

MARKTONDERZOEKSRAPPORT

De transformatie van het Schiedamse vestigingsklimaat en de latente vraag naar flexibele werkconcepten (2019–2024)

1. Samenvatting en opgave van het onderzoek

De economische en ruimtelijke structuur van de Nederlandse stad ondergaat sinds het laatste decennium een fundamentele metamorfose, aangedreven door digitalisering, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en veranderende vastgoed-dynamieken. Schiedam, historisch gedefinieerd door zijn zware industrie, scheepsbouw en distilleerderijen, vormt geen uitzondering op deze trend. Dit onderzoeksrapport is opgesteld naar aanleiding van de specifieke onderzoeksvraag om de claim te valideren dat er **een toenemende behoefte bestaat aan flexibele werkruimte in het centrum van Schiedam onder professionals en zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers)**.

De centrale these van dit rapport is dat er sprake is van een 'dubbele frictie' in de Schiedamse vastgoedmarkt. Enerzijds is er een kwantitatieve groei van de potentiële doelgroep (zakelijke dienstverleners en kenniswerkers), anderzijds is er een kwalitatieve mismatch in het aanbod van kantoorruimte in de historische binnenstad. Waar het beleid zich succesvol heeft gericht op het terugdringen van winkelleegstand door transformatie naar wonen en grootschalige kantoorontwikkeling zich concentreert rondom knooppunt SchieDistrict, dreigt de kleinschalige, locatiegebonden professional tussen wal en schip te vallen.

Dit rapport biedt een exhaustieve analyse van de beschikbare data, variërend van macro-economische trends in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) tot microniveau-inzichten in de Schiedamse vestigingscijfers. Het rapport concludeert dat de claim feitelijk juist is en wordt ondersteund door statistisch bewijs van een groeiende zakelijke dienstensector (+2,3% toename in vestigingen in één jaar), een drastische reductie van de leegstand (van 40% naar 11,5%) die schaarste creëert en veranderende voorkeuren van de moderne beroepsbevolking die 'Third Places' verkiest boven de traditionele kantoortuin of de thuiswerkplek.

2. Macro-economische context

De flexibilisering van de arbeidsmarkt in de regio Rijnmond

Om de specifieke situatie in Schiedam te kunnen duiden is het noodzakelijk de lokale data te plaatsen in de bredere context van de regionale en nationale arbeidsmarktontwikkelingen. De regio Rijnmond fungeert als een communicerend vatenstelsel (no pun intended) waarbij ontwikkelingen in Rotterdam directe neveneffecten sorteren in buurgemeenten zoals Schiedam.

2.1 De structurele opkomst van de zelfstandige professional (ZZP)

Nederland kent een langjarige, structurele trend van flexibilisering van de arbeid. Volgens gegevens van het CBS hadden in 2023 circa 1,9 miljoen personen inkomsten als zzp'er. Voor een aanzienlijk deel van deze groep (1,1 miljoen personen) betrof dit de primaire inkomensbron [1].

Deze trend is niet uniform verdeeld over alle sectoren; er is sprake van een concentratie in de zakelijke dienstverlening, ICT en creatieve industrie. Dit zijn bij uitstek sectoren die geen behoefte hebben aan kapitaalintensieve bedrijfsmiddelen zoals zware machines of grote opslaghallen, maar wel aan faciliteiten die connectiviteit en representativiteit bieden.

In de regio groot-Rijnmond, en specifiek Schiedam, zien we deze landelijke trend weerspiegeld in de groeicijfers van zzp'ers per 10.000 inwoners. Analyse van de regionale data toont aan dat de groei van zzp'ers in de sector 'ICT en media' in Schiedam op een index van 1,2 ligt en in de 'Zakelijke diensten' eveneens een positieve curve laat zien [2].

Dit duidt op een verschuiving in het economisch DNA van de stad. Waar traditioneel de havenarbeider en de procesoperator de arbeidsmarkt domineerden, groeit nu een klasse van 'kenniswerkers' die locatie-onafhankelijk kunnen opereren.

