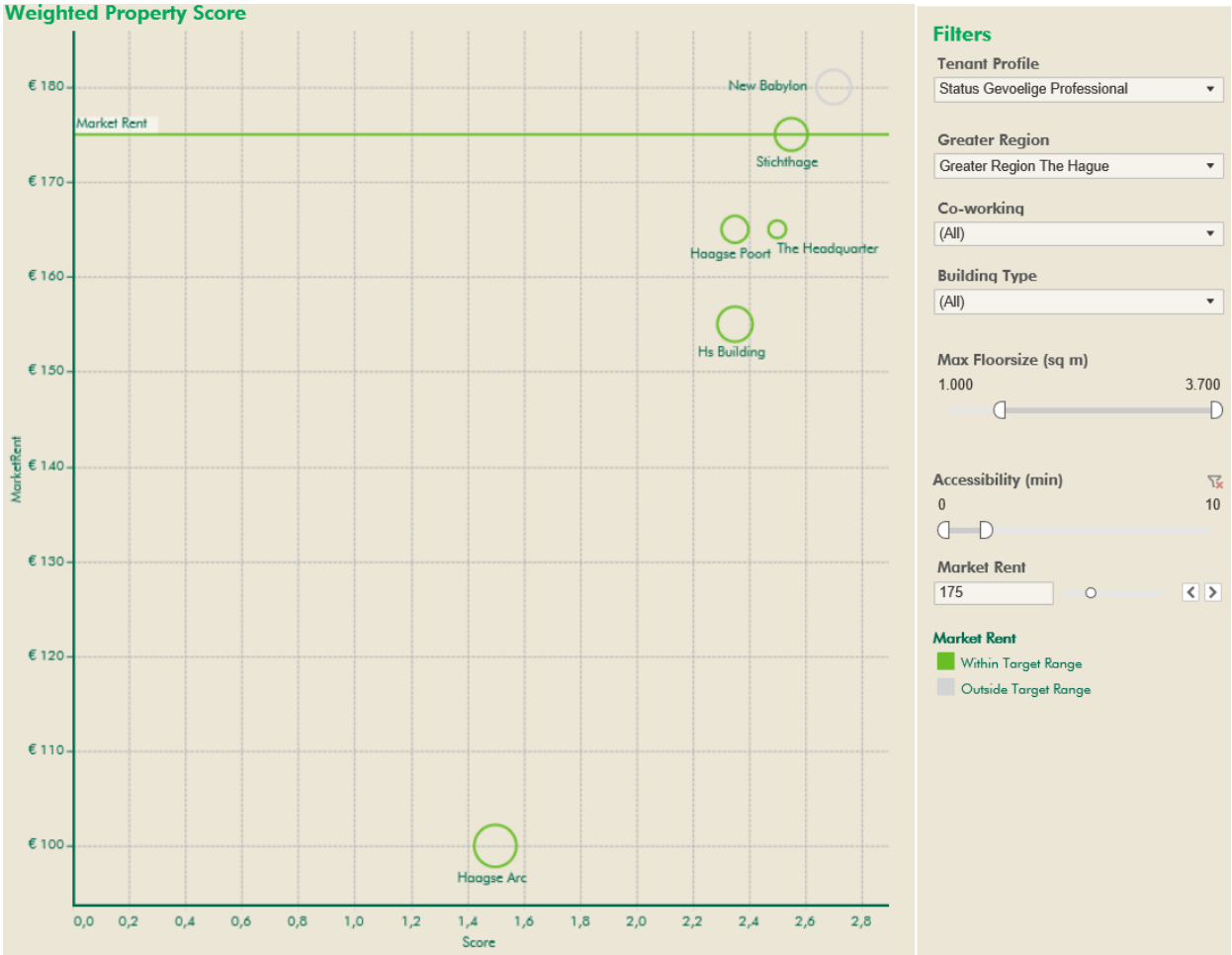
Conclusie individuele kwaliteitsaspecten

Wanneer de voorraad getoetst wordt op slechts een kwaliteitsaspect zoals bereikbaarheid, sluit de huidige voorraad van Den Haag maar beperkt aan. Veel gebouwen liggen te ver van het ov en/of de snelweg. Veel gebouwen hebben niet het ideale vloeroppervlak, geen smart building technologieën dan wel het juiste energielabel. Wel kan gesteld worden dat het prijsniveau van gebouwen aansluit bij de wensen van de gebruiken. Tevens kan worden geconcludeerd dat de verdeling van de gebouwen met een corporate, gemengde of creatieve uitstraling aansluit bij de verdeling van de gebruikers in Den Haag. Het enige deelgebied waar de meeste beschikbare gebouwen voldoen aan de vraag is het CBD.

Combinatie van gebruikerswensen en gebouwkenmerken

Om de beschikbaarheid te toetsen wanneer er meerdere parameters gecombineerd worden, zijn de resultaten van het literatuuronderzoek, de enquête, de interviews en de gebouwenscan ingeladen in CBRE data360. Dit is een door CBRE ontwikkeld programma, dat ervoor zorgt dat er een snelle schifting gemaakt kan worden tussen geschikte en ongeschikte kantoorgebouwen voor een kantoorgebruiker. Hiermee kan de gebruiker of de eigenaar zowel vanuit de vraag- als aanbodzijde worden geadviseerd. Wanneer er meerdere parameters gecombineerd worden, is de geschikte voorraad nog beperkter, zo illustreert onderstaande figuur.

Figuur 5.1 **Gebouwenscore voor een statusgevoelige professional**



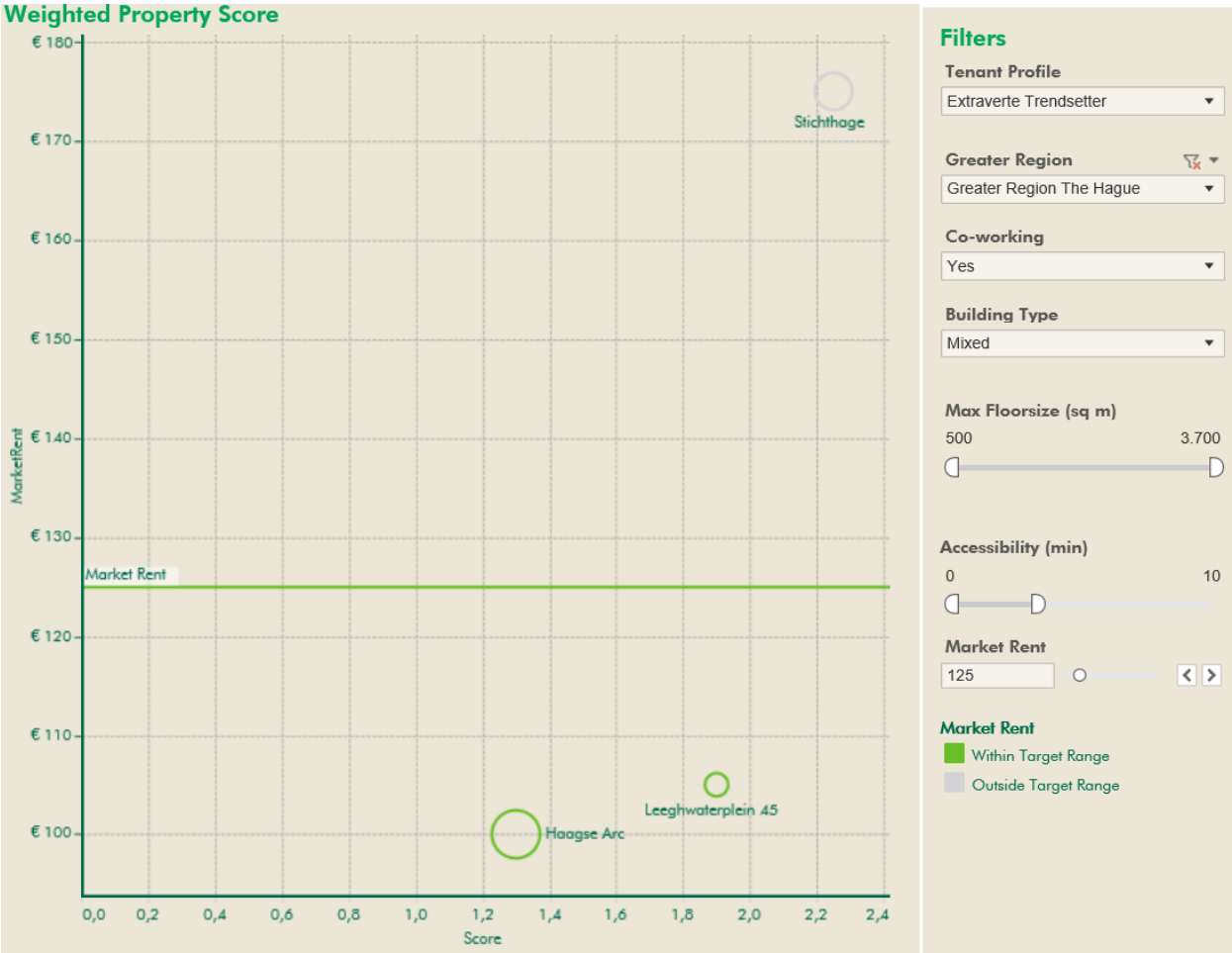
Bron: CBRE data360

Als eerste voorbeeld is een zoekprofiel voor een status gevoelige professional in het CBRE data360 systeem ingevoerd. Dit is een typering voor een gebruiker werkend bij een organisatie die vrij corporate van aard is, meestal werkzaam bij een financiële instelling of zakelijk dienstverlener. Uit het praktijkonderzoek blijkt dat de desbetreffende gebruiker maximaal tien minuten lopen van een ov-station verwijderd wil zijn en daarnaast vloeren van ten minste 1.000 m² nodig heeft. Het gebouw moet een corporate of gemengde uitstraling hebben. Aangezien de vraag naar serviced offices in een kantoor voor deze groep niet substantieel is gebleken, is deze parameter uitgezet.

Het resultaat in figuur 5.1 geeft aan welke van de 61 beschikbare gebouwen voldoen aan de gestelde parameters. In dit voorbeeld zijn er zes gebouwen die in aanmerking komen. De grootte van de cirkel geeft een indicatie van de beschikbare metrage weer. Op de y-as is het gewenste huurprijsniveau weergegeven als market rent (markthuur). De huurprijzen variëren in dit voorbeeld tussen € 100-180/m²/jaar en daarmee valt New Babylon uit de scope. De x-as geeft weer hoe de gebouwen scoren op uitstraling, voorzieningen, locatie, kwaliteit gebouw en co-working facilities. In dit voorbeeld liggen de behaalde scores tussen de 1,5 en 2,7. De maximaal te behalen score bedraagt 3,6. De gebouwen bevinden zich binnen de gestelde loopafstand, hebben vloeren van ten minste 1.000 m² en een gemengde dan wel corporate uitstraling. Met de gewenste afstand tot de snelweg of tot de minimale metrage die benodigd is, is in dit voorbeeld niet meegenomen. Als de kantoorgebruiker een ruimtebehoefte van 5.000 m² heeft, dan vallen The Headquarter en de Haagse Poort af. Als de gebruiker behoefte heeft aan winkel- en horecavoorzieningen in de buurt, dan valt de Haagse Arc af. Als de gebruiker een locatie op maximaal vijf minuten van de snelweg wil, dan vallen HS Building en de Waldorpstraat eveneens af. Wanneer de gebruiker op zoek is naar eigen identiteit, dan valt Stichthage af door het hoge multi-tenant gehalte. Op dat moment is er voor een dergelijke partij geen geschikt gebouw aanwezig.

Als tweede voorbeeld is het zoekprofiel van de extraverte trensetter ingevoerd. Dit is een medewerker van een organisatie waarbij creativiteit en innovativiteit hoog in het vaandel staan. Het kantoorgebouw moet deze aspecten versterken. Dit type gebruiker bevindt zich met name in de sector zakelijke dienstverlening. Kenmerkend voor dit type gebruiker is dat 78% voor gedeelde voorzieningen in een gebouw pleit. Bij 67% bestaat een gemiddelde tot substantiële behoefte aan business centers en 56% wenst een gebouw met een uitgesproken architectuur. Als parameters zijn ingevoerd dat de vloeren ten minste 500 m² moeten bedragen en het gebouw op maximaal tien minuten loopafstand van een station gelegen is. In dit voorbeeld is de gewenste huurprijs op € 125/m²/jaar gezet.

Figuur 5.2 **Gebouwenscore voor een extraverte trendsetter professional**



Bron: CBRE data360

Op basis van de resultaten in figuur 5.2 komen twee gebouwen in aanmerking. Het valt op dat Stichthage een veel hoger huurprijsniveau heeft dan gewenst. De Haagse Arc kent weinig voorzieningen rondom het gebouw en kent een matig technisch kwaliteitsniveau. Het gebouw aan het Leeghwaterplein zou een mogelijkheid kunnen zijn maar heeft geen gedeelde voorzieningen in het gebouw.

Conclusie gecombineerde kwaliteitsaspecten

Bovenstaande voorbeelden uit CBREdata360, waarbij de input uit de gebouwanalyse gehaald wordt, wijzen uit dat na het combineren van meerdere parameters Den Haag over te weinig passende voorraad beschikt. De oefening is meerdere keren met verschillende parameters herhaald maar het antwoord op de subvraag, of de criteria van de Haagse gebruikers aansluiten op de (toekomstige) voorraad, is dat de beschikbare voorraad niet voldoet aan de criteria van de gebruikers. Gezien het feit dat het leegstandspercentage van bijvoorbeeld het CBD en het centrum richting het frictieleegstandsniveau van 5% gaat, is dit een logisch resultaat. De geregistreerde leegstand in het vierde kwartaal van 2018 bedraagt voor het CBD circa 3,2% en voor het centrum 7,1% (CBRE, 2018). In kwantitatieve zin zal de beschikbare voorraad op korte termijn dus niet meer toereikend zijn.

De centrale hoofdvraag luidt: Welke kwaliteitsbehoeften hebben de kantoorgebruikers in Den Haag als het gaat om kantoorruimte en in hoeverre sluiten deze behoeften aan bij de huidige voorraad?

Het onderzoek heeft aangetoond dat kantoorgebruikers de bereikbaarheid met het ov het allerbelangrijkste vinden wanneer het gaat om kwaliteitsaspecten van de kantoorlocatie. Bij voorkeur is het gebouw vijf tot maximaal tien minuten lopen gelegen van het dichtstbijzijnde treinstation. Daarna is de vloergrootte zeer van belang. Ruim de helft van de gebruikers wenst over vloeren van minimaal 1.000 m² of groter te beschikken. Vervolgens gaat het om aspecten als de uitstraling van het gebouw, de duurzaamheid van het gebouw en de bereikbaarheid met de auto. Als voorkeursgebieden worden het CBD en het centrum door de Haagse vastgoedgebruikers aangegeven. Naast bovengenoemde kwalitatieve aspecten speelt de huurprijs eveneens een belangrijk rol bij de huisvesting.

