



HAALBAARHEIDSTUDIE OVERGOO

Rapportage

9 NOVEMBER 2023



Leidschendam-
Voorburg



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Introductie

INTRODUCTIE

Overgoo is een verouderde kantoor in Leidschendam die in de nabije toekomst herontwikkeld zal worden naar een stedelijk woon-werkgebied. Hiertoe is in 2021 een (concept) Ontwikkelkader vastgesteld door de gemeente Leidschendam-Voorburg.

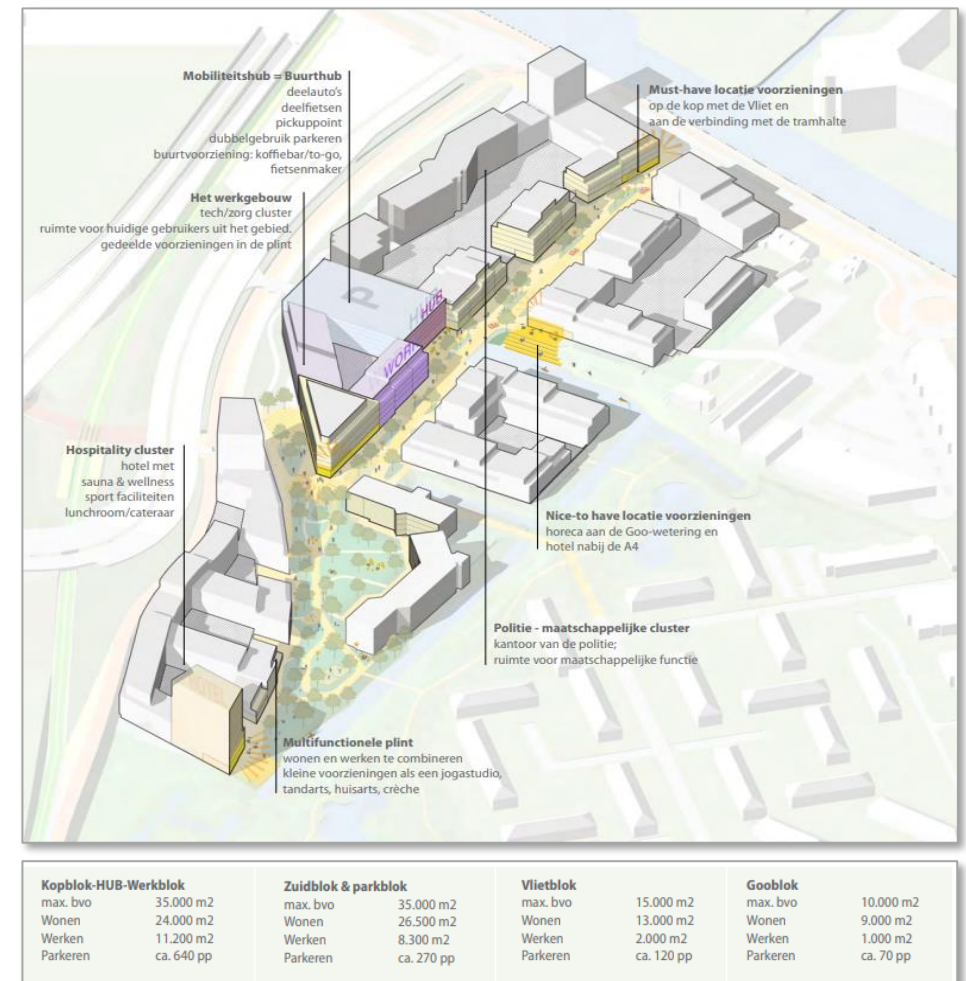
In totaal is een programma van 95.000 m² v.v.o. voorzien voor de gehele gebiedsontwikkeling Overgoo. Hiervan betreft 22.500 m² v.v.o. ruimte voor werken en voorzieningen. De Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft als randvoorwaarde meegegeven dat een bedrijfsverzamelgebouw van 2.000 m² v.v.o. gerealiseerd dient te worden. Dit betekent dat een resterend programma van 20.500 m² v.v.o. beschikbaar blijft voor vier werkfuncties, zijnde kantoorruimte, bedrijfsruimte, commerciële voorzieningen en eerstelijnszorg. De Gemeente Leidschendam-Voorburg hecht waarde aan een goede balans tussen ruimte voor wonen en bedrijvigheid en zet in op het handhaven van dit werkprogramma van 20.500 m² v.v.o.

DOEL & AANPAK

In dit kader heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg C&W gevraagd onderzoek te doen naar de invulling van de gebiedsontwikkeling door een integraal programma op te zetten met op haalbaarheid getoetste bandbreedtes (volume in m² v.v.o.) van de vier werkfuncties (en kansrijke sectoren). Dit geeft inzicht in de invulling van, verhouding tussen en (on)mogelijkheden van de verschillende werkfuncties als onderdeel van het werkprogramma van 20.500 m² v.v.o. van de gebiedsontwikkeling Overgoo.

Daartoe hanteert Cushman & Wakefield een tweeledige benadering waarin naast een kwantitatieve toetsing (voor de functies 'kantoorruimte' en 'bedrijfsruimte') van het programma, tevens de kennis van onze marktspecialisten wordt ingezet om de marktbehoefte op een meer kwalitatieve manier te bepalen, middels de volgende stappen:

1. [Vastgoedmarktanalyse](#)
2. [Sectoranalyse](#)
3. [Locatie-analyse](#)
4. [Programming](#)





01

VASTGOEDMARKTANALYSE

Kantoren | Trends & ontwikkelingen (1/5)

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

De uitbraak van COVID-19 bracht veel onzekerheden met zich mee. In 2020 waren de eerste invloeden van de coronacrisis inderdaad zichtbaar: de kantorenmarktdynamiek kende een historische daling van 38% ten opzichte van 2019. Voor het eerst sinds de millenniumwisseling is de kantooropname daarmee onder de 1 miljoen m² v.v.o. gebleven. Dit was enerzijds het gevolg van terughoudendheid om grote huisvestingstrajecten op te starten in tijden van onzekerheid en anderzijds van een zeer krappe aanbodsituatie op de meest gewilde kantoorlocaties. Het opvolgende jaar (2021) kenmerkte zich door een positiever sentiment met een totale kantooropname van 1.040.000 m² v.v.o., een stijging van 13% ten opzichte van 2020. Deze stijging in het opnamevolume is gerealiseerd onder aanhoudend krappe marktomstandigheden.

Voor 2022 ligt het totale opnamevolume voor kantoorruimte op 967.000 m² v.v.o. Daarmee ligt de geregistreerde transactiedynamiek iets lager (-7%) ten opzichte van 2021 maar in lijn met (post-)COVID kantorendynamiek. Vanaf het derde kwartaal heeft het tot dan toe zeer positieve post-COVID sentiment plaatsgemaakt voor onzekerheid bij kantoorhoudende organisaties vanwege de huidige kostenstijgingen en de economische vooruitzichten voor 2023. Hierin zal de vraag naar toplocaties nog altijd wel aanzienlijk hoger zijn dan het beschikbare aanbod.

Volledig herstel van de effecten van de COVID-pandemie op de kantorenmarkt wordt verwacht wanneer er sprake is van een situatie met voldoende kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op de beste locaties bij een stabiele marktvraag. Een viertal trends en ontwikkelingen speelt hierbij een belangrijke rol, waarbij de wisselwerking tussen de eerste drie trends enerzijds en de laatste trend anderzijds sterk is:

1. [Hybride werken](#)
2. [Marktonzekerheden](#)
3. [War for talent](#)
4. [Toekomstbestendig](#)

Deze trends zijn overigens niet zozeer een direct effect van de COVID-crisis. De pandemie heeft eerder gezorgd voor een versnelling van trends die zodoende een meer structureel karakter hebben gekregen.

Trends & ontwikkelingen



Hybride werken

- Het kantoorwerk wordt creatiever van aard en is steeds minder afhankelijk van een fysieke locatie: het traditionele werkmodel wordt een 'omni-channel' werkmodel
- In het hoofdkantoor komt de nadruk te liggen op ontmoeten en het uitvoeren van sociale, klantgerichte en creatieve activiteiten
- Hybride werken leidt tot andere vestigingsplaatseisen



Marktonzekerheden

- Na de onzekerheid omtrent COVID brengt de oorlog op het Europese continent nieuwe uitdagingen met zich mee
- Door de onzekerheid rondom de levering en prijzen van energie en grondstoffen, stijgen o.a. bouwkosten
- Renteverhogingen door inflatie leiden tot stijgende financieringskosten



War for talent

- Het aanbieden van een inspirerende en kwalitatief hoogwaardige werkomgeving is van groot belang voor het aantrekken en behouden van talent
- Om de race voor de 'war for talent' te winnen stelt een kantoorhoudende organisatie andere vestigingseisen: meer verbinding met de samenleving waardoor medewerkers makkelijker maatschappelijk betrokken raken



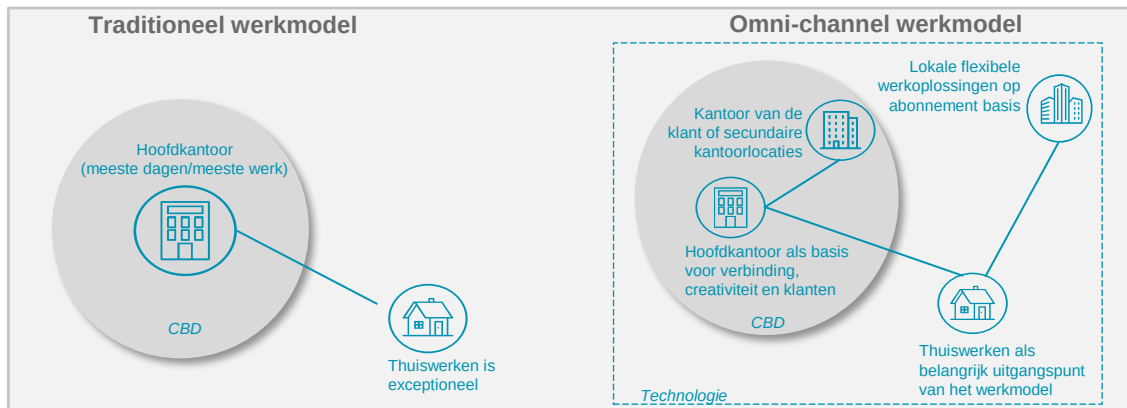
Toekomstbestendig

- Beweging naar hoogwaardige kwalitatieve kantoorruimte: kantoorhoudende organisaties verhuizen alleen wanneer zij een kwaliteitsslag kunnen maken
- Het kantoor heeft een bepalende rol als verbindend element
- Post-COVID wordt het kantoor vooral op een andere manier gebruikt: minder werkplekken en meer ruimte voor ontmoeten op een min of meer gelijkblijvend oppervlakte

Kantoren | Trends & ontwikkelingen (2/5)

#1 – Hybride werken

- De impact van COVID-19 is vooral merkbaar in een ander kantoorgebruik. Het kantoorwerk wordt creatiever van aard en is steeds minder afhankelijk van een fysieke locatie. Dit wordt verder versterkt door verregaande digitalisering en automatisering. Hierdoor vindt een verschuiving plaats van het 'traditionele' werkmodel naar het 'omni-channel' werkmodel. In dit model is – naast het hoofdkantoor – ook een centrale rol toebedeeld aan de eigen woning, meer flexibele kantoorruimte, kantoren van klanten en/of andere openbare ruimtes die ontmoetingen faciliteren. In het (hoofd)kantoor komt de nadruk (nog meer) te liggen op ontmoeten en het uitvoeren van sociale, klantgerichte en creatieve activiteiten.
- Kantooromgevingen kunnen hierbij complementaire of ondersteunende functies aan het hoofdkantoor als centrale ontmoetingsplaats bieden. Deze satellietkantoren kunnen separaat door de moederorganisatie worden gehuurd maar kunnen ook worden ondergebracht bij aanbieders van flexibele werkplekconcepten, zoals onder andere Spaces en WeWork. Een aantal aanbieders richt zich specifiek op het gebruik van het flexibele kantoor als alternatieve thuiswerkplek nabij de eigen woonomgeving en als een invulling van 'hybride werken'.



- Op deze wijze heeft de werknemer wel de voordelen van het thuiswerken (geen woon-werkverkeer), maar niet de nadelen (ontbreken van kantoorvoorzieningen). Desondanks zal de flexwerkplek, al dan niet als vervanging van de thuiswerkplek, een beperkte impact hebben op de kwantitatieve kantooropname van organisaties. De verbindende rol van de kantooromgeving met betrekking tot collegiaal contact, klantrelaties en effectieve kennistransfer, gefaciliteerd door fysieke ontmoeting, mist bij deze flexwerkplek en dient dus op andere wijze te worden ingevuld. Daarmee wordt het hoofdkantoor een werkruimte waar de nadruk veel meer komt te liggen op het uitvoeren van creatieve, sociale en klantgerichte activiteiten.
- De verschuiving van het traditionele werkmodel naar het 'omni-channel' werkmodel zal beperkte impact hebben op de kwantitatieve kantooropname van organisaties. Post-COVID wordt het kantoor vooral op een andere manier gebruikt: minder werkplekken en meer ruimte voor ontmoeten op een min of meer gelijkblijvend oppervlakte. Dit betekent dat niet zozeer de omvang van de vraag naar kantoorruimte verandert als wel de aard van de vraag naar kantoorruimte. Dit wordt onder andere gedreven door uitgestelde zoekvragen alsmede de sterke groei van een aantal sectoren, waaronder de tech-sector en zakelijke dienstverlening.
- Wel zorgt deze verschuiving voor andere vestigingsplaatseisen. De kernfunctie van een kantoor wordt daarmee duidelijker, waardoor de locatiekeuze steeds belangrijker wordt. Dit is ook af te leiden uit de transactiedynamiek, waarin een geografische concentratie zichtbaar is. Zo nemen, langjarig bezien, de grotere stedelijke gebieden van Nederland een steeds groter aandeel van de kantooropname voor hun rekening. Het zijn vooral kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen op zeer goed multimodaal bereikbare locaties met een sterke mate van functiemenging, divers aanbod van (hoog)stedelijke (recreatieve) voorzieningen en openbare ruimte met hoge belevings- en verblijfswaarde die aantrekkelijk blijken voor kantoorhoudende organisaties. Kantoorgebruiker wil niet meer weggestopt zijn langs snelwegen maar wil zich midden in de samenleving vestigen. De concentratiebeweging naar dergelijke moderne kantoorgebouwen op inspirerende kantoorlocaties met een hoge leefbaarheid zet verder door – zowel op landelijk, regionaal als stedelijk niveau.

Kantoren | Trends & ontwikkelingen (3/5)

#2 – Marktonzekerheden

- Na de onzekerheid omtrent COVID-19, brengt de oorlog op het Europese continent nieuwe uitdagingen met zich mee. Onzekerheid bestaat met name rondom de levering en prijzen van energie en grondstoffen in combinatie met sterke inflatie, dat bouwkosten omhoog stuwt. Dit heeft vervolgens een impact op de financiële haalbaarheid van vastgoedontwikkelingen. Hoge inflatie en hoge energieprijzen kunnen uiteindelijk leiden tot renteverhogingen en verdamping van economische groei, wat invloed heeft op de vastgoed-/ kantorenmarkt omdat dit respectievelijk financiering duurder maakt en een rem zet op de groei van economische activiteiten en werkgelegenheid.
- Daarnaast geldt dat de hoge bouw prijzen, het momenteel lastig maakt om op risico te ontwikkelen. Dit geldt voor bijna voor alle kantoorlocaties en zelfs voor toplocaties terwijl veel van deze kantoorgebieden, met hun multimodale bereikbaarheid, functiemenging en grootstedelijk voorzieningenniveau, een perfecte vestigingslocatie vormen voor kantoorhoudende bedrijven. Door vraag en aanbod (beter) met elkaar in lijn te brengen wordt ontwikkelen wél rendabel, waardoor per saldo meer bedrijvigheid wordt aangetrokken.
- Mogelijk hebben de onzekere marktomstandigheden eveneens een effect op de gebruikerskant van de kantorenmarkt. De komende tijd zal het effect van de huidige marktomstandigheden op de gebruikersmarkt zich gaan uitkristalliseren vanwege onder andere (substantiële) indexering van huurovereenkomsten in combinatie met stijgende servicekosten als gevolg van stijgende energieprijzen.

#3 – War for talent

- Vanwege de 'war for talent', is nog meer nadruk komen te liggen op het aanbieden van een inspirerende en kwalitatief hoogwaardige werkomgeving. Een dergelijke werkomgeving is een belangrijke factor voor zowel het aantrekken als het behouden van talent. Een werknemer moet kunnen werken in een creatieve, inspirerende en inclusieve omgeving.

- Om talent aan zich te binden, stelt een kantoorhoudende organisatie andere vestigingseisen dan voorheen. Een sterkere binding met de samenleving, waardoor medewerkers makkelijker maatschappelijk betrokken raken, is van essentieel belang. Zodoende willen kantoorgebruikers niet meer weggestopt zijn op anonieme locaties langs uitvals- en/of snelwegen maar willen ze zich middenin de samenleving begeven. Dit versterkt de voorkeur van kantoorgebruikers voor een omgeving waar stedelijke dynamiek, een ruim en divers aanbod van (hoogstedelijke) voorzieningen, multimodale bereikbaarheid en een sterke mate van leefbaarheid aanwezig zijn. Dit speelt de eerder genoemde concentratiebeweging en verder in de hand.

#4 – Toekomstbestendig

- Het veranderend kantoorgebruik heeft ook invloed op de vierkante meters per werknemer. Wanneer er in het 'omni-channel' werkmodel maar voor 50% op kantoor gewerkt wordt, resulteert dit niet direct in een afname van 50% van het aantal vierkante meters. De ervaring van tijdens de COVID-pandemie ten aanzien van met minder mensen tegelijkertijd op kantoor zijn, heeft ook de kijk op werken op open kantoortvloeren veranderd. Het wordt nog steeds als prettig ervaren om op een open en toegankelijke kantoortvloer te werken maar dan in combinatie met wat meer ruimte per werkplek zodat daar veiliger en geconcentreerder kan worden gewerkt. Dit, in combinatie met meer ruimte voor sociale werkzaamheden, zal in de toekomst resulteren in minder werkplekken maar met een gelijkblijvend oppervlakte. Het verschil is dus niet de kantoormeters maar het gebruik.
- Kantoren die op marktvraag kunnen rekenen, zijn kantoren met vloervelden van minimaal 1.000 m² in multi-tenant gebouwen met gedeelde in pandige faciliteiten en voorzieningen. Deze vloervelden dienen flexibel indeelbaar en schaalbaar te zijn zodat ze kantoorgebruikers met verschillende zoekvragen, die doorgaans variëren van 500 m² tot 1.500 m², kunnen huisvesten en tevens ruimte kunnen bieden aan bestaande kantoorgebruikers die willen uitbreiden als gevolg van groei.

Kantoren | Trends & ontwikkelingen (4/5)

- Aandachtspunten van multi-tenant kantoren zijn de stijpunten (liften), toiletgroepen en entrees per vloer. Bovendien is het van belang om, zoals eerder genoemd, parkeerruimte toe te voegen om kantoorruimte (nog) meer in te laten spelen op de hedendaagse gebruikerseisen rondom multimodaliteit. Het toestaan van parkeernormen en aanbieden van bijbehorende parkeerruimte (op loopafstand), versterkt de commerciële haalbaarheid van kantoorontwikkelingen.
- Als onderdeel van deze multi-tenant kantoorgebouwen, kunnen werkplekconcepten en operators worden gehuisvest. Wij zien dat gebruikers graag gebruik maken van dergelijke operators voor flexibel kantoorgebruik. Het is binnen deze concepten goed mogelijk om ook als kleine onderneming te starten in een professionele omgeving. Een dergelijk concept kan de mogelijke (door)groei van een start-up in veel gevallen dan ook opvangen binnen de muren van het concept. Deze concepten zijn dus schaalbaar. Het zijn de voorzieningen die gebruikers delen dat het mogelijk maakt deze bereikbaar te maken voor kleinere ondernemingen zonder forse investeringen en/of hoge servicekosten.
- Een aantal operators richt zich specifiek op het gebruik van het flexibele kantoor als alternatieve thuiswerkplek nabij de eigen woonomgeving als invulling van het 'omni-channel' werkmodel. Kanttekening daarbij is dat een heel kantoorgebouw niet volledig in gebruik genomen dient te worden door een operator. Maximaal 25% van de kantoorruimte lijkt wenselijk. Het is belangrijk dat dergelijke concepten daadwerkelijk excellente kwaliteit en professionaliteit bieden met een sterk 'sociaal hart' omdat anders de thuiswerkplek een reëel alternatief is. Deze concepten zijn vaak op de begane grond en eerste verdieping van (gemengde) gebouwen gesitueerd. Wel zien wij dergelijke concepten als aanvullend op de brede marktvraag naar kantoorruimte. Immers, de behoefte naar werkplekconcepten vertegenwoordigt slechts een beperkt aandeel van de gehele marktvraag.
- Er is bij veel zittende huurders een terughoudende opstelling om (te) veel kantoorruimte op te geven omdat personeel in toenemende mate de weg naar kantoor weer weet te vinden en anderzijds de gewenste hoogwaardige kantoorvloeren op toplocaties niet beschikbaar zijn. Deze 'stilzittende' huurders zorgen, bij een aanhoudende transformatiedruk, voor een lichte daling van het aanbod en gelijkblijvende leegstandscijfers.



Kantoren | Trends & ontwikkelingen (5/5)

VISIEVORMING OVERGOO

Wij verwachten dat, zolang in 2023 en 2024 economische risico's en marktonzekerheden boven de markt blijven hangen, een situatie met een ietwat gedempte opnamedynamiek bij een stabiele maar krappe aanbodsituatie gehandhaafd zal blijven. Daarbij is wel sprake van verdergaande polarisatie van het Nederlandse kantorenlandschap. Bestaande huurovereenkomsten worden – buiten de toplocaties – op gunstige voorwaarden verlengd, terwijl maar weinig kantoorruimte wordt 'teruggegeven' aan de markt.