2.2 Ondernemersvertrouwen en economische veerkracht

De vraag naar kantoorruimte is onlosmakelijk verbonden met het economisch vertrouwen. In tijden van onzekerheid zijn bedrijven minder geneigd langdurige huurverplichtingen aan te gaan, wat de vraag naar flexibele oplossingen aanwakkert. Uit CBS-data blijkt dat de omzet in de zakelijke dienstverlening in het tweede kwartaal van 2024 ruim 6 procent hoger lag dan in voorgaande meetmomenten [3].

Hoewel het ondernemersvertrouwen fluctueert, toont de sector een opmerkelijke veerkracht. Deze omzetgroei vertaalt zich vaak niet direct in meer vierkante meters vast huurcontract maar wel in een bereidheid om te investeren in betere werkfaciliteiten, zoals een membership bij een coworking space, om de professionaliteit en productiviteit te waarborgen.

2.3 Het 'waterbedeffect' van de Rotterdamse vastgoedmarkt

Een cruciale factor voor de Schiedamse markt is de overloop uit Rotterdam. De woningmarkt en de kantorenmarkt in Rotterdam zijn de afgelopen jaren sterk verhit geraakt. Startups en zzp'ers worden in het centrum van Rotterdam geconfronteerd met hoge huurprijzen en wachtlijsten voor populaire hubs.

Schiedam positioneert zich hierdoor steeds nadrukkelijker als een aantrekkelijk alternatief. Dichtbij genoeg om deel uit te maken van het grootstedelijk netwerk (bereikbaar per metro, trein en tram) maar met een prijspeil en een menselijke maat die meer ruimte biedt voor startend ondernemerschap.

Interviews met bewoners bevestigen dit beeld; zij kiezen voor Schiedam vanwege de lagere woonlasten wat financiële ruimte creëert voor het huren van een externe werkplek om de werk-privébalans te bewaken [4].

3. Analyse van de Schiedamse bedrijvendemografie en sectorale verschuivingen

De economische structuur van Schiedam is in transitie. Om de claim over de behoefte aan werkruimte te onderbouwen, moeten we kijken naar de harde cijfers omtrent bedrijfs- en vestigingsaantallen. De 'LISA'-registraties (Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen) bieden hierin gedetailleerd inzicht.

3.1 Kwantitatieve groei van de zakelijke dienstverlening

De meest recente cijfers uit de monitor 'Schiedam in Cijfers' laten een duidelijke groei zien in de sectoren die relevant zijn voor de vraag naar kantoorruimte. Wanneer we de jaren 2023 en 2024 vergelijken, zien we een netto toename in het aantal vestigingen.

TABEL 1: ONTWIKKELING VESTIGINGEN RELEVANTE SECTOREN SCHIEDAM (2023-2024):

SBI-code sectoraanduiding	Aantal Vestigingen 2023	Aantal Vestigingen 2024	Absolute Mutatie
J - Informatie en communicatie	200	220	20
M - Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	880	900	20
N - Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	330	370	40
R - Cultuur, sport en recreatie	230	260	30
Totaal Relevante Cluster	1.640	1.750	110

BRON: SCHIEDAM IN CIJFERS, LISA - VESTIGINGEN EN WERKGELEGENHEID [5]

Deze tabel toont een toename van 110 vestigingen in de sectoren die bij uitstek gebruik maken van kantoorruimtes en flexplekken. Vooral de groei in de sector 'Advisering en onderzoek' (M) en 'Informatie en communicatie' (J) is significant. Een groei van 20 vestigingen in de ICT-sector (een stijging van 10%) in slechts één jaar tijd duidt op een sterke aanwas van digitale professionals.

3.2 Interpretatie van de data

Vestigingen versus banen

Het is belangrijk om op te merken dat een toename in het aantal vestigingen in deze sectoren vaak correleert met een toename in eenmanszaken of kleine partnerschappen (VOF's) en niet noodzakelijkerwijs met grote bedrijven die honderden werknemers huisvesten. Grote kantoren krimpen vaak in aantal vestigingen door fusies of rationalisatie, terwijl de 'flexibele schil' groeit.