De beschikbare voorraad in Den Haag sluit zeer beperkt aan op de kwaliteitsbehoeften van gebruikers. Hieronder een opsomming waar de gebouwen met name in te kort schieten:

1. Ov-bereikbaarheid, 46% van de gebouwen ligt verder dan 10 minuten lopen van een treinstation
2. Vloergrootte is voor 69% van de gebouwen kleiner dan 1.000 m²
3. Te lage energielabels, 49% beschikt nog niet over een C-label
4. Bereikbaarheid per auto, 51% van de gebouwen ligt verder dan 10 minuten rijden van de dichtstbijzijnde snelweg
5. Slechts 1 gebouw scoort goed op smart building technologieën
6. Slechts 11 (18%) gebouwen scoren goed tot zeer goed op algehele kwaliteit

Eigenlijk voldoet alleen het CBD op de meeste fronten maar geen enkel gebouw sluit aan op alle wensen van de gebruikers.

5.5 **Aanbevelingen en reflectie**

Praktische toepassing

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om 200.000 m² kantorenvoorraad aan Den Haag toe te voegen. De gemeente heeft het concept Central Innovation District (CID) geïntroduceerd waar de focus de komende jaren op zal liggen. Dit betreft het gebied gelegen tussen de stations CS, HS en Laan van NOI.

Uit het onderzoek is gebleken dat een toevoeging van de kantorenvoorraad in het CID van Den Haag aan te bevelen is. De beschikbare voorraad in Den Haag voldoet kwalitatief niet aan de eisen van potentiele kantoorgebruikers. Het CID is qua ligging en bereikbaarheid ideaal voor kantoorgebruikers. Door toevoeging van de nieuwe kantorenvoorraad, in combinatie met de aangetoonde gebruikerscriteria, is de verwachting dat dit nieuwe aanbod snel in gebruik wordt genomen. Wel is het van belang dat het CID geen monofunctioneel kantorenpark wordt, maar dat er diversificatie is en dat er voldoende voorzieningen in de buurt zijn.

Projectontwikkelaars doen er verstandig aan om te anticiperen op de gewenste vloergrootte van ten minste 1.000 m² tot 1.500 m² want kleinere kernkantoren zijn veel minder in trek en worden als inefficiënt ervaren bij de kantoorgebruikers >700m². Voor

kantoorgebruikers <700 m² kan er al rekening worden gehouden met een efficiënte opsplitsbaarheid van de grotere vloeren. Bovendien wordt geadviseerd om de gebouwen een kwalitatief hoogwaardige maar ingetogen uitstraling te geven.

Op basis van het onderzoek wordt vastgoedeigenaren geadviseerd om zich te richten op duurzaamheidsaspecten als energie labels, smart building technologieën, LED verlichting et cetera. Daarnaast heeft het toevoegen van gedeelde faciliteiten in een gebouw een verhoogde waarde voor de gebruiker.

Reflectie en vervolgonderzoek

Om de validiteit van dit onderzoek te waarborgen is er voor een 'triangulatie' methode gekozen waarbij middels verschillende (methodische) invalshoeken gegevens zijn verzameld. Er heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden, aangevuld door enquêtes en interviews in het praktijkgedeelte. Het onderzoek is chronologisch opgebouwd waarbij de resultaten van het literatuuronderzoek de basis vormden voor de opbouw van het praktijkonderzoek. Bij een valide onderzoek is het van belang om duidelijk de onderzoeksvragen te definiëren en toe te lichten. De vragen zijn in de enquête eenvoudig omschreven en daar waar nodig zijn vaktermen toegelicht.

Op basis van een zeer volledige database zijn nagenoeg alle partijen met meer dan 700 m² in gebruik in Den Haag benaderd. De geënquêteerden bestonden allemaal uit directieleden of facilitair managers die zich geregeld met bedrijfshuisvestingsvraagstukken bezighouden waardoor kennis van huisvesting mag worden verondersteld. Om meer achtergrondinformatie uit de enquête te halen, is ervoor gekozen om diepte-interviews af te nemen bij drie verschillende type organisaties. Elke organisatie vertegenwoordigd op haar beurt een voorname pijler in de gebruikersmarkt van Den Haag.

De beschikbare gebouwen zijn door middel van deskresearch in kaart gebracht en getoetst op locatie, gebouwvoorzieningen, indeelbaarheid, beleving/gezondheid en staat van oplevering. Door gebruik te maken van meerdere internetportalen als Realnext, Funda, EPBD en BAG-viewer, aangevuld met informatie uit de eigen database van CBRE, wordt verondersteld dat deze informatie zeer volledig en actueel is.

De uitkomsten van dit onderzoek geven inzicht in het verschil tussen vraag en aanbod in Den Haag waaruit kan worden opgemaakt dat deze momenteel niet met elkaar overeenkomt. Enige nuancering is hierbij wel op zijn plaats. Niet met als doel om de uitkomsten van het onderzoek te ontkrachten, maar wel om deze op een goede manier te interpreteren. Aanbevelingen vanuit het aspect betrouwbaarheid op het empirisch onderzoek zijn:

- Het onderzoek is gebaseerd op de resultaten van kantoorgebruikers die ten minste 700 m² kantoorruimte in gebruik hebben. Om het totale beeld van de kantorenbehoefte in Den Haag te kunnen overzien, is vervolgonderzoek naar de huisvestingseisen van kleinere gebruikers onder de 700 m² aan te bevelen.
- Een tweede aanbeveling is om een weging van de respondenten mee te nemen in een vervolgonderzoek. In dit onderzoek is geen onderscheid gemaakt in grotere bedrijven met grote aantallen medewerkers of kleinere bedrijven met minder medewerkers. Het is aannemelijk dat er resultaten versterkt of afgezwakt naar voren komen als de respondenten een hogere wegingsfactor krijgen naarmate de organisatie groter is. Zo is de verwachting dat de bereikbaarheid met het ov en de verduurzaming van gebouwen nog sterker uit het onderzoek naar voren komen aangezien dit absolute prioriteiten voor het RVB zijn. Het aantal medewerkers

binnen de overheid en semioverheidsinstellingen is aanzienlijk binnen de totale werkende populatie van Den Haag.

- Tot slot is het aan te bevelen dit onderzoek met regelmaat te herhalen. Uit de literatuur is gebleken dat de gebruikerswensen zeer veranderlijk zijn. Dit geldt eveneens voor de beschikbaarheid van de voorraad.

Het onderzoek is betrouwbaar want er wordt van uitgegaan dat de resultaten bij een herhaalonderzoek tot dezelfde uitkomsten zouden leiden, actualiseringen van de veranderende wensen en voorraad daargelaten.

In overeenstemming met het literatuuronderzoek speelt ook locatie een voorname rol bij de keuze van de kantoorhuisvesting voor een eindgebruiker. Opvallend is echter dat de bereikbaarheid met het ov hierin uitschiet. Partijen willen bij voorkeur minder dan tien minuten lopen naar het dichtstbijzijnde treinstation. Qua voorzieningen lijken deze in Den Haag minder belangrijk gevonden te worden dan blijkt uit het literatuuronderzoek. Dit valt met name op wanneer het gaat om business centers. Daar waar de literatuur dit als een sterk opkomende trend aanduidt, is de vraag hiernaar vanuit de Haagse gebruiker beperkt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat andere uitkomsten verwacht worden wanneer er kantoorgebruikers met kleinere metrages worden ondervraagd.

De uitkomsten van het onderzoek kunnen niet volledig gegeneraliseerd worden voor de gehele Nederlandse situatie. Daarvoor is de kantorenmarkt te heterogeen en zijn de wensen van de kantoorgebruikers te divers. Temeer omdat Den Haag met haar grote aandeel aan overheid- en semioverheidsinstellingen een A-typisch gebruikersmarkt kent, niet vergelijkbaar met andere Nederlandse steden. Een aanbeveling voor een vervolgonderzoek zou een vergelijkend onderzoek voor andere buitenlandse overheidssteden zijn.

Slotbeschouwing

6.1 **Conclusie**

Nu het onderzoek is afgerond en antwoorden op de vragen zijn geformuleerd, is het goed om de uitkomsten in een slotbeschouwing weer te geven.

Voorafgaande aan dit onderzoek is de vraag gesteld welke kwaliteitsbehoeften de verschillende kantoorgebruikers hebben als het gaat om huidige en nieuwe kantoorruimte en in hoeverre de kwaliteitsbehoeften aansluiten bij de huidige voorraad. Als afgebakend gebied is voor de stad Den Haag gekozen en het onderzoek is via het TPA model uitgevoerd. Voor het theoretische gedeelte zijn (internationale) wetenschappelijke onderzoeken geraadpleegd, alsmede onderzoeken van diverse vastgoedadviseurs. Het praktijkonderzoek bestond uit twee onderdelen waarbij allereerst de Haagse gebruiker door middel van een enquête en interviews is benaderd. Het tweede gedeelte bestond uit een gebouwenanalyse van de beschikbare voorraad. De uitkomsten uit het literatuuronderzoek en de twee praktijkonderzoeken zijn in het analytische hoofdstuk met elkaar vergeleken waarna tot een conclusie is gekomen.

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat de kantoorgebruikers over het algemeen veel waarde hechten aan locatie, indeelbaarheid, staat van oplevering, gebouwvoorzieningen en beleving. Gebruikerswensen veranderen met de tijd en afhankelijk van het type en de omvang van de kantoorgebruiker zijn de uitkomsten verschillend. Naast bovengenoemde kwaliteitsaspecten is gebleken dat kantoorgebruikers huisvestingskosten zwaar meewegen in de huisvestingbeslissing.

In het eerste praktijkonderdeel van dit onderzoek werd de behoefte van de Haagse kantoorgebruiker getoetst. Hieruit kon geconcludeerd worden dat deze voor een groot gedeelte overeenkomt met de uitkomsten uit het literatuuronderzoek. Locatie, en dan met name bereikbaarheid, speelt een voorname rol. De hoge relevantie van de ov-bereikbaarheid is opvallend te noemen. Veel organisaties willen maximaal tien, maar liever minder minuten lopen van een treinstation verwijderd zijn. Andere relevante kwaliteitscriteria zijn voorzieningen in de omgeving, indeelbaarheid en vloergrootte. Een goede (technische) staat van oplevering is eveneens belangrijk en smart building technologieën worden in beperkte mate belangrijker. Zaken die te maken hebben met beleving en welzijn zijn eveneens opkomend. De absolute voorkeursgebieden voor de gebruikers zijn het CBD en het centrum. Daar waar in het literatuuronderzoek business centers als een hard groeiende trend naar voren kwamen, lijkt de vraag hiervoor bij de Haagse kantoorgebruiker veel minder aanwezig te zijn.

Het tweede praktijkonderdeel bestond uit de gebouwenanalyse van de beschikbare voorraad in Den Haag. Hieruit bleek dat Den Haag kwantitatief gezien nog voldoende vierkante meters leeg heeft staan maar dat dit niet van toepassing is op het CBD en het centrum. Hier liggen de leegstandspercentages rond het frictieleegstandsniveau. Naast de kwantiteit is gebleken dat een groot gedeelte van de beschikbare gebouwen niet voldoet aan de wensen van de gebruiker. Behoudens de gebouwen in het CBD voldoen de beschikbare gebouwen veelal niet aan de criteria voor bereikbaarheid met de auto en het ov en beschikken ze niet over de juiste vloergroottes en voorzieningen in en rondom het gebouw. Bovendien laten veel van de leegstaande gebouwen technisch te wensen over. Zodra het om smart building technologieën of eigen identiteit in een gebouw gaat, voldoen veel gebouwen niet.

Wanneer er meerdere kwaliteitswensen worden gecombineerd, blijven er nauwelijks opties in Den Haag over die volkomen aansluiten op de behoefte van de Haagse kantoorgebruiker. Dit wordt door middel van twee voorbeelden aangetoond in het

analysehoofdstuk. In dit hoofdstuk wordt alle verkregen informatie uit het literatuur- en praktijkonderzoek vergeleken, waarna er conclusies worden getrokken.

Voor Den Haag geldt dat er in kwantitatieve zin nog maar zeer beperkt voldoende voorraad aanwezig is maar dat deze niet, of nauwelijks, voldoet aan de wensen van de kantoorgebruiker. Wel voldoen de gebouwen deels op basis van een enkel gebruikerscriterium maar niet op basis van het volledige huisvestingsprogramma. Daarom luidt de aanbeveling dat er op korte termijn voorraad op de juiste locaties moet worden toegevoegd, dan wel de gebouwen op desbetreffende locaties dienen te worden herontwikkeld of aangepast. Verder is het van belang dat er vanuit de gemeente actief gestuurd wordt op multifunctionele kantoorgebieden met een grote diversiteit aan functies.

Als advies wordt meegegeven dat het onderzoek verder uitgewerkt dient te worden. Zo zou men ook de kantoorgebruikers met minder dan 700 m² kunnen benaderen en er zou een weging aan de omvang van de organisaties gehangen kunnen worden. Tot slot verdient het de aanbeveling het onderzoek met regelmaat te herhalen om de immer veranderen gebruikerswens en de continue veranderende voorraad goed met elkaar te kunnen vergelijken. Voor de generaliseerbaaheid van het onderzoek is het interessant om een vergelijkend onderzoek uit te voeren in een andere overheidsstad.

BIBLIOGRAFIE

ABN AMRO (2010). *Kansen voor kwaliteit. De Nederlandse kantorenmarkt in beeld.* Geraadpleegd op https://insights.abnamro.nl/app/uploads/2013/08/Kansen-voor-kwaliteit-De-Nederlandse-kantorenmarkt-in-beeld.pdf

Baarda, B., & Goede, M. D. (2009). *Basisboek kwalitatief onderzoek.* Groningen: Noordhoff Uitgeverij.

Baum, A. (1993). Quality, depreciation, and property performance. *Journal of Real Estate Research*, 541-565.

Besselaar, M. (2011). *Structurele leegstand. Voorkomen is beter dan genezen.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

CBRE (2015). *Kantorenmarkt Nederland.* Amsterdam: CBRE.

CBRE (2016). *European occupier survey 2015/16.* Geraadpleegd op https://www.cbre.com/research-and-reports/occupier-survey-2015-16/european-occupier-survey-2015-16

CBRE (2016). *What's trending in health and wellness best practices in the corporate workplace.* Geraadpleegd op https://www.cbre.com/research-and-reports/Americas-ViewPoint---Whats-Trending-in-Health-and-Wellness-Best-Practices-in-the-Corporate-Workplace-May-2016

CBRE (2018). *EMEA occupier survey 2018.* Geraadpleegd opwebsite http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/EMEA%20Occupier%20Survey%202018_KWm6.pdf?e=1546001447&h=8d8f882d2f58f97bef5adfbf475b3936

CBRE (2018). *Office market report 2018 Q3.* Amsterdam: CBRE.