Wij verwachten op basis van de bovenstaande trends dat de eerder genoemde concentratiebeweging naar de toplocaties zich in de post-COVID kantorenmarkt (nog) sterker zal manifesteren - mits daarbij voldoende kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte wordt aangeboden die inspeelt op de post-COVID gebruikerseisen. De hoogwaardige toplocaties in Nederland weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden door een inspirerende werklocatie te bieden als aantrekkelijk alternatief voor de thuiswerkplek en in het kader van de 'war for talent'. Een nieuwe generatie werknemers wil graag in een bruisende en levendige stedelijke omgeving werken. Op de aanhoudend krappe arbeidsmarkt, stellen bedrijven daarom andere eisen aan hun kantoorpanden. Daarnaast spelen stijgende energielasten en ook het minimaal verplichte energielabel C mee. Kantoorgebruikers zullen daardoor eerder kiezen voor duurzame kantoorruimte.

Samen zorgt dit voor een grote concurrentieslag om de beste kantoorruimte. Niet elk kantoor(locatie) kan voldoen aan deze hedendaagse gebruikerseisen. Dit betekent dat (toekomstige) marktvraag in de vorm van de concentratiebeweging niet overal geacommodeerd kan worden en deze zich in verschillende intensiteiten zal manifesteren waardoor er verschillen ontstaan en de polarisatie tussen kantoorlocaties toeneemt. Dit geldt zowel op landelijk niveau als binnen regio's en gemeenten. In de G4 liggen deze kantoren vooral op centrumlocaties nabij intercitystations. Zo zijn in de regio Den Haag vooral de kantoren in het Central Innovation District (CID), het economisch hart tussen en rond de treinstations Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI, favoriet onder beoogde gebruikers. Er tekent zich een duidelijke dynamiek af tussen het CID, het centrum en de binnenstad, de Internationale Zone, de Binckhorst en secundaire kantoorlocaties in de regio, zoals Overgoo. Bedrijven trekken vanuit het centrum en secundaire kantoorlocaties binnen de Haagse regio naar het CID. Binnen het CID is met name het Beatrixkwartier in trek als toplocatie wat de druk op dit gebied de afgelopen jaren verder vergroot heeft.

Alternatieve uitwijklocaties voor kantoorhoudende bedrijven die geen ruimte kunnen vinden in het CID liggen niet zozeer binnen Den Haag maar eerder in de regio. Het betreft randgemeenten als Rijswijk, Leidschendam, Voorburg en Zoetermeer. Een gunstigere huurprijs in combinatie met enige mate van locatiekwaliteit en OV- en auto-bereikbaarheid spelen een rol. In tijden van ruimere marktomstandigheden vindt juist een omgekeerde beweging van deze gebieden richting het CID plaats. Indien er voldoende kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte met ruime vloervelden voorhanden zou zijn rondom station Den Haag HS, zou deze locatie, die eveneens binnen het CID ligt, als alternatieve uitwijklocatie voor het Beatrixkwartier kunnen fungeren. Nu ligt de nadruk nog vooral op de woonfunctie en wordt het kantoorprogramma als onderdeel van multifunctionele ontwikkelingen beperkt ten behoeve van risicoreductie.

Van de Binckhorst fungeert een klein gebied langs de A12 en rondom station Voorburg als kantoorlocatie. Het zwaartepunt van de (toekomstige) ontwikkeling van dit gebied is vooral geënt op een combinatie van wonen en onderwijs. Momenteel kenmerkt het gebied zich door de aanwezigheid van start-ups en incubators. Onvoldoende multimodale bereikbaarheid blijft een uitdaging voor dit gebied.

Naast deze trends, is een aantal sectorale trends typerend voor de regionale Haagse kantorenmarkt. De Haagse kantorenmarkt steunt traditioneel gezien op vier pilaren, te weten justitie en vrede, (semi-)overheid, cybercrime en -security en olie en energie. Met name de oliesector is een dienstverlenende sector die de afgelopen jaren sterk geconsolideerd is en zich nog meer huisvest op toplocaties waar (voldoende) ruimte beschikbaar is. De volatiliteit van deze dienstverlenende sectoren, die traditioneel gezien sterk vertegenwoordigd zijn in de Haagse kantorenmarkt, uit zich onder andere in het feit dat business centers het in de Haagse regio doorgaans lastiger hebben dan in Amsterdam en Rotterdam. Deze business centers zijn immers vaak gericht op de zakelijke dienstverlening. Daartegenover geldt dat IT-dienstverlening recent een groter aandeel van de regionale Haagse kantooropname vertegenwoordigt en heeft bijdragen aan een diversificatie van kantoorgebruikers. Een andere groeisector is gespecialiseerde dienstverlening gericht op de bouwnijverheid zoals ingenieurs en technisch advies. Tot slot geldt dat cybercrime en -security een sector is die sterk gericht is op de (semi-)overheid en veel start-ups kent. Hierdoor is deze sector bescheiden van omvang en neemt deze sector weinig 'traditionele' kantoorruimte in gebruik.

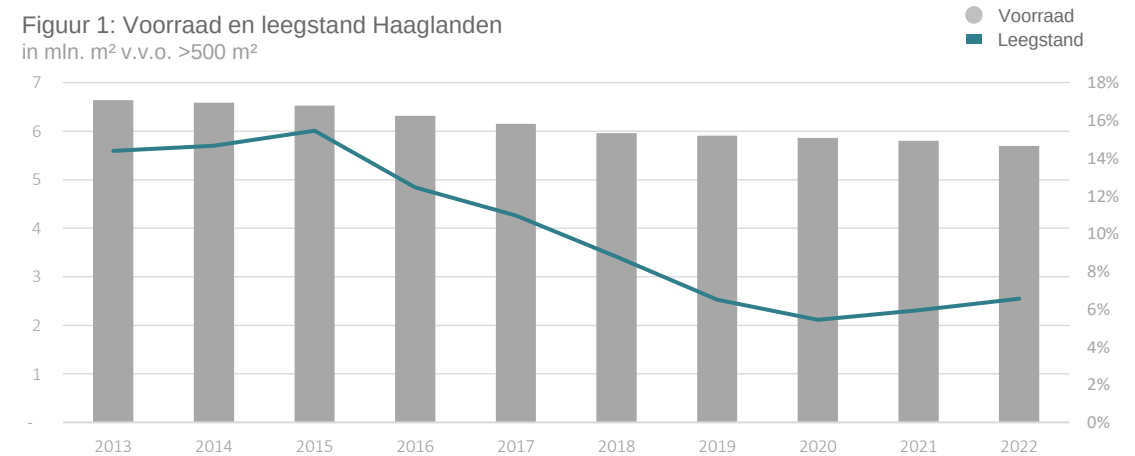
Kantoren | Marktdynamiek Haaglanden

KANTORENMARKT HAAGLANDEN

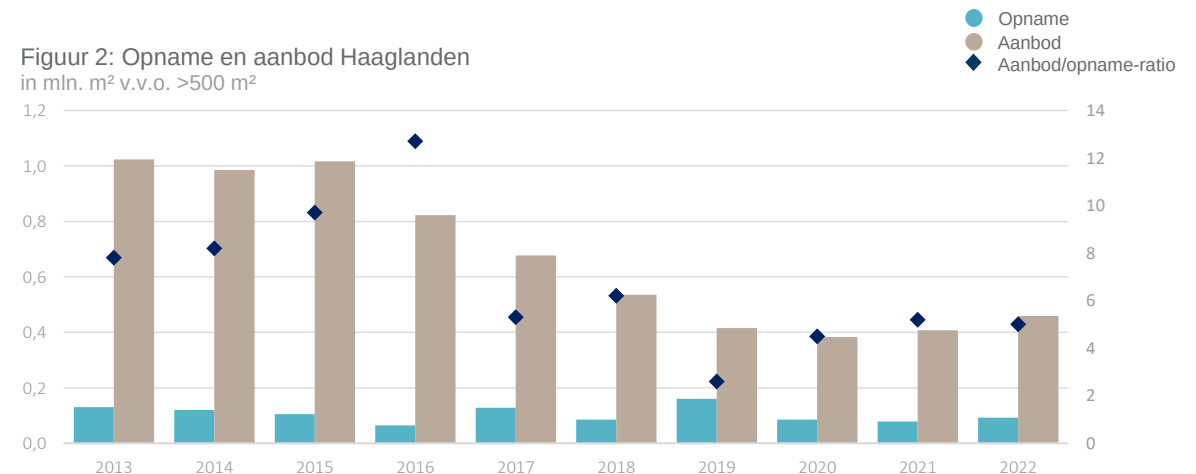
Als kwantitatief wordt ingezoomd op de recente ontwikkelingen in de Haaglandse kantorenmarkt is zichtbaar dat:

- In het afgelopen decennium het totale volume kantoorruimte in de regio Haaglanden is afgenomen, van meer dan 6,6 miljoen m² in 2013 tot bijna 5,7 miljoen m² in 2022. Deze afname is het gevolg van het uit de voorraad halen van kantoorruimtes, wat heeft bijgedragen aan de daling van het leegstandspercentage binnen de regio. In 2013 werd een leegstandspercentage van 14,4% gemeten, dat in de daaropvolgende jaren gestaag is afgenomen naar 6,5% ultimo 2022.
- In het laatste decennium bedroeg de gemiddelde kantooropname ongeveer 105.000 m², met het laagste punt in 2016 met 65.000 m² en een piek in 2019 met 160.000 m². De opname van kantoorruimte bleef gedurende deze periode relatief stabiel, ondanks het afnemende kantoren aanbod.
- Het aanbod van kantoren in de regio Haaglanden tussen 2015 en 2020 gestaag is afgenomen. In 2015 bedroeg het aanbod ruim 1.015.000 m² aan kantoorruimte. Eind 2020 bedroeg dit slechts 383.000 m², een daling van 62% ten opzichte van 2015. Desondanks bleef gedurende deze hele periode de aanbod/opname ratio boven de grenswaarde die Cushman & Wakefield als gezond beschouwt (1,5-2:1), wat aangeeft dat de markt nog steeds ruim was. In de afgelopen twee jaar is er een bescheiden stijging waargenomen, met een aanbod van ruim 458.000 m² in 2022. Deze opwaartse trend is niet in heel Nederland te zien, wat erop wijst dat het aandeel van Haaglanden in het totale landelijke kantoraanbod toeneemt.
- Gedurende het afgelopen decennium lag de aanbod/opname ratio in de meeste jaren aanzienlijk hoger dan de grens van een gezonde markt (1,5-2:1) volgens Cushman & Wakefield. Tussen 2013 – 2016 steeg deze ratio aanzienlijk, met een piek van 12,7:1 in 2016. In de daaropvolgende periode daalde het aanbod van kantoorruimte in de regio Haaglanden, wat resulteerde in een afname van de aanbod/opname ratio, tot een niveau van 5,0:1 in 2022. Hoewel in mindere mate dan het begin van het decennium, is hiermee nog steeds sprake van vrij ruime marktcondities.
- De markt zich langzaam aanpast op de vraag, die dalende is sinds de crisis van 2008/2009. Ontwikkelingen die al uitgevoerd werden zijn nog toegevoegd aan de voorraad, maar sinds 2013 wordt er ook veel voorraad onttrokken. De aanbod/opname ratio is daarmee dalende, maar nog altijd niet in balans en van een gezond niveau.

Figuur 1: Voorraad en leegstand Haaglanden
in mln. m² v.v.o. >500 m²



Figuur 2: Opname en aanbod Haaglanden
in mln. m² v.v.o. >500 m²



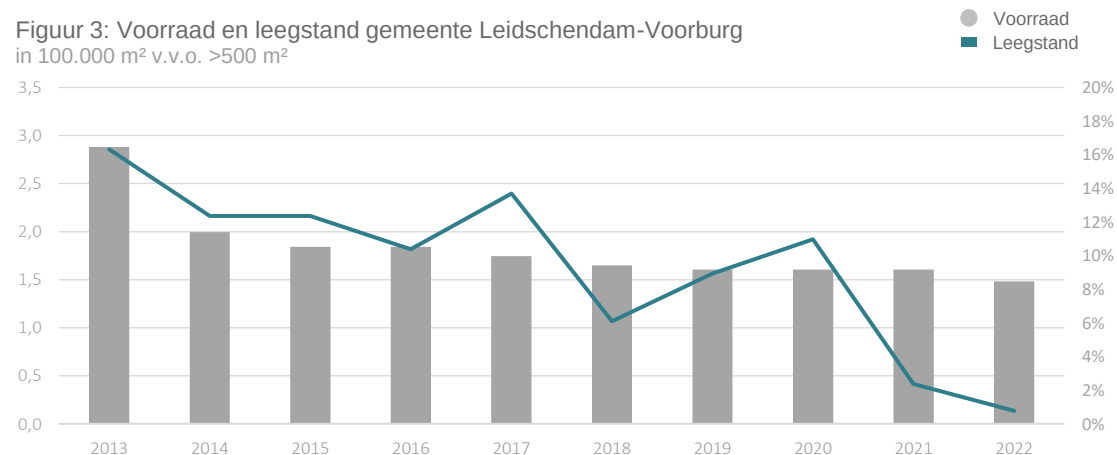
Kantoren | Marktdynamiek Leidschendam-Voorburg

KANTORENMARKT LEIDSCHENDAM-VOORBURG

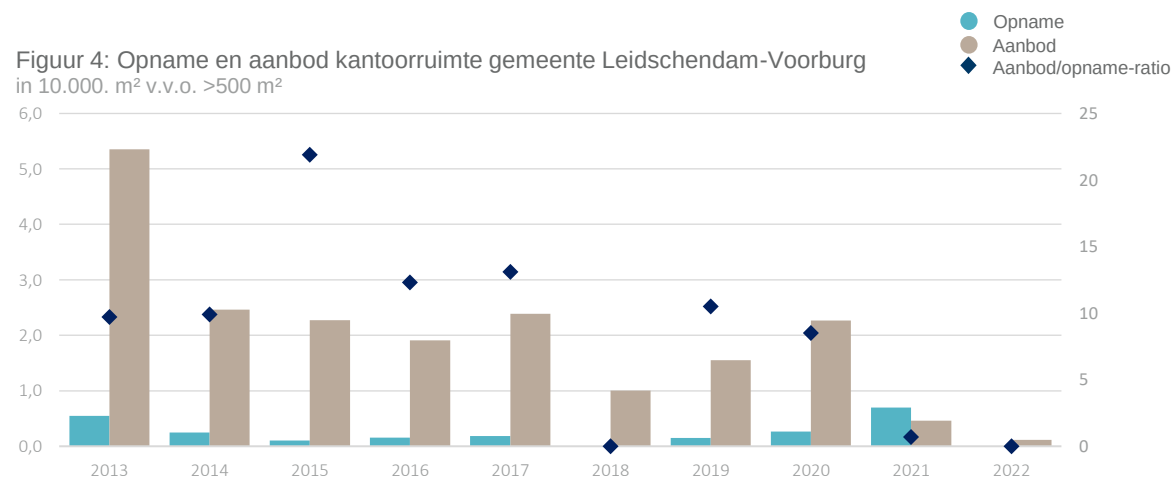
Als kwantitatief wordt ingezoomd op de recente ontwikkelingen in de kantorenmarkt van gemeente Leidschendam-Voorburg is zichtbaar dat:

- De kantorenvoorraad in 2013 een leegstandspercentage kende van 16%, het hoogst gemeten percentage over de afgelopen 10 jaar. In de loop van dit decennium is het geleidelijk afgenomen tot slechts 1% in 2022. Deze afname is het gevolg van het uit de voorraad halen van kantoorruimtes, wat heeft bijgedragen aan de daling van het leegstandspercentage.
- Tussen 2013 en 2022 is er relatief weinig tot geen kantooropname geregistreerd met een tienjarig gemiddelde van 2.950 m². In 2021 werd de hoogste kantooropname van het afgelopen decennium geregistreerd, met maar 7.000 m². Daarentegen is er in 2022 helemaal geen kantoorruimte opgenomen. Deze situatie kan worden toegeschreven aan het laagste leegstandspercentage (0,8%) dat in de afgelopen tien jaar is gemeten, en aan het geringste aanbod (1.150 m²) van kantoorruimte dat in het afgelopen decennium is waargenomen.
- Het aanbod van kantoorruimte in Leidschendam-Voorburg is in de afgelopen 10 jaar sterk verminderd. In 2013 was er nog een beschikbaarheid van ongeveer 53.000 m², maar in 2022 is dit gedaald tot slechts 1.150 m². Deze daling van het kantorenaanbod is in lijn met de regionale trend in het laatste decennia, maar in Leidschendam is de afname aanzienlijk sterker (98%) dan in de bredere regio (55%). Hierdoor is het aandeel kantorenaanbod van Leidschendam in de regio sterk afgenomen.
- In het afgelopen decennium lag de aanbod/opname ratio in de meeste jaren aanzienlijk boven wat Cushman & Wakefield als gezond beschouwt. Echter, de laatste twee jaar is dit ratio gedaald tot onder de gezonde grens, voornamelijk als gevolg van een gebrek aan geschikte beschikbare kantoorruimte en een afnemend leegstandspercentage. In 2021 bedroeg de aanbod/opname ratio 0,7:1, wat betekent dat er meer opname was dan nieuw kantorenaanbod op de markt. Door het gebrek aan kantooropnames in 2022 kon er geen aanbod/opname ratio worden geregistreerd.
- De kantorenmarkt wordt gekenmerkt door krapte, met weinig leegstand en beperkt kantorenaanbod. Echter, door de beperkte vraag niet zondermeer m² toe te voegen.

Figuur 3: Voorraad en leegstand gemeente Leidschendam-Voorburg
in 100.000 m² v.v.o. >500 m²



Figuur 4: Opname en aanbod kantoorruimte gemeente Leidschendam-Voorburg
in 10.000. m² v.v.o. >500 m²



Bedrijfsruimte | Trends & ontwikkelingen (1/5)

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

De aanhoudende populariteit op de bedrijfsruimtemarkt wordt gekenmerkt door het enorme aandeel (32%) in het totale beleggingsvolume (EUR 14,4 miljard). Hiermee kwam het beleggingsvolume in bedrijfsruimte in 2022 – zoals verwacht – uit op een historisch hoog bedrag van EUR 4,6 miljard.

De bloei van het Nederlandse en internationale bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam nieuw aanbod snel af door deze aanhoudende vraag in combinatie met een geringe hoeveelheid beschikbare grond voor nieuwbouwonwikkelingen en een significante toename van de bouw- en ontwikkelkosten. Hierdoor wordt de groei van de bedrijfsruimtemarkt geremd. Bedrijven kunnen niet verder groeien en worden gedwongen om zich buiten de regio of zelfs naar het buitenland te verplaatsen om hun groeiambities te realiseren. Tevens resulteert een tekort aan beschikbaar aanbod in een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen en heeft het een negatief effect op de revitalisering en/of verduurzaming van de bestaande voorraad doordat doorstroming wordt bemoeilijkt.

De krapte op de markt zal voorlopig nog aanhouden, ondanks dat de huidige marktontwikkelingen de vraag van gebruikers naar bedrijfsmatig vastgoed mogelijk iets zal verzwakken. Een viertal trends en ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol:

1. [Schaars aanbod](#)
2. [Haperende economie](#)
3. [Veranderende vraag](#)
4. [Verduurzaming bedrijfsruimte](#)

Net als voor de kantorenmarkt, geldt dat deze trends niet zozeer een direct effect zijn van de COVID-crisis. De pandemie heeft eerder gezorgd voor een versnelling van deze trends die zodoende een meer structureel karakter hebben gekregen.

