



Transformatiepotentie kantoren gemeente Lansingerland

Stec Groep aan gemeente Lansingerland

Jasper Beekmans en David van Doesburg
11 mei 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangssituatie	4
2.1	Kenmerken kantorenmarkt Lansingerland.....	4
2.2	Aanbod kantoorruimte: circa 6.000m ²	5
2.3	Courantheid van het aanbod: circa 97% van aanbod courant	6
2.4	Vraag naar kantoren conform prognose: 6.900 – 14.600 m ²	6
2.5	Confrontatie: meer vraag dan aanbod in hoge scenario, evenwicht door onbenutte plancapaciteit.....	7
3	Afwegingskader transformatie	9
3.1	Beslisboom transformatie.....	9
3.2	Vijf mogelijke kansrijke kantoorpanden voor transformatie	10
4	Conclusies en aanbevelingen	12
4.1	Wees zuinig met huidig aanbod, behoud ruimte voor lokale ondernemers	12
	Bijlage A: courantheid kantooraanbod	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De kantorenmarkt is in transitie. Het is voor bedrijven niet langer vanzelfsprekend om veel kantoorruimtes te huren. De coronacrisis doet hier nog een extra schepje bovenop. Sommige bedrijven geven aan dat zij, doordat een groot deel van hun medewerkers thuiswerkt, minder kantoorruimte nodig zullen hebben. Een ander deel verwacht zelfs alle kantoorruimte af te stoten en in een gezamenlijk pand flexibel kantoorruimte terug te huren.

Aan de andere kant is er in Nederland, en ook in de gemeente Lansingerland, sprake van een grote woningbouwopgave. Steeds vaker worden daarom leegstaande kantoorpanden getransformeerd naar woningen. Tegelijkertijd is er in de gemeente een tekort aan betaalbare woningen voor starters.

De gemeente Lansingerland wil daarom inzicht in de leegstand van kantoorpanden in de gemeente. Zowel in omvang (vierkante meters vloeroppervlak en aantallen) als in kwaliteit van het leegstaande vastgoed (courantheid). Ook wil de gemeente beschikken over een afwegingskader voor transformatie. Waar moeten leegstaande panden aan voldoen om in aanmerking te komen voor transformatie naar wonen?

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de uitgangspositie van de kantorenmarkt in beeld gebracht. Hoeveel kantorenaanbod is er in de gemeente en hoe courant zijn deze panden nog als kantoorpand? Ook wordt in hoofdstuk twee de provinciale behoefteraming kantoren vertaald naar de gemeente Lansingerland. Is er tot en met 2030 een overschot of juist een tekort aan kantoorruimte?

In hoofdstuk drie wordt vervolgens het transformatiekader geschetst waaraan leegstaande panden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor transformatie. Ook worden enkele panden – aan de hand van onze inventarisatie – aangedragen als mogelijk kansrijk voor transformatie naar wonen.

2 Uitgangssituatie

2.1 Kenmerken kantorenmarkt Lansingerland

De totale kantorenvoorraad in de gemeente Lansingerland is (in 2019) circa 54.000 m². Over de jaren is de voorraad relatief gelijk gebleven. De voorraad schommelde tussen 2012 en 2019 rond dit aantal van circa 54.000 m² (bron: NVM kantoren in cijfers, verschillende jaargangen). Een groot deel van de voorraad is geclusterd op een vijftal locaties:

- Het gemeentehuis (Tobias Asserlaan 1 en 3-7) beslaat circa 13.000 m² kantoorruimte.
- Op het gemengde kantorenpark Spoorhaven – verdeeld over negen kantoorvilla's – is circa 12.000 m² kantorenvoorraad aanwezig.
- Verspreid over het bedrijventerrein Weg en Land is circa 9.000 m² kantorenvoorraad aanwezig. Gedeeltelijk is dit terug te vinden in kleinschalige kantoorunits op het terrein. Verder staan aan de Leeuwenhoekweg een drietal multi-tenant kantoorvilla's.
- Op bedrijventerrein Hoefslag (of hier direct naast gelegen) is circa 9.000 m² kantorenvoorraad aanwezig. De voorraad op dit terrein bestaat voornamelijk uit verschillende kantoorverzamelgebouwen of kantoorruimte boven een bedrijfspand.
- Aan de Hoefweg (ter hoogte van de Veiling Bleiswijk) zijn drie kantoorvilla's gelegen. Gecombineerd bevatten deze drie kantoorvilla's circa 2.000 m² kantoorruimte.