Clarijs, M. L. (2017). *De noodzaak van nieuwe kantoren in het Rotterdam CBD: Stilstand is achteruitgang.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Colliers (2015). *Office market report 2015 Nederland.* Amsterdam: Colliers.

Colliers (2018). *Kantorenmarkt Amsterdam.* Geraadpleegd op http://www.colliers.com/-/media/files/emea/netherlands/research/20180420_amsterdamse_vastgoedmarkt_kantoren.pdf?la=nl-nl

Cushman & Wakefield (2017). *Opname kantoren in de lift.* Geraadpleegd op http://www.cushmanwakefield.nl/nl-nl/news/2017/07/office-take-up-on-the-rise

Dermisi, S. V., & McDonald, J. F. (2010). Selling prices : sq. ft.of office buildings in downtown Chicago : how much is it worth to be an old but class a building? *Journal of Real Estate Research*, 1-21.

Dorst, A. B.M. v. (2017). *Het energielabel en haar invloed op de waarde van kantoren in Nederland.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Dutch Green Building Council (2014). *Gezondheid, welzijn & productiviteit in kantoren.* Rotterdam: Dutch Green Building Council.

Economisch Instituut voor de Bouw. (2010). *Kantoorenleegstand. Probleemanalyse en oplossingsrichtingen.* Geraadpleegd op https://www.eib.nl/pdf/kantorenleegstand_probleemanalyse_en_oplossingsrichtingen.pdf

Gemeente Den Haag (2018). *Voorstel van het college inzake kantorenstrategie 2018-2030. De gebruiker centraal 2.0.* Geraadpleegd op https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/6937467/3/RIS300807%20Kantorenstrategie%20

Groot, F. D. (2012). *Gebouwenscan voor het nieuwe werken in bestaande kantoorgebouwen.* Delft: Technische Universiteit Delft.

Ho, D. C. W. (1999). *Preferences on office quality attributes.* Hong Kong: University of Hong Kong.

Hough, D. E., & Kratz, C. G. (1983). Can "good" architecture meet the market test? *Journal of Urban Economics*, 40-54.

I amsterdam (2018). *Co-working communities in Amsterdam*. Geraadpleegd op https://www.iamsterdam.com/en/business/news-and-insights/sharing-economy/co-working-communities-in-amsterdam

JLL (2017). *Workplace - powered by human experience.* Geraadpleegd op http://www.jll.eu/emea/en-gb/news/757/workplace-powered-by-human-experience-new-report-from-jll-analyses-how-real-estate-can-enable-business-transformation

JLL (2018). *Kantoremarkt special: regio Rotterdam en Den Haag.* Geraadpleegd op http://www.jll.nl/netherlands/nl-nl/onderzoek/207/kantorenmarkt-special-regio-rotterdam-en-den-haag

Korteweg, P. J. (2002). *Veroudering van kantoorgebouwen: probleem of uitdaging?* Utrecht: Universiteit Utrecht.

Lamb, R. K. (2010). *De waarde van aansprekende architectuur. 0,29% BAR.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Lokhorst, J., Remøy, H., & Koppels, P. (2013). Verborgen leegstand. Mismatch tussen vraag en aanbod. *Real Estate Research Quarterly*, 6-17.
Loon, S. A. v., Voordt, D. J. M. v., & Liebergen, M. A. C. v. (2006). Form follows identity : Het vertalen van corporate image naar huisvestingseisen. *Real estate magazine*, 46-49.
NVM Business (2017). *Nieuwbouwmarkt voor kantoren.* Amsterdam: Onderzoek door Bureau Stedelijke Planning.
NVM Business (2018). *De opkomst van flexibele kantoorconcepten. Hype of structurele verandering?* Geraadpleegd op https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2018/05flexibelekantoor
Oostrum, C. v. (2018). Met techvastgoed de wereld over. (PropertyNL, Interviewer)
Planbureau voor de Leefomgeving (2017). *Divergentie op de kantorenmarkt. Een onderzoek naar uitblijvend marktevenwicht.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
Remøy, H. (2010). *Out of Office. A study of the cause of office vacancy and transforamation as a means to cope and prevent.* Delft: IOS Press.
Savills (2018). *Market in minutes. 'Indian summer' by expected rental growth. The Netherlands.* Geraadpleegd op http://pdf.euro.savills.co.uk/the-netherlands/commercial---dutch-other/mim-18q3.pdf
Schütte, A., Schoonhoven, P., & Domans-Budé, I. (2002). *Commercieel vastgoed.* Utrecht: Elsevier.
Twynstra Gudde (2010). *Nationaal Kantorenmarkt Onderzoek 2010.* Amersfoort: Twynstra Gudde.
Vastgoed Management Nederland (2014). *WPM: kantoren niet bij de tijd*. Geraadpleegd op https://vgm.nl/Nieuws/10342/WPM:-kantoren-niet-bij-de-tijd.html
Vastgoedmarkt (2015). *Kansrijke kantorenmarkt blijft krapper*. Geraadpleegd op https://www.vastgoedmarkt.nl/geen-categorie/nieuws/2015/12/kansrijke-kantorenmarkt-blijft-veel-krapper-10175935
Vastgoedmarkt (2017). *De kantoren, het tekort en de varkenscyclus*. Geraadpleegd op https://www.vastgoedmarkt.nl/projectontwikkeling/nieuws/2017/06/de-kantoren-het-tekort-en-de-varkenscyclus-101123464
Vastgoedmarkt (2018). *Helft kantorenvoorraad is niet klaar voor 2023*. Geraadpleegd op https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2018/10/helft-kantorenvoorraad-is-niet-klaar-voor-2023-101137704
Volker, L., & Voordt, D. J. M. v. (2004). Prestatiemeting van de werkomgeving (1). *Facility Management Magazine*, 46-51.
YNNO (2018). *Smart Building*. Geraadpleegd op https://www.ynno.com/expertise/smart-building/
Provincie Zuid-Holland (2017). *Monitor kantorenmarkt Zuid-Holland 2017.* Geraadpleegd op https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/17678/monitorkantorenmarktzuid-holland2017.pdf

BIJLAGEN

1. Resultaten literatuuronderzoek
2. Enquêteresultaten
3. Interviewverslagen
4. Gebouwenanalyse

BIJLAGE 1

Resultaten literatuuronderzoek

Onderzoeker	Locatie (bereikbaarheid, voorzieningen)	Indeelbaarheid	Staat van oplevering (technisch/duurzaamheid/ict)	Gebouwvoorzieningen (faciliteiten/business center/restaurant)	Beleving/ gezondheid	Kosten	Bouwjaar	Veiligheid
Clarijs								
Locatiefactoren	1							
Ruimtelijke aspecten		1						
Technische aspecten			1					
Secundaire voorzieningen				1				
Imago en uitstraling					1			
Duurzaamheidsaspecten			1					
Huurprijs						1		
Besselaar								
Afstand tot snelweg	1							
Locatietype	1							
Bouwjaar							1	
Huurprijs						1		
De Groot								
Locatiekenmerken (bereikbaarheid, voorzieningen)	1							
Gebouwkenmerken (parkeren, installaties, indeling)		1	1	1				
Gebruikskenmerken (ICT)			1					
Remoy								
Faciliteiten				1				
Energieverbruik			1					
Uitstraling					1			
Veiligheid								1
Technische staat			1					
Ho								
Indeelbaarheid van vloer		1						
Baum								
Configuratie vloer		1						
Interen specificatie (services)				1				
Uiterlijke verschijning					1			
Duurzaamheid			1		1			
Hough & Kratz								
Architectuur					1			
Lamb								
Arichitectuur					1			
Dermisi & McDonald								
Klasse A- en B	1	1	1	1	1			
Bouwjaar							1	
Van Loon et al.								
Imago					1			
Twynstra								
Efficienty		1						
Flexibiliteit				1				
Het Nieuwe Werken		1		1				
WPM								
Functioneel		1	1	1				
Prettige werkplek					1			
Imago					1			
Bereikbaarheid	1							
Staat van onderhoud			1				1	1
Huurprijs						1		
Colliers								
Centralisatie	1							
Hotellisering				1	1			
Community				1				
NVM								
Centralisatie	1							
Veel voorzieningen	1			1				
Grote vloeren		1						
Duurzaamheid			1		1			
Smart offices			1					
Flexibele kantoorconcepten				1				
CBRE (2016)								
Kostenreducering						1		
Welzijn/beleving					1			
werkplekstrategie		1						
Provincie Zuid-Holland								
Doorontwikkeling nieuwe werken		1						
Opkomst van flexkantoren				1				
opkomst van niches				1				
Centrumlocatie met goede bereikbaarheid	1							
Consolidatie	1							
Automatisering			1					
CBRE (2017)								
Flexibiliteit				1				
Slimme gebouwen			1					
OVG								
Smart offices			1					
JLL								
Welzijn en beleving					1			
Locatie	1							
Gebouweisen			1	1			1	
Werkplekken				1				
Efficiente vloeren		1						
Duurzaamheid			1					
Slimme gebouwen			1					
NVM								
Gezonde werkomgeving								
CBRE (2018)								
Welzijn					1			
	12	12	18	17	15	4	4	2

BIJLAGE 2

Enquêteresultaten

ID	In welke sector bevindt uw bedrijf zich?	Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?	Aan welke omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?	Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?	Hoeveel parkeerplaatsen wenst u bij een gebouw. Bijvoorbeeld 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorruimte?	Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500 m vanaf uw locatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?	In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices / business centers waar u o.a. vergaderruimtes en kleinere kantoorruimtes flexibel kunt bijhuren?	Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?	Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
1	Anders, namelijk: Branche organisatie	Corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	0-5 minuten	0-5 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften, Ontspanning- en recreatiemogelijkheden	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Substantieel	Niet relevant	Neutraal
1	Anders, namelijk: Cultuurfonds	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum), CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Bezuidenhout, Benoordenhout	0-5 minuten	0-5 minuten	Niet relevant	Geen	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Anders, namelijk: kinderopvang	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum), Anders, namelijk: huidige locatie	Niet relevant	0-5 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Anders, namelijk: niet relevant	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Anders, namelijk: vereniging	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum), CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	5-10 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 500 m²	Uitgesproken
1	Anders, namelijk: Werkgeversorganisatie	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum), Bezuidenhout	5-10 minuten	5-10 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften, Kinderdagverblijf, Gezondheidszorg	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 2.000 m²	Uitgesproken
1	Anders, namelijk: ZBO Cultuurfonds	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum), CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Bezuidenhout, Benoordenhout	0-5 minuten	0-5 minuten	Niet relevant	Geen	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Energie en nutsbedrijven	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum), Binckhorst	0-5 minuten	0-5 minuten	Niet relevant	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften, Anders, namelijk: OV servicepunt	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 2.000 m²	Neutraal
1	Financiële instelling	Zeer corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	0-5 minuten	0-5 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Ontspanning- en recreatiemogelijkheden	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 500 m²	Uitgesproken

Heeft uw organisatie de voorkeur voor een gebouw waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?	Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting? Meerdere antwoorden mogelijk.	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Computervloer (verhoogde vloer)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Individuele regelbaarheid klimaat	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Ramen van vloer tot plafond	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - LED verlichting	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Beveiliging	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Te openen ramen	Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Wel een uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn), Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Neutraal	Zeer relevant	Relevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per auto
Geen uitgesproken eigen identiteit	Anders, namelijk: Geen idee	Onrelevant	Relevant	Neutraal	Onrelevant	Neutraal	Neutraal	Relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV, Voorzieningen rondom het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A	Neutraal	Zeer relevant	Zeer relevant	Relevant	Relevant	Relevant	Zeer relevant	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Neutraal	Relevant	Neutraal	Neutraal	Relevant	Neutraal	Relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV, Uitstraling van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen, Gasloos	Neutraal	Zeer relevant	Zeer relevant	Neutraal	Zeer relevant	Zeer relevant	Relevant	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Huisvestingskosten, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Geen uitgesproken eigen identiteit	Anders, namelijk: Geen idee	Onrelevant	Relevant	Neutraal	Onrelevant	Onrelevant	Relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Voorzieningen in het gebouw, Bereikbaarheid per OV
Geen uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Neutraal	Neutraal	Relevant	Neutraal	Neutraal	Relevant	Neutraal	Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV, Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)
Wel een uitgesproken eigen identiteit	Laadpalen	Onrelevant	Relevant	Relevant	Onrelevant	Relevant	Relevant	Zeer relevant	Voorzieningen in het gebouw, Bereikbaarheid per auto, Uitstraling van het gebouw

Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?	Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Bereikbaarheid per auto	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Voorzieningen rondom het gebouw	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Voorzieningen rondom het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Bereikbaarheid per auto	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar

ID	In welke sector bevindt uw bedrijf zich?	Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?	Aan welke omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?	Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?	Hoeveel parkeerplaatsen wenst u bij een gebouw. Bijvoorbeeld 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorruimte?	Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500 m vanaf uw locatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?	In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices / business centers waar u o.a. vergaderruimtes en kleinere kantoorruimtes flexibel kunt bijhuren?	Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?	Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
1	Financiële instelling	Corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Ontspanning- en recreatiemogelijkheden	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.500 m²	Uitgesproken
1	Financiële instelling	Corporate	Bezuidenhout, Benoordenhout	5-10 minuten	0-5 minuten	0-5 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Anders, namelijk: n.v.t.	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Financiële instelling	Corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	5-10 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Financiële instelling	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum)	0-5 minuten	0-5 minuten	0-5 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 500 m²	Uitgesproken
1	Financiële instelling	Corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	Niet relevant	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant)	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 1.000 m²	Uitgesproken
1	Financiële instelling	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum), Bezuidenhout, Benoordenhout	10-15 minuten	0-5 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Niet relevant	Neutraal
1	Financiële instelling	Corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Bezuidenhout	5-10 minuten	0-5 minuten	0-5 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Ontspanning- en recreatiemogelijkheden	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 500 m²	Uitgesproken
1	Gezondheidsorg en welzijnzorg	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum)	Niet relevant	Niet relevant	Niet relevant	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Gezondheidsorg en welzijnzorg	Creatief	Anders, namelijk: Centrale ligging van steden en bereikbaar met ov	0-5 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Geen	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Gezondheidsorg en welzijnzorg	Neutraal	Bezuidenhout	Niet relevant	0-5 minuten	Niet relevant	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Gezondheidszorg	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal

Heeft uw organisatie de voorkeur voor een gebouw waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?	Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting? Meerdere antwoorden mogelijk.	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Computervloer (verhoogde vloer)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Individuele regelbaarheid klimaat	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Ramen van vloer tot plafond	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - LED verlichting	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Beveiliging	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Te openen ramen	Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen, Gasloos	Onrelevant	Neutraal	Relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Onrelevant	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Huisvestingskosten, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	Laadpalen	Neutraal	Zeer relevant	Relevant	Relevant	Relevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per auto, Bereikbaarheid per OV
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, Laadpalen	Onrelevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Neutraal	Relevant	Huisvestingskosten, Flexibiliteit in het huurcontract, Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Relevant	Relevant	Relevant	Onrelevant	Relevant	Relevant	Relevant	Voorzieningen in het gebouw, Bereikbaarheid per OV, Uitstraling van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen	Relevant	Neutraal	Relevant	Neutraal	Relevant	Zeer relevant	Neutraal	Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per auto, Bereikbaarheid per OV
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Relevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Zeer relevant	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Bereikbaarheid per OV, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn), Laadpalen	Onrelevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Relevant	Bereikbaarheid per auto, Uitstraling van het gebouw, Voorzieningen rondom het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	Laadpalen, Gasloos	Onrelevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Relevant	Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per auto, Uitstraling van het gebouw
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Relevant	Relevant	Relevant	Bereikbaarheid per auto, Bereikbaarheid per OV, Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties
Wel een uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Onrelevant	Relevant	Neutraal	Onrelevant	Neutraal	Relevant	Zeer relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per auto, Bereikbaarheid per OV

Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?	Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Voorzieningen rondom het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Uitstraling van het gebouw	Meer dan € 200,- / m² / jaar
Uitstraling van het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar

ID	In welke sector bevindt uw bedrijf zich?	Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?	Aan welke omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?	Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?	Hoeveel parkeerplaatsen wenst u bij een gebouw. Bijvoorbeeld 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorruimte?	Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500 m vanaf uw locatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?	In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices / business centers waar u o.a. vergaderruimtes en kleinere kantoorruimtes flexibel kunt bijhuren?	Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?	Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
1	Gezondheidsorg en welzijnzorg	Zeer corporate	Anders, namelijk: geen voorkeur, zolang de bereikbaarheid met auto/ov maar goed is, en de prijs/kwaliteitverhouding goed is	5-10 minuten	5-10 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Gezondheidsorg en welzijnzorg	Neutraal	Anders, namelijk: Den Haag Zuid	Niet relevant	0-5 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Industrie	Corporate	Forepark	Niet relevant	5-10 minuten	0-5 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Kinderdagverblijf	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Onderwijs	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum)	5-10 minuten	5-10 minuten	Niet relevant	Geen	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 2.000 m²	Neutraal
1	Onderwijs	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum)	5-10 minuten	0-5 minuten	10-15 minuten	Geen	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Anders, namelijk: overheidsinstellingen	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 2.000 m²	Uitgesproken
1	Onderwijs	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum)	0-5 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften, Kinderdagverblijf, Anders, namelijk: stilte ruimten voor religie	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 2.000 m²	Neutraal
1	Onderwijs	Creatief	Anders, namelijk: Op een Campus	10-15 minuten	10-15 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 2.000 m²	Uitgesproken
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Corporate	Bezuidenhout	0-5 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal

Heeft uw organisatie de voorkeur voor een gebouw waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?	Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting? Meerdere antwoorden mogelijk.	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Computervloer (verhoogde vloer)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Individuele regelbaarheid klimaat	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Ramen van vloer tot plafond	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - LED verlichting	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Beveiliging	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Te openen ramen	Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A	Neutraal	Relevant	Relevant	Zeer onrelevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV
Wel een uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn), Laadpalen	Zeer onrelevant	Neutraal	Neutraal	Onrelevant	Relevant	Relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV, Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen, Gasloos	Relevant	Relevant	Zeer relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Relevant	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Bereikbaarheid per auto, Bereikbaarheid per OV
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn), Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Onrelevant	Relevant	Zeer relevant	Neutraal	Zeer relevant	Relevant	Zeer relevant	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Vloergrootte en indeelbaarheid, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	BREEAM label	Neutraal	Neutraal	Relevant	Neutraal	Relevant	Neutraal	Neutraal	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Huisvestingskosten, Flexibiliteit in het huurcontract
Geen uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Zeer relevant	Zeer relevant	Relevant	Voorzieningen in het gebouw, Bereikbaarheid per OV, Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)
Wel een uitgesproken eigen identiteit	BREEAM label, Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Neutraal	Neutraal	Relevant	Onrelevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Huisvestingskosten, Uitstraling van het gebouw, Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A	Relevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Neutraal	Zeer relevant	Zeer relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV, Mate van duurzaamheid van het gebouw

Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?	Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Voorzieningen rondom het gebouw	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Bereikbaarheid per auto	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Bereikbaarheid per auto	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Vloergrootte en indeelbaarheid	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Flexibiliteit in het huurcontract	Meer dan € 200,- / m² / jaar
Voorzieningen rondom het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar

ID	In welke sector bevindt uw bedrijf zich?	Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?	Aan welke omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?	Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?	Hoeveel parkeerplaatsen wenst u bij een gebouw. Bijvoorbeeld 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorruimte?	Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500 m vanaf uw locatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?	In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices / business centers waar u o.a. vergaderruimtes en kleinere kantoorruimtes flexibel kunt bijhuren?	Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?	Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum)	10-15 minuten	5-10 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant)	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Zeer corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	10-15 minuten	10-15 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Winkels voor dagelijkse behoeften, Ontspanning- en recreatiemogelijkheden	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Niet relevant	Neutraal
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum), CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Bezuidenhout	5-10 minuten	5-10 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Winkels voor dagelijkse behoeften, Stomerij, Kinderdagverblijf	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum), CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Bezuidenhout, Benoordenhout, World Forum	5-10 minuten	0-5 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 2.000 m²	Neutraal
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum)	5-10 minuten	0-5 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant)	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 2.000 m²	Neutraal
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Creatief	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	5-10 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant)	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Niet relevant	Neutraal
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Creatief	Anders, namelijk: Directe nabijheid NS-station	0-5 minuten	0-5 minuten	Niet relevant	Geen	Anders, namelijk: Geen specifieke voorkeur	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Substantieel	Groter dan 2.000 m²	Neutraal
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Zeer corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Laakhaven, Binckhorst	5-10 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant)	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Substantieel	Groter dan 1.500 m²	Neutraal

Heeft uw organisatie de voorkeur voor een gebouw waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?	Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting? Meerdere antwoorden mogelijk.	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Computervloer (verhoogde vloer)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Individuele regelbaarheid klimaat	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Ramen van vloer tot plafond	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - LED verlichting	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Beveiliging	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Te openen ramen	Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Wel een uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Onrelevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Voorzieningen in het gebouw, Uitstraling van het gebouw, Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Neutraal	Neutraal	Zeer relevant	Neutraal	Zeer relevant	Zeer relevant	Neutraal	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Bereikbaarheid per OV, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen, Anders, namelijk: fossielvrij	Onrelevant	Relevant	Relevant	Onrelevant	Zeer relevant	Relevant	Relevant	Bereikbaarheid per OV, Mate van duurzaamheid van het gebouw, Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label	Relevant	Neutraal	Relevant	Neutraal	Zeer relevant	Zeer relevant	Neutraal	Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Geen uitgesproken eigen identiteit	Laadpalen, Gasloos	Zeer relevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Relevant	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV
Geen uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Neutraal	Relevant	Neutraal	Onrelevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Flexibiliteit in het huurcontract, Bereikbaarheid per OV
Wel een uitgesproken eigen identiteit	Anders, namelijk: Geen specifieke voorkeur	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Zeer relevant	Neutraal	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn), Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Neutraal	Relevant	Neutraal	Neutraal	Zeer relevant	Neutraal	Neutraal	Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV, Mate van duurzaamheid van het gebouw

Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?	Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Uitstraling van het gebouw	Meer dan € 200,- / m² / jaar
Flexibiliteit in het huurcontract	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Bereikbaarheid per auto	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Uitstraling van het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar

ID	In welke sector bevindt uw bedrijf zich?	Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?	Aan welke omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?	Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?	Hoeveel parkeerplaatsen wenst u bij een gebouw. Bijvoorbeeld 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorruimte?	Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500 m vanaf uw locatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?	In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices / business centers waar u o.a. vergaderruimtes en kleinere kantoorruimtes flexibel kunt bijhuren?	Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?	Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
1	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum)	0-5 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Vervoer en opslag	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum), CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	0-5 minuten	Niet relevant	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Niet relevant	Neutraal
1	Wetenschap	Neutraal	Bezuidenhout	5-10 minuten	5-10 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.500 m²	Neutraal
1	Wetenschap	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum), Benoordenhout	Niet relevant	5-10 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Anders, namelijk: Geen	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Niet relevant	Uitgesproken
1	Wetenschap	Neutraal	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Bezuidenhout	0-5 minuten	0-5 minuten	Niet relevant	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant)	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Woningcorporatie	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum)	5-10 minuten	5-10 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Anders, namelijk: niet noodzakelijk	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Woningcorporatie	Corporate	Laakhaven, Binckhorst	5-10 minuten	5-10 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften, Ontspanning- en recreatiemogelijkheden	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Woningcorporatie	Corporate	Laakhaven	5-10 minuten	5-10 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 500 m²	Neutraal
1	Zakelijke dienstverlening	Neutraal	Anders, namelijk: In de buurt van de 2e kamer en ministeries	10-15 minuten	10-15 minuten	Niet relevant	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften, Kinderdagverblijf	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Zakelijke dienstverlening	Corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Bezuidenhout	5-10 minuten	5-10 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Zakelijke dienstverlening	Neutraal	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Benoordenhout	0-5 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Ontspanning- en recreatiemogelijkheden	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Substantieel	Groter dan 1.000 m²	Neutraal
1	Zakelijke dienstverlening	Corporate	Benoordenhout	Niet relevant	Niet relevant	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 500 m²	Neutraal

Heeft uw organisatie de voorkeur voor een gebouw waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?	Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting? Meerdere antwoorden mogelijk.	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Computervloer (verhoogde vloer)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Individuele regelbaarheid klimaat	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Ramen van vloer tot plafond	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - LED verlichting	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Beveiliging	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Te openen ramen	Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Wel een uitgesproken eigen identiteit	WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn), Laadpalen	Relevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Neutraal	Zeer relevant	Relevant	Vloergrootte en indeelbaarheid, Voorzieningen in het gebouw, Bereikbaarheid per OV
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A	Neutraal	Zeer relevant	Relevant	Onrelevant	Neutraal	Zeer relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Voorzieningen rondom het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Onrelevant	Neutraal	Onrelevant	Onrelevant	Relevant	Relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn)	Relevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Neutraal	Relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV, Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen	Relevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV
Geen uitgesproken eigen identiteit	BREEAM label, WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn), Laadpalen	Neutraal	Relevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Zeer relevant	Neutraal	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV, Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A	Onrelevant	Relevant	Neutraal	Zeer onrelevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen, Gasloos	Neutraal	Relevant	Onrelevant	Zeer onrelevant	Relevant	Relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV
Wel een uitgesproken eigen identiteit	Laadpalen, Gasloos	Neutraal	Relevant	Neutraal	Neutraal	Relevant	Relevant	Neutraal	Bereikbaarheid per OV, Uitstraling van het gebouw, Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, Warmte Koude Opslag	Relevant	Zeer relevant	Neutraal	Neutraal	Relevant	Relevant	Neutraal	Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV, Voorzieningen rondom het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen	Onrelevant	Zeer relevant	Neutraal	Onrelevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Neutraal	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per auto
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen	Onrelevant	Relevant	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Neutraal	Relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per auto, Bereikbaarheid per OV

Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?	Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Bereikbaarheid per auto	Meer dan € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Voorzieningen rondom het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Flexibiliteit in het huurcontract	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Voorzieningen rondom het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Uitstraling van het gebouw	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Uitstraling van het gebouw	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar

ID	In welke sector bevindt uw bedrijf zich?	Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?	Aan welke omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?	Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?	Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?	Hoeveel parkeerplaatsen wenst u bij een gebouw. Bijvoorbeeld 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorruimte?	Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500 m vanaf uw locatie? Meerdere antwoorden mogelijk.	Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?	In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices / business centers waar u o.a. vergaderruimtes en kleinere kantoorruimtes flexibel kunt bijhuren?	Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?	Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
1	Zakelijke dienstverlening	Corporate	Centrum (Oude stadscentrum)	0-5 minuten	Niet relevant	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Anders, namelijk: binnenstedelijke omgeving, geen kantorenpark	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 1.500 m²	Uitgesproken
1	Zakelijke dienstverlening	Corporate	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	5-10 minuten	0-5 minuten	0-5 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften, Ontspanning- en recreatiemogelijkheden	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 1.500 m²	Neutraal
1	Zakelijke dienstverlening	Creatief	Centrum (Oude stadscentrum), Benoordenhout, Binckhorst	5-10 minuten	0-5 minuten	0-5 minuten	Geen	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 2.000 m²	Uitgesproken
1	Zakelijke dienstverlening	Creatief	Centrum (Oude stadscentrum), Bezuidenhout, World Forum	5-10 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Niet	Groter dan 1.000 m²	Uitgesproken
1	Zakelijke dienstverlening	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum)	0-5 minuten	Niet relevant	Niet relevant	Geen	Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Niet	Groter dan 500 m²	Uitgesproken
1	Zakelijke dienstverlening	Neutraal	Centrum (Oude stadscentrum), Benoordenhout	5-10 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² (vrij veel)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 1.500 m²	Uitgesproken
1	Zakelijke dienstverlening	Creatief	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier)	0-5 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 1.500 m²	Neutraal
1	Zakelijke dienstverlening	Creatief	Centrum (Oude stadscentrum)	0-5 minuten	0-5 minuten	5-10 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant), Winkels voor dagelijkse behoeften	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Substantieel	Groter dan 500 m²	Uitgesproken
1	Zakelijke dienstverlening	Creatief	Anders, namelijk: net verhuisd naar CID, New World Campus	10-15 minuten	0-5 minuten	10-15 minuten	Tenminste 1 parkeerplaats per 200 m² (vrij weinig)	Horecavoorziening (café, lunchroom, restaurant)	Ja, liever gedeelde faciliteiten	Gemiddeld	Groter dan 500 m²	Uitgesproken
1	Zakelijke dienstverlening	Neutraal	CBD (Nieuw Centrum, Beatrixkwartier), Bezuidenhout	5-10 minuten	Niet relevant	Niet relevant	Tenminste 1 parkeerplaats per 100 m² (gemiddeld)	Anders, namelijk: extra parkeerplaats	Nee, onze organisatie is zelfvoorzienend	Gemiddeld	Groter dan 500 m²	Neutraal