Trends & ontwikkelingen



Schaars aanbod

- In de afgelopen jaren is het aanbod opgedroogd
- Bouwkosten zijn gestegen door hoge grondstofprijzen en personeelskosten
- Nu de financieringsrente ook gestegen is, zijn nieuwbouwprojecten zeer lastig haalbaar. Speculatief bouwen komt vrijwel niet meer voor
- Nieuw bedrijfsmatig aanbod geremd door een negatief bestuurlijke steun (verdozing)



Haperende economie

- Hogere energie- en grondstofprijzen doen operationele kosten stijgen
- Krappe arbeidsmarkt heeft lonen doen stijgen en heeft de winstmarges verder onder druk gezet
- Inflatiecijfer weerspiegelt deze kostenstijging, wat naar verwachting een negatief effect zal hebben op de bestedingen van de consument
- Economische groei is hierdoor gestagneerd en zal na verwachting dalen



Veranderende vraag

- Afhankelijkheid van een onverstoord goederenstroom werd tijdens COVID-19 duidelijk. Bedrijven zijn hierdoor hogere voorraden gaan aanhouden
- Vanwege nieuwe geopolitieke onzekerheden zet deze trend zich voort
- Gekwalificeerd personeel bepaalt de locatiekeuze voor maakbedrijven. Centrale locaties met een goed woon-werkklimaat en functiemenging zijn hierbij essentieel
- Locaties aan de rand van grote steden om de afzetmarkt snel te bereiken zijn gewild



Verduurzaming bedrijfsruimte

- EU Taxonomy verplicht investeerders en gebruikers om te verduurzamen
- Dit uit zich voornamelijk in twee trends: decentrale opslag gecombineerd met opwekking van energie en de inzet van slimme technologieën in 'smart buildings'
- Productie zoekt meer en meer de nabijheid van consumenten op, niet alleen vanuit duurzaamheidsoverwegingen maar ook door plaatsonafhankelijk produceren

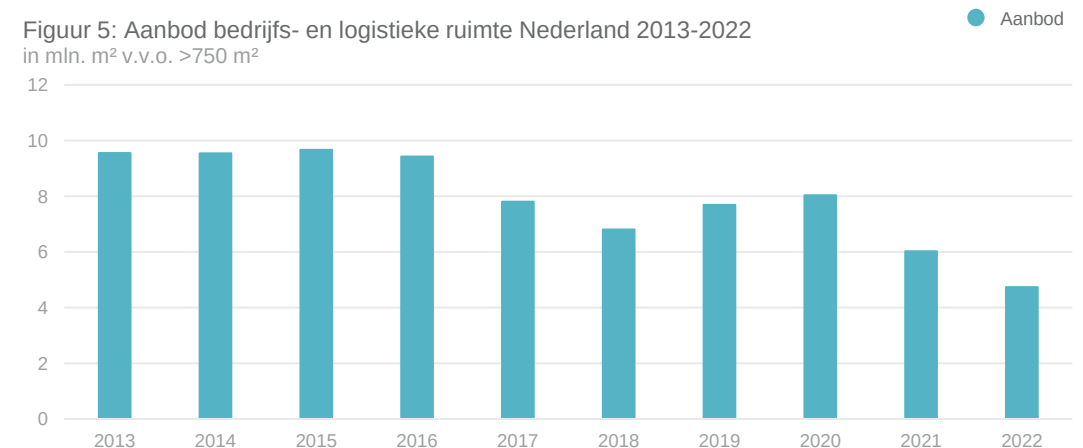
Bedrijfsruimte | Trends & ontwikkelingen (2/5)

☆ #1 – Schaars aanbod

- In Nederland is het aanbod van bedrijfsmatig vastgoed opgedroogd. Dit is enerzijds het resultaat van een stijgende vraag naar bedrijfsmatig vastgoed en anderzijds komt dit omdat het tempo waarin gebouwd wordt, achterblijft bij de toenemende vraag naar nieuw bedrijfsmatig vastgoed.
- De ontwikkeling van nieuwbouw bedrijfsruimte wordt geremd vanwege meerdere factoren. Eén van de redenen is de stijging van bouwkosten. Dit wordt onder andere gedreven door het tekort aan personeel: sinds 2015 is er sprake van een tekort aan personeel in de bouwsector, dat de afgelopen jaren verder is toegenomen. Grote bouwbedrijven proberen dit tegen te gaan door functie-eisen te versoepelen waar mogelijk en te innoveren door het gebruik van technologie. Het gebruik van drones bij bouwinspecties is een voorbeeld van de toepassing van technologie. Ook worden de benodigde personeelsopleidingen in meerdere talen aangeboden om zodoende mensen te bereiken die de Nederlandse taal niet (voldoende) beheersen.
- De stijgende grondstofprijzen en daarmee duurdere bouwmaterialen vormen een andere factor. Bouwbedrijven hanteren in toenemende mate innovatieve werkprocessen om zo de kosten van bouwmaterialen te beheersen. Een voorbeeld hiervan betreft prefab bouwen waardoor materiaalverlies wordt geminimaliseerd en efficiëntie wordt verhoogd.
- Het negatieve effect van een krappe arbeidsmarkt in combinatie met hoge bouw- en ontwikkelkosten is dat projecten worden uitgesteld vanwege onderbezetting of financieel-technisch simpelweg niet haalbaar blijken. Hier komt recentelijk ook nog eens een stijging in de financieringskosten bij. De stijging van de rente is het gevolg van het beleid dat de ECB hanteert om de hoge inflatie tegen te gaan. Het speculatief ontwikkelen van bedrijfsmatig en/of logistiek vastgoed ondervindt een duidelijk dalende trend. Enerzijds worden hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen snel opgenomen door de markt vanwege de enorme tekorten van kwalitatief hoogwaardig aanbod en de aanhoudende grote marktvraag. Anderzijds is er sprake van terughoudendheid onder ontwikkelaars, die nieuwbouwontwikkelingen steeds moeilijker kunnen rondrekenen.

- Een andere factor die de ontwikkeling van het aanbod van nieuw bedrijfsmatig vastgoed vertraagt, is (het gebrek aan) bestuurlijke steun waardoor nieuwbouwontwikkelingen steeds vaker vastlopen. Vaak is er sprake van verschillende redenen waardoor er geen bestuurlijke steun is. Zo ligt de focus vanuit provincies en gemeenten momenteel meer op de woningbouwopgave en is de publieke opinie rondom bedrijfsmatig en (voornamelijk) logistiek vastgoed negatief vanwege de discussie over 'verdozing'. Dit wordt versterkt door de stikstofproblematiek en overbelasting van het elektriciteitsnetwerk. Als gevolg hiervan, ligt de nadruk op binnenstedelijke 'brownfield' (her)ontwikkelingen. Ontwikkelaars en gebruikers worden zo 'gedwongen' de beperkte ruimte efficiënter in te delen door te innoveren door bijvoorbeeld het realiseren van meerlaagse bedrijfsruimte.
- Als gevolg van deze ontwikkelingen, zijn ontwikkelaars en beleggers kritischer geworden met ten aanzien van hun (locatie)keuze en zijn gebruikers van bedrijfsmatig vastgoed (nog) nadrukkelijker op zoek naar kwaliteit.

Figuur 5: Aanbod bedrijfs- en logistieke ruimte Nederland 2013-2022
in mln. m² v.v.o. >750 m²

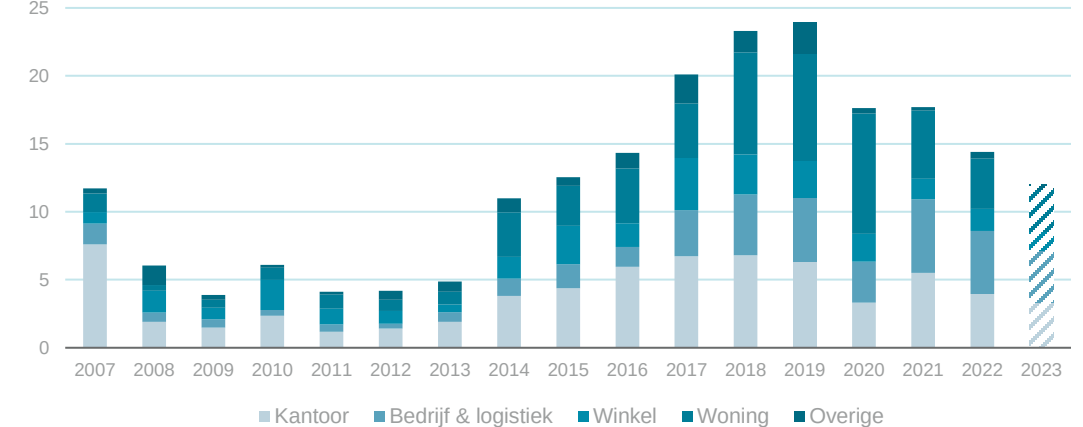


Bedrijfsruimte | Trends & ontwikkelingen (3/5)

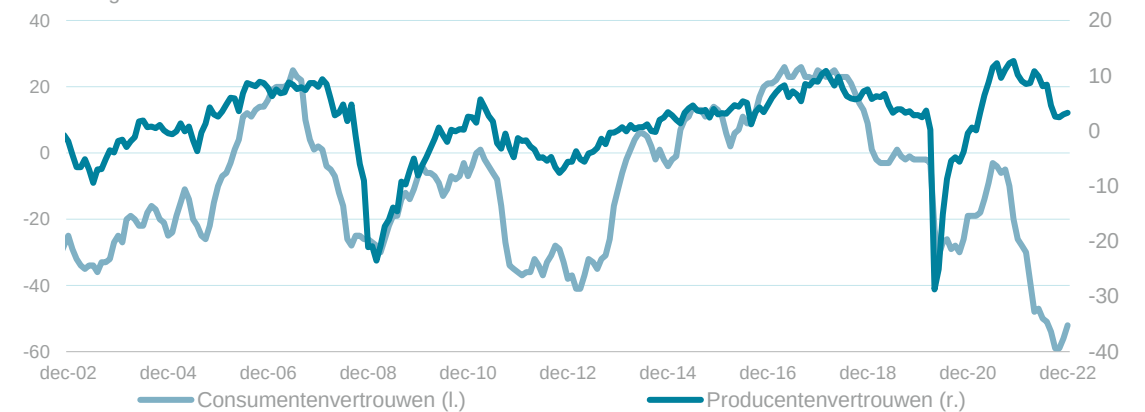
#2 – Haperende economie

- Sinds 2012 heeft Nederland een sterke economische groei doorgemaakt. Dit hield aan tot de uitbraak van COVID-19, dat het kantelpunt bleek te zijn waarna verschillende onzekerheden op internationaal en nationaal niveau zich hebben gemanifesteerd. In slechts drie jaar tijd is mede door alle onzekerheden het totale investeringsvolume op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt van EUR 24 miljard in 2019 naar ca. EUR 14 miljard in 2022 gezakt. Deze ontwikkeling geeft duidelijk een vertraging van de economie weer, wat ook van invloed zal zijn voor de bedrijfsruimtemarkt.
- Het feit dat veel MKB-bedrijven sinds 2022 gestart zijn met het aflossen van de ontvangen steun tijdens de COVID-19 pandemie en het betalen van uitgestelde belastingen is een voorbeeld van deze onzekerheid. Daarnaast worden bedrijven geconfronteerd met stijgende energie- en grondstofkosten, en is er een aanzienlijk tekort aan gekwalificeerd personeel op de arbeidsmarkt wat de loonkosten doet stijgen. Door al deze kostenstijgingen komen winstmarges onder druk te staan waardoor investeringen uitblijven en de groei van de economie wordt geremd. Hierdoor zijn bedrijven kritischer in hun huisvestingskeuzes, wat resulteert in een impasse op de markt tussen hoge huurprijzen en de mogelijkheden van het bedrijfsleven om deze hoge huurprijzen nu, en in de toekomst, te betalen.
- De hoge kosten waarmee het bedrijfsleven momenteel wordt geconfronteerd, wordt weerspiegeld in het huidige inflatiecijfer in Nederland. De verwachting is dat bestedingen zullen afnemen door de hoge consumentenprijzen en de economische groei zal stagneren. Dit kan leiden tot een lichte daling in de marktvraag naar bedrijfsruimte in de toekomst. Echter, momenteel staan veel maak- en high-tech bedrijven er financieel solide voor en blijven zij op zoek naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren. Hoe groot de impact van deze ontwikkeling op de vraag naar bedrijfsruimte zal zijn, is zeer complex, maar zal naar verwachting de druk op de zeer krappe bedrijfsruimtemarkt wel enigszins verlichten.

Figuur 6: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt
Investeringsvolume naar vastgoedsegment (in mld EUR)



Figuur 7: Consumenten- en producentenvertrouwen
Stemmingsindicatoren



Bron: CBS

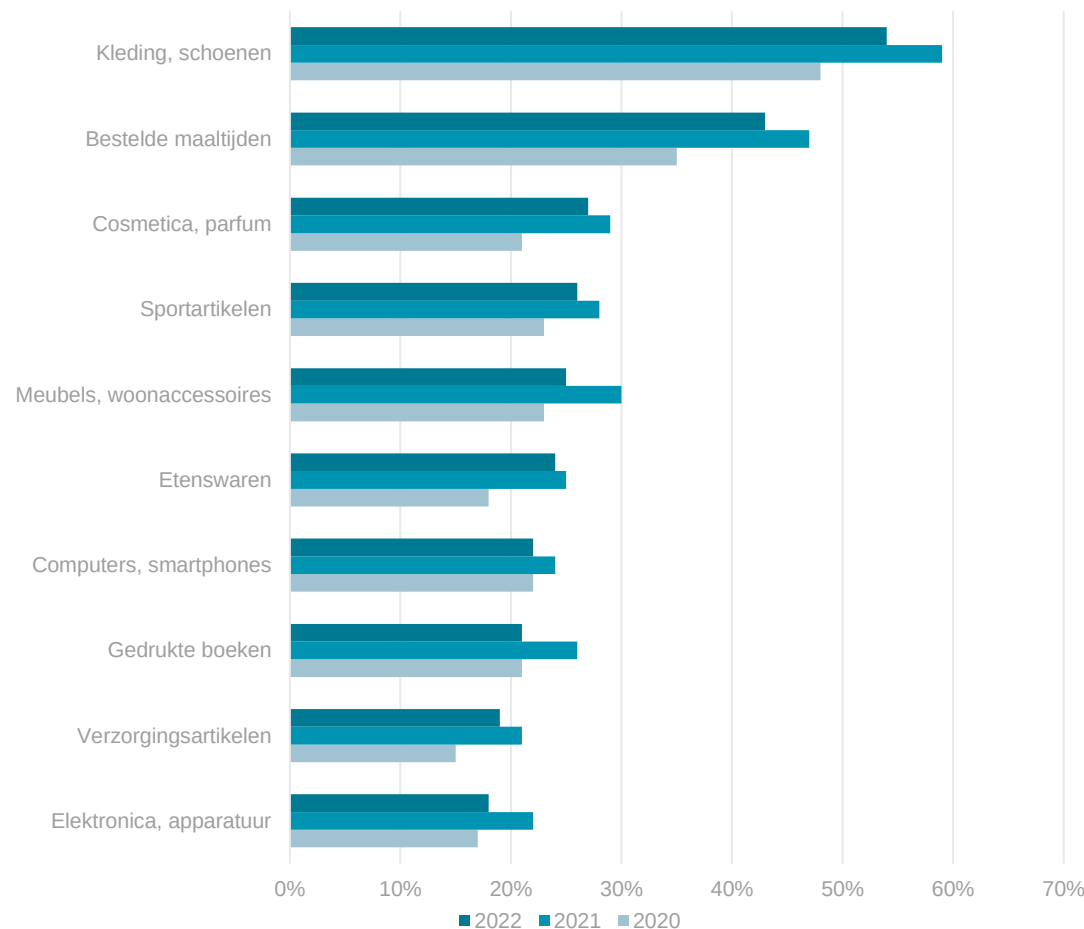
Bedrijfsruimte | Trends & ontwikkelingen (4/5)



#3 – Veranderende vraag

- De gebruikersvraag naar bedrijfsmatig vastgoed ondergaat meerdere ontwikkelingen. Zo heeft de COVID-19 pandemie en de tijdelijke beperkingen die daarop volgden ervoor gezorgd dat de wereldwijde goederenketens significant verstoord werden. In een ongekend tempo werd duidelijk hoe kwetsbaar en afhankelijk bedrijven zijn van de wereldwijde goederenstromen om hun voorraden op peil te houden en hun productie te faciliteren. Nu de beperkingen met betrekking tot de COVID-19 pandemie in vrijwel elk land opgeheven zijn, komt de wereldwijde goederenhandel weer opgang. Echter, er bestaan nog altijd onzekerheden, zoals bijvoorbeeld de oorlog tussen Rusland en Oekraïne en de vergaande gevolgen van de Brexit. Dit heeft er op korte termijn toe geleid dat bedrijven een steeds grotere voorraad aanhouden om de consument in haar vraag te blijven voorzien. De vraag naar bedrijfsruimte is hierdoor meer lokaal komen te liggen. Tegelijkertijd geldt dat het produceren in verre landen om deze producten vervolgens naar consumenten aan de andere kant van de wereld te distribueren, niet langer ecologische verwantwoord is. Daarnaast wil de consument graag weten hoe producten worden gemaakt. Hoe groter de afstand, hoe beperkter deze 'controle'. Ambachten dichtbij consumenten keert terug. Er is echter (nog) geen sprake van grootschalige reshoring.
- De opkomst van sjourning e-commerce en de impact die dit heeft gehad op het Nederlandse economisch landschap. Zo is de vraag naar fysieke winkels over de afgelopen jaren enorm gedaald en is de vraag naar grote magazijnen gestegen. Deze ontwikkeling is inmiddels niet meer een nieuwe ontwikkeling te benoemen, maar heeft nog altijd een grote impact op de vraag vanuit de gebruiker. Naar verwachting zullen de online bestedingen blijven groeien, al blijkt uit het meest recente onderzoek van het CBS dat de focus zal verschuiven van producten naar diensten. Denk hierbij aan het streamen van muziek of films. E-commerce zal daardoor in mindere mate impact hebben op de totale marktvraag naar bedrijfsruimte, ondanks de groei van deze nieuwe vorm van winkelen.
- Door de komst van e-commerce was voor de uitbraak van COVID-19 al evident. Echter, de focus is steeds meer op bereikbaarheid komen te liggen. Voor grote distributiecentra is het cruciaal om goed bereikbaar en ontsloten te zijn. Dit geldt zowel voor de leveringen als voor het aantrekken van personeel. Vaak is bedrijfsruimte dan ook terug te vinden aan de rand van een stedelijk gebied of in de nabijheid ervan. De vraag naar bedrijfsruimte concentreert zich in toenemende mate op locaties rondom een grote stad of op knooppunten waar verschillende vervoersvormen samenkomen.

Figuur 8: Online kopen van fysieke goederen en producten
% van bevolking van 12 jaar of ouder



Bron: CBS

Bedrijfsruimte | Trends & ontwikkelingen (5/5)

#4 – Verduurzaming bedrijfsruimte

- Het verduurzamen van vastgoed is een prominente trend die van toepassing is op alle verschillende functies van commercieel vastgoed. Deze ontwikkeling wordt voornamelijk gestimuleerd door de introductie van de EU Taxonomy regelgeving. Hoewel de specifieke regelgeving kan variëren, is het duidelijk dat zowel investeerders als gebruikers zich hier actief mee bezighouden. Het resultaat is dat commercieel vastgoed met goede duurzaamheidsscores kan rekenen op een grotere belangstelling van zowel gebruikers als investeerders.
- Twee trends die zich sterk profileren binnen het verduurzamen van bedrijfsruimte zijn het decentraal opwekken en opslaan van energie en de inzet van slimme technologie in 'smart buildings'. Veel van de nieuwere bedrijfspanden hebben inmiddels hun daken al vol liggen met zonnepanelen. Hierdoor wordt energie opgewekt en hoeft dit niet ingekocht te worden bij een energiemaatschappij. Het overschot dat wordt opgewekt wordt inmiddels steeds vaker opgeslagen voor gebruik op een later moment. De tweede trend betreft zogenaamde 'smart buildings' en betreft het integreren van slimme technologieën tijdens de bouw van bedrijfsruimte. Hierdoor functioneert het gebouw als één centraal systeem dat 'meedenkt' over operationele processen als verlichting, verwarming of airconditioning.

VISIEVORMING OVERGOO

Automatisering vergt nieuwe vaardigheden en gekwalificeerd personeel. Dit is ook van invloed op de ruimtebehoefte van bedrijven. Het is merkbaar dat traditionele 'offshoring' aan terrein verliest, al is er (nog) geen sprake van grootschalige 'reshoring'. Het ligt voor kennis-gedreven maak- en productiebedrijven minder voor de hand om het productieproces in lagelonenlanden te organiseren. Locaties met (technische) universiteiten waar gekwalificeerd personeel met specifieke kennis aanwezig is, worden daarmee aantrekkelijker. Daarnaast zorgen digitale productielocaties en technologieën zoals 3D-printers ervoor dat plaatsafhankelijk produceren steeds beter kan, waardoor productieprocessen ook daadwerkelijk richting consumenten verschuiven. De productie zoekt de nabijheid van consumenten op en verkleint zo de ecologische voetafdruk.

De nabijheid van de consument en de aanwezigheid van gekwalificeerd personeel met specifieke kennis worden daardoor steeds belangrijker. Bedrijven die niet op een locatie gevestigd zijn die passend is bij de voorkeuren van veeleisende werknemers, kunnen lastig aanspraak maken op het schaarse aanbod van personeel. Des te groter de afstand tot de mix aan functies, des te minder aanspraak een maakbedrijf kan maken op de schaarse arbeid. Dit zijn factoren die de trek naar stedelijke gebieden door maakbedrijven in de hand werken. Echter, de schaarste op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel andere, minder rendabele functies zoals bedrijfsmatig vastgoed moeten wijken. Dit staat innovatieve productieontwikkeling en productenlevering in de weg en zorgt voor suboptimale oplossingen voor producenten, transporteurs, consumenten, leefbaarheid en duurzaamheid. Het aanbod blijft achter, terwijl de interesse groeit. Het beschikbare aanbod veroudert; een mismatch tussen kwalitatieve vraag en kwalitatief aanbod ontstaat.

Op de langere termijn zal er meer aandacht zijn voor stedelijk industrieel vastgoed. Het is nog altijd een belangrijke motor van onze economie die sterk kan bijdragen aan het gemak van de consument en op maat produceren. Dit zal er toe leiden dat naast functiemenging in gebieden, ook in gebouwen meer functies zullen mengen. Kleinschalige productie zal deels de functie van winkels over gaan nemen. Terug naar oude ambachten of op weg naar moderne ambachten, waarbij het zien en het beleven van waar producten vandaan komen, centraal staat.

De strategische locatie van Overgoo middenin een grootstedelijk gebied met een grote concentratie consumenten in combinatie met het zeer aantrekkelijke leef- en werkomgeving dat de regio Den Haag biedt, dat nodig is om aanspraak te maken op gekwalificeerd personeel, is een sterk uitgangspunt voor dergelijke (kleinschalige) bedrijfsruimte. De voorziene functiemix als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Overgoo draagt ook bij aan de aantrekkelijkheid van de locatie voor gekwalificeerd personeel. Essentieel is dat deze bedrijfsmatige invulling past met de woonfunctie die centraal staat in de gebiedsontwikkeling van Overgoo. Het zwaartepunt zal eerder op kennis-gedreven, kleinschalige en (moderne) ambachtelijke bedrijfsruimte liggen dan op bedrijfsruimte met meer substantiële (high-tech) productieprocessen. Naast functiemenging op gebiedsniveau, zal dit ook op gebouwniveau gefaciliteerd moeten worden.