Het overige aanbod aan kantoorruimte is versnipperd terug te vinden op de verschillende overige bedrijventerreinen (zoals Oudeland en Prisma) en in de kernen van Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk.

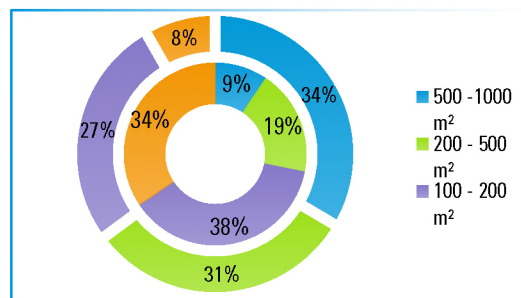
KANTORENVOORRAAD LANSINGERLAND: KLEINSCHALIG EN MEERDERE EINDGEBRUIKERS

Een belangrijk deel van de kantorenvoorraad van Lansingerland bestaat uit kleinschalige units. Binnen de gemeente zijn veel kantoorverzamelgebouwen aanwezig met kleinschalige kantoorruimte. Ook is er bijvoorbeeld veel kleinschalige kantorenvoorraad boven bedrijfspanden of detailhandel en kantoren aan huis. Er zijn ook grotere kantoorpanden in de gemeente (zoals aan de Hoefweg en op Spoorhaven) deze panden hebben vaak meerdere eindgebruikers (multi-tenant). Binnen de gemeente zijn er drie kantoorpanden met een vloeroppervlak van meer dan 1.000 m² met slechts één eindgebruiker: Tobias Asserlaan 1¹ (het gemeentehuis), Spoorhaven 10 (in gebruik door SWK Groep) en Boterdorpseweg 20 (in gebruik door 3B wonen).

Recente dynamiek kantorenmarkt: voornamelijk kleinschalige opname

In de periode 2016 – 2020 zijn er 32 kantoortransacties (zowel koop- als huur) geweest binnen de gemeente Lansingerland. In totaal is er in deze periode circa 6.500 m² kantoor opgenomen. Ruim 70% van de transacties bedroeg een kantoor met een vloeroppervlak kleiner dan 200 m². Bij slechts drie transacties (of 9% van het totaal aantal transacties) bedroeg het vloeroppervlak meer dan 500 m²; twee panden op Spoorhaven en een pand aan de Hoefweg. In naaststaand figuur zijn de kantoortransacties in de periode 2016 – 2020 weergegeven.

Figuur 1: Analyse recente kantoortransacties Lansingerland (periode 2016 – 2020) binnenste ring: aantal transacties, buitenste ring transacties in m² vloeroppervlak