Heeft uw organisatie de voorkeur voor een gebouw waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?	Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting? Meerdere antwoorden mogelijk.	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Computervloer (verhoogde vloer)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Individuele regelbaarheid klimaat	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Ramen van vloer tot plafond	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - LED verlichting	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Beveiliging	In hoeverre zijn de volgende technische aspecten relevant voor uw gebouwkeuze? - Te openen ramen	Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Wel een uitgesproken eigen identiteit	BREEAM label, Laadpalen, Gasloos	Neutraal	Zeer relevant	Neutraal	Neutraal	Zeer relevant	Neutraal	Onrelevant	Huisvestingskosten, Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV
Geen uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, BREEAM label, Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Neutraal	Relevant	Relevant	Relevant	Zeer relevant	Relevant	Neutraal	Flexibiliteit in het huurcontract, Voorzieningen in het gebouw, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, Laadpalen, Warmte Koude Opslag	Relevant	Zeer relevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Relevant	Relevant	Vloergrootte en indeelbaarheid, Bereikbaarheid per OV, Uitstraling van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	BREEAM label	Zeer onrelevant	Neutraal	Neutraal	Onrelevant	Relevant	Relevant	Neutraal	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV, Uitstraling van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	Gasloos	Onrelevant	Relevant	Onrelevant	Onrelevant	Onrelevant	Relevant	Relevant	Bereikbaarheid per OV, Uitstraling van het gebouw, Voorzieningen rondom het gebouw
Geen uitgesproken eigen identiteit	Laadpalen	Neutraal	Relevant	Neutraal	Neutraal	Relevant	Relevant	Relevant	Bereikbaarheid per auto, Bereikbaarheid per OV, Uitstraling van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	BREEAM label	Neutraal	Zeer relevant	Relevant	Zeer onrelevant	Neutraal	Zeer relevant	Neutraal	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A, WELL certificaat (standaard gericht op gezondheid en welzijn), Laadpalen, Warmte Koude Opslag, Gasloos	Onrelevant	Onrelevant	Relevant	Neutraal	Zeer relevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Flexibiliteit in het huurcontract, Bereikbaarheid per OV, Mate van duurzaamheid van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A	Zeer onrelevant	Relevant	Relevant	Onrelevant	Zeer relevant	Relevant	Relevant	Huisvestingskosten, Bereikbaarheid per OV, Uitstraling van het gebouw
Wel een uitgesproken eigen identiteit	EPC label A	Onrelevant	Zeer relevant	Zeer relevant	Neutraal	Zeer relevant	Neutraal	Zeer relevant	Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren), Bereikbaarheid per OV, Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties

Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?	Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Voorzieningen in het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Slimme gebouwen (waarin slimme, innovatieve technieken zijn geïntegreerd die de werkomgeving verbeteren)	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Uitstraling van het gebouw	Tussen € 150,- en € 200,- / m² / jaar
Voorzieningen rondom het gebouw	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Healthy Offices (aandacht voor gezondheid en welzijn binnen gebouw)	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar
Flexibiliteit in het huurcontract	Tussen € 100,- en € 150,- / m² / jaar

BIJLAGE 3

Interviewverslagen

Besprekingsverslag Paul van der Bijl – SHELL – 5/9/2018

1. Bereikbaarheid met het OV, in hoeverre is dat belangrijk?
Dit is vrij belangrijk. Binnen Shell is de voorkeurstransport modus het OV. Vaak is er een regel dat wanneer een werknemer binnen een straal van bijvoorbeeld 30 km van het kantoor af woont, er geen parkeerplaats ter beschikking gesteld wordt.

2. Bereikbaarheid met de auto, hoever wil je van de snelweg afzitten?
Dit is minder belangrijk dan de OV verbinding. Ja, het is prettig om wat dichterbij de uitvalswegen te zitten maar het is geen must.

3. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Dit is afhankelijk van de casus, welke functie het gebouw heeft en waar het gelegen is. Gemiddeld zal dit ca. 1:100 zijn maar dit kan in specifieke gevallen ook meer of minder zijn.

4. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Allereerst moet de omgeving representatief en veilig zijn. Daarnaast is het gewenst als er hotels en restaurantvoorzieningen voor de bezoekers van Shell in de nabijheid zijn. Op het HQ in Den Haag, zijn er inpandig hotel- en restaurantvoorzieningen aanwezig.

5. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Casusafhankelijk maar overwegend staat Shell open voor multitenant gebouwen. Rotterdam is hier een voorbeeld van. Als daarmee faciliteiten als vergadervoorzieningen of een bedrijfsrestaurant gedeeld kunnen worden, en dus kostenbesparend zijn, is dat een pré.

6. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Het is een nice to have maar kantoorgebouwen worden er niet speciaal op geselecteerd. Als je wederom kosten kunt besparen door geen of minder eigen vergaderruimtes in te richten, is dat een pré.
Ook komt het voor dat we op bepaalde locaties kiezen voor een serviced office locatie in plaats van een eigen kantoor.

7. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
De vloeren moeten vooral efficiënt zijn en een logische vorm hebben. Daarnaast maken grote vloeren je minder flexibel, als je bijvoorbeeld een klein deel wil afstoten maar dit allen per grote vloer kan, is dat lastig. Te grote vloeren leveren ook een nadeel op door te lange looplijnen. Gemiddeld genomen hebben vloeren van 1.000-2.000 m² de voorkeur.

8. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Een te uitgesproken architectuur is niet nodig. Het is belangrijker dat het gebouw kwalitatief hoogstaand en tijdloos is, maar wel ingetogen.

9. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Een eigen identiteit is voor de kantoren met een hoodfkantoorfunctie zoals het HQ in Den Haag relevant maar in de kantoren op de andere locaties minder. Over het algemeen hangt er alleen een vlag en het pecten logo. De zichtbaarheid wordt eigenlijk al gerealiseerd door de tankstations aan de snelweg.

10. Welke duurzaamheidseigenschappen zijn het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
Dit wordt steeds belangrijker maar Shell is nog geen koploper en draagt dit ook niet naar buiten. Wel streeft Shell de standaarden van LEED Gold na maar het certificaat op zichzelf is niet relevant. Het gaat om de standaarden erachter. Zo neemt Shell vaak ook zaken als laadpalen, WKO's en LED in hun gebouwen op.

11. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting?
Computervloer = relevant.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = relevant. Er worden nieuwe tools toegepast waardoor er een betere en prettigere werkomgeving gecreëerd wordt. Zo zijn er ook voorbeelden van gebouwen met sensoren waarin de bezetting gemeten wordt et cetera.
Ramen van vloer tot plafond = neutraal.
LED = relevant, dit is gekoppeld aan het label maar ook aan veiligheid binnen een gebouw. Een LED hoeft minder vaak vervangen te worden dan een TL, wat de veiligheid ten goede komt.
Beveiliging = zeer relevant en wordt tweeledig gezien. Enerzijds de veiligheid voor het personeel binnen het gebouw, en anderzijds de beveiliging van het gebouw.
Bij Shell is de veiligheid van een gebouw zeer belangrijk – zie ook voorbeeld over de LED lampen ipv TL. Geen hanglampen in trappenhuizen of atria die lastig te vervangen zijn et cetera.
De beveiliging van het gebouw wordt door Shell georganiseerd en is eveneens zeer relevant. Toegangscontrole, alarm, bewaking et cetera.
Te openen ramen = neutraal.

12. Wat zijn de 3 belangrijkste aspecten voor het selecteren van uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Voorzieningen in/rondom het gebouw.
Veilige omgeving waarin het gebouw staat.

13. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Zichtbaarheid.

14. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Casusafhankelijk maar huren variëren van gemiddeld tot begin bovenkant per deelgebied, dit komt met name doordat onze voorkeur uit gaat naar kwalitatief goede kantoorgebouwen op hoogwaardige locaties.

Besprekingsverslag Bart de Ruigh – UNICEF – 14/9/2018

1. Hoe typeert u uw organisatie op schaal van 1-5: corporate vs. creatief?
De medewerkers van Unicef zijn creatief tot overwegen zeer creatief. Daarmee is Unicef ook een creatieve organisatie. Echter moet ook opgemerkt worden dat corporate bedrijven creatief kunnen zijn en vise versa.

2. Aan welke deelgebied in Den Haag geeft u de voorkeur voor uw organisatie?
De huidige locatie (Bezuidenhout) waar Unicef sinds ca. 2,5 jaar verblijft is ideaal en bewust geselecteerd. Unicef zit met veel overheid en semi-overheidsinstelling in dezelfde straat en dit past uitstekend. Voorheen zat Unicef jarenlang in Voorburg en dit voldeed op geen enkel vlak meer.

3. Bereikbaarheid met het OV, in hoeverre is dat belangrijk?
Dit is heel belangrijk en de huidige locatie is ook hierop geselecteerd. Het gebouw ligt op 7 minuten lopen vanaf het station. Veel van de medewerkers wonen deels buiten Den Haag en zij komen overwegend met het OV.

4. Bereikbaarheid met de auto, hoever wil je van de snelweg afzitten?
Dit is minder belangrijk dan de OV verbinding. Ja, het is prettig om wat dichterbij de uitvalswegen te zitten, en ook hier voldoet de huidige locatie aan.

5. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Deze is gemiddeld. Ca. 1 plaats op 100 m² zou voldoende moeten zijn. In sommige gevallen komen ze te kort maar dit is incidenteel.

6. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Het wordt als prettig ervaren dat je vanuit de huidige locatie direct het bos in kunt lopen. Daarnaast is het fijn dat er diverse lunchrooms en winkels op de nabijgelegen Theresiastraat liggen.

7. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Unicef geeft in beginsel ook aan best faciliteiten te willen delen. Tegelijkertijd is een eigen identiteit met goede zichtbaarheid op de begane grond essentieel voor ze. Hier hebben zij ook een eigen receptie, een eigen look &feel. Iets wat niet past bij het neutrale karakter van een multi-tenant gebouw. Vandaar dat de voorkeur toch uitgaat naar een eigen gebouw.

8. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Deze behoefte is er bij Unicef niet. De voorzieningen zijn in het eigen gehuurde voorhanden.

9. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
De vloeren moeten vooral efficiënt en transparant zijn. Op de huidige locatie is er gekozen voor een open werkstructuur waarbij er gewerkt wordt in kantoortuinen. Deze worden aangevuld met vergaderruimtes en stiltegebieden. Vloeren van 500-1.000 m² hebben de voorkeur.

10. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Eerder een neutrale structuur waarbij het vooral een licht gebouw met veel ramen moeten zijn. Een te uitgesproken architectuur past niet bij Unicef, ingetogen heeft de voorkeur.

11. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Dit is een van de belangrijkste criteria voor Unicef. De buitenwereld moet naar binnen gehaald worden om de samenwerking met andere partijen te bevorderen. Daarom heeft een begane grondfunctie met een inloopfunctie en een centraal hart de absolute voorkeur. Door de kleur blauw te laten terugkomen, logo's en foto's op te hangen straalt het kantoor Unicef uit.

12. Welke duurzaamheidseigenschappen zijn het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
Duurzaamheid is belangrijk voor Unicef maar zij hoeven niet voorop te lopen. Het huidige gebouw beschikt over een B label. Unicef is ook best bereid een hogere huur voor een duurzamer pand te betalen, mits de besparing weer via de servicekosten terugkomt.

13. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting?
Computervloer = niet relevant.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = niet relevant.
Ramen van vloer tot plafond = zeer relevant, althans veel lichttoetreding is zeer relevant. Dit is ook voorhanden middels het atrium en de grote glazen gevel op de begane grond.
LED = relevant.
Beveiliging = relevant.
Te openen ramen = minder relevant, mits binnenklimaat goed is.

14. Wat zijn de 3 belangrijkste aspecten voor het selecteren van uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Indeelbaarheid en transparantie van de vloeren.
Nabijheid van overheid, semi overheidsinstellingen, non profit organisatie et cetera.
Uitstraling van het gebouw.

15. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Slimme gebouwen. Deze technieken zijn (nog) niet nodig voor Unicef.

16. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Unicef is zeer prijsbewust en ook afhankelijk van giften. Daarom zal Unicef nooit in het duurste segment huren. Kwaliteit is daarentegen wel belangrijk dus zullen zij kiezen voor een gemiddeld prijsniveau.

Tot slot
Het huidige hoofdkantoor aan de Bezuidenhoutseweg is een modelkantoor voor Unicef. Het voldoet (nagenoeg) op alle vlakken, qua type gebouw, transparantie, zichtbaarheid, nabijheid van partners, bereikbaarheid et cetera. De buitenlandse kantoren van Unicef laten zich al inspireren door het kantoor in Den Haag.

Besprekingsverslag Thijs Poelman – RVB – 5/10/2018

1. In welke sector bevindt je organisatie zich?
Openbaar bestuur, overheidsdiensten et cetera.

2. Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?
Binnen het RVB zijn er 2 portefeuilles.

1) Huisvesting voor specifieke bedrijfsprocessen, ook wel specialties genoemd – die zijn heel divers en niet in 1 categorie te plaatsen. Voorbeelden van specialties zijn gevangenissen, monumenten et cetera.
2) Huisvesting voor de kantoren – hiervan is de stijl overwegend corporate.

3. Aan welk type omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie?
Alle deelgebieden in Den Haag behoren tot de mogelijkheden, afhankelijk van het desbetreffende Rijksonderdeel.

4. Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?
0-10 minuten.

5. Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?
0-10 minuten, bereikbaarheid met het OV is van groot belang.

6. Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?
Dit is totaal niet relevant, zolang het gebouw per OV maar goed bereikbaar is.

7. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Het RVB sluit zijn behoefte aan op de gemeentelijke parkeernorm. Er is geen minimum-norm vanuit het RVB vereist.

8. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Het RVB heeft geen voorkeur voor specifieke voorzieningen als horeca, winkels et cetera die in de directe omgeving voorhanden zijn. Eigenlijk wordt het omgedraaid waarbij er gekeken wordt of er in de kantoorgebouwen die door Rijksinstanties gebruikt worden (gedeelde) faciliteiten gerealiseerd kunnen op de begane grond en 1^{e} verdieping, aansluitend bij de stedenbouwkundige inrichting. Als voorbeeld wordt een gedeelde mensa genoemd.

9. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Zelfvoorzienend.

10. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Extern bestaat er in ieder geval geen behoefte. De omvang van de eigen portefeuille is zo groot dat er intern een flexibele schil gecreëerd kan worden. Daarnaast past de brandveiligheid maar ook de contractvorming van externe business centers of serviced offices niet bij het RVB.

11. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
Vanaf 1000 m² en groter.

12. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Een te uitgesproken architectuur past niet bij de rijksoverheidsinstellingen. Het is belangrijker dat het gebouw kwalitatief hoogstaand maar wel ingetogen is.

13. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Een eigen identiteit. Het RVB streeft naar single tenant gebouwen.

14. Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
EPC label A.
WKO.
Het RVB heeft de ambitie om het verbruik van de primaire gebouwinstallaties op den duur terugbrengen naar 35 KWH / m² / jaar. Dit is ambitieus gezien dit gemiddeld genomen voor kantoren zo'n 150 KWH / m² / jaar bedraagt. Commerciële certificaten als bijvoorbeeld een BREEAM Label zijn voor het RVB niet belangrijk, zij hanteren hun eigen duurzaamheidsnormen die wel gelijk staan een BREEAM Excellent. Het RVB ziet het behalen van de energie neutraal norm als een opgave voor de komende jaren (10 a 20 + jr).

15. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting? (Computervloer, klimaatplafond, Smart Building Solutions, ramen van vloer tot plafond, hoge kwaliteit leveringen en diensten)
Computervloer = neutraal.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = relevant. Er zijn een aantal proeftuinen binnen de portefeuille van het RVB waarin verschillende technieken worden getest. Hierin streeft men naar functionele doeleinden als werkplekbezettingen maar het hoeft niet te ver door te draven. Zo hoeft het licht of de koffieautomaat niet per telefoon bedient te kunnen worden.
Ramen van vloer tot plafond = neutraal.
LED = relevant.
Beveiliging = zeer relevant.
Te openen ramen = relevant.

16. Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Mate van duurzaamheid van het gebouw.
Slimme gebouwen.

17. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Bereikbaarheid per auto.

18. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Dit is zeer divers en hangt helemaal af van de locatie en voor welke doeleinden het kantoor gebruikt wordt.

Tot slot
Thijs mist nog een vraag, namelijk of gebruikers de voorkeur hebben voor koop of huur.
In het geval van het RVB heeft koop de absolute voorkeur. Dit heeft te maken met het afbreukrisico van de eigenaar, ook in combinatie met de duurzaamheidsambities die het RVB voor haar panden nastreeft.

BIJLAGE 3

Interviewverslagen

Besprekingsverslag Paul van der Bijl – SHELL – 5/9/2018

1. Bereikbaarheid met het OV, in hoeverre is dat belangrijk?
Dit is vrij belangrijk. Binnen Shell is de voorkeurstransport modus het OV. Vaak is er een regel dat wanneer een werknemer binnen een straal van bijvoorbeeld 30 km van het kantoor af woont, er geen parkeerplaats ter beschikking gesteld wordt.

2. Bereikbaarheid met de auto, hoever wil je van de snelweg afzitten?
Dit is minder belangrijk dan de OV verbinding. Ja, het is prettig om wat dichterbij de uitvalswegen te zitten maar het is geen must.

3. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Dit is afhankelijk van de casus, welke functie het gebouw heeft en waar het gelegen is. Gemiddeld zal dit ca. 1:100 zijn maar dit kan in specifieke gevallen ook meer of minder zijn.

4. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Allereerst moet de omgeving representatief en veilig zijn. Daarnaast is het gewenst als er hotels en restaurantvoorzieningen voor de bezoekers van Shell in de nabijheid zijn. Op het HQ in Den Haag, zijn er inpandig hotel- en restaurantvoorzieningen aanwezig.

5. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Casusafhankelijk maar overwegend staat Shell open voor multitenant gebouwen. Rotterdam is hier een voorbeeld van. Als daarmee faciliteiten als vergadervoorzieningen of een bedrijfsrestaurant gedeeld kunnen worden, en dus kostenbesparend zijn, is dat een pré.

6. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Het is een nice to have maar kantoorgebouwen worden er niet speciaal op geselecteerd. Als je wederom kosten kunt besparen door geen of minder eigen vergaderruimtes in te richten, is dat een pré.
Ook komt het voor dat we op bepaalde locaties kiezen voor een serviced office locatie in plaats van een eigen kantoor.

7. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
De vloeren moeten vooral efficiënt zijn en een logische vorm hebben. Daarnaast maken grote vloeren je minder flexibel, als je bijvoorbeeld een klein deel wil afstoten maar dit allen per grote vloer kan, is dat lastig. Te grote vloeren leveren ook een nadeel op door te lange looplijnen. Gemiddeld genomen hebben vloeren van 1.000-2.000 m² de voorkeur.

8. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Een te uitgesproken architectuur is niet nodig. Het is belangrijker dat het gebouw kwalitatief hoogstaand en tijdloos is, maar wel ingetogen.

9. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Een eigen identiteit is voor de kantoren met een hoodfkantoorfunctie zoals het HQ in Den Haag relevant maar in de kantoren op de andere locaties minder. Over het algemeen hangt er alleen een vlag en het pecten logo. De zichtbaarheid wordt eigenlijk al gerealiseerd door de tankstations aan de snelweg.

10. Welke duurzaamheidseigenschappen zijn het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
Dit wordt steeds belangrijker maar Shell is nog geen koploper en draagt dit ook niet naar buiten. Wel streeft Shell de standaarden van LEED Gold na maar het certificaat op zichzelf is niet relevant. Het gaat om de standaarden erachter. Zo neemt Shell vaak ook zaken als laadpalen, WKO's en LED in hun gebouwen op.

11. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting?
Computervloer = relevant.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = relevant. Er worden nieuwe tools toegepast waardoor er een betere en prettigere werkomgeving gecreëerd wordt. Zo zijn er ook voorbeelden van gebouwen met sensoren waarin de bezetting gemeten wordt et cetera.
Ramen van vloer tot plafond = neutraal.
LED = relevant, dit is gekoppeld aan het label maar ook aan veiligheid binnen een gebouw. Een LED hoeft minder vaak vervangen te worden dan een TL, wat de veiligheid ten goede komt.
Beveiliging = zeer relevant en wordt tweeledig gezien. Enerzijds de veiligheid voor het personeel binnen het gebouw, en anderzijds de beveiliging van het gebouw.
Bij Shell is de veiligheid van een gebouw zeer belangrijk – zie ook voorbeeld over de LED lampen ipv TL. Geen hanglampen in trappenhuizen of atria die lastig te vervangen zijn et cetera.
De beveiliging van het gebouw wordt door Shell georganiseerd en is eveneens zeer relevant. Toegangscontrole, alarm, bewaking et cetera.
Te openen ramen = neutraal.

12. Wat zijn de 3 belangrijkste aspecten voor het selecteren van uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Voorzieningen in/rondom het gebouw.
Veilige omgeving waarin het gebouw staat.

13. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Zichtbaarheid.

14. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Casusafhankelijk maar huren variëren van gemiddeld tot begin bovenkant per deelgebied, dit komt met name doordat onze voorkeur uit gaat naar kwalitatief goede kantoorgebouwen op hoogwaardige locaties.

Besprekingsverslag Bart de Ruigh – UNICEF – 14/9/2018

1. Hoe typeert u uw organisatie op schaal van 1-5: corporate vs. creatief?
De medewerkers van Unicef zijn creatief tot overwegen zeer creatief. Daarmee is Unicef ook een creatieve organisatie. Echter moet ook opgemerkt worden dat corporate bedrijven creatief kunnen zijn en vise versa.

2. Aan welke deelgebied in Den Haag geeft u de voorkeur voor uw organisatie?
De huidige locatie (Bezuidenhout) waar Unicef sinds ca. 2,5 jaar verblijft is ideaal en bewust geselecteerd. Unicef zit met veel overheid en semi-overheidsinstelling in dezelfde straat en dit past uitstekend. Voorheen zat Unicef jarenlang in Voorburg en dit voldeed op geen enkel vlak meer.

3. Bereikbaarheid met het OV, in hoeverre is dat belangrijk?
Dit is heel belangrijk en de huidige locatie is ook hierop geselecteerd. Het gebouw ligt op 7 minuten lopen vanaf het station. Veel van de medewerkers wonen deels buiten Den Haag en zij komen overwegend met het OV.

4. Bereikbaarheid met de auto, hoever wil je van de snelweg afzitten?
Dit is minder belangrijk dan de OV verbinding. Ja, het is prettig om wat dichterbij de uitvalswegen te zitten, en ook hier voldoet de huidige locatie aan.

5. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Deze is gemiddeld. Ca. 1 plaats op 100 m² zou voldoende moeten zijn. In sommige gevallen komen ze te kort maar dit is incidenteel.

6. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Het wordt als prettig ervaren dat je vanuit de huidige locatie direct het bos in kunt lopen. Daarnaast is het fijn dat er diverse lunchrooms en winkels op de nabijgelegen Theresiastraat liggen.

7. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Unicef geeft in beginsel ook aan best faciliteiten te willen delen. Tegelijkertijd is een eigen identiteit met goede zichtbaarheid op de begane grond essentieel voor ze. Hier hebben zij ook een eigen receptie, een eigen look &feel. Iets wat niet past bij het neutrale karakter van een multi-tenant gebouw. Vandaar dat de voorkeur toch uitgaat naar een eigen gebouw.

8. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Deze behoefte is er bij Unicef niet. De voorzieningen zijn in het eigen gehuurde voorhanden.

9. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
De vloeren moeten vooral efficiënt en transparant zijn. Op de huidige locatie is er gekozen voor een open werkstructuur waarbij er gewerkt wordt in kantoortuinen. Deze worden aangevuld met vergaderruimtes en stiltegebieden. Vloeren van 500-1.000 m² hebben de voorkeur.

10. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Eerder een neutrale structuur waarbij het vooral een licht gebouw met veel ramen moeten zijn. Een te uitgesproken architectuur past niet bij Unicef, ingetogen heeft de voorkeur.

11. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Dit is een van de belangrijkste criteria voor Unicef. De buitenwereld moet naar binnen gehaald worden om de samenwerking met andere partijen te bevorderen. Daarom heeft een begane grondfunctie met een inloopfunctie en een centraal hart de absolute voorkeur. Door de kleur blauw te laten terugkomen, logo's en foto's op te hangen straalt het kantoor Unicef uit.

12. Welke duurzaamheidseigenschappen zijn het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
Duurzaamheid is belangrijk voor Unicef maar zij hoeven niet voorop te lopen. Het huidige gebouw beschikt over een B label. Unicef is ook best bereid een hogere huur voor een duurzamer pand te betalen, mits de besparing weer via de servicekosten terugkomt.

13. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting?
Computervloer = niet relevant.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = niet relevant.
Ramen van vloer tot plafond = zeer relevant, althans veel lichttoetreding is zeer relevant. Dit is ook voorhanden middels het atrium en de grote glazen gevel op de begane grond.
LED = relevant.
Beveiliging = relevant.
Te openen ramen = minder relevant, mits binnenklimaat goed is.

14. Wat zijn de 3 belangrijkste aspecten voor het selecteren van uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Indeelbaarheid en transparantie van de vloeren.
Nabijheid van overheid, semi overheidsinstellingen, non profit organisatie et cetera.
Uitstraling van het gebouw.

15. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Slimme gebouwen. Deze technieken zijn (nog) niet nodig voor Unicef.

16. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Unicef is zeer prijsbewust en ook afhankelijk van giften. Daarom zal Unicef nooit in het duurste segment huren. Kwaliteit is daarentegen wel belangrijk dus zullen zij kiezen voor een gemiddeld prijsniveau.

Tot slot
Het huidige hoofdkantoor aan de Bezuidenhoutseweg is een modelkantoor voor Unicef. Het voldoet (nagenoeg) op alle vlakken, qua type gebouw, transparantie, zichtbaarheid, nabijheid van partners, bereikbaarheid et cetera. De buitenlandse kantoren van Unicef laten zich al inspireren door het kantoor in Den Haag.

Besprekingsverslag Thijs Poelman – RVB – 5/10/2018

1. In welke sector bevindt je organisatie zich?
Openbaar bestuur, overheidsdiensten et cetera.

2. Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?
Binnen het RVB zijn er 2 portefeuilles.

1) Huisvesting voor specifieke bedrijfsprocessen, ook wel specialties genoemd – die zijn heel divers en niet in 1 categorie te plaatsen. Voorbeelden van specialties zijn gevangenissen, monumenten et cetera.
2) Huisvesting voor de kantoren – hiervan is de stijl overwegend corporate.

3. Aan welk type omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie?
Alle deelgebieden in Den Haag behoren tot de mogelijkheden, afhankelijk van het desbetreffende Rijksonderdeel.

4. Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?
0-10 minuten.

5. Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?
0-10 minuten, bereikbaarheid met het OV is van groot belang.

6. Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?
Dit is totaal niet relevant, zolang het gebouw per OV maar goed bereikbaar is.

7. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Het RVB sluit zijn behoefte aan op de gemeentelijke parkeernorm. Er is geen minimum-norm vanuit het RVB vereist.

8. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Het RVB heeft geen voorkeur voor specifieke voorzieningen als horeca, winkels et cetera die in de directe omgeving voorhanden zijn. Eigenlijk wordt het omgedraaid waarbij er gekeken wordt of er in de kantoorgebouwen die door Rijksinstanties gebruikt worden (gedeelde) faciliteiten gerealiseerd kunnen op de begane grond en 1^{e} verdieping, aansluitend bij de stedenbouwkundige inrichting. Als voorbeeld wordt een gedeelde mensa genoemd.

9. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Zelfvoorzienend.

10. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Extern bestaat er in ieder geval geen behoefte. De omvang van de eigen portefeuille is zo groot dat er intern een flexibele schil gecreëerd kan worden. Daarnaast past de brandveiligheid maar ook de contractvorming van externe business centers of serviced offices niet bij het RVB.

11. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
Vanaf 1000 m² en groter.

12. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Een te uitgesproken architectuur past niet bij de rijksoverheidsinstellingen. Het is belangrijker dat het gebouw kwalitatief hoogstaand maar wel ingetogen is.

13. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Een eigen identiteit. Het RVB streeft naar single tenant gebouwen.

14. Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
EPC label A.
WKO.
Het RVB heeft de ambitie om het verbruik van de primaire gebouwinstallaties op den duur terugbrengen naar 35 KWH / m² / jaar. Dit is ambitieus gezien dit gemiddeld genomen voor kantoren zo'n 150 KWH / m² / jaar bedraagt. Commerciële certificaten als bijvoorbeeld een BREEAM Label zijn voor het RVB niet belangrijk, zij hanteren hun eigen duurzaamheidsnormen die wel gelijk staan een BREEAM Excellent. Het RVB ziet het behalen van de energie neutraal norm als een opgave voor de komende jaren (10 a 20 + jr).

15. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting? (Computervloer, klimaatplafond, Smart Building Solutions, ramen van vloer tot plafond, hoge kwaliteit leveringen en diensten)
Computervloer = neutraal.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = relevant. Er zijn een aantal proeftuinen binnen de portefeuille van het RVB waarin verschillende technieken worden getest. Hierin streeft men naar functionele doeleinden als werkplekbezettingen maar het hoeft niet te ver door te draven. Zo hoeft het licht of de koffieautomaat niet per telefoon bedient te kunnen worden.
Ramen van vloer tot plafond = neutraal.
LED = relevant.
Beveiliging = zeer relevant.
Te openen ramen = relevant.

16. Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Mate van duurzaamheid van het gebouw.
Slimme gebouwen.

17. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Bereikbaarheid per auto.

18. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Dit is zeer divers en hangt helemaal af van de locatie en voor welke doeleinden het kantoor gebruikt wordt.

Tot slot
Thijs mist nog een vraag, namelijk of gebruikers de voorkeur hebben voor koop of huur.
In het geval van het RVB heeft koop de absolute voorkeur. Dit heeft te maken met het afbreukrisico van de eigenaar, ook in combinatie met de duurzaamheidsambities die het RVB voor haar panden nastreeft.

BIJLAGE 3

Interviewverslagen

Besprekingsverslag Paul van der Bijl – SHELL – 5/9/2018

1. Bereikbaarheid met het OV, in hoeverre is dat belangrijk?
Dit is vrij belangrijk. Binnen Shell is de voorkeurstransport modus het OV. Vaak is er een regel dat wanneer een werknemer binnen een straal van bijvoorbeeld 30 km van het kantoor af woont, er geen parkeerplaats ter beschikking gesteld wordt.