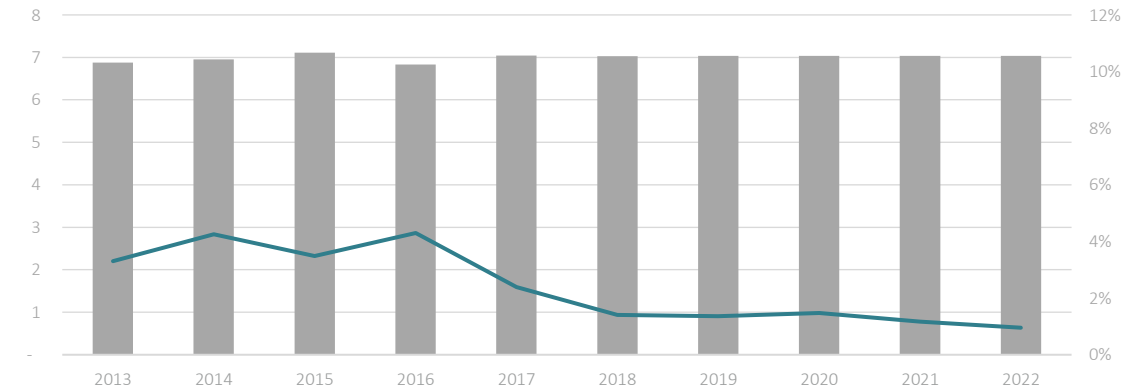
Bedrijfsruimte | Marktdynamiek Haaglanden

BEDRIJFSRUIMTEMARKT HAAGLANDEN

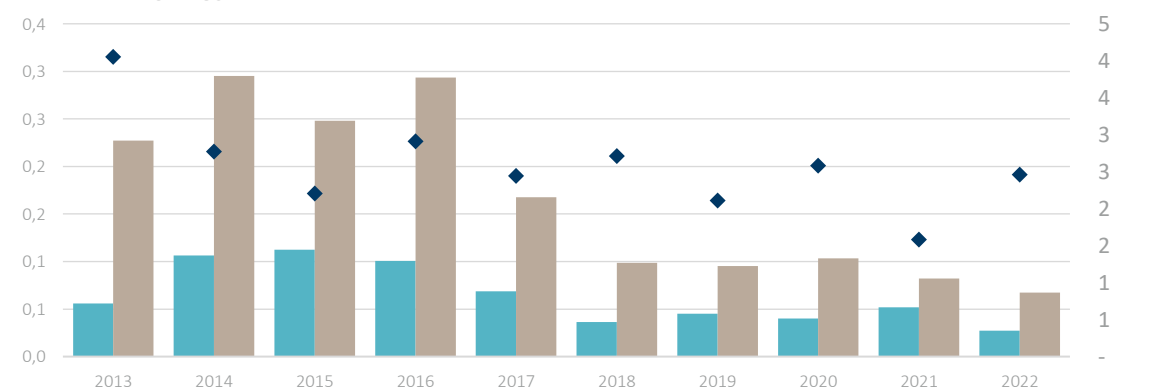
Als kwantitatief wordt ingezoomd op de recente ontwikkelingen in de Haaglandse bedrijfsruimtemarkt is zichtbaar dat:

- In het afgelopen decennium is het totale volume bedrijfsruimte in de regio Haaglanden lichtelijk toegenomen met 2,4%, stijgend van bijna 6,9 miljoen m² v.v.o. in 2013 tot ruim 7 miljoen m² in 2022. In 2013 is er een leegstandspercentage van 3,3% geregistreerd, wat duidt op een krappe marktsituatie. In de daaropvolgende jaren is het leegstandspercentage gestaag gedaald. Vanaf 2018 is de marktsituatie dusdanig krap geworden dat het leegstandspercentage onder de 2% is gezakt, tot een niveau van slechts 1% tegen het einde van 2022.
- In het afgelopen decennium is de opname in bedrijfsruimte aanzienlijk afgenomen. Na enkele jaren waarin de opname boven de 100.000 m² lag, is er sinds 2017 een neerwaartse trend ingezet, die zich heeft voortgezet tot eind 2022 met een opnamevolume van slechts 27.300 m². Deze afname is mogelijk het gevolg van een dalend leegstandspercentage en een beperkt aanbod van bedrijfsruimte, wat beide wijst op een krappe marktverhouding.
- Het aanbod van kantoren in de regio Haaglanden is de afgelopen tien jaar net als de bedrijfsruimte opname aanzienlijk afgenomen. In de periode van 2013 – 2016 is het bedrijfsruimte aanbod boven de 200.000 m² gebleven, met een piek jaar in 2014 met 295.250 m². Sinds 2017 is het echter gestaag en ultimo 2022 werd het laagste bedrijfsruimte aanbod geregistreerd, slechts 67.300 m². Ongeveer 20% van dit beschikbare kantoraanbod is structureel beschikbaar, wat betekent dat de metrages al gedurende 3 jaar of langer op de markt worden aangeboden.
- In het afgelopen decennium was de aanbod/opname ratio in de meeste jaren hoger dan wat Cushman & Wakefield beschouwt als een gezonde markt. In deze periode is de piek geregistreerd in 2013 met een ratio van 4,0:1. In de daaropvolgende jaren daalde het aanbod van kantoorruimte in de regio Haaglanden, wat resulteerde in een vermindering van de aanbod/opname ratio, tot een niveau van 2,5:1 in 2022.
- De bedrijfsruimtemarkt gedurende het afgelopen decennium een gezonde verhouding heeft weten te behouden. Ondanks de lage leegstand, blijft er nog steeds voldoende beschikbaar bedrijfsruimteaanbod beschikbaar dat kan voldoen aan de vraag van de gebruiker.

Figuur 9: Voorraad en leegstand Haaglanden
in mln. m² v.v.o. >750 m²



Figuur 10: Opname en aanbod bedrijfsruimte Haaglanden
in mln. m² v.v.o. >750 m²



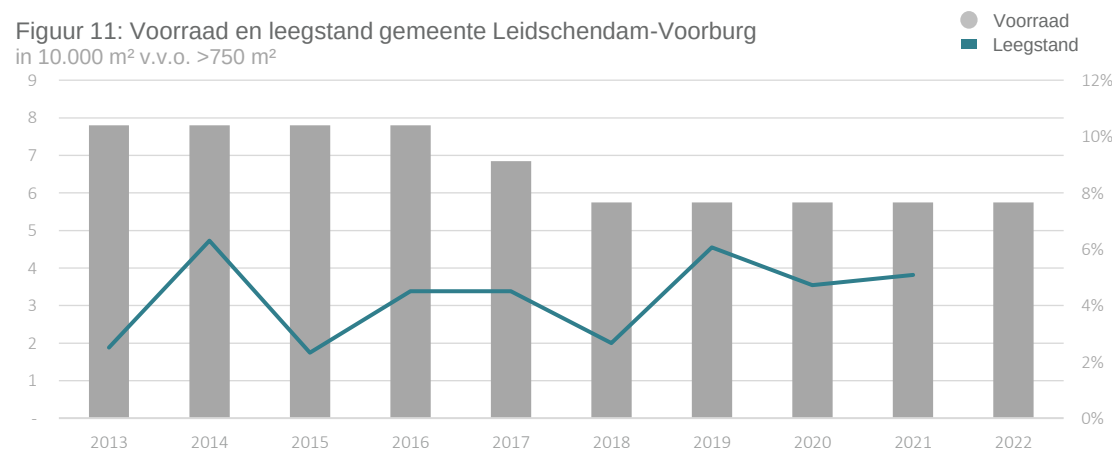
Bedrijfsruimte | Marktdynamiek Leidschendam-Voorburg

BEDRIJFSRUIMTEMARKT LEIDSCHENDAM-VOORBURG

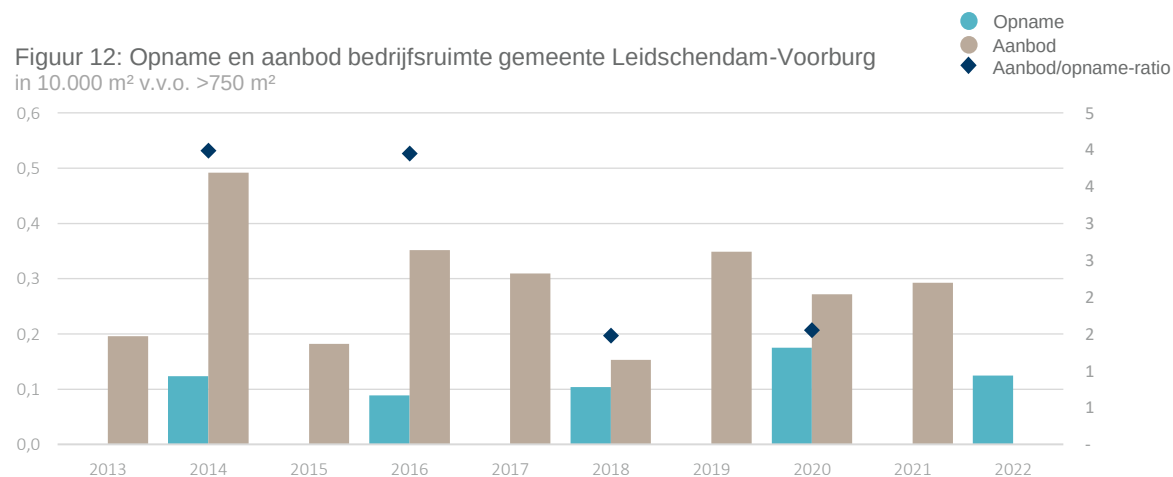
Als kwantitatief wordt ingezoomd op de recente ontwikkelingen in de bedrijfsruimtemarkt van gemeente Leidschendam-Voorburg is zichtbaar dat:

- In de afgelopen tien jaar, het totale volume bedrijfsruimte in de gemeente Leidschendam-Voorburg is gedaald met 26%, dalend van 78.000 m² in 2013 naar 57.500 m² in 2022. Tijdens deze periode lag het leegstandspercentage gemiddeld rond de 4%, met uitzondering van 2022. In dat jaar werd geen leegstandspercentage vastgelegd vanwege het ontbreken van aangeboden bedrijfsruimte. Ondanks het feit dat het gemiddelde leegstandspercentage wijst op een relatief 'gezonde' markt, bleef de bedrijfsruimteopname gedurende het afgelopen decennium meerdere keren achter, zelfs wanneer er wel bedrijfsruimte beschikbaar was.
- Gedurende dit decennium werd in de helft van de jaren geen opname van bedrijfsruimte geregistreerd, terwijl in de andere helft van de jaren de opname rond de 1.000 m² schommelde. Het jaar 2020 kenmerkte zich als een uitzondering met een piek van 1.750 m² aan opgenomen ruimte. Mogelijk blijft de opname van bedrijfsruimte achter omdat er enerzijds onbeantwoorde vragen zijn vanuit gebruikers en anderzijds de vraag naar industriële locaties elders al is ingevuld.
- Het aanbod van bedrijfsruimte is de afgelopen tien jaar over het algemeen stabiel gebleven, met uitzondering van 2022 waarin er geen aanbod werd geregistreerd. Het hoogste aanbod bedroeg 4.900 m² in 2014, terwijl het laagste punt werd bereikt met 1.500 m² in 2018. Vanwege het beperkte aantal beschikbare panden gedurende deze periode, waarvan 34% structureel in aanbod is gebleven, is het een grotere uitdaging geworden om geschikte gebruikers voor deze bedrijfsruimte te vinden.
- Vanwege een gebrek aan opname en aanbod van bedrijfsruimte gedurende deze periode, zijn er maar weinig aanbod/opname ratio's geregistreerd. Hoewel er in 2018 en 2020 een gezonde aanbod/opname - ratio werd waargenomen, dienen de eerder genoemde onderbouwingen in overweging te worden mee genomen.
- De bedrijfsruimtemarkt vertoont een erg volatiel patroon, met periodes waarin er in bepaalde jaren overmatig aanbod is, terwijl er tegen het einde van 2022 geen beschikbare aanbod was. Dit zou eventueel mogelijkheden bieden voor het geleidelijk toevoegen van bedrijfsruimte binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Figuur 11: Voorraad en leegstand gemeente Leidschendam-Voorburg
in 10.000 m² v.v.o. >750 m²



Figuur 12: Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Leidschendam-Voorburg
in 10.000 m² v.v.o. >750 m²



The background is an aerial map of a city area, showing streets, buildings, and green spaces. A large white number '7' is positioned in the upper right quadrant. A white frame is located on the left side, with the number '02' inside it.

02

SECTOR ANALYSE

SECTOR-ANALYSE

In de sector-analyse is de kantorenopname per sector inzichtelijk gemaakt en is gekeken naar de onder- en oververtegenwoordiging van sectoren binnen de economie van regio Haaglanden om zo tot focussectoren voor gemeente Leidschendam-Voorburg te komen. Dit is gedaan middels een analyse van de historische vertegenwoordiging (o.b.v. werkgelegenheid en kantorenopname) en de toekomstige vertegenwoordiging (o.b.v. het aandeel en groei in de totale werkgelegenheid en in het totale BBP). Uit deze analyse blijkt voor gemeente Leidschendam-Voorburg dat:

- Op basis van de totale kantorenopname tussen 2013 en 2022 de sectoren **M**, **O**, **Q** en **J** met respectievelijk 179.900 m², 169.500 m², 89.200 m² en 82.600 m² de meeste kantooropname binnen de regio Haaglanden hebben laten zien.
- De mate van vertegenwoordiging binnen de economie van regio Haaglanden ingedeeld kan worden in vier kwadranten, waarbij sectoren in kwadrant 1 theoretisch gezien primaire focus dienen te hebben. Dit zijn namelijk sectoren die binnen regio Haaglanden een sterke historische en toekomstige vertegenwoordiging hebben. Voor de kantorenmarkt biedt het inzetten op de sectoren **O**, **Q**, **M** en **G** kansen voor gemeente Leidschendam-Voorburg.
- Naast de primaire focussectoren is het voor gemeente Leidschendam-Voorburg raadzaam om in te zetten op de sectoren **J** en **N**. Voor beide sectoren geldt dat de toekomstige werkgelegenheid en de toekomstige bijdrage aan de economie nog zal groeien. Deze sectoren vallen echter in kwadrant 3 omdat het huidige aandeel in de werkgelegenheid beperkt is. Desondanks hebben zij wel een relatief sterke opname op de kantorenmarkt laten zien.
- Met betrekking tot de aard van sectoren (wel of niet kantoorgerelateerd) is focus op de bovengenoemde sectoren raadzaam voor gemeente Leidschendam-Voorburg. De sectoren **O**, **M**, **J** en **N** zijn kantoorgerelateerd, terwijl de sectoren **Q** en **G** niet kantoorgerelateerd zijn, maar wel een groot aandeel hebben binnen de totale economie en werkgelegenheid. Deze sectoren zijn vaak meer lokaal georiënteerd en hebben kantoorruimte nodig ter ondersteuning van de primaire bedrijfsactiviteit.
- Wanneer ingezet wordt op de bovengenoemde sectoren, moet er rekening gehouden worden met de schaal van deze sectoren. De sterke vertegenwoordiging van deze sectoren valt voornamelijk toe te schrijven aan gemeente Den Haag. Gemeente Leidschendam-Voorburg kan voornamelijk voorzien in de lokale behoefte van bijvoorbeeld een lokale accountant of zorginstelling.

SECTOREN

A Landbouw, bosbouw en visserij

B Winning van delfstoffen

C Industrie

D Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht

E Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering

F Bouwnijverheid

G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's

H Vervoer en opslag

I Logies-, maaltijd- en drankverstreking

J Informatie en communicatie

K Financiële instellingen

L Verhuur van en handel in onroerend goed

M Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening

N Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening

O Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen

P Onderwijs

Q Gezondheids- en welzijnzorg

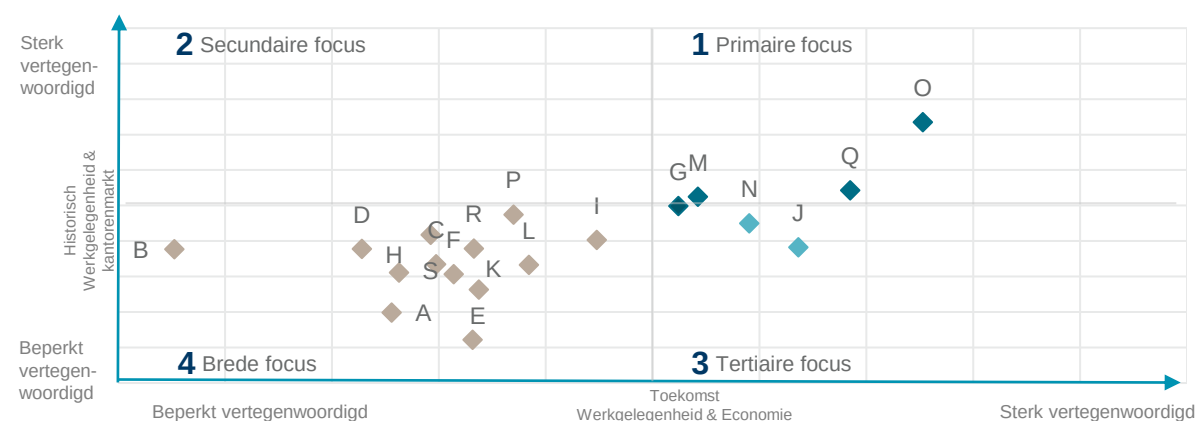
R Cultuur, sport en recreatie

S Overige dienstverlening

Figuur 13: Opname¹ naar sector per jaar en totaal regio Haaglanden

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	N/A
2013	22.300	800	-	1.600	6.400	10.900	5.100	-	14.900	4.500	20.200	21.100	3.500	1.300	600	8.000	4.000	5.400
2014	3.100	2.400	-	-	1.400	5.000	-	-	9.300	18.100	3.000	37.600	1.700	9.500	2.400	14.700	9.200	2.800
2015	10.500	4.400	1.800	-	4.500	1.300	-	-	4.300	6.200	4.700	28.400	6.300	16.500	1.600	3.800	8.200	2.100
2016	4.400	600	-	-	1.500	10.200	800	-	5.300	1.200	3.700	7.300	10.200	5.200	600	6.600	3.400	4.100
2017	-	6.100	-	-	600	3.100	1.400	8.100	14.900	4.400	4.200	14.400	8.800	36.000	4.500	8.000	8.500	5.200
2018	-	500	-	-	2.600	8.400	700	-	12.600	5.200	7.400	21.400	3.600	5.700	5.800	6.000	3.500	2.600
2019	22.100	1.200	2.300	-	-	3.000	19.000	4.800	12.200	9.200	10.100	16.800	6.100	10.600	4.300	28.200	6.500	4.400
2020	-	3.200	3.800	-	-	9.000	800	3.000	2.500	2.200	-	2.100	28.000	18.000	1.700	5.200	2.600	2.600
2021	-	1.600	1.200	-	1.200	2.300	-	-	1.200	1.600	-	16.100	2.700	42.900	1.100	2.800	-	3.800
2022	7.500	-	-	-	3.300	8.100	-	-	5.500	3.400	800	14.700	5.600	23.900	-	6.000	7.800	5.900
Totale opname sectoren	70.000	20.800	9.000	1.600	21.300	61.400	27.800	15.900	82.600	55.900	53.900	179.900	76.500	169.500	22.600	89.200	53.600	38.900

Figuur 14: Onder- en oververtegenwoordiging van sectoren



¹ Opname is naar boven afgerond op 100-tallen en kunnen daarom iets afwijken van de totale opnamecijfers in figuur 6

² Een toelichting op de methodiek achter de sector-analyse is terug te vinden in [bijlage I](#)

SECTORANALYSE

Bedrijfsruimte | Sectoranalyse

SECTOR-ANALYSE

Naast de sector-analyse voor de kantorenmarkt is eveneens een sector-analyse voor de bedrijfsruimtemarkt uitgevoerd. In de sector-analyse voor de bedrijfsruimtemarkt is de historische data m.b.t. werkgelegenheid en de toekomstige data m.b.t. het aandeel en groei in de totale werkgelegenheid en het totale BBP hetzelfde gebleven. In deze data wordt namelijk geen onderscheid gemaakt tussen kantoren- of bedrijfsruimtemarkt. Wel is de historische data m.b.t. de vastgoedmarkt veranderd. Voor deze analyse is namelijk de bedrijfsruimte opname van regio Haaglanden meegenomen. Uit de sector-analyse voor bedrijfsruimte geldt dat:

- Op basis van de totale bedrijfsruimteopname tussen 2013 en 2022 de sectoren **G, C, H en L** de meeste opname binnen de regio Haaglanden hebben laten zien.
- De mate van vertegenwoordiging binnen de economie van regio Haaglanden ingedeeld kan worden in vier kwadranten, waarbij sectoren in kwadrant 1 theoretisch gezien primaire focus dienen te hebben. Dit zijn namelijk sectoren die binnen regio Haaglanden een sterke historische en toekomstige vertegenwoordiging laten zien. Met betrekking tot bedrijfsruimtemarkt biedt het inzetten op sector **G** kansen voor gemeente Leidschendam-Voorburg. Enerzijds vanwege de regionale aanwezigheid maar ook gezien de bestaande aanwezigheid op de kantorenmarkt, terwijl deze sector niet direct kantoorgerelateerd is.
- Hoewel enkel sector **G** in kwadrant 1 valt, is het voor gemeente Leidschendam-Voorburg eveneens raadzaam om in te zetten op de sector **C**. Ondanks dat de mate van toekomstige vertegenwoordiging beperkt is, zal de bruto toevoegde waarde nog groeien van deze sector en is de opname van de sector relatief sterk geweest. Door de historisch sterke vertegenwoordiging in werkgelegenheid valt ook sector **P** in kwadrant 2. Desondanks is de potentie van sector **P** op de bedrijfsruimtemarkt beperkt.
- Ondanks dat de sectoren **H en L** een sterke historische opname hebben laten zien, is de vertegenwoordiging in de economie ten opzichte van de andere sectoren beperkt. Dit heeft te maken met het feit dat, op sector **G** na, de economie van regio Haaglanden meer kantoorgerelateerd is.
- Wanneer gemeente Leidschendam-Voorburg sectoren voor de bedrijfsruimtemarkt wil aantrekken, is het raadzaam om in te zetten op de sectoren **G en C**. Desondanks blijkt het profiel van regio Haaglanden meer kantoorgerelateerd. Hoewel het voor gemeente Leidschendam-Voorburg raadzaam is om, vanwege het economisch profiel, meer in te zetten op kantoorgerelateerde bedrijvigheid, is het wel van belang in de lokale behoefte naar bedrijfsruimte te voorzien.