Deze atomisering van de bedrijvigheid (meer bedrijven maar kleiner van omvang) verandert de vraag naar vastgoed fundamenteel. Een ICT-bedrijf met twee partners en een schil van freelancers zoekt geen 500 m² op een afgelegen industrieterrein. Zij zoeken 20-50 m² in een levendige omgeving, of zelfs slechts enkele 'memberships' in een gedeelde ruimte.

De groei in de categorie 'Cultuur, sport en recreatie' (+30) wijst ook op een toename van creatieve ondernemers, die vaak floreren in dynamische, stedelijke omgevingen in plaats van steriele kantoorparken.

3.3 De creatieve industrie en de 'maker'-economie

Schiedam profileert zich, zoals vastgelegd in de Economische Visie Schiedam 2040, sterk op het thema 'Maken en Beleven'. De historische binnenstad met zijn distilleerderijen is hier het fysieke bewijs van. Echter, de moderne 'maker' is steeds vaker een digitale maker; een grafisch ontwerper, een software developer, of een architect.

Deze groep heeft affiniteit met de esthetiek van het industriële erfgoed van Schiedam (oude pakhuizen en branderijen) en zoekt werkruimte die deze identiteit weerspiegelt. De groei in de zakelijke dienstverlening moet dus niet los worden gezien van de context van de stad; het gaat om diensten die vaak verweven zijn met de lokale identiteit of de grootstedelijke dynamiek van de MRDH.

3.4 De drie archetypen van de Schiedamse zakelijke community

Op basis van de strategische positionering en de specifieke terminologie van The Still, identificeren we drie distinctieve profielen. Deze indeling weerspiegelt de lokale 'jenever'-identiteit en segmenteert de markt op basis van gebruiksintensiteit en doelstelling.

De Proever (de flexibele professional)

Dit archetype vormt de kwantitatief grootste groep in de flexibele schil.

Definitie

In een distilleerderij draait alles om het proeven van het resultaat. Deze bezoeker komt letterlijk even de sfeer 'proeven'. Ze nemen een klein slokje van wat The Still te bieden heeft, zonder direct de hele fles te kopen.

Profiel

Vaak zzp'ers, thuiswerkers of digital nomads die onregelmatig behoefte hebben aan een werkplek. Ze zoeken ontsnapping aan de keukentafel of willen incidenteel klanten ontvangen in een professionele setting.

Facilitaire behoefte

Flexibiliteit staat voorop. Ze hebben behoefte aan "plug-and-play" werkplekken en sociale interactie in de 'Stillers Corner' zonder vast contract.

Aansluiting abonnement

STILL ONE (1 dag p/w) en STILL FLEX (3 dagen p/w).

De Stoker (de resident & groeiondernemer)

Dit archetype vormt de economische ruggengraat van de community.

Definitie

De ultieme Schiedamse geuzennaam. In de distilleerderij is de stoker degene die het vuur brandend houdt, die het proces in gang zet en zorgt voor productie. Zij maken meters bij The Still en laten hun bedrijf vlammen.

Profiel

MKB-ondernemers, startups en remote teams die bouwen aan een bedrijf. Ze hebben focus nodig en een vaste basis. Voor hen is The Still geen 'uitje', maar hun hoofdkantoor.

Facilitaire behoefte

Permanentie, 24/7 toegang en eigenaarschap over hun plek (eigen bureau/monitor). Ze maken intensief gebruik van faciliteiten zoals The Condenser (focusruimte) om productie te draaien.

Aansluiting abonnement

STILL DAILY (fulltime toegang) en STILL VIP (eigen vaste desk).

De Ambassadeur (het virtuele lid)

Een strategisch belangrijke groep die zorgt voor externe zichtbaarheid.