2. Bereikbaarheid met de auto, hoever wil je van de snelweg afzitten?
Dit is minder belangrijk dan de OV verbinding. Ja, het is prettig om wat dichterbij de uitvalswegen te zitten maar het is geen must.

3. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Dit is afhankelijk van de casus, welke functie het gebouw heeft en waar het gelegen is. Gemiddeld zal dit ca. 1:100 zijn maar dit kan in specifieke gevallen ook meer of minder zijn.

4. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Allereerst moet de omgeving representatief en veilig zijn. Daarnaast is het gewenst als er hotels en restaurantvoorzieningen voor de bezoekers van Shell in de nabijheid zijn. Op het HQ in Den Haag, zijn er inpandig hotel- en restaurantvoorzieningen aanwezig.

5. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Casusafhankelijk maar overwegend staat Shell open voor multitenant gebouwen. Rotterdam is hier een voorbeeld van. Als daarmee faciliteiten als vergadervoorzieningen of een bedrijfsrestaurant gedeeld kunnen worden, en dus kostenbesparend zijn, is dat een pré.

6. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Het is een nice to have maar kantoorgebouwen worden er niet speciaal op geselecteerd. Als je wederom kosten kunt besparen door geen of minder eigen vergaderruimtes in te richten, is dat een pré.
Ook komt het voor dat we op bepaalde locaties kiezen voor een serviced office locatie in plaats van een eigen kantoor.

7. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
De vloeren moeten vooral efficiënt zijn en een logische vorm hebben. Daarnaast maken grote vloeren je minder flexibel, als je bijvoorbeeld een klein deel wil afstoten maar dit allen per grote vloer kan, is dat lastig. Te grote vloeren leveren ook een nadeel op door te lange looplijnen. Gemiddeld genomen hebben vloeren van 1.000-2.000 m² de voorkeur.

8. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Een te uitgesproken architectuur is niet nodig. Het is belangrijker dat het gebouw kwalitatief hoogstaand en tijdloos is, maar wel ingetogen.

9. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Een eigen identiteit is voor de kantoren met een hoodfkantoorfunctie zoals het HQ in Den Haag relevant maar in de kantoren op de andere locaties minder. Over het algemeen hangt er alleen een vlag en het pecten logo. De zichtbaarheid wordt eigenlijk al gerealiseerd door de tankstations aan de snelweg.

10. Welke duurzaamheidseigenschappen zijn het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
Dit wordt steeds belangrijker maar Shell is nog geen koploper en draagt dit ook niet naar buiten. Wel streeft Shell de standaarden van LEED Gold na maar het certificaat op zichzelf is niet relevant. Het gaat om de standaarden erachter. Zo neemt Shell vaak ook zaken als laadpalen, WKO's en LED in hun gebouwen op.

11. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting?
Computervloer = relevant.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = relevant. Er worden nieuwe tools toegepast waardoor er een betere en prettigere werkomgeving gecreëerd wordt. Zo zijn er ook voorbeelden van gebouwen met sensoren waarin de bezetting gemeten wordt et cetera.
Ramen van vloer tot plafond = neutraal.
LED = relevant, dit is gekoppeld aan het label maar ook aan veiligheid binnen een gebouw. Een LED hoeft minder vaak vervangen te worden dan een TL, wat de veiligheid ten goede komt.
Beveiliging = zeer relevant en wordt tweeledig gezien. Enerzijds de veiligheid voor het personeel binnen het gebouw, en anderzijds de beveiliging van het gebouw.
Bij Shell is de veiligheid van een gebouw zeer belangrijk – zie ook voorbeeld over de LED lampen ipv TL. Geen hanglampen in trappenhuizen of atria die lastig te vervangen zijn et cetera.
De beveiliging van het gebouw wordt door Shell georganiseerd en is eveneens zeer relevant. Toegangscontrole, alarm, bewaking et cetera.
Te openen ramen = neutraal.

12. Wat zijn de 3 belangrijkste aspecten voor het selecteren van uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Voorzieningen in/rondom het gebouw.
Veilige omgeving waarin het gebouw staat.

13. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Zichtbaarheid.

14. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Casusafhankelijk maar huren variëren van gemiddeld tot begin bovenkant per deelgebied, dit komt met name doordat onze voorkeur uit gaat naar kwalitatief goede kantoorgebouwen op hoogwaardige locaties.

Besprekingsverslag Bart de Ruigh – UNICEF – 14/9/2018

1. Hoe typeert u uw organisatie op schaal van 1-5: corporate vs. creatief?
De medewerkers van Unicef zijn creatief tot overwegen zeer creatief. Daarmee is Unicef ook een creatieve organisatie. Echter moet ook opgemerkt worden dat corporate bedrijven creatief kunnen zijn en vise versa.

2. Aan welke deelgebied in Den Haag geeft u de voorkeur voor uw organisatie?
De huidige locatie (Bezuidenhout) waar Unicef sinds ca. 2,5 jaar verblijft is ideaal en bewust geselecteerd. Unicef zit met veel overheid en semi-overheidsinstelling in dezelfde straat en dit past uitstekend. Voorheen zat Unicef jarenlang in Voorburg en dit voldeed op geen enkel vlak meer.

3. Bereikbaarheid met het OV, in hoeverre is dat belangrijk?
Dit is heel belangrijk en de huidige locatie is ook hierop geselecteerd. Het gebouw ligt op 7 minuten lopen vanaf het station. Veel van de medewerkers wonen deels buiten Den Haag en zij komen overwegend met het OV.

4. Bereikbaarheid met de auto, hoever wil je van de snelweg afzitten?
Dit is minder belangrijk dan de OV verbinding. Ja, het is prettig om wat dichterbij de uitvalswegen te zitten, en ook hier voldoet de huidige locatie aan.

5. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Deze is gemiddeld. Ca. 1 plaats op 100 m² zou voldoende moeten zijn. In sommige gevallen komen ze te kort maar dit is incidenteel.

6. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Het wordt als prettig ervaren dat je vanuit de huidige locatie direct het bos in kunt lopen. Daarnaast is het fijn dat er diverse lunchrooms en winkels op de nabijgelegen Theresiastraat liggen.

7. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Unicef geeft in beginsel ook aan best faciliteiten te willen delen. Tegelijkertijd is een eigen identiteit met goede zichtbaarheid op de begane grond essentieel voor ze. Hier hebben zij ook een eigen receptie, een eigen look &feel. Iets wat niet past bij het neutrale karakter van een multi-tenant gebouw. Vandaar dat de voorkeur toch uitgaat naar een eigen gebouw.

8. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Deze behoefte is er bij Unicef niet. De voorzieningen zijn in het eigen gehuurde voorhanden.

9. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
De vloeren moeten vooral efficiënt en transparant zijn. Op de huidige locatie is er gekozen voor een open werkstructuur waarbij er gewerkt wordt in kantoortuinen. Deze worden aangevuld met vergaderruimtes en stiltegebieden. Vloeren van 500-1.000 m² hebben de voorkeur.

10. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Eerder een neutrale structuur waarbij het vooral een licht gebouw met veel ramen moeten zijn. Een te uitgesproken architectuur past niet bij Unicef, ingetogen heeft de voorkeur.

11. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Dit is een van de belangrijkste criteria voor Unicef. De buitenwereld moet naar binnen gehaald worden om de samenwerking met andere partijen te bevorderen. Daarom heeft een begane grondfunctie met een inloopfunctie en een centraal hart de absolute voorkeur. Door de kleur blauw te laten terugkomen, logo's en foto's op te hangen straalt het kantoor Unicef uit.

12. Welke duurzaamheidseigenschappen zijn het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
Duurzaamheid is belangrijk voor Unicef maar zij hoeven niet voorop te lopen. Het huidige gebouw beschikt over een B label. Unicef is ook best bereid een hogere huur voor een duurzamer pand te betalen, mits de besparing weer via de servicekosten terugkomt.

13. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting?
Computervloer = niet relevant.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = niet relevant.
Ramen van vloer tot plafond = zeer relevant, althans veel lichttoetreding is zeer relevant. Dit is ook voorhanden middels het atrium en de grote glazen gevel op de begane grond.
LED = relevant.
Beveiliging = relevant.
Te openen ramen = minder relevant, mits binnenklimaat goed is.

14. Wat zijn de 3 belangrijkste aspecten voor het selecteren van uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Indeelbaarheid en transparantie van de vloeren.
Nabijheid van overheid, semi overheidsinstellingen, non profit organisatie et cetera.
Uitstraling van het gebouw.

15. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Slimme gebouwen. Deze technieken zijn (nog) niet nodig voor Unicef.

16. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Unicef is zeer prijsbewust en ook afhankelijk van giften. Daarom zal Unicef nooit in het duurste segment huren. Kwaliteit is daarentegen wel belangrijk dus zullen zij kiezen voor een gemiddeld prijsniveau.

Tot slot
Het huidige hoofdkantoor aan de Bezuidenhoutseweg is een modelkantoor voor Unicef. Het voldoet (nagenoeg) op alle vlakken, qua type gebouw, transparantie, zichtbaarheid, nabijheid van partners, bereikbaarheid et cetera. De buitenlandse kantoren van Unicef laten zich al inspireren door het kantoor in Den Haag.

Besprekingsverslag Thijs Poelman – RVB – 5/10/2018

1. In welke sector bevindt je organisatie zich?
Openbaar bestuur, overheidsdiensten et cetera.

2. Hoe typeert u uw organisatie op een schaal van 1 tot 5: corporate vs. creatief?
Binnen het RVB zijn er 2 portefeuilles.

1) Huisvesting voor specifieke bedrijfsprocessen, ook wel specialties genoemd – die zijn heel divers en niet in 1 categorie te plaatsen. Voorbeelden van specialties zijn gevangenissen, monumenten et cetera.
2) Huisvesting voor de kantoren – hiervan is de stijl overwegend corporate.

3. Aan welk type omgeving geeft u de voorkeur voor het vestigen van uw organisatie?
Alle deelgebieden in Den Haag behoren tot de mogelijkheden, afhankelijk van het desbetreffende Rijksonderdeel.

4. Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een treinstation afzitten?
0-10 minuten.

5. Binnen hoeveel minuten lopen wilt u van een bus- of tramhalte afzitten?
0-10 minuten, bereikbaarheid met het OV is van groot belang.

6. Binnen hoeveel minuten rijden wilt u zich van de dichtstbijzijnde snelwegafrit bevinden?
Dit is totaal niet relevant, zolang het gebouw per OV maar goed bereikbaar is.

7. Welke parkeernorm wenst u bij een gebouw?
Het RVB sluit zijn behoefte aan op de gemeentelijke parkeernorm. Er is geen minimum-norm vanuit het RVB vereist.

8. Van welke voorzieningen vindt u belangrijk dat ze aanwezig zijn binnen een straal van 500m?
Het RVB heeft geen voorkeur voor specifieke voorzieningen als horeca, winkels et cetera die in de directe omgeving voorhanden zijn. Eigenlijk wordt het omgedraaid waarbij er gekeken wordt of er in de kantoorgebouwen die door Rijksinstanties gebruikt worden (gedeelde) faciliteiten gerealiseerd kunnen op de begane grond en 1^{e} verdieping, aansluitend bij de stedenbouwkundige inrichting. Als voorbeeld wordt een gedeelde mensa genoemd.

9. Zit u liever in een gebouw met andere huurders met gedeelde faciliteiten zoals receptie, koffiebar, vergadercentrum, bedrijfsrestaurant of bent u meer zelfvoorzienend?
Zelfvoorzienend.

10. In welke mate heeft u behoefte aan serviced offices waar u o.a. kunt vergaderen en kleine ruimtes kunt bijhuren?
Extern bestaat er in ieder geval geen behoefte. De omvang van de eigen portefeuille is zo groot dat er intern een flexibele schil gecreëerd kan worden. Daarnaast past de brandveiligheid maar ook de contractvorming van externe business centers of serviced offices niet bij het RVB.

11. Welke verdiepingsgrootte is voor uw organisatie ideaal?
Vanaf 1000 m² en groter.

12. Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
Een te uitgesproken architectuur past niet bij de rijksoverheidsinstellingen. Het is belangrijker dat het gebouw kwalitatief hoogstaand maar wel ingetogen is.

13. Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?
Een eigen identiteit. Het RVB streeft naar single tenant gebouwen.

14. Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?
EPC label A.
WKO.
Het RVB heeft de ambitie om het verbruik van de primaire gebouwinstallaties op den duur terugbrengen naar 35 KWH / m² / jaar. Dit is ambitieus gezien dit gemiddeld genomen voor kantoren zo'n 150 KWH / m² / jaar bedraagt. Commerciële certificaten als bijvoorbeeld een BREEAM Label zijn voor het RVB niet belangrijk, zij hanteren hun eigen duurzaamheidsnormen die wel gelijk staan een BREEAM Excellent. Het RVB ziet het behalen van de energie neutraal norm als een opgave voor de komende jaren (10 a 20 + jr).

15. Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting? (Computervloer, klimaatplafond, Smart Building Solutions, ramen van vloer tot plafond, hoge kwaliteit leveringen en diensten)
Computervloer = neutraal.
Individueel regelbaar klimaat = relevant.
Slimme gebouwen = relevant. Er zijn een aantal proeftuinen binnen de portefeuille van het RVB waarin verschillende technieken worden getest. Hierin streeft men naar functionele doeleinden als werkplekbezettingen maar het hoeft niet te ver door te draven. Zo hoeft het licht of de koffieautomaat niet per telefoon bedient te kunnen worden.
Ramen van vloer tot plafond = neutraal.
LED = relevant.
Beveiliging = zeer relevant.
Te openen ramen = relevant.

16. Kunt u de belangrijkste 3 aspecten selecteren voor uw huisvesting?
Bereikbaarheid OV.
Mate van duurzaamheid van het gebouw.
Slimme gebouwen.

17. Kunt u het minst belangrijke aspect selecteren voor uw huisvesting?
Bereikbaarheid per auto.

18. Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?
Dit is zeer divers en hangt helemaal af van de locatie en voor welke doeleinden het kantoor gebruikt wordt.

Tot slot
Thijs mist nog een vraag, namelijk of gebruikers de voorkeur hebben voor koop of huur.
In het geval van het RVB heeft koop de absolute voorkeur. Dit heeft te maken met het afbreukrisico van de eigenaar, ook in combinatie met de duurzaamheidsambities die het RVB voor haar panden nastreeft.