SECTOREN

A Landbouw, bosbouw en visserij

B Winning van delfstoffen

C Industrie

D Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht

E Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering

F Bouwnijverheid

G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's

H Vervoer en opslag

I Logies-, maaltijd- en drankverstreking

J Informatie en communicatie

K Financiële instellingen

L Verhuur van en handel in onroerend goed

M Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening

N Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening

O Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen

P Onderwijs

Q Gezondheids- en welzijnszorg

R Cultuur, sport en recreatie

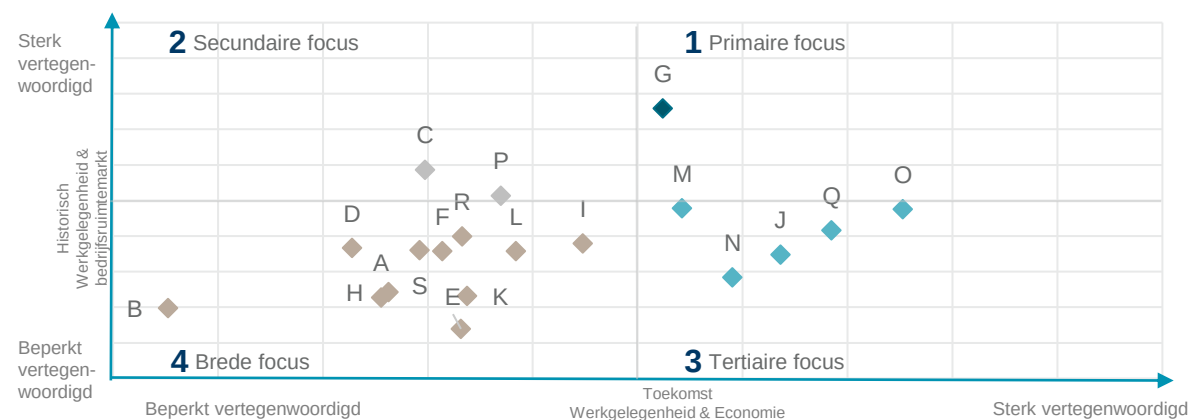
S Overige dienstverlening

Figuur 15: Opname¹ naar sector per jaar en totaal regio Haaglanden

	A	C	D	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	N/A
2013	-	7.000	-	3.600	20.000	2.800	-	1.900	-	1.700	3.400	1.700	-	900	-	4.700	-	8.300
2014	-	22.100	-	4.300	24.000	24.300	900	3.500	2.000	8.200	900	3.400	1.400	-	-	1.200	-	10.200
2015	1.000	10.500	900	4.000	20.000	4.900	-	-	5.500	32.800	5.200	5.500	-	2.800	-	6.900	-	12.500
2016	-	10.600	-	12.400	13.600	14.200	-	1.400	-	-	1.700	-	4.700	-	1.100	2.500	1.200	37.400
2017	-	3.200	-	3.600	17.400	-	-	-	-	1.400	-	1.200	-	-	-	-	800	41.100
2018	-	5.000	-	1.100	8.200	-	-	-	-	1.000	-	800	-	2.500	-	1.600	-	16.200
2019	-	-	-	2.100	11.600	-	-	1.100	-	1.000	6.000	-	-	1.000	2.300	3.000	-	17.100
2020	-	6.400	-	800	15.900	-	-	-	-	-	900	-	-	-	-	1.600	2.900	11.500
2021	-	17.600	-	1.200	6.300	4.900	-	-	-	-	4.000	-	-	-	-	-	-	17.800
2022	-	6.900	-	-	14.700	-	-	2.100	-	-	1.300	-	-	-	-	-	-	2.500
	1.000	89.300	900	33.000	151.700	51.100	900	10.000	7.500	46.200	23.300	12.500	6.100	7.100	3.400	21.500	4.800	174.600

Totale opname sectoren

Figuur 16: Onder- en oververtegenwoordiging van sectoren



¹ Opname is naar boven afgerond op 100-tallen en kunnen daarom iets afwijken van de totale opnamecijfers in figuur 6

² Een toelichting op de methodiek achter de sector-analyse is terug te vinden in [bijlage I](#)

An aerial map of a city area, likely Wakefield, Massachusetts, showing a river, roads, and buildings. A white frame is overlaid on the left side, containing the number 03. A large white number 7 is positioned in the upper right quadrant of the frame.

03

LOCATIE-ANALYSE

Gebiedsanalyse (1/4)

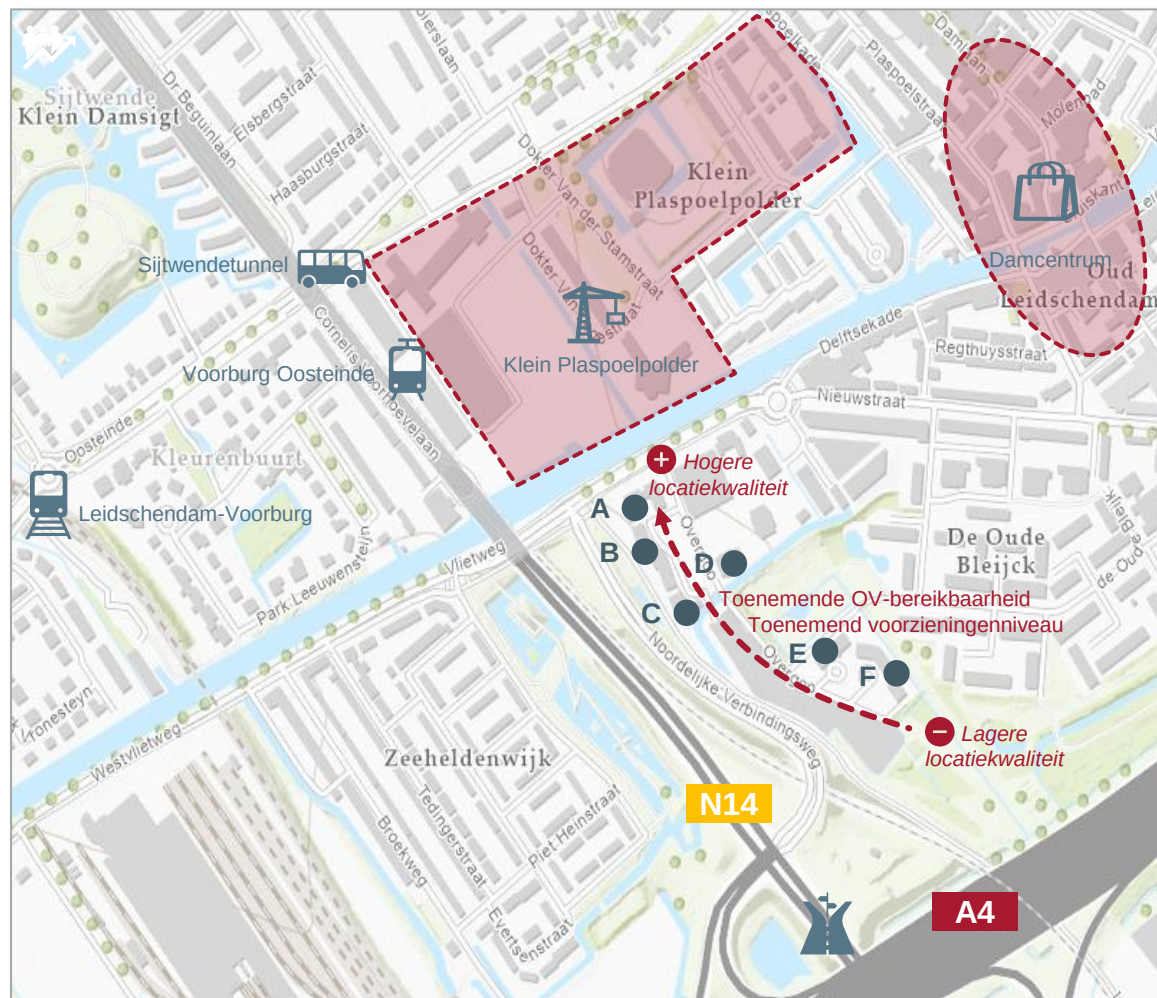
LOCATIEKWALITEIT OVERGOO

Het analyseren van de locatiekwaliteit op basis van een aantal data-gedreven variabelen, helpt het onderscheidend vermogen van Overgoo als werklocatie te duiden. Hiertoe zijn negen locatie-gebonden variabelen geanalyseerd¹. Deze variabelen, zoals bereikbaarheid per auto en OV (Intercity, sprinter, metro, tram en bus), voorzieningenniveau, functiemenging en omgevingsfactoren (leefbaarheid, veiligheid en fysieke omgeving), vertegenwoordigen een aantrekkelijke, inspirerende en toekomstbestendige werklocatie. Tezamen vormen deze negen locatie-gebonden variabelen een indicator van de algehele locatiekwaliteit van een werklocatie. Hoe hoger de score op deze negen variabelen, hoe toekomstbestendiger de werklocatie.

Vervolgens kan een dwarsdoorsnede van Overgoo opgesteld worden door de verschillende locatiekwaliteit-variabelen van bestaand vastgoed in dit gebied met elkaar te vergelijken. Dit is gedaan voor zes kantoren langs de as van het noordelijke uiteinde van Overgoo (kantoor A – Overgoo 2) tot het zuidelijke uiteinde (kantoor F – Overgoo 13). Door het vergelijken van de deze locatiekwaliteit-variabelen van deze zes kantoren, kan een locatieprofiel voor geconstrueerd worden. Hieruit blijkt dat:

- Er binnen de gebiedsontwikkeling Overgoo in (zeer) beperkte mate een verschil in locatiekwaliteit bestaat. De hoogste locatiekwaliteit-score (57) wordt gerealiseerd aan de noordkant van Overgoo (kantoor A) terwijl de laagste score (51) wordt behaald aan de zuidkant van Overgoo (kantoor F).
- Dit verschil in locatiekwaliteit binnen Overgoo kan worden verklaard door een toenemend voorzieningenniveau en OV-bereikbaarheid op de as van zuid naar noord. De entree van Overgoo scoort het hoogst op de bereikbaarheidsvariabelen in combinatie met een hoog voorzieningenniveau. Dit kan worden gewijd aan de nabijheid van het centrum van Leidschendam (Damcentrum) met een divers aanbod (grootstedelijke) voorzieningen alsmede multimodale OV-bereikbaarheid met bus (Sijtwendetunnel), tram (Voorburg Oosteinde) en Randstadrail (Leidschendam-Voorburg).
- De mate van functiemenging, autobereikbaarheid via N14/A4 en de omgevingsfactoren niet sterk verschillen binnen de gebiedsontwikkeling Overgoo. Hiervoor is het gebied te beperkt van omvang.
- Voor de toekomst, de verwachting bestaat dat de omgevingsfactoren van Overgoo hoger zullen scoren vanwege de grootschalige transformatie van het aanpalende Kleine Plaspoelpolder en Overgoo zelf. Deze gebiedsgerichte kwaliteitsimpuls kan eveneens zorgen voor een impuls van de omgevingsfactoren van Overgoo.

Figuur 17: Locatiekwaliteiten Overgoo en omgeving



Gebiedsanalyse (2/4)

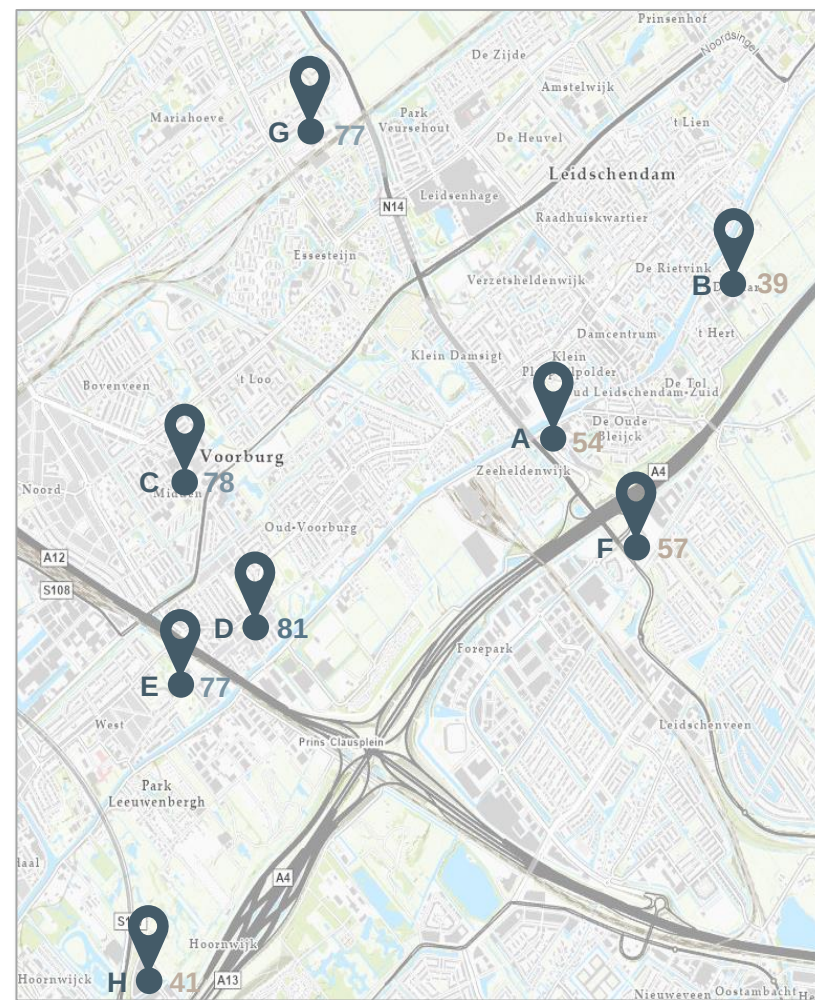
BENCHMARK LOCATIEKWALITEIT OVERGOO

Het onderscheidend vermogen van Overgoo als werklocatie kan worden geïnventariseerd door de gemiddelde locatiewaardescore van Overgoo te vergelijken met (gelijsoortige) werklocaties in de directe omgeving. Hiertoe zijn zeven andere werklocaties geanalyseerd, variërend van werklocaties met meer bedrijfsruimte (De Star) tot kantoorlocaties nabij OV-knooppunten (Voorburg West, Voorburg Oud, Mariahoeve), centrum- (Voorburg Midden) en snelweglocaties (Forepark en Hoornwijk). Hieruit blijkt dat:

- Overgoo gemiddeld aan de onderkant van de bandbreedte scoort voor wat locatiewaardescore betreft (54). Alleen de werklocaties De Star (39) en Hoornwijk (41) scoren minder terwijl Forepark (57) een gelijksoortige locatiewaardescore kent. Daarentegen zijn Voorburg Oud (81), Voorburg Midden (78), Voorburg West (77) en Mariahoeve (77) de werklocaties met de hoogste locatiewaardescore.
- De achterblijvende locatiewaardescore van Overgoo voornamelijk een resultante is van de beperkte bereikbaarheid per Intercity en bus alsmede kwaliteit van de fysieke omgeving en de leefbaarheid. Dit wordt onvoldoende gecompenseerd door (relatief) sterke locatiewaardescores van Overgoo als bereikbaarheid per auto en voorzieningenniveau.
- De uitstekende bereikbaarheid per auto niet uniek is voor Overgoo. Alleen de werklocatie Mariahoeve scoort iets minder op deze variabele, terwijl alle andere werklocaties ook een uitstekende autobereikbaarheid kennen. Eenzelfde observatie geldt voor het voorzieningenniveau.

	A ●	B ●	C ●	D ●	E ●	F ●	G ●	H ●
Locatiewaardescore	Leidschendam Overgoo	Leidschendam De Star	Voorburg Midden	Voorburg Oud	Voorburg West	Den Haag Forepark	Den Haag Mariahoeve	Den Haag Hoornwijk
Functiemenging	63	66	88	74	69	47	79	48
Bereikbaarheid per auto	100	97	100	100	100	100	96	100
Bereikbaarheid per Intercity	0	0	78	58	52	3	49	3
Bereikbaarheid per bus	4	0	81	79	43	26	93	57
Bereikbaarheid per sprinter	61	0	63	100	89	89	100	14
Leefbaarheid	26	30	16	42	66	90	10	82
Fysieke omgeving	25	28	50	25	46	9	50	13
Veiligheid	38	36	36	56	87	97	30	14
Voorzieningenniveau	71	55	97	100	93	47	73	53
Locatiewaardescore	54	39	78	81	77	57	77	41

Figuur 18: Regionale werklocaties naar locatiewaardescore



Gebiedsanalyse (3/4)

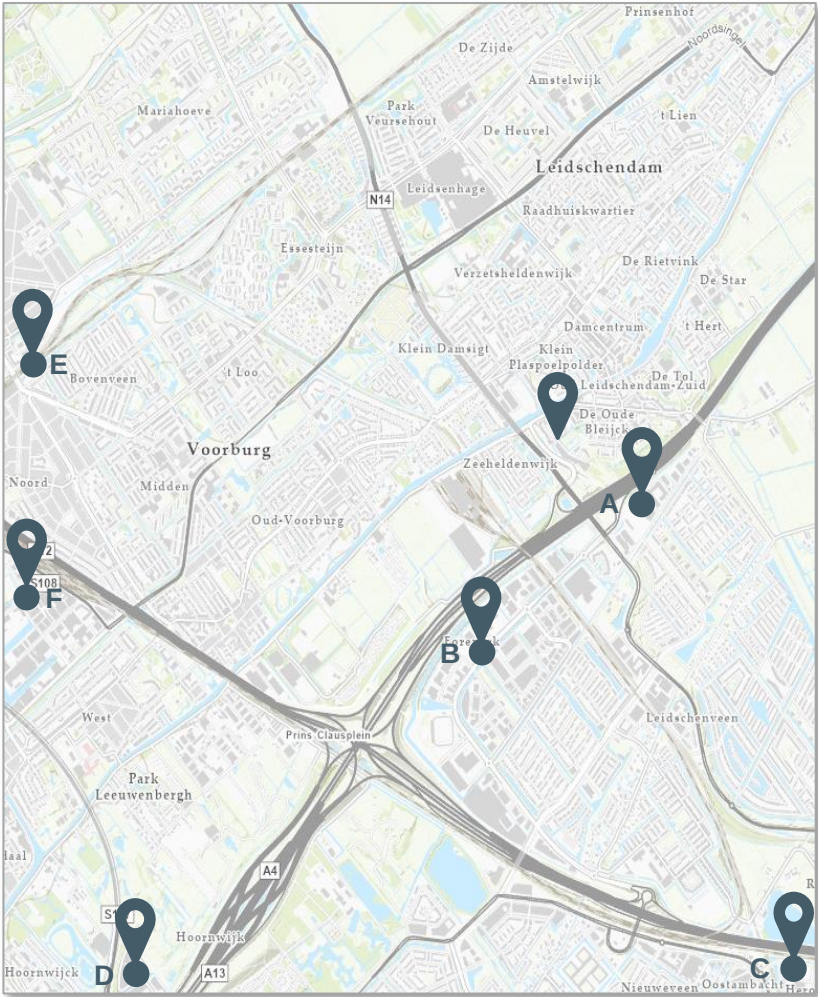
PLANCAPACITEIT OVERGOO

Ondanks het feit dat er weinig concrete ontwikkelingen op het gebied van kantoor- en bedrijfsruimte voornemens zijn, is conform vigerend beleid wel plancapaciteit toegekend voor de mogelijke ontwikkeling toekomstige kantoor- of bedrijfsruimte. Voor kantoorruimte is gebruik gemaakt van de meest recente versie van de [planlijst](#) voor de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) terwijl voor bedrijfsruimte [IBIS](#) geraadpleegd is. Hieruit blijkt dat:

- Er in de directe omgeving van Overgoo nog uitgeefbaar terrein beschikbaar is op de Haagse werklocaties Middenweg en Forepark aan de andere zijde van de A4. Dit betreft ruimte voor bedrijfsmatig vastgoed en komt neer op respectievelijk 3,5 ha. en 1,6 ha.
- In de corridor langs de A4 eveneens nog plancapaciteit beschikbaar is op de werklocatie Hoornwijk. Dit betreft zowel planvoorraad voor kantoorruimte (4.250 m²) alsmede uitgeefbaar terrein voor bedrijfsruimte (1,60 ha.).
- Langs se A12 een werklocatie ontwikkeld wordt in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit betreft de werklocatie Heron waar planvoorraad voor kantoorruimte (17.000 m²) alsmede uitgeefbaar terrein voor bedrijfsruimte (3,30 ha.) beschikbaar is.
- Grootschalige kantoorontwikkelingen voorzien zijn in het Haagse Beatrixkwartier (152.575 m²) en de Binckhorst (32.400 m²).
- Wanneer naar gelijksoortige proposities gekeken wordt, er in totaal 10 ha. uitgeefbaar terrein voor bedrijfsruimte beschikbaar is terwijl nog 21.250 m² aan planvoorraad voor kantoorruimte gereserveerd is. Planvoorraad voor het Beatrixkwartier en de Binckhorst is buiten beschouwing gelaten omdat dit substantieel andere proposities betreft dan de propositie van Overgoo en daarmee een ander concurrerend vermogen (en aanspraak op marktvraag) betreft.