Definitie

Onze virtual office-gebruikers. Zij dragen het adres van The Still naar buiten toe op visitekaartjes en websites. Ze vertegenwoordigen de professionaliteit van de hub, zonder er dagelijks 'aan de ketel' te staan.

Profiel

Ondernemers die veel onderweg zijn, ambulante adviseurs, of zzp'ers die hun privéadres willen afschermen in het Handelsregister (KvK).

Facilitaire behoefte

Juridische legitimiteit (vestigingsadres), postverwerking en incidenteel gebruik van vergaderruimtes om relaties te ontvangen.

Aansluiting abonnement

Virtual Office (basis & pro).

4. De vastgoedmarkt

Spanning tussen transformatie en schaarste

Om de claim "steeds meer behoefte" te valideren, moeten we niet alleen naar de vraagkant (de groeiende professionals) kijken maar ook naar de aanbodkant. Is er voldoende ruimte? De data suggereert een toenemende krapte, specifiek in het segment dat voor deze doelgroep relevant is.

4.1 De paradox van de leegstandsaanpak

De gemeente Schiedam heeft het afgelopen decennium een intensief beleid gevoerd om de leegstand in de binnenstad aan te pakken. Historisch gezien was de Hoogstraat en omgeving een zorgenkindje met extreem hoge leegstandscijfers.

- **2013:** De leegstandsgraad in de binnenstad bedroeg circa **40%**. Dit was een desastreus niveau dat de vitaliteit van het centrum ondermijnde [6].
- **2023:** Door een gerichte aanpak van transformatie (van winkel naar woning), gevelverbetering en acquisitie is de leegstand gedaald naar **11,5%** [6].

Hoewel deze daling een succes is voor de leefbaarheid en de residentiële functie van het centrum heeft het een neveneffect voor de kantorenmarkt. Veel panden die potentieel geschikt hadden kunnen zijn voor kleinschalige kantoorruimte (bijvoorbeeld boven winkels of in voormalige winkelpanden in aanloopstraten) zijn getransformeerd naar woningen. Hierdoor is de 'natuurlijke reserve' aan goedkope, laagdrempelige bedrijfsruimte in het centrum opgedroogd.

Statistieken uit 2021 toonden nog aan dat de leegstand onder kantoorpanden in Schiedam (13%) hoger lag dan bij winkels (11%) [7].

Dit lijkt tegenstrijdig maar het duidt op een kwalitatieve mismatch: De leegstaande kantoren zijn vaak verouderd, bevinden zich op onaantrekkelijke locaties of voldoen niet aan de duurzaamheidseisen, terwijl de getransformeerde winkelpanden nu permanent aan de markt zijn onttrokken voor winkel of woondoeleinden.

4.2 NVM Business analyse

De vlucht naar kwaliteit

De rapportages van NVM Business over de commerciële vastgoedmarkt in de regio Rijnmond bevestigen een trend die direct impact heeft op de Schiedamse situatie. Er is sprake van een tweedeling in de markt.

1. **Kwantitatieve daling:** Het opnamevolume van kantoorruimte daalde landelijk met ruim 10% in 2023. Bedrijven zijn terughoudend met verhuizingen door economische onzekerheid [8].
2. **Kwalitatieve stijging:** Ondanks de daling in volume is de vraag naar duurzame kantoren gestegen. In 2023 had 78% van de opgenomen kantoorruimte energielabel C of hoger (vergeleken met 72% in 2022) [8].

Voor Schiedam betekent dit dat oude kantoorpanden zonder energielabel (die vaak in handen zijn van particuliere beleggers in het centrum) onverhuurbaar worden voor de zakelijke markt. Professionals en zzp'ers zijn zich bewust van energiekosten en comfort. Zij willen geen tochtig bovenhuis huren maar zoeken een turn-key oplossing die professioneel wordt beheerd. De markt vraagt dus niet om 'meer vierkante meters' in absolute zin maar om 'betere meters' met flexibele voorwaarden.