Bron: Vastgoeddata, 2021. Bewerking Stec Groep

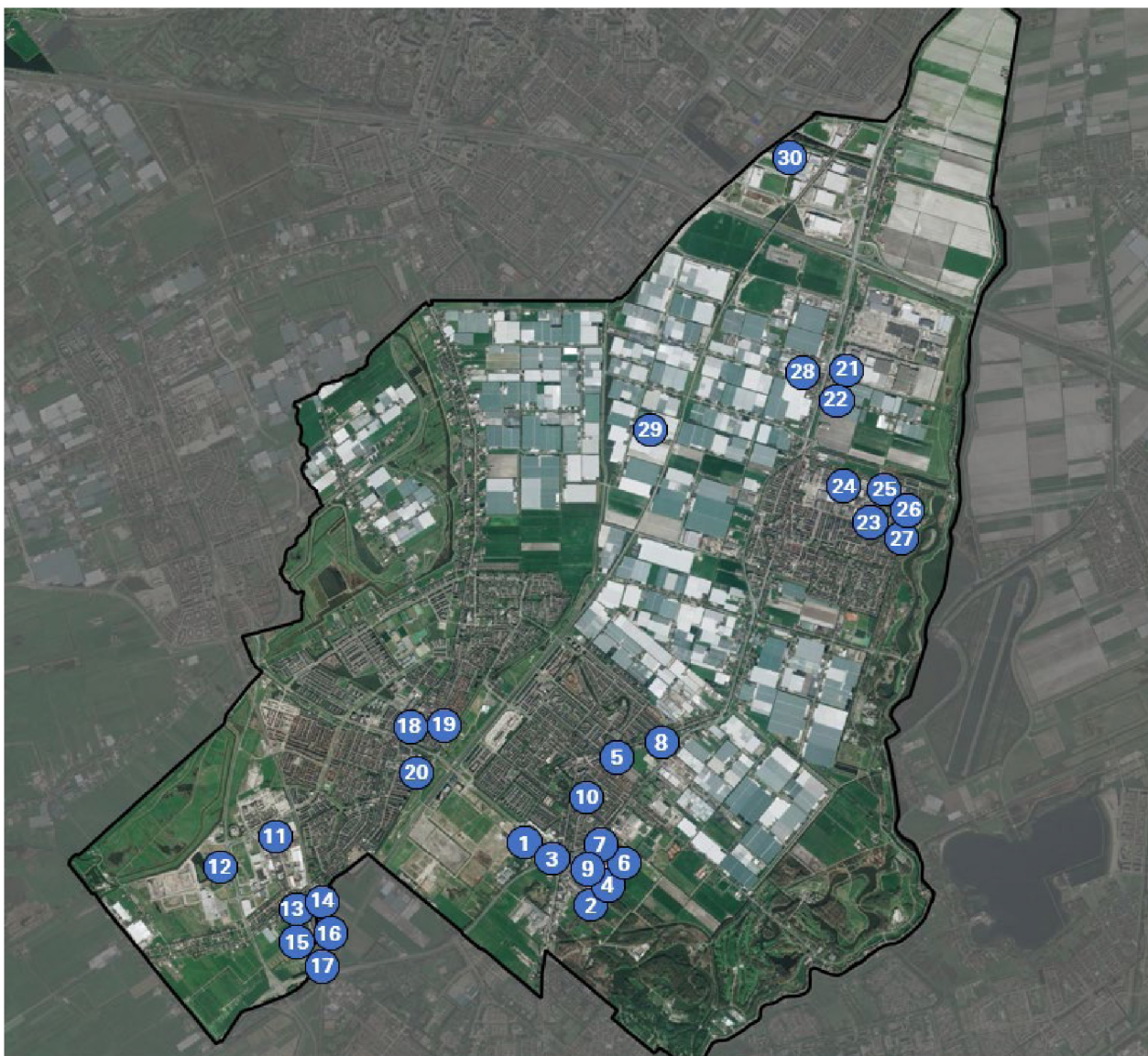
¹ Gedeeltelijk is het gemeentehuis (Tobias Asserlaan 3-7) ook in deelverhuur beschikbaar. Omdat de panden op nummer 1 en 3-7 alleen met een loopbrug verbonden zijn, zien we dit als twee losse panden.

2.2 Aanbod kantoorruimte: circa 6.000m²

In totaal worden er (peildatum april 2021) 30 kantoorpanden aangeboden in de gemeente Lansingerland. Hierbij gaat het om zowel kleinschalige kantoorruimtes boven een bedrijfspand of in een bedrijfsverzamelgebouw, maar ook volledige monofunctionele kantoorpanden met een verhuurbaar oppervlak van circa 700 m². Het totale aanbod aan kantoorruimte binnen de gemeente Lansingerland is circa 6.000 m² vvo. Hiermee staat circa 11% van de kantorenvoorraad in de gemeente leeg. Hiermee ligt het leegstandspercentage in Lansingerland ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde, maar wel boven een 'gezonde' frictieleegstand. Voor kantoorpanden wordt er over het algemeen een frictieleegstand van 5% gehanteerd.