	A ●	B ●	C ●	C ●	D ●	D ●	E ●	F ●
Locatiekwaliteit	Den Haag Middenweg	Den Haag Forepark	Nootdorp Heron	Nootdorp Heron	Den Haag Hoornwijk	Den Haag Hoornwijk	Den Haag Beatrixkwartier	Den Haag Binckhorst
Functie	Bedrijfsruimte	Bedrijfsruimte	Bedrijfsruimte	Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Kantoorruimte	Kantoorruimte	Kantoorruimte
Planvoorraad	3,5 ha.	1,6 ha.	3,3 ha.	17.000 m²	1,6 ha.	4.250 m²	152.575 m²	32.400 m²
Concurrerende planvoorraad¹	Regio							
Bedrijfsruimte	10 ha.							
Kantoorruimte	21.250 m²							

Figuur 19: Regionale werklocaties naar planvoorraad



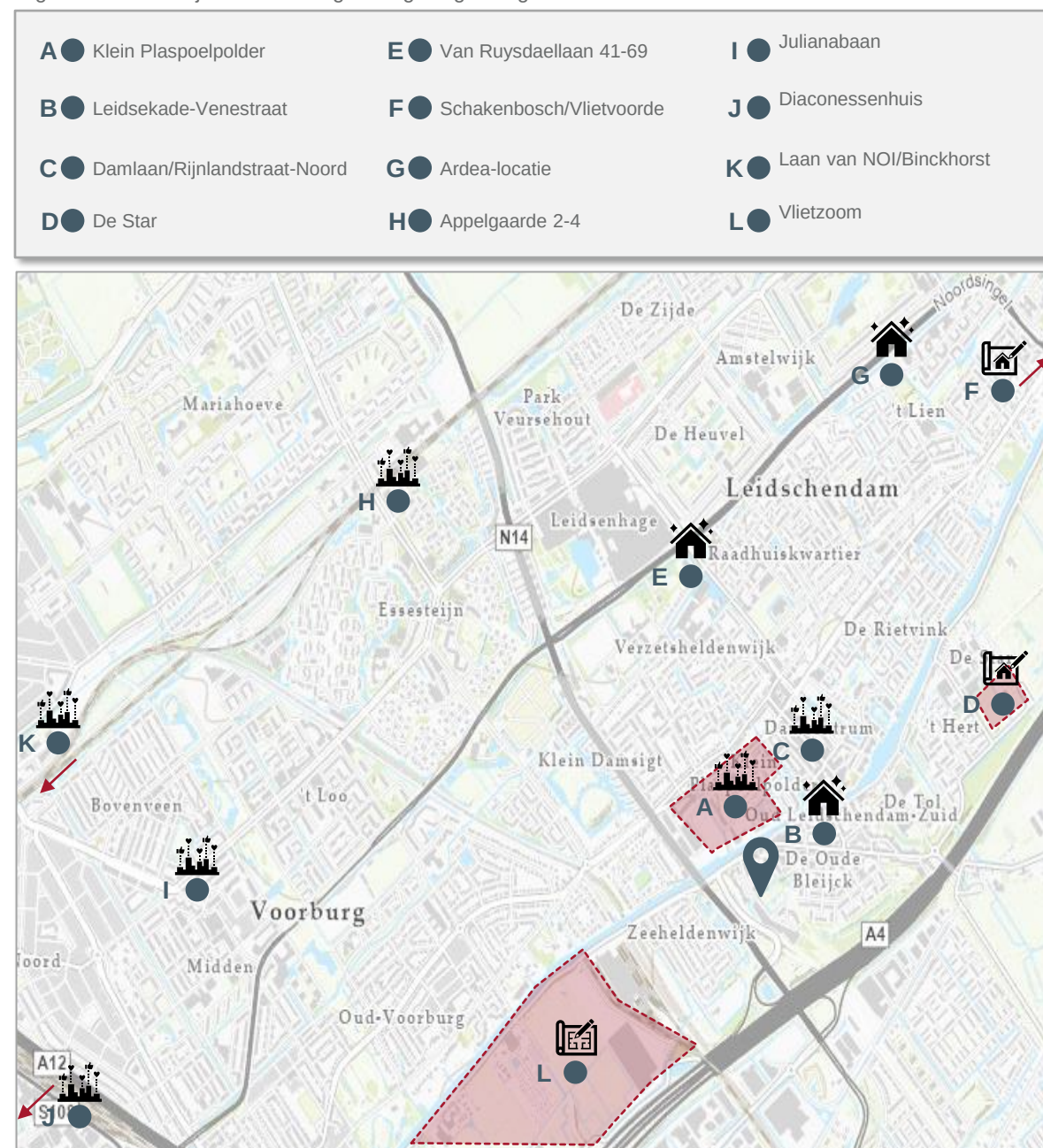
Gebiedsanalyse (4/4)

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Om het onderscheidend vermogen van Overgoo als werklocatie verder aan te scherpen, zijn (mogelijk concurrerende) (vastgoed)ontwikkelingen in de omgeving van Overgoo geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat:

- In het grootste deel van het stedelijk gebied rondom Overgoo vinden op beperkte schaal grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Op een aantal binnenstedelijke locaties wordt in de nabije toekomst wel ontwikkeld, voornamelijk in de vorm van woning- of scholenbouw.
- Een aantal kantoren en kantoorlocaties wordt getransformeerd naar woningen. Dit betreft de grootschalige transformatie van de (voormalige) kantoorlocatie Klein Plaspoelpolder (A) maar ook individuele kantoorgebouwen zoals aan de Van Ruysdaellaan (E) en Appelgaarde (H). De ontwikkeling rondom Appelgaarde betreft (mogelijk) ook het opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving alsmede ruimte voor werkfuncties. Werkfuncties zijn ook voorzien voor de ontwikkeling aan de Van Ruysdaellaan. Als onderdeel van Klein Plaspoelpolder wordt, naast een substantieel woningbouwprogramma, ook ruimte gecreëerd voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen alsmede kleinschalige werkruimte.
- Naast kantoren, ook bedrijfsruimte wordt getransformeerd naar woningen. Zo wordt de Area-locatie (G), bestaande uit een garagegebouw en parkeerterrein, getransformeerd naar appartementen.
- Voor Vlietzoom (L) wordt ruimte gereserveerd voor een mogelijk gemoderniseerd bedrijvenpark.
- Op een aantal uitleglocaties woningbouw plaats zal vinden. Dit betreft De Star (D) en de locaties Schakenbosch en Vlietvoorde (F).
- Aan de kant van Voorburg en Den Haag grootschalige ontwikkelingen van woon-werkgebieden plaatsvinden, waaronder rondom station Laan van NOI en de Binckhorst (K) in Den Haag en het Diaconessenhuis in Voorburg (J). Dit zijn gebieden met een andere propositie dan Overgoo.
- Er een duidelijke concentratie van ontwikkelingen rondom het centrum van Leidschendam (Damcentrum) te observeren is. De nadruk ligt hier op het realiseren van woningbouw tussen het Veur Theater en de Oude Trambaan, op de locatie van het voormalig postkantoor/nummercentrale (C) en op het terrein achter de Leidsekafe en Venestraat (B). Bovendien wordt geïnvesteerd in het creëren van hoogwaardige openbare ruimte om zo de verblijfs- en belevingswaarde te verhogen. Bovendien vindt in het aanpalende Klein Plaspoelpolder (A) grootschalige woningbouw plaats. De locatie van Overgoo is een logische volgende schakel in deze keten van gebiedsontwikkelingen rondom het centrum.

Figuur 20: Ruimtelijke ontwikkelingen omgeving Overgoo





04

PROGRAMMING

Afzettempo-analyse (1/3)

AFZETTEMPO

In de afzettempo-analyse wordt berekend op welke opname Overgoo kan rekenen en hoe dit zich vertaalt in (een bandbreedte van) een marktconform programma voor de bredere gebiedsontwikkeling Overgoo. Het afzettempo kan worden berekend voor de werkfuncties die kwantitatief geanalyseerd zijn, ofwel kantoor- en (grootschalige) bedrijfsruimte. De verschillende variabelen die ten grondslag liggen aan deze analyse, zijn gebaseerd op de uitkomsten van de vastgoedmarkt-, sector- en locatieanalyse.

Daarbij zijn verschillende variabelen gedifferentieerd om zo meerdere scenario's op te stellen en mogelijke bandbreedtes in verschillende omstandigheden te kunnen doorrekenen op basis van de propositie van Overgoo als werklocatie voor kantoorhoudende en bedrijfsmatige organisaties.

De belangrijkste variabelen betreffen de gemiddelde jaarlijkse opname van kantoor- en bedrijfsruimte binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg tussen 2013-2022 (vraagzijde) en het (concurrerende) aanbod en (toekomstige) planvoorraad in de bredere omgeving (aanbodzijde).

SCENARIO'S

Drie scenario's zijn gedifferentieerd op basis van het marktsentiment en opgesteld:

- **Scenario 1** | Negatief marktsentiment met zwakke marktvraag en ruimtebehoefte.
- **Scenario 2** | Normaal marktsentiment met stabiele marktvraag en ruimtebehoefte.
- **Scenario 3** | Positief marktsentiment met sterke marktvraag en ruimtebehoefte.

BANDBREEDTE PER SCENARIO

Om de bovenkant en onderkant van de bandbreedte van kantoor- en bedrijfsmatig programma te bepalen, is onderscheid gemaakt in het onderscheidend vermogen van Overgoo als werklocatie voor kantoorhoudende en bedrijfsmatige organisaties. Hoe sterker deze propositie, hoe omvangrijker de marktvraag (en programmatisch volume) waar Overgoo aanspraak op kan maken. De bovenkant betreft een sterke propositie terwijl de onderkant van de bandbreedte een matige propositie betreft.

Kantoren		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Vraag	Marktsentiment	Negatief	Normaal	Positief
	Jaarlijkse opname <i>m² v.v.o. tienjarig gem.</i>	803	1.071	1.339
Aanbod		19.790		
		10.625		

Bedrijfsruimte		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Vraag	Marktsentiment	Negatief	Normaal	Positief
	Jaarlijkse opname <i>m² v.v.o. tienjarig gem.</i>	392	523	654
Aanbod		2.710		
		20.825		

INPUTVARIABLEN

- **Opname** – Om de toekomstige opname van kantoor- en bedrijfsruimte in Overgoo in te kunnen schatten is de tienjarig gemiddelde jaarlijkse opname voor de gemeente Leidschendam-Voorburg aangehouden conform de vastgoedmarktanalyses voor [kantoor-](#) en [bedrijfsruimte](#). Deze is gecorrigeerd naar het marktsentiment per scenario en varieert van 803 m² tot 1.339 m² voor kantoor en 392 m² tot 654 m² voor bedrijfsruimte.
- **Aanbod** – Om de omvang van het (toekomstige) aanbod van kantoor- en bedrijfsruimte vast te stellen, is het tienjarig gemiddelde jaarlijkse aanbod voor de gemeente Leidschendam-Voorburg aangehouden conform de vastgoedmarktanalyses voor [kantoor-](#) (19.790 m²) en [bedrijfsruimte](#) (2.710 m²).
- **Concurrerende planvoorraad** – De concurrerende planvoorraad voor kantoor- en bedrijfsruimte is vastgesteld conform de [locatieanalyse](#). Vanwege ontwikkeltijd en haalbaarheid is 50% van deze planvoorraad als daadwerkelijk concurrerend gedefinieerd.

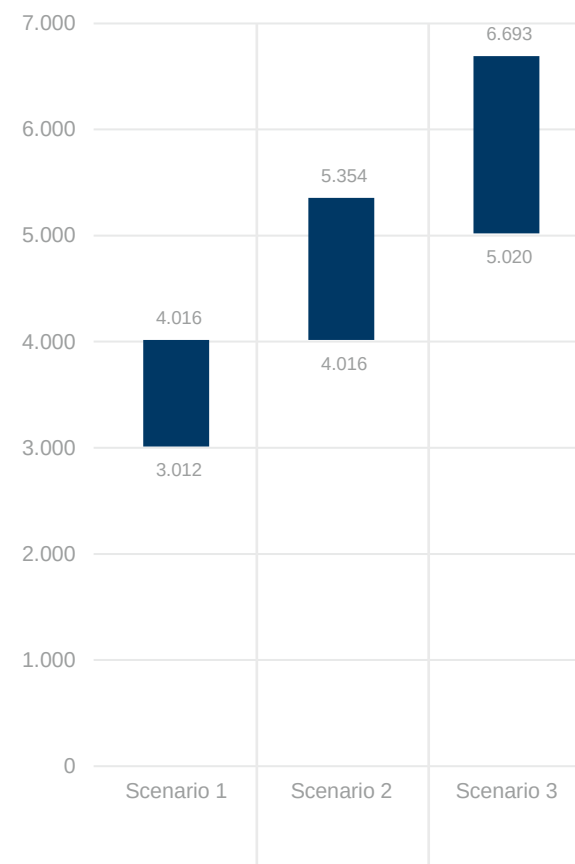
Afzettempo-analyse (2/3)

UITKOMSTEN

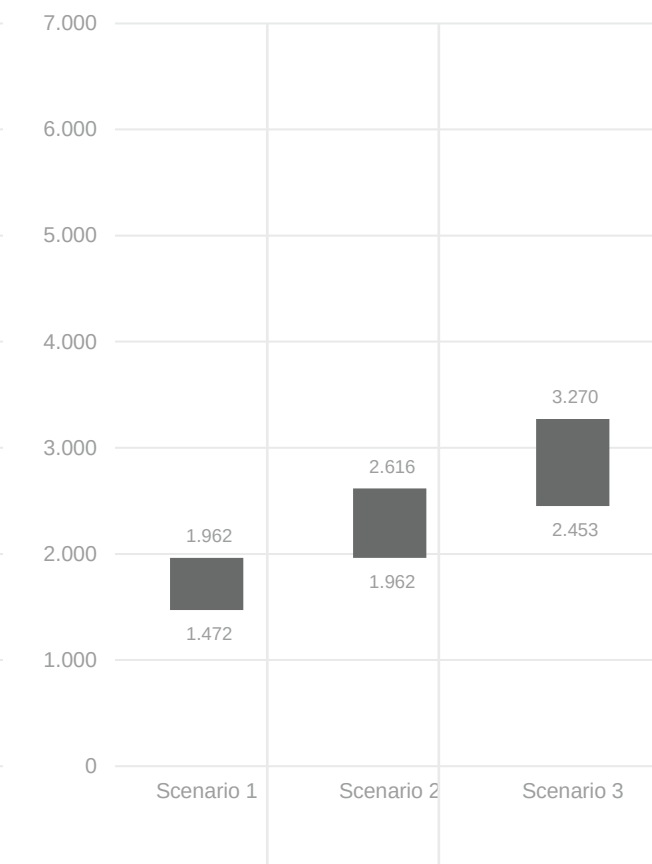
Op basis van de eerder beschreven variabelen is berekend op hoeveel theoretische opname (vraag) Overgoo jaarlijks kan rekenen. Met de verwachte jaarlijkse opname kan een commercieel haalbaar programma voor kantoor- en bedrijfsruimte voor Overgoo worden vastgesteld door deze te vermenigvuldigen met de ontwikkelperiode. Voor een gebiedsontwikkeling hanteren wij typisch een *theoretische* vijfjarige ontwikkelperiode. Dit is ondanks dat voor Overgoo een ontwikkelperiode van tien jaar voorzien is: het is immers niet automatisch zo dat hoe langer een ontwikkelperiode duurt, hoe langer de jaarlijkse opname vermenigvuldigd kan worden en hoe meer marktvraag een gebiedsontwikkeling aanspraak op kan maken. Hierbij is een ontwikkelperiode van drie jaar gehanteerd met een daaropvolgende periode van twee jaar na oplevering waar het gebouw op de markt wordt aangeboden. Uit onze ervaring vlakkt vraag na deze periode doorgaans af. Uit de afzettempo-analyse blijkt dat:

- Overgoo zich meer leent als kantoorlocatie dan als locatie voor bedrijfsmatig vastgoed. Het zwaartepunt van de programmatische invulling voor Overgoo ligt meer op kantoorruimte dan op bedrijfsruimte. In de minst gunstige situatie (Scenario 1 – 3.012 m²) ligt het kantoorvolume voor Overgoo op nagenoeg hetzelfde niveau als in de meest gunstige situatie voor bedrijfsruimte (Scenario 3 – 3.270 m²). Dit komt overeen met de uitkomsten van de doelgroepenanalyse, waarbij de regionale economie vooral kantoorhoudend van aard is.
- In een positief marktsentiment het kantoorprogramma varieert van 5.020 m² bij een zwak onderscheidend vermogen van Overgoo als kantoorlocatie tot bijna 6.700 m² wanneer Overgoo een sterk onderscheidend vermogen kent als kantoorlocatie. Daartegenover staat dat bij een negatief marktsentiment het kantoorprogramma varieert van ongeveer 3.000 m² bij een zwakke concurrentiepositie tot ruim 4.000 m² bij een sterke concurrentiepositie.
- In een positief marktsentiment het bedrijfsmatig programma varieert van 2.453 m² bij een zwak onderscheidend vermogen van Overgoo als bedrijfslocatie tot bijna 3.300 m² wanneer Overgoo een sterk onderscheidend vermogen kent als bedrijfslocatie. Daartegenover staat dat bij een negatief marktsentiment het bedrijfsmatig programma varieert van ongeveer 1.470 m² bij een zwakke concurrentiepositie tot bijna 2.000 m² bij een sterke concurrentiepositie.

Figuur 21: Bandbreedte programma kantoor op basis van m² v.v.o. per scenario



Figuur 22: Bandbreedte programma bedrijfsruimte op basis van m² v.v.o. per scenario

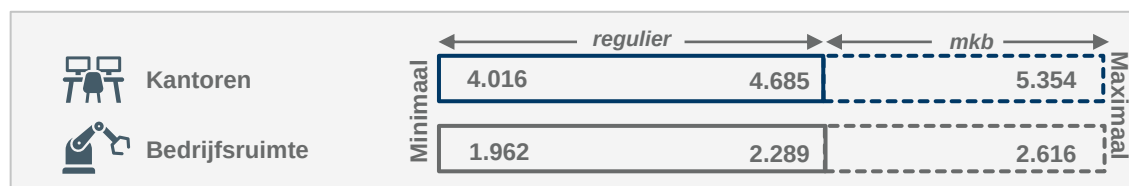


Afzettempo-analyse (3/3)

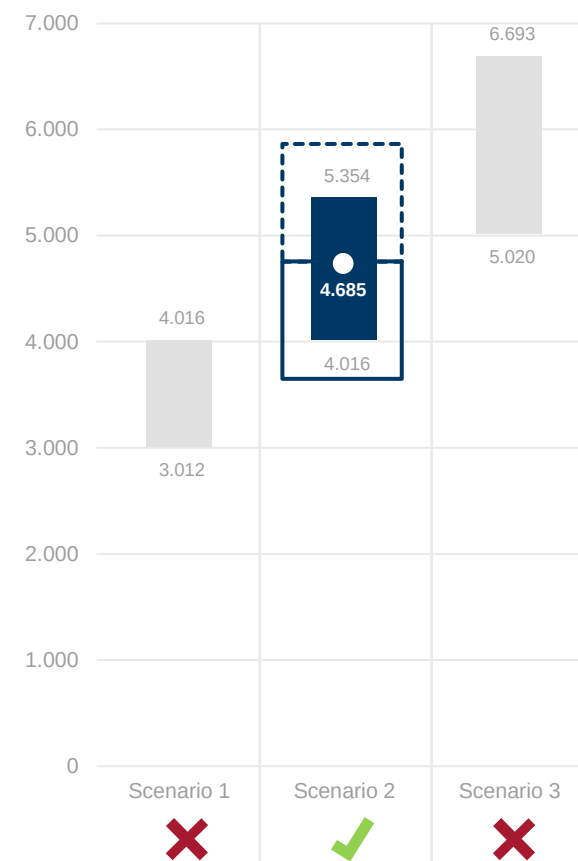
CONCLUSIES

Op basis van de uitkomsten van de vastgoedmarkt, sector- en locatieanalyse kan het meest realistische scenario met bijbehorend programma voor kantoor- en bedrijfsruimte worden bepaald. Om tot dit meest realistische scenario te komen, wordt een aantal afslagen gemaakt:

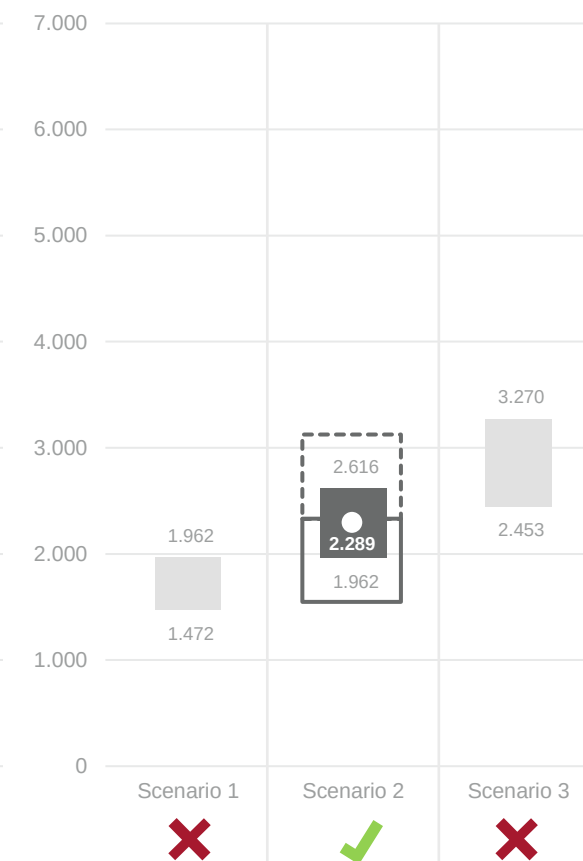
- **Marktsentiment.** De eerste afslag betreft het marktsentiment. Na jaren van hoogconjunctuur, kenschetst de vastgoedmarkt zich momenteel door meer onzekerheden. Dit betreft zowel de kantoren- als bedrijfsruimtemarkt. Dit tempert de marktvraag. Echter, het (gebrek aan) kwalitatief hoogwaardig aanbod op de goede locaties beperkt de dynamiek in beide markten. Omdat wij momenteel geen snelle opleving en (substantieel) herstel van economische groei en marktsentiment verwachten, achten wij een 'normaal' marktsentiment reëel.
- **Locatiekwaliteit.** De achterblijvende locatiekwaliteit van Overgoo is vooral een resultante van de beperkte bereikbaarheid per OV alsmede kwaliteit van de fysieke omgeving en de leefbaarheid. Dit wordt onvoldoende gecompenseerd door (relatief) sterke locatiekwaliteiten als bereikbaarheid per auto en voorzieningenniveau. Bovendien is de (uitstekende) bereikbaarheid per auto niet uniek: andere werklocaties in de directe omgeving kennen eveneens een uitstekende autobereikbaarheid. Vanwege dit gebrek aan onderscheidend vermogen van Overgoo als werklocatie voor zowel kantoor- als bedrijfsruimte, vinden wij de onderkant van de bandbreedte vanuit het perspectief van reguliere marktbehoefte realistischer dan de bovenkant van de bandbreedte.
- **MKB:** Echter, vanwege de sterke lokale economie en potentie van de locatie voor lokale (stadsverzorgende) mkb, geloven wij dat dit een aanvullende marktvraag bewerkstelligt waardoor de bovenkant van de bandbreedte als realistisch maximaal kan worden gezien.