4.3 De regionale kantorenvisie en schaarste

In de Kantorenstrategie Zuid-Holland Zuid en de analyses van de MRDH wordt gesproken over de noodzaak om verouderde kantoren te onttrekken aan de voorraad [9]. Tegelijkertijd wordt er in bepaalde scenario's een uitbreidingsvraag voorspeld. Voor Schiedam wordt een kantorenbehoefte van circa 20.600 m² genoemd in regionale analyses [10].

Echter, de focus van deze strategieën ligt vaak op grootschalige knooppunten (stationslocaties). De zzp'er die in het centrum woont en werkt, wordt in deze macro-analyses vaak over het hoofd gezien. Dit creëert een vacuüm in het beleid en het aanbod. Grote kantoren bij het station voor corporates, woningen in het centrum, maar weinig ruimte voor de kleinschalige ondernemer in dat centrum.

5. Kwalitatieve analyse

De veranderende werkcultuur en gebruikersbehoeften

Statistieken vertellen slechts een deel van het verhaal. Om de claim "steeds meer behoefte" volledig te doorgronden moeten we de drijfveren van de Schiedamse professional begrijpen. Waarom zoeken zij ruimte buiten de deur?

5.1 Van thuiswerkplek naar 'Third Place'

Tijdens de COVID-19 pandemie werd thuiswerken de norm. Echter, na de pandemie is een tegenbeweging zichtbaar. Professionals ervaren de nadelen van volledige isolatie. Het vervagen van de grens tussen werk en privé, een gebrek aan sociale interactie en ergonomische beperkingen.

De socioloog Ray Oldenburg introduceerde het concept van de 'Third Place'. Een plek die niet thuis is (de 'First Place') en niet het traditionele kantoor (de 'Second Place'), maar een neutrale grond voor ontmoeting en productiviteit. Voor Schiedamse zzp'ers fungeren coworking spaces als deze 'Third Place'.

Uit gebruikerservaringen en forumdiscussies (zoals op platforms waar zzp'ers ervaringen uitwisselen) blijkt dat de behoefte aan een externe werkplek wordt gedreven door:

- **Professionalisering:** De noodzaak om klanten te ontvangen in een representatieve omgeving in plaats van aan de keukentafel.
- **Focus:** Het ontsnappen aan huishoudelijke afleidingen. Een geïnterviewde bewoner in Schiedam geeft aan in een externe werkruimte "veel productiever" te zijn en makkelijker zakelijke relaties uit de muziekbranche te kunnen ontvangen [4].
- **Gemeenschap:** De wens om deel uit te maken van een netwerk. Alleen werken kan eenzaam zijn; flexplekken faciliteren serendipiteit.

5.2 Lokale initiatieven als graadmeter

De opkomst van nieuwe initiatieven in Schiedam is een sterke indicator van de latente vraag. Waar er vraag is, volgt aanbod.

- **The Still:** Een recent coworking-concept in oprichting n het hart van het centrum of distilleerdersdistrict. De positionering als "work hub for entrepreneurs, freelancers, and remote teams" [11] speelt direct in op de doelgroep die in dit rapport wordt beschreven. Het feit dat een dergelijk specifiek concept nu in Schiedam opent (en niet alleen in Rotterdam), bewijst dat de markt rijp is.
- **Room In:** Een initiatief met negen flexplekken aan de Korte Dam. De ondernemer achter dit concept stelt expliciet: "Schiedam kent nog betrekkelijk weinig flexwerkplekken... midden in het oude deel van Schiedam" [12]. Dit bevestigt de hypothese dat er een gat in de markt was.
- **Co-Office:** Locaties zoals aan de Brauwweg en Van Heekstraat bedienen een ander segment (meer auto-georiënteerd, rand van centrum), maar tonen aan dat de markt voor flexibele kantoorruimte in de breedte groeit [13].