Dit aanbod is exclusief het voormalige Rabobankkantoor aan de Wolfend 43 (Bergschenhoek), omdat voor dit pand al concrete transformatieplannen bestaan. Op onderstaande kaart is het aanbod weergegeven. De nummers corresponderen met de uitgewerkte beoordeling en analyse van de verschillende panden in bijlage A.

Figuur 2: Leegstaande kantoorpanden gemeente Lansingerland



Bron: Stec Groep, op basis van vastgoedmakelaars, BAG, werkgelegenheidsregister en fysieke check leegstand.
Peildatum: medio april 2021

2.3 Courantheid van het aanbod: circa 97% van aanbod courant

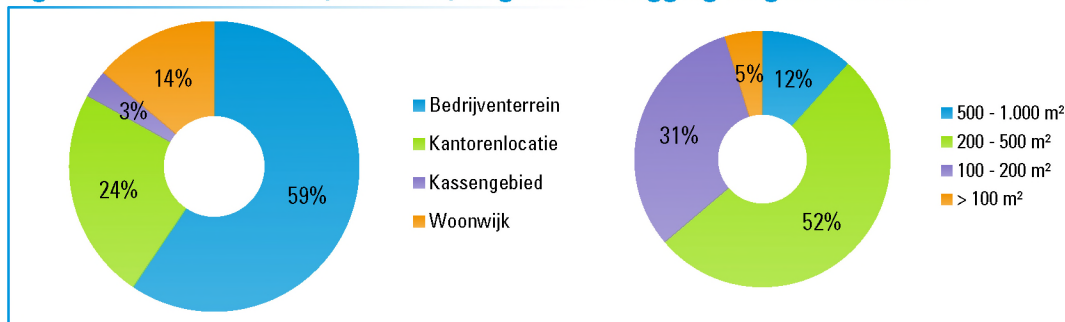
We beoordelen het totale aanbod op courantheid als kantoorruimte. Van de circa 6.000 m² aanbod vinden we op basis van uiterlijk van het vastgoed, bereikbaarheid van een locatie en ligging dat circa 5.830 m² nog courant is als kantoor. In de bijlage is een beoordeling opgenomen van al het aanbod en een korte beoordeling van de courantheid.

Hierbij is er wel een verschil zichtbaar in de mate van courantheid. Het merendeel (circa 3.500 m²) van het aanbod is gelegen op of direct gelegen naast een bedrijventerrein. Hoewel de kantoorpanden op deze locaties regelmatig een hoogwaardige uitstraling hebben, zorgt de ligging op een bedrijventerrein voor een minder aantrekkelijke vestigingslocatie dan bijvoorbeeld een OV-knooppunt zoals Spoorhaven.

Kleinschalig aanbod sluit aan bij recente opname kantoren

Het aanbod is relatief kleinschalig. Bijna 90% van het totale aanbod – uitgedrukt in vierkante meters – bedraagt een kantoorpand of unit kleiner dan 500 m². Hiermee sluit het aanbod goed aan bij de recente dynamiek op de kantorenmarkt in Lansingerland: ruim 80% van de opname in de periode 2016 – 2020 bedroeg een kantoorpand kleiner dan 500 m² (zie paragraaf 2.1). Deze ‘match’ tussen de recente opname en het huidige aanbod draagt bij aan onze beoordeling dat het grootste deel van het aanbod nog courant is.

Figuur 3: kantoraanbod (in m² vvo) uitgedrukt in ligging en grootteklasse



Bron: Stec Groep 2021, op basis van vastgoedmakelaars, BAG, werkgelegenheidsregister en fysieke check leegstand

2.4 Vraag naar kantoren conform prognose: 6.900 – 14.600 m²

Voor het bepalen van de toekomstige vraag naar kantoorruimtes in de gemeente Lansingerland gebruiken we de meest recente behoefteraming kantoren van de provincie Zuid-Holland, opgesteld in 2018. Hierbij valt de gemeente Lansingerland binnen de Metropoolregio Rotterdam Den-Haag. Deze regio is in de opgestelde behoefteraming vervolgens gesplitst in de regio Haaglanden en de regio Rotterdam. In deze behoefteraming is de gemeente Lansingerland bij de regio Haaglanden ingedeeld.