BIJLAGE 4

Gebouwenanalyse

ID	Leegstand spercentage	Deelgebied	Adres	Stad	Postcode	Naam gebouw	Eigenaar	Totale metrage	Totale metrage beschikbaar	Smart Buildings	Bereikbaarheid per auto	Bereikbaarheid per OV (treinstation)	schaal 1-5 (0-5 = 5, 5-10 = 4, 10-15 = 3, 15-20 = 2, 20+ = 1)	Mate van duurzaamheid van het gebouw	schaal 1-5 (A+=5, A=4, B=3, C=2, D-=1)	Uitstraling van het gebouw	Voorzieningen rondom het gebouw	Nabijheid van klanten/toeleveranciers/relaties	Implementatie van Healthy Offices	Kwaliteit Gebouw	Corporate/ creatief gebouw	Ouder dan 15 jaar
1	98,73%	Centrum	Lange Voorhout 20	S-gravenhage	2514EE		Reinier Arnout Rademaker	701	701	2	3	10	4	G	1	4	4	Gemengd	1	3	corporate	oud
1	31,07%	World Forum	Kranenburgweg 180	S-gravenhage	2583ER	inno Port	M.S. VASTGOED B.V.	783	783	2	2	20+	1	B	3	2	1	Publieke Sector	1	1	creatief	oud
1	18,75%	Centrum	Spui 184-191	S-gravenhage	2511BW		Stichting Pensioenfonds Notariaat	4.000	750	1	3	5	5	C	2	1	4	Gemengd	1	3	gemengd	oud
1	34,50%	Centrum	Koninginnegracht 14	S-gravenhage	2514AA		Stena Realty B.V.	2.180	752	1	4	5	5	G	1	2	4	Private Sector	1	3	gemengd	oud
1	36,00%	Centrum	Koninginnegracht 12b	S-gravenhage	2514AA		Stena Realty B.V.	2.200	875	1	4	5	5	A	4	3	3	Gemengd	1	3	gemengd	oud
1	100,00%	Centrum	Lange Houtsraat 11	S-gravenhage	2511CV	Portugal	NU Vastgoedbeleggingen B.V.	912	912	1	3	10	4	G	1	4	5	Gemengd	1	2	corporate	oud
1	100,00%	Forepark	Rhone 30	S-gravenhage	2491AP		Autobinck Vastgoed Nederland B.V.	1.388	1.388	1	5	10	4	F	1	2	1	Private Sector	1	2	creatief	oud
1	66,30%	CBD	Bezuidenhoutseweg 27	S-gravenhage	2594AC		Emile Gassler	2.860	963	1	4	5	5	G	1	2	5	Gemengd	1	2	gemengd	oud
1	9,11%	Centrum	Parkstraat 83	S-gravenhage	2514JG	Haagsche Hof	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH,	10.975	1.000	1	3	10	4	E	1	3	4	Gemengd	1	3	corporate	oud
1	100,00%	Centrum	Koninginnegracht 62	S-gravenhage	2514AG		Padox Beheer B.V.	1.440	1.103	1	3	5	5	G	1	4	3	Gemengd	1	2	gemengd	oud
1	30,47%	Centrum	Carnegielaan 4	S-gravenhage	2517KH	Carnegie	Stichting Cavast	1.287	1.158	1	2	20	2	B	3	2	2	Gemengd	1	2	gemengd	oud
1	41,92%	Centrum	Zeestraat 100	S-gravenhage	2518AD		Stena Realty B.V.	2.913	1.221	1	3	15	3	B	3	3	2	Private Sector	1	3	gemengd	oud
1	100,00%	Zuidwest	Platinaweg 25	S-gravenhage	2544EZ		HELLENDAAL HOLDING B.V.	2.300	2.300	1	2	20+	1	G	1	1	1	Private Sector	1	1	creatief	oud
1	100,00%	Centrum	Lange Voorhout 58	S-gravenhage	2514EG		Geste Beheer- En Exploitatiemaatschappij B.V.	1.243	1.243	1	3	10	4	G	1	4	4	Gemengd	1	4	creatief	oud
1	100,00%	Centrum	Javastraat 26	S-gravenhage	2585AN		Gerardus Jacobus de Kroes	1.334	1.343	1	3	20+	1	G	1	5	4	Gemengd	1	5	corporate	oud
1	100,00%	Zuidwest	Kerketuinenweg 45	S-gravenhage	2544CV		Stichting Aquarius	2.424	2.424	1	1	20+	1	G	1	1	1	Private Sector	1	1	creatief	oud
1	36,21%	Centrum	Parkstraat 20	S-gravenhage	2514JK	Parkhaghe	Stena Realty B.V.	4.200	1.521	1	3	15	3	A	4	3	4	Gemengd	1	3	corporate	oud
1	90,52%	Centrum	Lange Voorhout 44	S-gravenhage	2514EG	Royal	Robert Anthony Nederlof	1.538	1.538	1	3	10	4	G	1	4	4	Gemengd	1	3	corporate	oud
1	100,00%	Zuidwest	Zichtenburglaan 250	S-gravenhage	2544EB		Roc Beheer B.V.	3.063	3.063	1	2	20+	1	G	1	1	1	Private Sector	1	1	creatief	oud
1	39,58%	Forepark	Wolga 5	S-gravenhage	2491BK		Rorema Vastgoed B.V.	3.077	1.179	1	5	20	2	A	4	2	1	Private Sector	1	1	creatief	oud
1	100,00%	Zuidwest	Zinkwerf 5-7	S-gravenhage	2544EC		Directiepensioenfonds van Ginderen B.V.	3.152	3.152	1	2	20+	1	D	1	1	1	Private Sector	1	2	creatief	oud
1	100,00%	Centrum	Hofweg 9	S-gravenhage	2511AA	Berlage Office	Redevco Nederland B.V.	1.654	1.571	1	3	5	5	G	1	4	5	Publieke Sector	1	2	gemengd	oud
1	44,19%	CBD	Anna Van Saksenlaan 51	S-gravenhage	2593HW	Borneo	Fortress B.V.	4.555	1.643	1	4	5	5	B	3	3	2	Publieke Sector	1	3	corporate	oud
1	83,97%	Centrum	Kanonstraat 4	S-gravenhage	2514AR	Schutterspoort	Kanonstraat 4 B.V.	2.395	2.011	1	4	10	4	E	1	3	4	Gemengd	1	2	corporate	oud
1	17,23%	Laakhaven	Calandstraat 1	S-gravenhage	2521AG	AOC Laakhaghe	Aabloem Onroerend Exploitatiemaatschappij Bv	4.260	952	1	2	10	4	G	1	1	2	Gemengd	1	1	creatief	oud
1	19,09%	Leidschenveen-Ypenburg	Laan van Waalhaven 440 - 482	S-gravenhage	2289AD	Helix Businesspark	Stephanus Ferdinandus Maria Duijndam	4.380	836	1	5	20+	1	A	4	2	1	Private Sector	1	1	creatief	oud
1	33,15%	Leidschenveen-Ypenburg	Oude Middenweg 31	S-gravenhage	2491AC	Palazzo Giardino	Green Buildings B.V.	4.526	2.684	1	5	20	2	D	1	1	1	Private Sector	1	1	corporate	oud
1	50,43%	Centrum	Koninginnegracht 10	S-gravenhage	2514AA		Stena Realty B.V.	4.000	2017	1	4	5	5	C	2	2	3	Gemengd	1	3	gemengd	oud
1	18,81%	World Forum	President Kennedylaan 15	S-gravenhage	2517JK		B.V. Combinatie Stadhoudersplantsoen II	4.630	871	1	3	20+	1	C	2	1	2	Gemengd	1	3	creatief	oud
1	57,28%	Zuidwest	Televisiestraat 2-4	S-gravenhage	2525KD		Starterspanden Den Haag B.V.	5.400	3.093	1	2	10	4	G	1	2	1	Private Sector	1	1	creatief	oud
1	76,91%	Laakhaven	Leeghwaterplein 45	S-gravenhage	2521DB		Verploegen Beheer B.V.	5.851	4.500	1	4	5	5	C	2	3	2	Gemengd	1	3	gemengd	oud
1	62,24%	Bezuidenhout	Bordewijklaan 38	S-gravenhage	2591XR	Hofzichtpark	Project Property Netherlands B.V.	5.885	5.885	1	3	15	3	A	4	3	1	Private Sector	1	3	corporate	oud
1	20,83%	Bezuidenhout	Laan van Nieuw Oost-Indie 25	S-gravenhage	2593BH		Stephanus Ferdinandus Maria Duijndam	6.010	1.252	1	4	10	4	A	4	3	4	Private Sector	1	3	Corporate	oud
1	35,71%	Centrum	Korte Vijverberg 2	S-gravenhage	2513AB		Achmea interne Diensten N.V.	2.388	2.388	1	3	10	4	G	1	4	5	Gemengd	1	3	corporate	oud
1	16,18%	CBD	Wilhelmina Van Pruisenweg 104	S-gravenhage	2595AN	The Headquarter	UBS Real Estate GmbH	17.700	2.909	1	5	5	5	A	4	3	3	Private Sector	2	4	corporate	oud
1	24,39%	CBD	Jan Pietersz. Coenstraat 7	S-gravenhage	2595WP	The Bridge	Cromwell Property Group B.V.	8.200	3.050	1	5	5	5	A	4	3	4	Gemengd	1	3	corporate	oud
1	67,05%	World Forum	Johan De Wittlaan 7	S-gravenhage	2517JR		LRC Group Netherlands B.V.	7.275	2.749	1	3	20+	1	D	1	2	2	Publieke Sector	1	2	corporate	oud
1	73,02%	Centrum	Grote Marktstraat 43	S-gravenhage	2511BH	Sijthoff City	Bryant Park Maxima Vll B.V	6.300	4.427	2	2	5	5	A+	5	5	5	Gemengd	3	5	gemengd	nieuw
1	100,00%	Binckhorst	Regulusweg 57	S-gravenhage	2516AC	Green Campus	Borghese Vastgoed Projecten	8.506	8506	1	5	20	2	D	1	3	1	Private Sector	1	1	gemengd	oud
1	100,00%	World Forum	Johan De Wittlaan 3	S-gravenhage	2517JR	Johan De Witt Offices	LRC Group Netherlands B.V.	10.240	6.578	1	3	20+	1	G	1	2	2	Publieke Sector	1	1	corporate	oud
1	29,15%	Centrum	Lange Houtstraat 26	S-gravenhage	2511CW		Achmea Interne Diensten N.V.	16.344	4.765	1	3	10	4	G	1	3	5	Gemengd	1	2	corporate	oud
1	6,29%	Forepark	Schelde 1	S-gravenhage	2491BL		Impres B.V.	12237	770	1	5	15	3	G	1	1	1	Private Sector	1	2	creatief	oud
1	28,79%	Binckhorst	Regulusweg 11	S-gravenhage	2516AC	Haagse Veste II	Platina Argenta Events & Business Company B.V.	12.869	1.000	1	5	20	2	G	1	1	1	Private Sector	1	1	creatief	oud
1	4%	Benoordenhout	Groenhovenstraat 2	S-gravenhage	2596HT	Berlage gebouw	AIK Wittenburg	13.023	12.503	1	3	10	4	G	1	3	2	Private Sector	1	1	gemengd	oud
1	89,81%	Centrum	Alexanderveld 5	S-gravenhage	2585AN		Monchyplein B.V.	6.320	5.214	1	4	15	3	A	4	3	3	Gemengd	1	3	corporate	nieuw
1	41,21%	Leidschenveen-Ypenburg	Oude Middenweg 3-19	S-gravenhage	2491AC	Hnk Building	NSI HNK B.V.	14.294	7.774	1	5	20+	1	A	4	3	1	Private Sector	2	3	gemengd	oud
1	22,54%	World Forum	Eisenhowerlaan 77a-g	S-gravenhage	2517KK	The Statesman	Vastgoed Rietveld B.V.	14.735	3.312	1	3	20+	1	G	1	3	2	Publieke Sector	1	3	corporate	oud
1	13,18%	CBD	Prinses Beatrixlaan 35	S-gravenhage	2595AS	Haagse Poort	Cromwell Property Group B.V.	68.264	6.000	2	5	5	5	C	2	3	4	Gemengd	2	3	corporate	oud
1	13,35%	Forepark	Loire 120-204	S-gravenhage	2491AJ	Castellum	Verploegen Beheer B.V.	17.700	4.128	1	5	20+	1	G	1	2	1	Private Sector	1	2	creatief	oud
1	100,00%	Centrum	Lange Voorhout 7	S-gravenhage	2514EA	Bentinq	NSI	6.048	6.048	4	3	10	4	A+	5	5	5	Gemengd	3	5	corporate	oud
1	30,96%	Benoordenhout	Floris Grijpstraat 2	S-gravenhage	2596XE	Ypsilon Park	Vastgoed Rietveld B.V.	20.446	6.331	1	3	15	3	C	2	2	2	Private Sector	1	2	corporate	oud
1	60,55%	Binckhorst	Maanweg 174	S-gravenhage	2516AB	Haagse Arc	Verploegen Beheer B.V.	21.470	1.000	2	5	15	3	F	1	2	1	Private Sector	1	2	gemengd	oud
1	46,73%	Binckhorst	Binckhorstlaan 119	S-gravenhage	2516BA	Binckhorst Building	Florisse Binckhorst B.V.	21.691	7.077	1	4	15	3	C	2	1	1	Private Sector	1	1	gemengd	oud
1	41,20%	Laakhaven	Waldorpstraat 120/Johanna Westerdijkplein 1	S-gravenhage	2521EN	HS Building	Union Street Pluto B.V.	25.000	10.300	1	4	5	5	A	4	3	4	Gemengd	2	3	corporate	oud
1	29,11%	Leidschenveen-Ypenburg	Henri Faasdreef 312	S-gravenhage	2492JP	Double U	Double U Building B.V.	25.800	7.511	2	4	15	3	A	4	4	3	Gemengd	3	5	corporate	nieuw
1	23,94%	CBD	Pr. Beatrixlaan 5	S-gravenhage	2595AK	De Monarch 2	HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH	13.500	6.670	3	5	5	5	A+	5	5	4	Gemengd	3	4	corporate	nieuw
1	30,01%	Laakhaven	Waldorpstraat 60	S-gravenhage	2521CC	Haagse Hoge Huis	Risea Den Haag Immobilien GmbH	33.000	4.690	2	3	15	3	A	4	3	4	Gemengd	2	3	corporate	oud
1	0,00%	CBD	Pr. Beatrixlaan 3	S-gravenhage	2595AK	Centrecourt	Bouwinvest Real Estate Investment Management B.V.,	39.755	8.200	2	5	5	5	A+	5	5	4	Gemengd	3	5	corporate	nieuw
1	9,65%	CBD	Pr. Margrietplantsoen 25	S-gravenhage	2595AM	WTC	Bouwinvest Real Estate Investment Management B.V.,	62.175	10.200	3	5	10	4	A+	5	5	4	Gemengd	3	5	corporate	nieuw
1	24,21%	CBD	Anna van buerenplein 41	S-gravenhage	2595AA	New Babylon	ICON	43.820	10.610	3	5	5	5	A	4	4	5	Gemengd	3	5	corporate	nieuw
1	37,15%	CBD	Koningin Julianaplein 10	S-gravenhage	2595AA	Stichthage	NS Vastgoed B.V.	31.827	11.825	2	5	5	5	C	2	3	5	Gemengd	2	4	gemengd	oud