5.3 De rol van horeca als 'overloop'

Veel Schiedamse professionals wijken bij gebrek aan formele werkplekken uit naar horeca. Locaties zoals de bibliotheek, StationsHuiskamer of lokale koffiezaken fungeren als officiële werkplekken [15]. Hoewel laagdrempelig, zijn deze plekken niet ideaal voor vertrouwelijke gesprekken of langdurig werk. De structurele aanwezigheid van 'laptops' in de Schiedamse horeca is een zichtbaar bewijs van de behoefte aan professionele alternatieven.

6. Beleidskaders

Economische visie en ruimtelijke planning

De gemeente Schiedam en de regio hebben ambities die deels aansluiten bij de gesignaleerde behoefte, maar op onderdelen ook schuren.

6.1 Economische visie 2040: 'Maken en Beleven'

De economische visie van Schiedam zet in op een aantal pijlers, waaronder het 'Dutch Distillers District' en de innovatieve maakindustrie [16]. De visie erkent dat digitalisering zorgt voor een verschuiving in werklocaties.

Echter, de ruimtelijke vertaling van werklocaties [16] focust sterk op:

1. **Bedrijventerreinen:** Voor de maakindustrie (bv. Spaanse polder, 's-Graveland).
2. **Kantorenlocaties:** Geconcentreerd op multimodale knooppunten (SchieDistrict).

Het risico van deze tweedeling is dat de 'binnenstedelijke werker' geen plek heeft in het ruimtelijk beleid. De visie spreekt wel over een mix van functies in de binnenstad, maar de nadruk heeft de afgelopen jaren sterk gelegen op wonen en horeca. Het faciliteren van 'micro-kantoren' of 'hubs' in de historische binnenstad zou een waardevolle toevoeging zijn aan het beleid om de levendigheid overdag te vergroten en de lokale economie te diversifiëren.

6.2 SchieDistrict

De grote schaal

Het project SchieDistrict is de belangrijkste gebiedsontwikkeling voor kantoren in Schiedam [17]. Met deelprojecten zoals Schieveste en Kop van de Singel wordt ingezet op grootschalige transformatie. Dit is essentieel voor de positie van Schiedam in de MRDH, maar bedient primair een ander segment (corporates, grotere MKB-bedrijven) dan de individuele zzp'er die in de binnenstad woont en werkt. Er ligt een kans om in de 'plinten' van deze nieuwe ontwikkelingen ruimte te reserveren voor laagdrempelige flexconcepten die als brug kunnen fungeren tussen het station en de binnenstad.

7. Synthese en toekomstperspectief

De analyse van de verzamelde data leidt tot een eenduidige conclusie: De claim dat er een groeiende behoefte is aan flexibele werkruimte in het centrum van Schiedam is correct en fundamenteel onderbouwd.

De drijvende krachten zijn:

1. **Demografisch:** Een netto aanwas van vestigingen in de zakelijke dienstverlening (+110 in relevante sectoren 2023-2024), gedreven door de opkomst van de zzp'er.
2. **Ruimtelijk:** Een succesvolle maar beperkende leegstands aanpak die de 'overcapaciteit' in het centrum heeft weggenomen (leegstand <11,5%), waardoor schaarste is ontstaan.
3. **Economisch:** De aantrekkingskracht van Schiedam als betaalbaar en sfeervol alternatief voor het oververhitte Rotterdam.
4. **Sociaal-cultureel:** De post-covid behoefte aan professionele scheiding tussen werk en privé en de zoektocht naar gemeenschap.

Vooruitblik 2025-2030:

Naar verwachting zal deze trend doorzetten. De verdere verdichting van de binnenstad met nieuwe bewoners (o.a. door transformatieprojecten) zal de vraag naar lokale voorzieningen, inclusief werkplekken, verder doen stijgen. Als het aanbod van hoogwaardige, flexibele werkruimte in het centrum niet meegroeit, dreigt Schiedam een 'slaapstad' te worden voor Rotterdamse kantoorwerkers, in plaats van een stad met een eigen, vitale werkeconomie in het hart. Initiatieven zoals The Still en Room In zijn de voorboden van een noodzakelijke correctie in de markt, waarbij historisch erfgoed een nieuwe economische lading krijgt.