Met een marktaandeel van circa 1% binnen de totale vraag naar kantoorruimte binnen de regio Haaglanden, is de vraag naar kantoren in Lansingerland circa 9.000 – 19.000 m² vvo in de periode 2018 t/m 2030, afhankelijk van de economische ontwikkeling. Uitgaande van een gelijk verdeelde vraag per jaar, resulteert dit in een vraag van circa 6.900 – 14.600 m² vvo kantoorruimte in de periode 2021 t/m 2030 vanuit de regio Haaglanden. Omdat we de vraag uit Rotterdam niet kwantitatief kunnen toedelen (zie kader hierna) vinden we het logisch om voor Lansingerland uit te gaan van een vraag die zich eerder bovenin deze bandbreedte bevindt dan onderin.

LANSINGERLAND OP 'SPLITSING' VAN PROGNOSE-REGIO'S HAAGLANDEN EN ROTTERDAM

Door de ligging van Lansingerland is de gemeente lastig in te delen in een prognoseregio. Waar kantoren in het noorden aantrekkelijk zijn voor de Haagse markt, zijn bijvoorbeeld kantoren op Spoorhaven (mede gezien de metroverbinding en nabijheid van Rotterdam Airport) mogelijk interessant voor ondernemers uit Rotterdam. In deze rapportage zijn we uitgegaan vanuit de provinciale behoefteraming kantoren, waarbij Lansingerland is ingedeeld in de regio Haaglanden. Op basis van de recentelijke bedrijfsdynamiek zien we echter ook dat Lansingerland in trek is bij kantoorgebruikers vanuit Rotterdam. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat ook in de toekomst de gemeente aantrekkelijk blijft voor Rotterdamse kantoorachtige bedrijvigheid. Het toedelen van een aandeel binnen de Rotterdamse prognose voor Lansingerland is op basis hiervan echter niet mogelijk: beargumenteerd kan wel worden dat, om dit te ondervangen bij de raming, uitgegaan kan worden van het maximale vraagscenario.

Tabel 1: vraag naar kantoorruimte in Haaglanden per gemeente 2018-2030 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente / regio	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Regio Haaglanden	100%	1.941	863
's-Gravenhage	64%	1.249	555
Rijswijk	19%	368	164
Zoetermeer	8%	163	73
Delft	5%	92	41
Leidschendam-Voorburg	3%	52	23
Lansingerland	1%	19	9
Westland	0%	7	3
Wassenaar	0%	7	3
Pijnacker-Nootdorp	0%	4	2

Bron: Stec Groep, behoefteraming kantoren Zuid-Holland, 2018.

2.5 Confrontatie: meer vraag dan aanbod in hoge scenario, evenwicht door onbenutte plancapaciteit

Het saldo van vraag en aanbod in Lansingerland bedraagt circa 900 – 8.600 m² vvo t/m 2030 (6.000 m² aanbod en 6.900-14.600 m² vraag op basis van de huidige provinciale kantorenraming). Een verdere 9.500 m² onbenutte plancapaciteit aan kantoorruimte bevindt zich op Bleizo. Sinds 2012 is de netto voorraad niet uitgebreid, en is er dus geen sprake geweest van daadwerkelijke netto uitbreidingsvraag (tenzij er veel kantoren meters zijn getransformeerd. Dat is volgens onze informatie niet gebeurd, maar staat wel te gebeuren met o.a. het Rabobankkantoor).

Op basis van deze tussenconclusie vinden we het dan ook raadzaam zuinig te zijn met de bestaande kantorenvoorraad, zeker op goed bereikbare locaties met het openbaar vervoer. Denk bijvoorbeeld aan de locatie Spoorhaven (op loopafstand van de metrohalte Rodenrijs).