Figuur 23: Voorkeursprogramma kantoor op basis van m² v.v.o. per scenario



Figuur 24: Voorkeursprogramma bedrijfsruimte op basis van m² v.v.o. per scenario



Aanbevolen functies en programmering (1/4)

AANBEVOLEN FUNCTIES EN PROGRAMMERING

Wanneer de eerdere inzichten en resultaten worden geprojecteerd op de propositie van de gebiedsontwikkeling Overgoo, kunnen enkele aanbevelingen worden gedaan met betrekking tot de aanbevolen (kwantitatieve) programmering van de functies kantoor- en bedrijfsruimte op de locatie. Daarnaast omvat het beoogde programma werkfuncties van een andere aard, zijnde (eerstelijns)zorg en commerciële voorzieningen. Samen met onze marktextperts is de levensvatbaarheid van deze functies op de locatie Overgoo bepaald, net als belangrijke overwegingen ten behoeve van de haalbaarheid. Deze aanbevelingen zijn onderstaand verder uitgezet en toegelicht.

KANTOORFUNCTIE

Uit de kwantitatieve [vastgoedmarktanalyse](#) bleek dat er binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg sprake is van een zeer krappe kantorenmarkt waarin het aanbod de afgelopen jaren sterk is opgedroogd en het leegstandsniveau zeer laag is, zijnde 0,8% per ultimo 2022. Echter, ook de opname van kantoorruimte bleek – ook in de jaren waarin sprake was van meer aanbod – gering, met een gemiddelde opname van 2.950 m² per jaar. Het toevoegen van kwalitatief hoogwaardig aanbod op de juiste locaties zou deze opname potentieel kunnen accommoderen en groeien, mits deze goed aansluit op de toekomstige gebruikersvraag. Zoals benoemd in het [kwalitatieve trendstuk](#) rondom gebruikerseisen en ruimtebehoefte van kantoorhoudende organisaties, wordt de locatiekeuze steeds belangrijker. Het zijn multimodale, zeer goed bereikbare en levendige, dynamische locaties met een hoogwaardig voorzieningenniveau in combinatie met hoogwaardige kantoren die werkgevers in staat stellen in te spelen op deze veranderende functie alsmede het aantrekken en behouden van talent in het kader van de ‘war for talent’. Het kantoor vervult een belangrijke rol in het samenbrengen van mensen en kennis, maar dit moet wél een inspirerende plek zijn in een aantrekkelijke omgeving om eveneens de ‘concurrentie’ met de thuiswerkplek aan te gaan, waarbij ook duurzaamheid een belangrijke rol speelt.

Wanneer deze ontwikkelingen worden geprojecteerd op de propositie van de gebiedsontwikkeling Overgoo, blijkt dat deze niet direct de locatiekwaliteit kent die aansluit bij de brede gebruikersvraag naar kantoren. Met name de beperkte OV-bereikbaarheid – verder gelimiteerd door het schrappen van de eerder geplande tramhalte – maakt Overgoo niet per uitstrek een aantrekkelijke kantoorlocatie. Daarvoor zouden andere locaties binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg, bijvoorbeeld in de nabijheid van

intercitystation Den Haag Laan van NOI of nabij station Voorburg, zich beter lenen. Overigens maakt dit de realisatie van kantoorfunctie op de locatie Overgoo niet geheel onmogelijk, gezien deze wel een uitstekende autobereikbaarheid kent en de plannen voor het toevoegen van voorzieningen en een diverse functiemix zullen bijdragen aan de locatiekwaliteit van de locatie. De te ontwikkelen kantoorpropositie dient daarbij wel bedachtzaam te worden ingezet, gezien de aan te trekken doelgroep zich beperkt tot organisaties die zich richten op fiets- dan wel autobereikbaarheid. Van die laatste zijn bijvoorbeeld architectenbureaus een mooi voorbeeld, die voor verschillende afspraken veel onderweg zijn.

Zoals bleek in de [sector-analyse](#) voor kantoren, kent de regio Haaglanden – en tevens de gemeente Leidschendam-Voorburg – een vrij breed georiënteerde economie, met een verscheidenheid aan actieve sectoren. De sectoren O - Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen, Q - Gezondheids- en welzijnszorg, M - Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening en G - Groot- en detailhandel; reparatie van auto's bieden daarbij de meeste potentie voor de ontwikkeling van kantoorruimte binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dit zijn sectoren die ofwel kantoorhoudend zijn, of kantoorruimte gebruiken ter ondersteuning van de primaire bedrijfsactiviteiten. Kijkend naar de propositie van Overgoo als kantoorlocatie, kan daarbij het best worden ingezet op de meer lokaal opererende organisaties actief binnen deze sectoren, zoals een lokale accountant of psycholoog. Om deze gebruikers te faciliteren, kan gelijksoortig aan het succesvolle HNK gebouw aan de andere zijde van de A4, worden gedacht aan een hoogwaardig en flexibel kantoorconcept met gedeelde faciliteiten. Hiermee kunnen nieuwe, lokale kantoorgebruikers naar de locatie worden getrokken. Bijkomend voordeel van het ontwikkelen van een meer hoogwaardig concept is dat hiermee hogere huurprijzen kunnen worden gerealiseerd, bijdragend aan de (financiële) haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast kan worden ingezet op het behoud van bestaande kantoorgebruikers zoals reeds gevestigd op Overgoo 6, Overgoo 11 en Overgoo 13/15. Echter, waar huurprijs een belangrijke vestigingsvoorwaarde is voor deze gebruikers op deze locatie, dienen deze zoveel mogelijk in bestaande bouw te worden gefaciliteerd. Oplopende bouw- en financieringskosten zetten de te realiseren huurprijzen in nieuwbouw immers sterk onder druk.

Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, achten wij het haalbaar om **4.000 tot 5.400 m²** kantoorprogramma te vullen met nieuwe gebruikers. Daarnaast kunnen kansen worden verkend om bestaande kantoorgebruikers te faciliteren – hiervoor is rekening gehouden met behoud van een derde van het metrage momenteel in gebruik, zijnde **2.400 m²**.

Aanbevolen functies en programmering (2/4)

BEDRIJFSFUNCTIE

Uit de kwantitatieve [vastgoedmarktanalyse](#), bleek dat de markt rondom de meer grootschalige bedrijfsruimte zeer gering van omvang is, met een opname van circa 1.000 m² per jaar. De marktdynamiek toont verder een erg volatiel patroon, waarbij er in sommige jaren sprake is van overmatig aanbod, terwijl per ultimo 2022 geen bedrijfsruimte werd aangeboden op de markt. Dit zou mogelijk kansen bieden tot het (gematigd) toevoegen van bedrijfsruimte binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Vanuit de kwalitatieve [trendanalyse](#) bleek dat ook vanuit breder, nationaal, perspectief het aanbod in bedrijfsmatig vastgoed de afgelopen jaren is opgedroogd. Dit is enerzijds het resultaat van een stijgende vraag naar bedrijfsmatig vastgoed en anderzijds vanwege het tempo waarin gebouwd wordt, dat achterblijft bij de toenemende vraag naar nieuw bedrijfsmatig vastgoed. Deze vraag heeft zich echter veelal gemanifesteerd rondom (stads)logistiek, om het toenemende gebruik van e-commerce, verder versneld door de COVID-pandemie, te faciliteren. Rekening houdend met de geplande woonfunctie, lijkt dergelijk bedrijfsmatig vastgoed echter niet levensvatbaar binnen de propositie van de gebiedsontwikkeling Overgoo.

Ook uit de [sector-analyse](#) voor bedrijfsruimte bleek dat de in de regio Haaglanden en gemeente Leidschendam-Voorburg opererende sectoren veelal kantoorhoudend zijn, en niet zozeer een grote opname in bedrijfsruimte laten zien. Wel bestaan er sterke kansen voor de sectoren G - Groot- en detailhandel; reparatie van auto's en C - Industrie. Met name die laatste lijkt daarin zeer passend voor Overgoo, mits met een lokale lens: denk daarbij aan een ambachtelijke stoffeerderij, bakker of fietsenmaker. De strategische locatie van Overgoo middenin een grootstedelijk gebied met een grote concentratie consumenten in combinatie met de zeer aantrekkelijke leef- en werkomgeving die de regio Den Haag biedt, is een sterk uitgangspunt voor de realisatie van kleinschalige, (moderne) ambachtelijke en stadsverzorgende bedrijfsruimte voor (lokaal) mkb. De voorziene functiemix als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Overgoo draagt ook bij aan de aantrekkelijkheid van de locatie voor gekwalificeerd personeel. Naast functiemenging op gebiedsniveau, zal dit ook op gebouwniveau gefaciliteerd moeten worden. Om de beoogde meer kleinschalige ondernemers aan te trekken, dient echter wel goed nagedacht te worden over oplossingen om de te realiseren huurprijzen laag – en daarmee toegankelijk – te houden. Denk daarbij aan het slim benutten van locaties welke minder geschikt zijn voor woonfunctie – bijvoorbeeld direct gelegen aan de A4 of nabij parkeren, of het mogelijk inzetten van bestaande bouw.

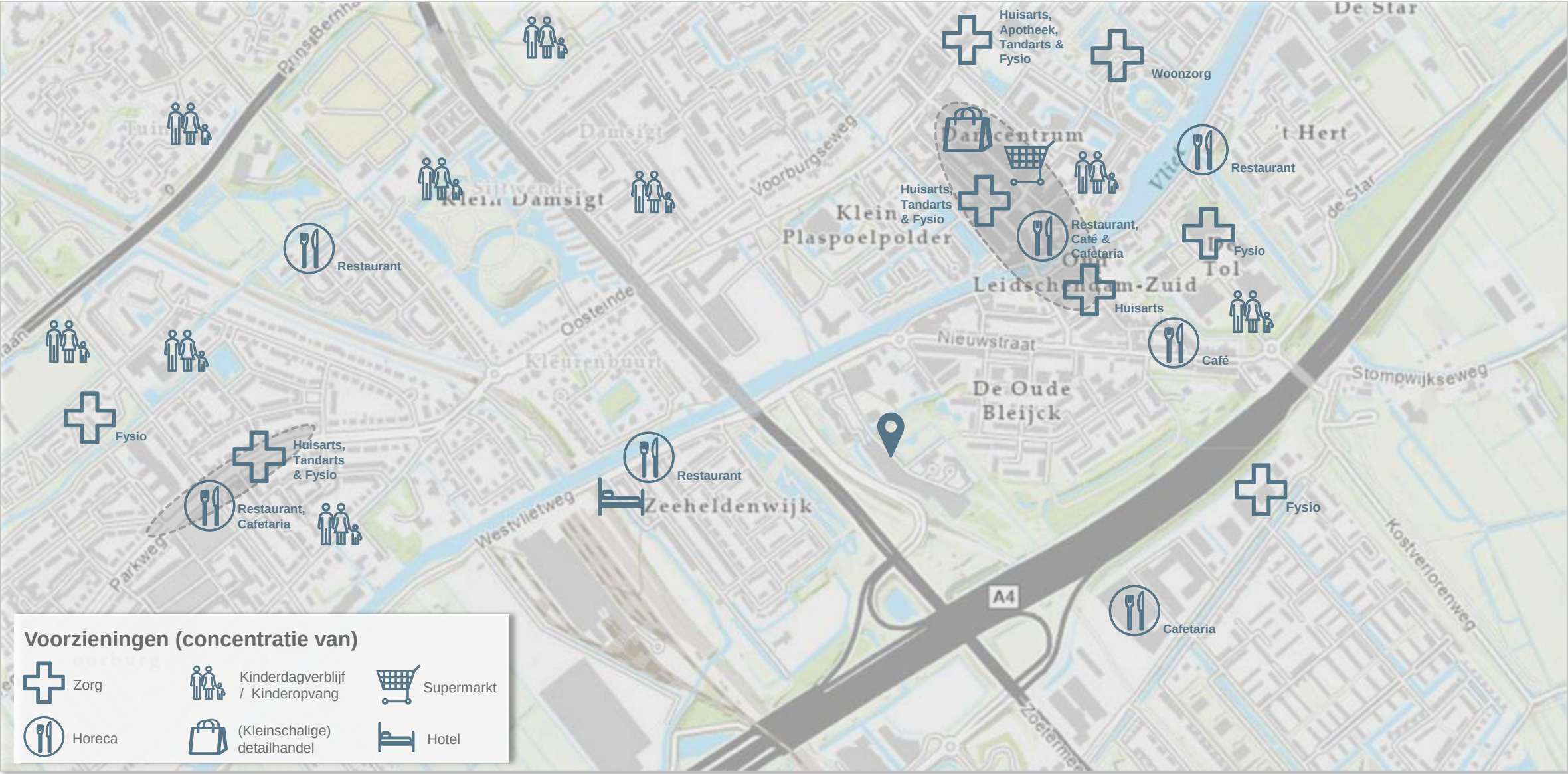
Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, achten wij het haalbaar om **2.000 tot 2.600 m²** bedrijfsruimte programma te vullen met nieuwe gebruikers.

ZORGFUNCTIE

Er is sprake van een blijvende en zelfs toenemende behoefte aan eerstelijnszorg, welke nauw verband houdt met de evoluerende demografische en gezondheidszorgtrends. Nederland staat voor de uitdaging te reageren op een vergrijzende bevolking, een grotere prevalentie van chronische ziekten, en een groeiende nadruk op preventieve zorg. De vergrijzing in Nederland is reeds merkbaar en sterk groeiende, wat leidt tot een grotere vraag naar zorgdiensten, aangezien ouderen vaak complexere medische behoeften hebben. Bovendien is er een gestage toename van chronische aandoeningen – zoals diabetes, hart- en vaatziekten en obesitas – die een langdurige en geïntegreerde eerstelijnszorg vereisen, gericht op continue monitoring en management. Ook in de COVID-pandemie is gebleken hoe essentieel een goed functionerend zorgsysteem is voor de volksgezondheid. Dit heeft geleid tot grotere erkenning van de noodzaak om de toegang tot eerstelijnszorg te verbeteren, zowel voor reguliere zorg als voor noodgevallen. Om aan deze groeiende behoefte te voldoen, zijn investeringen in eerstelijnszorg in Nederland van cruciaal belang. Hierbij ligt een belangrijke rol weggelegd voor gemeenten, die een directe impact hebben op de beschikbaarheid en kwaliteit hiervan. Het ruimtelijk faciliteren van eerstelijnszorg binnen de gebiedsontwikkeling Overgoo past hier goed bij.

Op de volgende pagina, in Figuur 25, zijn de voorzieningen in de nabijheid van Overgoo in kaart gebracht. Zoals te zien, is er reeds een verscheidenheid aan eerstelijnszorgvoorzieningen aanwezig in de directe omgeving van Overgoo. Diverse huisartsen, tandartsen en fysiotherapiepraktijken alsmede een apotheek zijn gevestigd nabij het centrum van Leidschendam. Aan de andere zijde van de A4, is tevens een fysiotherapiepraktijk gesitueerd. Echter, kijkend naar de dichtheid van deze voorzieningen, blijkt dat er nog ruimte bestaat voor toevoegingen. Figuur 26 geeft inzicht in de afstand tot – en dichtheid van verschillende voorzieningen op gemeente, wijk- en buurtniveau. Zoals aangegeven in de laatste kolom, ligt het aantal huisartsenpraktijken binnen een straal van 3 km van buurt De Oude Blecijk – waar de locatie Overgoo gesitueerd is – aanzienlijk lager dan het gemeentelijk gemiddelde. Dit is ook het geval op wijkniveau (Leidschendam-Zuid). Ook de inwonersaantallen van Leidschendam-Zuid – nog meer in de toekomstige situatie waarin woonfunctie in Overgoo wordt toegevoegd – bieden voldoende draagkracht en verzorgingsgebied voor het faciliteren van meerdere eerstelijnszorgvoorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van een gezondheidscentrum. Essentieel daarbij is het vroegtijdig aantrekken van ten minste een huisarts en een apotheek - andere gebruikers zullen dan snel volgen.

Figuur 25: Voorzieningen in de nabijheid van Overgoo



Aanbevolen functies en programmering (3/4)

Figuur 26: Voorzieningendichtheid Leidschendam-Voorburg, Leidschendam-Zuid en De Oude Bleijck

Functie	Voorziening	Leidschendam-Voorburg		Leidschendam - Zuid		De Oude Bleijck	
		Afstand in km	# binnen 3 km	Afstand in km	# binnen 3 km	Afstand in km	# binnen 3 km
Zorg	Huisartsenpraktijk	0,7	13,8	0,7	10,1	0,6	9,7
Zorg	Apotheek	1	Onbekend	1,3	Onbekend	1,3	Onbekend
Zorg	Kinderdagverblijf	0,5	35,3	0,5	27,2	0,4	30,5
Zorg	Kinderopvang	0,6	24,9	0,6	23,2	0,6	25,8
Commercieel	Restaurant	0,5	96	0,4	56,3	0,5	57,6
Commercieel	Café	1,1	14,9	0,5	6,8	0,4	6,7
Commercieel	Cafetaria	0,7	60,2	0,5	40,7	0,5	43,8
Commercieel	Grote supermarkt	0,8	15,5	0,9	10,7	0,9	9,6
Commercieel	Overige dagelijkse levensmiddelen	0,5	76,7	0,6	55,4	0,5	57,1
Commercieel	Hotel	1,5	Onbekend	2,1	Onbekend	2,4	Onbekend
Commercieel	Sauna	6,4	Onbekend	8,1	Onbekend	8,3	Onbekend

Bron: CBS

Ook rondom kinderopvang zijn er al diverse voorzieningen aanwezig rondom Overgoo: in het centrum van Leidschendam is een kinderdagverblijf gevestigd, in de naastgelegen buurt De Tol bevinden zich zowel een kinderdagverblijf als een kinderopvang. Echter, de vraag naar goede kinderopvang is evident en gestaag groeiende. Dit legt druk op zowel de beschikbaarheid als de kwaliteit van dergelijke voorzieningen, wat zich – met name in de grootstedelijke gebieden – uit in alsmaar groeiende wachtlijsten. Het is daarmee van cruciaal belang dat overheden en beleidsmakers blijven investeren in kinderopvang, toegankelijkheid verbeteren en ervoor zorgen dat deze voorzieningen ook daadwerkelijk gehuisvest worden in de stedelijke omgeving. Ook wederom kijkend naar de dichtheid van voorzieningen (Figuur 26), blijkt de levensvatbaarheid van kinderopvang voor Overgoo: de dichtheid van met name kinderdagverblijven ligt op zowel buurt- als wijkniveau aanzienlijk lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, achten wij het haalbaar om een gezondheidscentrum van **2.000 tot 2.500 m²** te programmeren. Voor het faciliteren van kinderopvang (kinderdagverblijf/kinderopvang) dient **500 m²** te worden opgenomen in het programma voor Overgoo.

COMMERCIEËLE FUNCTIE

Uit Figuur 26 blijkt dat ook de dichtheid van meer commerciële voorzieningen zoals horeca (restaurant, café en cafetaria), supermarkten en overige dagelijkse levensmiddelen binnen 3 km van De Oude Bleijck, lager ligt dan in de rest van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Echter, dergelijke voorzieningen zijn veelal gebaat bij enige vorm van concentratie, omdat dit bijdraagt aan synergievoordelen tussen voorzieningen, de aantrekkelijkheid en levendigheid van het gebied, alsmede het consumentengemak. Dit is al het geval in het centrum van Leidschendam waar diverse horeca, een supermarkt en kleinschalige detailhandel gesitueerd zijn. Verder biedt ook het nabijgelegen Westfield Mall of the Netherlands een veelvoud aan voorzieningen welke goed toegankelijk zijn voor de toekomstige inwoners van Overgoo.

Wel biedt deze beoogde bevolkingsgroei ook kansen voor het realiseren van commerciële voorzieningen op locatie, wat tevens zal bijdragen aan de aantrekkingskracht van de locatie als woonmilieu. Om concurrentie met bestaande commerciële voorzieningen te voorkomen, kan de gebiedsontwikkeling Overgoo zich daarbij het beste richten op meer buurtverzorgende voorzieningen: voor wijkoverstijgende faciliteiten is het verzorgingsgebied simpelweg niet substantieel genoeg. Passend daarin is een supermarkt, waarbij ofwel voor een buurtconcept gekozen kan worden, ofwel voor een grotere supermarktketen welke nog weinig afzetbereik heeft in de omgeving: Lidl supermarkten is daar een passend voorbeeld van. Voor die laatste categorie dient echter wel goed te worden nagedacht over autobereikbaarheid en parkeergelegenheid op de locatie. Kleinschalige, buurtverzorgende horeca zoals een lunchroom, net als dagelijkse voorzieningen zoals een bakker en yoga studio, passen ook goed bij dit buurtverzorgende karakter.