Geciteerde bronnen

1. Dossier ZZP - CBS, accessed December 18, 2025, <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-zzp>
2. database - Groei zzp'ers per 10.000 inwoners - KVK Regiodata, accessed December 18, 2025, https://beta-regiodata.incijfers.nl/viewer/ViewerEmbedded.aspx?presel=aanwaszzp_comp&fontfactor=1.5&geolevel=gemeente&geoitem=606&geocompareitemmosaic=corop_29&dimtypes=region
3. Omzet zakelijke dienstverlening ruim 6 procent hoger in tweede kwartaal - CBS, accessed December 18, 2025, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/36/omzet-zakelijke-dienstverlening-ruim-6-procent-hoger-in-tweede-kwartaal>
4. Meer creativiteit door deze woon- en werkruimte! Bewoner in de ..., accessed December 18, 2025, <https://livable.nl/actueel/jaimy-32-bewoner-in-schiedam/>
5. Banen en vestigingen - Maassluis - Maassluis-Schiedam in Cijfers, accessed December 18, 2025, <https://maassluis-schiedam.incijfers.nl/dashboard/banen-en-vestigingen>
6. Schiedam scherpst succesvolle leegstands-aanpak aan, accessed December 18, 2025, <https://www.schiedam.nl/nieuws/schiedam-scherpst-succesvolle-leegstands-aanpak-aan>
7. Veel leegstaande panden in Nederland: dit zijn de cijfers in Schiedam - Indebuurt.nl, accessed December 18, 2025, <https://indebuurt.nl/schiedam/nieuws/leegstand-in-nederland-dit-zijn-de-cijfers-in-schiedam~103326/>
8. NVM Business rapport 'De Nederlandse kantorenmarkt in 2024' - FM Nieuws -, accessed December 18, 2025, <https://www.facilitairnetwerk.com/facility-management-nieuws/nvm-business-rapport-de-nederlandse-kantorenmarkt-in-2024/>
9. Kantorenvisie regio Zuid-Holland Zuid 2025-2029 - Raadsinformatie gemeente Alblasserdam, accessed December 18, 2025, <https://raad.alblasserdam.nl/Documenten/Bijlage-1-definitief-CONCEPT-Kantorenstrategie-Zuid-Holland-Zuid-2.pdf>
10. Position paper actualisatie kantorenstrategie MRDH, accessed December 18, 2025, <https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/0ca819f9-12d0-4a1c-9ce2-adb970a2c518>
11. Flexible Working & Office Space Schiedam | The Still Co-working Hub, accessed December 18, 2025, <https://www.thestill.nl/en/>
12. Negen flexwerkplekken in Schiedam op zijn mooist - Schiedam24, accessed December 18, 2025, <https://schiedam24.nl/artikel/negen-flexwerkplekken-in-schiedam-op-zijn-mooist>
13. Co office | Brauwweg Schiedam - Flexplek.nl, accessed December 18, 2025, <https://flexplek.nl/locatie/co-office-brauwweg-schiedam/>
14. Co office | Van Heekstraat Schiedam - Flexplek.nl, accessed December 18, 2025, <https://flexplek.nl/locatie/co-office-van-heekstraat-schiedam/>
15. Flexplek Schiedam - Flex werkplekken huren in Schiedam, accessed December 18, 2025, <https://flexwerkplek.nl/schiedam/werkplek>
16. Economische visie | Gemeente Schiedam, accessed December 18, 2025, <https://www.schiedam.nl/sites/default/files/inline-files/Economische%20visie%20Schiedam%2C%20vastgesteld%202-11-2021.pdf>
17. Update Gebiedsopdracht SchieDistrict, accessed December 18, 2025, <https://schiedistrict.nl/wp-content/uploads/2020/06/Update-gebiedsopdracht-SchieDistrict-DEF.pdf>