CIRCA 9.500 M² ONBENUTTE PLANCAPACITEIT OP BLEIZO, MOGELIJK RUIMTE VOOR 50.000 M²

In het bestemmingsplan voor Bleizo is ruimte om circa 9.500m² kantoorruimte direct te bestemmen. Een verdere 50.000 m² is te bestemmen via een ontheffing. Hoewel het gebied nog in ontwikkeling is – momenteel wordt een ontwikkelperspectief opgesteld van de kansrijke ontwikkelrichtingen – kan het volledig benutten van de 9.500 m² plancapaciteit aan kantoorruimte op Bleizo zorgen voor evenwicht tussen vraag en aanbod. Bleizo is in de provinciale behoefteraming opgenomen als regionale kantorenlocatie. In combinatie met de functie als OV-knooppunt en goede snelwegontsluiting, lijkt het daarom aannemelijk dat de toekomstige kantorenontwikkeling op Bleizo voornamelijk zal bestaan uit grootschalige kantoorpanden.

Dit betekent echter niet dat het huidige kantorenaanbod per definitie niet kansrijk is om te transformeren. Toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente kunnen mogelijk beter inspelen op een eventuele behoefte dan het bestaande aanbod, dat niet altijd courant is. In de behoefteraming van de provincie Zuid-Holland is bijvoorbeeld Bleizo als knooppuntlocatie langs de A12 en bereikbaar met OV– opgenomen als kansrijke kantoorlocatie. In de raming wordt uitgegaan dat circa 50% van de totale vraag naar kantoren binnen de gemeente (in de periode 2018 – 2030) zal zijn naar een dergelijke knooppuntlocatie.

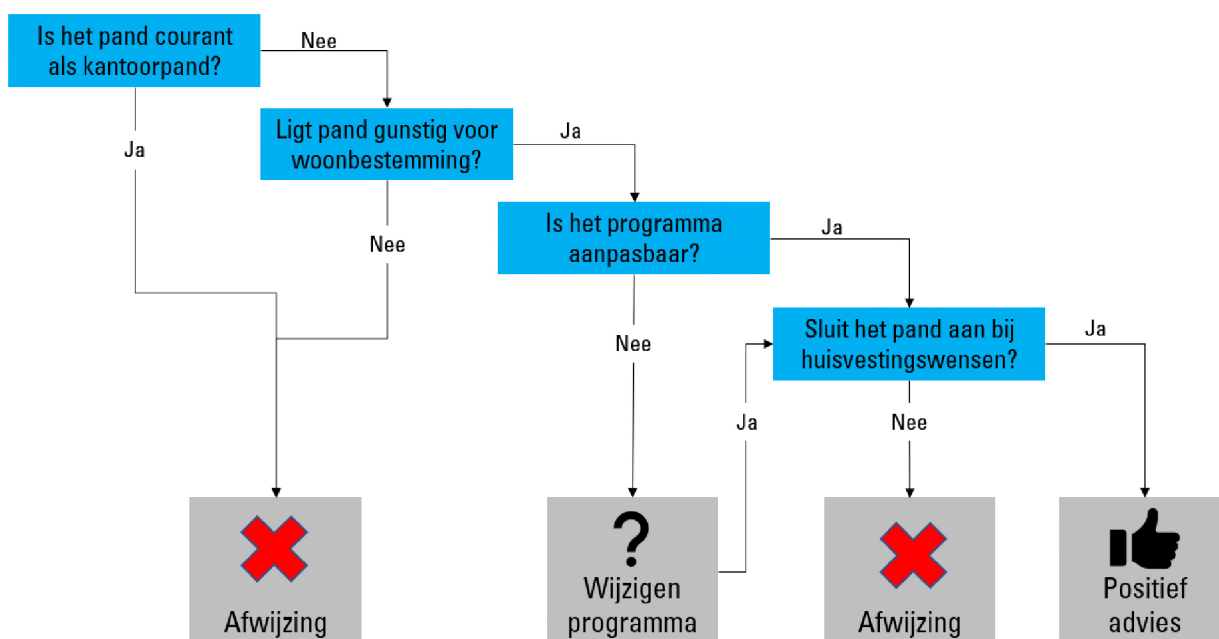
Vertalen we deze 50% door naar de periode 2021 – 2030, dan zal circa 3.500 tot 7.300 m² vvo van de totale vraag naar kantoorruimte in Lansingerland willen landen op knooppuntlocaties. Voor Lansingerland is dit Bleizo. Eventueel nieuwe ontwikkeling op Bleizo kan beter aansluiten bij de vraag naar kantoren dan het bestaande aanbod nu kan bieden. Dit betekent dus dat er elders niet-courante kantoren uit de markt kunnen worden genomen.