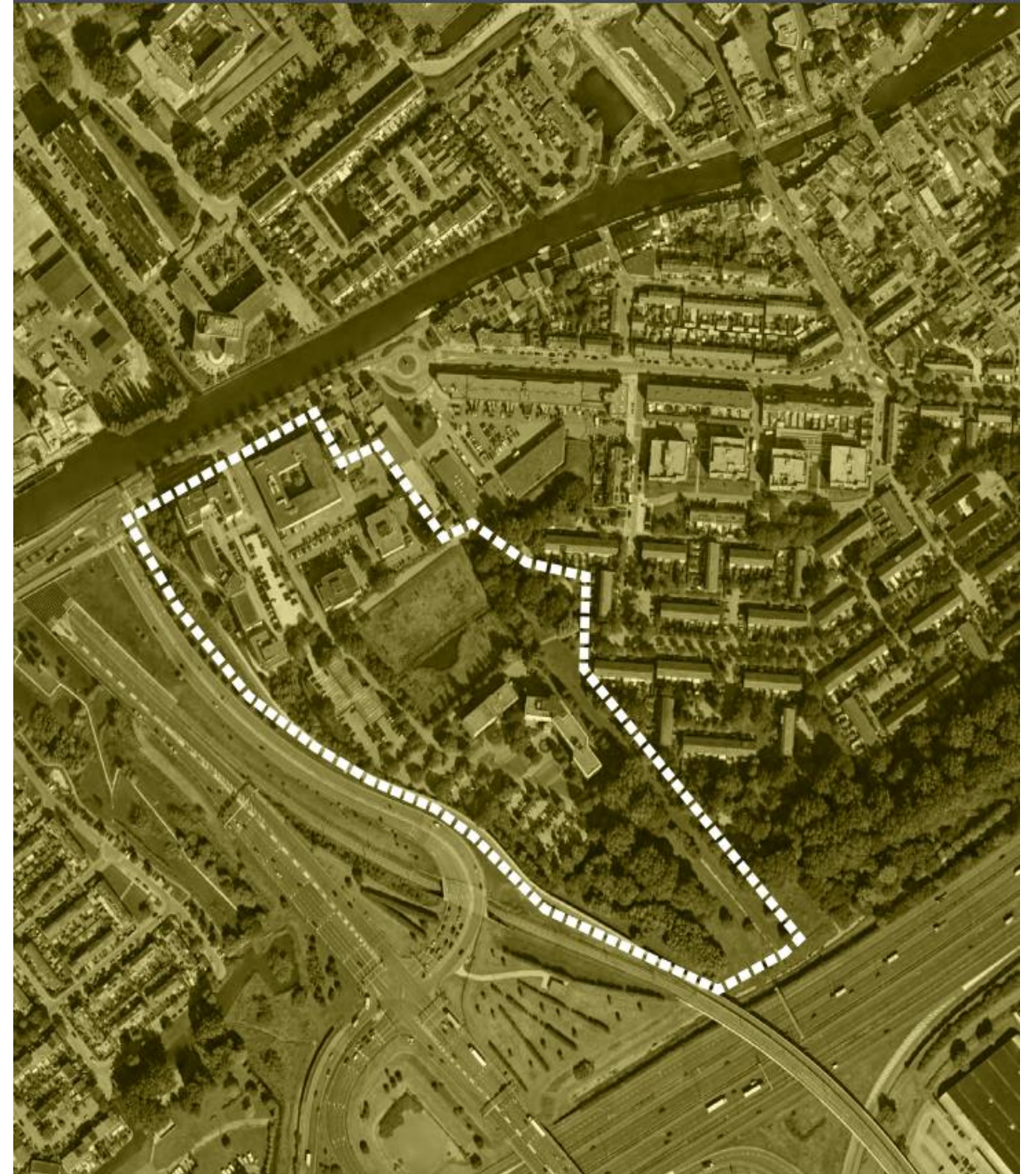
Voor het realiseren van een supermarkt kan **1.300** (voor een buurtconcept) **tot 2.000 m²** (voor een grotere keten) in het programma worden opgenomen. Voor horeca en buurtvoorzieningen achten wij een bandbreedte van **1.000 tot 2.000 m²** haalbaar, waarbij het van belang is om te voorzien in kleinschalige – waar mogelijk flexibele – units van 100 tot 400 m².

Aanbevolen functies en programmering (4/4)

ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Naast de reeds beoogde functies voor Overgoo, is tevens nagedacht over mogelijke alternatieven om de gebiedsontwikkeling haalbaar te maken. Het eventueel vergroten van het woonprogramma ten koste van een deel van het beoogde werkprogramma is daarin een mogelijkheid. Daarbij kunnen ook mogelijkheden rondom (particulier) ouderen wonen, in combinatie met zorg en voorzieningen verkend worden. De al eerder genoemde demografische ontwikkelingen en daarmee gepaarde groeiende druk op de ouderenzorgsystemen, net als de wens van ouderen om meer controle te hebben over hun zorgkeuzes, maakt dit een gewild product vanuit zowel gebruikers- als investeringsperspectief. Een geslaagd voorbeeld daarin is de Leyhoeve in Tilburg, waar een complex met ouderen wonen (55+), zorgfaciliteiten en ondersteunende voorzieningen is ontwikkeld. Dergelijke concepten behoeven wel enige schaal, vanwaar een bandbreedte van 20.000 tot 30.000 m² is aanbevolen.

Ten slotte was in het ontwikkelkader voor Overgoo initieel ook de ambitie voor een hotelprogramma – met wellness faciliteiten – opgenomen. Kijkend naar de locatiekarakteristieken van de locatie, lijkt een snelwegconcept daarin het meest passend: de bereikbaarheid en het zicht vanaf de N14 en A4 zijn daarin belangrijk. Echter, andere belangrijke vestigingsvoorwaarden zoals de nabijheid van toeristische bestemmingen en/of grootschalige zakelijke dienstverlening ontbreken hierin, vanwaar wij de toepasbaarheid van deze functie minimaal schatten. Mochten deze ambities toch blijven bestaan, dan is het belangrijk om vroegtijdig een passende partij aan de gebiedsontwikkeling Overgoo te binden. Daarbij is ook schaal belangrijk: voor de toepassing van een dergelijk concept is de programmering van circa 10.000 m² aanbevolen.



Figuur 27: Aanbevolen voorzieningen Overgoo

GEPLANDE FUNCTIES					
Functie	Toepasbaarheid	Belangrijke overwegingen	Voorziening	Aanbevolen programmering	
				min	max
Kantoor		- De beperkte OV-bereikbaarheid en verblijf- en omgevingswaarde van de locatie maakt het moeilijk om aanspraak te maken op marktvraag vanuit de brede doelgroep aan kantoorgebruikers - Daarom kan beter worden ingezet op meer lokale gebruikers, waarvoor de autobereikbaarheid van groter belang is: dit verlangt flexibel indeelbare vloervelden met kleine (250 m² +) units. - Om onderscheidend te blijven t.o.v. mogelijke concurrentie in de nabije omgeving, kan het beste worden ingezet op een hoogwaardig kantoorconcept met gedeelde voorzieningen en faciliteiten - Daarnaast kunnen huidige gebruikers mogelijk gefaciliteerd worden in bestaand vastgoed	Kleinschalige kantoorruimte	4.000 m²	5.400 m² + 2.400 m² 1
Bedrijfsruimte		- In Leidschendam-Voorburg is nauwelijks sprake van opname door meer grootschalige gebruikers van bedrijfsruimte - Tevens rekening houdend met de geplande woonfunctie, blijkt meer kleinschalige en (moderne) ambachtelijke en/of bedrijfsruimte voor (lokaal) mkb daarmee het meest levensvatbaar op de locatie - Daarbij dient wel te worden nagedacht over oplossingen om de te realiseren huurprijzen toegankelijk te houden	Kleinschalige bedrijfsruimte	2.000 m²	2.600 m²
Zorg		- Hoewel er in de directe nabijheid al verschillende voorzieningen in de eerstelijnszorg en kinderezorg aanwezig zijn, biedt het (toekomstige) verzorgingsgebied van Overgoo en omgeving voldoende draagkracht voor het toevoegen van zorg gerelateerde voorzieningen op de locatie - Voor het realiseren van een succesvol gezondheidscentrum, is het vroegtijdig binden van een apotheek en 1 á 2 huisartsen van groot belang: deze vormen voldoende aantrekkingskracht voor overige mogelijke gebruikers	Gezondheidscentrum	2.000 m²	2.500 m²
			Kinderdagopvang / -verblijf	500 m²	
Commercieel		- Hoewel er in de directe nabijheid al verschillende commerciële voorzieningen aanwezig zijn, biedt het (toekomstig) voorzieningenniveau van Overgoo en omgeving voldoende draagkracht voor het – bedachtzaam – toevoegen van buurtverzorgende voorzieningen op de locatie - Wijkoverstijgende voorzieningen blijken daarin niet passend. Beter kan worden ingezet op een supermarkt, kleinschalige horeca en kleinschalige buurtvoorzieningen zoals bakker, yoga studio en dergelijke. Die laatste twee verlangen de programmering van kleinschalige units, variërend van 100 tot 400 m²	Supermarkten	1.300 m²	2.000 m²
			Horeca en buurtvoorzieningen	1.000 m²	2.000 m²
TOTAAL WERKPROGRAMMA				10.800 m²	17.400 m²

ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID					
Functie	Toepasbaarheid	Belangrijke overwegingen	Voorziening	Aanbevolen programmering	
				min	max
Wonen & zorg		- Wegens de toenemende vergrijzing van onze samenleving en tegelijkertijd krimp van intensieve zorgconcepten, is er sprake van een grote behoefte aan alternatieve zorgconcepten voor ouderen - Verskillende organisaties spelen hierop in door het aanbieden van particuliere woonconcepten in combinatie met (intramurale) zorg en openbare voorzieningen zoals horeca. Ook binnen de beleggingsmarkt blijkt dit een gewild product, wat bijdraagt aan de realisatie hiervan - Deze hoogwaardige woonconcepten vragen om een aanzienlijke schaal, waar rekening mee gehouden dient te worden binnen de programmering	Ouderen wonen i.c.m. zorg	20.000	30.000 m²
Hotel		- Binnen het ontwikkelkader voor Overgoo zijn initieel plannen opgenomen voor de realisatie van een hotelvoorziening. Kijkend naar de locatiekwaliteit van Overgoo, lijkt een snelwegconcept hierin het meest passend - Echter, voor de mogelijke realisatie hiervan, is het vroegtijdig binden van een passende aanbieder essentieel - Een hotelvoorziening vraagt om een aanzienlijke schaal, waar rekening mee gehouden dient te worden binnen de programmering	Hotel - snelweg concept	10.000 m²	

The background is an aerial map of a city area, showing streets, buildings, and green spaces. A large white number '7' is positioned in the upper left quadrant. A white rectangular frame is partially visible on the left side, with a diagonal line extending from its bottom right corner.

BIJLAGE

Bijlage I | Methodologie sector-analyse

METHODOLOGIE

In de sector-analyse is de onder- en oververtegenwoordiging van sectoren en banen in sectoren inzichtelijk gemaakt op gebiedsniveau. In totaal zijn 19 sectoren geanalyseerd die gelijk zijn aan de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-hiërarchie. Dit is een indeling van economische activiteiten die (o.a.) het CBS gebruikt om bedrijfseenheden in te delen naar hoofdactiviteit. Door deze indeling aan te houden kunnen variabelen die van belang zijn voor inzicht in het economisch profiel van regio Haaglanden en daarmee gemeente Leidschendam-Voorburg, uit verschillende databronnen naast elkaar worden geanalyseerd om een compleet beeld van een sector te krijgen.

Om de mate van vertegenwoordiging van een sector uit te drukken, zijn vier categorieën gebruikt:

1. Historische ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector
2. Kantoren-/bedrijfsruimteopname per sector
3. Ontwikkeling en forecast van de bruto toegevoegde waarde per sector
4. Ontwikkeling en forecast van de werkgelegenheid per sector

Met deze variabelen wordt inzicht verkregen in de huidige sectorale samenstelling van de regio Haaglanden en in welke sectoren interessant zijn voor gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast bieden de forecasts van de bruto toegevoegde waarde per sector en de ontwikkeling van de werkgelegenheid inzicht in de toekomstpotentie van de sectoren.

Per variabele is gekeken naar de ontwikkeling en/of specialisatie van een sector ten opzichte van het geheel. In totaal zijn er 16 variabelen meegenomen om tot een score van vertegenwoordiging te komen. De uitkomsten van de variabelen zijn omgezet in scores tussen 0 en 1. Hoe sterker de sector is vertegenwoordigd ten opzichte van de anderen sectoren, hoe hoger de score. Om tot een totaalbeeld van de vertegenwoordiging te komen, is de gemiddelde score van alle variabelen meegenomen. Daarbij worden historische variabelen zoals de historische ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector alsmede de kantoren-/bedrijfsruimte opname per sector afgezet tegen de forecasts van de bruto toegevoegde waarde en de werkgelegenheid per sector. Zo kan er meer onderscheid gemaakt worden in de potentie.

CATEGORIEËN	VARIABELEN
 Historische werkgelegenheid per sector	Aandeel banen 2022 (gemeente)
	Locatiequotiënt (Randstad Zuid/Noord-Holland en Utrecht)
	Absolute groei aantal banen 2012 – 2022 (gemeente)
	Relatieve groei aantal banen 2012 – 2022 (gemeente)
 Kantoren-/bedrijfsruimte opname per sector	Aandeel binnen totale opname 2013 – 2022 (regio Haaglanden)
	Aandeel binnen totale opname 2018 – 2022 (regio Haaglanden)
	Groei / krimp in aandeel (regio Haaglanden)
	Locatiequotiënt (Randstad Zuid/Noord-Holland en Utrecht)
 Ontwikkeling bruto toegevoegde waarde per sector	Aandeel 2030 (regio Haaglanden)
	Aandeel 2040 (regio Haaglanden)
	Groei in aandeel 2022 – 2040 (regio Haaglanden)
	Absolute groei 2022 – 2040 (regio Haaglanden)
 Ontwikkeling werkgelegenheid per sector	Aandeel 2030 (regio Haaglanden)
	Aandeel 2040 (regio Haaglanden)
	Groei in aandeel 2022 – 2040 (regio Haaglanden)
	Absolute groei 2022 – 2040 (regio Haaglanden)

Bijlage II | Locatiekwaliteit

Asset Quality Rating – AQR

De scores van de locatiekwaliteit zoals hier gebruikt, is onderdeel van onze Asset Quality Rating (AQR). AQR is ontwikkeld door het Market Intelligence Team van C&W. AQR drukt de kwaliteit (kans op verhuur/courantheid) van alle 26.000 kantoren en 77.000 bedrijfsmatige objecten in Nederland uit in een score tussen 0 – 100. AQR is gebaseerd op meer dan 30 variabelen die te categoriseren zijn in markt-, locatie- en object-specifieke kenmerken. De AQR van een individueel pand kan worden gebenchmarkt aan de kwaliteitsbandbreedte van alle panden in een gemeente of deelgebied. Hoe hoger de AQR, hoe hoger de (verhuur)potentie van een pand. In theorie kan een kantoor een AQR van 100 krijgen. In de praktijk geldt echter dat geen enkel pand in Nederland voor iedere variabele optimaal scoort. De AQR geeft een data-gedreven inzicht in de specifieke sterktes, zwaktes en optimalisatiekansen van ieder pand. De markt-, locatie- en pand-specifieke kenmerken die aan de AQR ten grondslag liggen, hebben ieder een eigen weging gekregen die het belang van het betreffende kenmerk vertegenwoordigt. Ook heeft ieder kenmerk een individuele score gekregen tussen 0 en 100.

Deze markt-, locatie- en pand-specifieke variabelen, met hun eigen wegingen en scores, vormen onafhankelijk van elkaar de sub-scores:

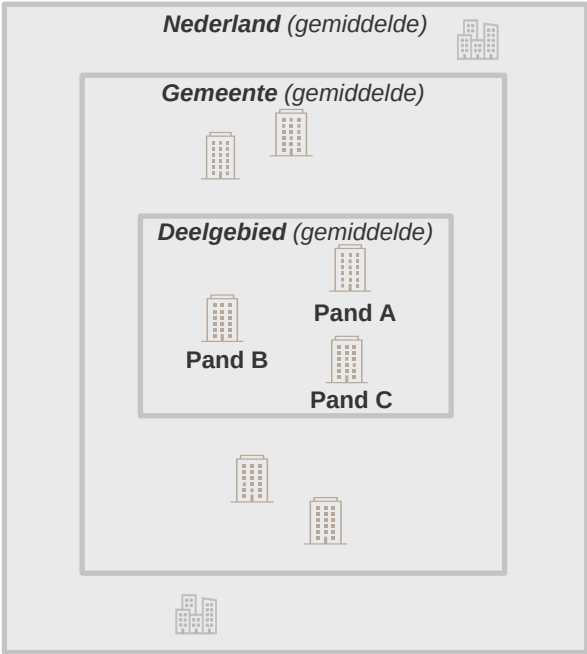
- Marktkwaliteit
- Locatiekwaliteit
- Pandkwaliteit

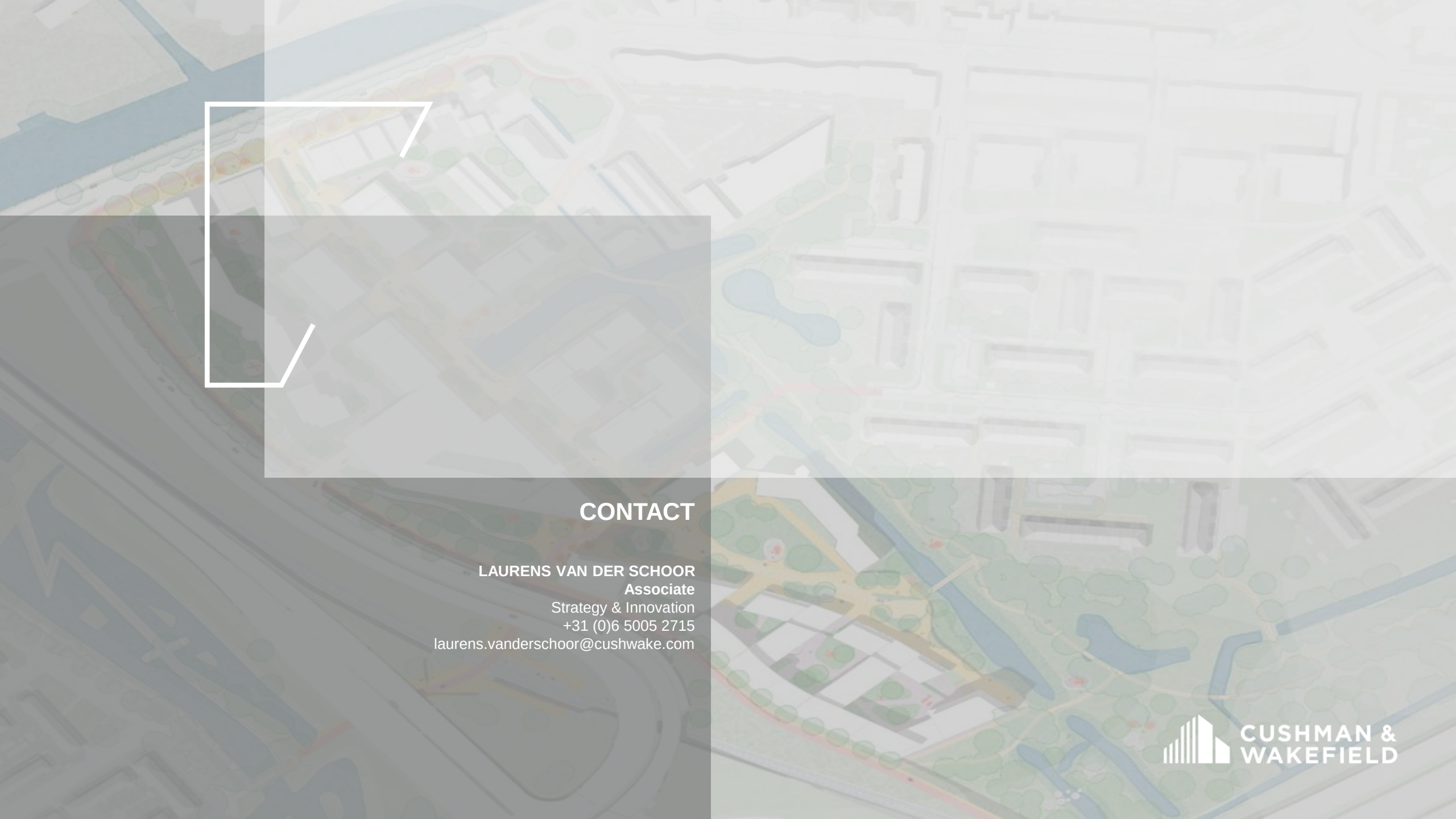
Deze methode maakt het mogelijk om assets onderling te vergelijken op basis van exact dezelfde variabelen, ongeacht de ligging. De AQR draagt bij aan een beter begrip van de kwaliteit van iedere individueel pand in een portefeuille / voorraad of van de portefeuille / voorraad in zijn geheel. Daarmee biedt de AQR opdrachtgevers de mogelijkheid om voor ieder pand te bepalen of deze in de huidige functie nu en de komende jaren op vraag kan rekenen of niet. Daarmee wordt een basis gelegd voor het identificeren van panden die gekoesterd moeten worden, van panden die wellicht met een kwaliteitsimpuls weer op vraag kunnen rekenen en van panden die in de huidige en toekomstige markt niet of nauwelijks of vraag kunnen rekenen.

In het onderzoek voor de Gemeente Leidschendam-Voorburg is enkel gebruik gemaakt van de variabelen die samen de locatiekwaliteit meten. Door de individuele locatiekwaliteit-variabelen te analyseren en vervolgens te vergelijken met andere werklocaties in de directe nabijheid van Overgoo, kan het onderscheidend vermogen van Overgoo als werklocatie vastgesteld worden.



	Pand A	Pand B	Pand C	Deelgebied	Gemeente	Nederland
Marktkwaliteit	69,3	69,3	67,9	69,3	64,1	47,9
Locatiekwaliteit	82,0	87,4	80,5	84,3	72,2	50,7
Pandkwaliteit	73,0	70,7	49,1	51,3	38,0	32,1
AQR	76,1	80,0	69,1	71,8	61,4	45,3





CONTACT

LAURENS VAN DER SCHOOR
Associate

Strategy & Innovation
+31 (0)6 5005 2715

laurens.vanderschoor@cushwake.com