3 Afwegingskader transformatie

3.1 Beslisboom transformatie

Om te kunnen beoordelen welke leegstaande panden geschikt zijn voor transformatie (en om sowieso een integrale afweging van transformatie initiatieven te kunnen maken), maken we gebruik van een beslisboom. Deze beslisboom is de basis voor een afwegingskader voor de mogelijke transformatie van kantoorpanden binnen de gemeente Lansingerland. Indien een pand niet kan voldoen aan de verschillende treden van de beslisboom, moet een transformatieverzoek worden afgewezen. Bij het succesvol doorlopen van alle treden kan uiteindelijk een positief advies worden gegeven.

Figuur 4: beslisboom transformatie kantoren



Bron: Stec Groep, 2021

De verschillende treden in de beslisboom omvatten globaal de volgende aspecten:

- **Is het pand courant als kantoorpand:** in hoeverre is het denkbaar dat het pand in de nabije toekomst wederom door een eindgebruiker of huurder wordt betrokken? Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de uitstraling van het pand, maar bijvoorbeeld ook aspecten als de bereikbaarheid van het pand met het openbaar vervoer. Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt?
- **Ligging pand:** hierbij wordt naar twee aspecten gekeken. (1) de fysieke ligging van het pand. Ligt het pand bijvoorbeeld op een bedrijventerrein of juist midden in een woonwijk? Daaraan gekoppeld (2) moet worden gekeken of het transformeren naar wonen past binnen de ruimtelijke structuur. Zijn er hindergevendende activiteiten in de directe omgeving (zoals geur, stof, verkeer, etc.) waardoor wonen mogelijk niet is toegestaan of de al aanwezige bedrijvigheid moet investeren in het verminderen van de uitgestoten hinder?
- **Is het programma aanpasbaar?** Voldoet het plan van de initiatiefnemer aan de kwalitatieve eisen vanuit de gemeente (zie ook volgende punt)? En zo nee, kan het programma dan worden aangepast?

Belangrijk is ook om te bekijken of het programma in de toekomst nog aan te passen is? Bijvoorbeeld door grotere of juist kleinere appartementen mogelijk te maken.

- **Sluit het pand en plan aan bij de huisvestingswensen?** Wordt in het initiatief woningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie, woonbehoefteonderzoek of ander beleid van de gemeente? Belangrijk is dat er wordt aangesloten bij de kwalitatieve woonbehoefte. Een woonvisie met daarin een kwalitatieve woonbehoefte is een uitstekende 'stok achter de deur' richting initiatiefnemers.

3.2 Vijf mogelijke kansrijke kantoorpanden voor transformatie

Veel panden binnen de gemeente zijn gelegen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie. Deze panden zijn – gezien de hindergevendende bedrijvigheid, verkeersgeneratie of milieucirkels in de directe omgeving – niet het meest geschikt en/of logisch om in de toekomst te transformeren naar wonen. Meerdere kantoorpanden in de gemeente zijn echter gelegen in woonwijken, en zijn qua ligging mogelijk kansrijk voor transformatie. Van deze panden geven we in onderstaande tabel aan in hoeverre transformatie ook daadwerkelijk kansrijk is. Het nummer correspondeert met de nummers op de kaart in figuur 1.

In totaal zijn vijf panden – op basis van ligging, de omgeving en de uitstraling van het pand – mogelijk kansrijk als transformatielocatie. In totaal gaat het hier om circa 500 m², circa 8% van het totale aanbod aan kantoorpanden in de gemeente Lansingerland.

Tabel 2: Mogelijke kansrijke transformatielocaties

No.	Object	Adres	Aanbod	Kenmerken	Beoordeling transformatie pand
5		Oosteindse weg 22A, Bergschenhoek	107 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 388 m ² vvo.	• Bouwjaar 1906 • Energielabel: Onbekend • Deelverhuur niet mogelijk voor huidige aanbod.	Riante kantoorvilla in groene omgeving gelegen aan Oosteindseweg, tegen woonkern Bergschenhoek. Deelverhuur in 10 kantoorunits, waarvan er momenteel 9 verhuurd zijn. <u>Hierdoor lijkt het niet realistisch het volledige kantoorpand te transformeren.</u>
8		Wolfend 43 Bergschenhoek	Totale oppervlakte van 4.970 m ² vvo. <i>Dit aanbod is niet meegenomen in onze analyse van het aanbod, gezien de al lopende transformatieplannen</i>	• Bouwjaar 2005 • Energielabel: C • Deelverhuur niet mogelijk	Voormalig Rabobank kantoor omgeven door grasland, gelegen tegen woonkern Bergschenhoek. Direct gelegen aan N209 maar hiervan gescheiden door water- en groenpartij. <u>Momenteel spelen er omtrent dit pand al transformatieplannen naar een woonzorg-centrum.</u>
10		Notaris Kruijtsstraat 36 Bergschenhoek	118 m ² vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 768 m ² vvo.	• Bouwjaar 1965 • Energielabel: onbekend • Deelverhuur mogelijk, units van 30 m² vvo	Bedrijfsverzamelgebouw midden in woonwijk in Bergschenhoek. Functioneel ogend pand. Van de 13 units worden er momenteel 3 te huur aangeboden. <u>Gezien de verhuurde status van de 10 andere units lijkt het niet realistisch het volledige kantoorpand te transformeren.</u>
18		Terpstraat 3A Berkel en Rodenrijs	130 m ² vvo beschikbaar	• Bouwjaar 1991 • Energielabel: C • Deelverhuur niet mogelijk	Kantoorpand boven detailhandel in de winkelstraat van Berkel. Het kantoor beschikt over een eigen dakterras. Vergelijkbare ruimtes boven naastgelegen winkelpanden hebben al een woonfunctie. <u>Kansrijk transformatiepand.</u>
19		Terpstraat 3B Berkel en Rodenrijs	120 m ² vvo beschikbaar	• Bouwjaar 1991 • Energielabel: C • Deelverhuur niet mogelijk	Kantoorpand boven detailhandel in de winkelstraat van Berkel. Het kantoor beschikt over een eigen dakterras. Vergelijkbare ruimtes boven naastgelegen winkelpanden hebben al een woonfunctie. <u>Kansrijk transformatiepand.</u>

Bron: Stec Groep, op basis van vastgoedmakelaars, BAG, werkgelegenheidsregister en fysieke check leegstand. Peildatum: medio april 2021

CORONACRISIS VERSNELT KANTORENMARKTTRENDS

De coronacrisis heeft invloed op hoe we kantoren gebruiken en dus ook invloed op kantoorlocaties. Hoewel er nog veel onzeker is (duur van maatregelen en steunpakketten, de lengte van de pandemie, snelheid van vaccineren, et cetera) buitelen voorspellingen over elkaar heen. De impact op kantoorgebruik varieert van een afname van 10% tot een afname van wel 30%. Stec Groep signaleert drie kantorenmarkttrends door de huidige ontwikkelingen. Gemene deler: deze trends waren al zichtbaar, maar worden door Covid (sterk) versneld.

- **Tweekoppigheid neemt (nog verder) toe:** Het kantoor van de toekomst moet ruimte bieden aan hybride werkvormen. Mensen werken thuis én op kantoor. Nog meer en sneller dan we al dachten moet binnen kantoren vooral veel ruimte zijn voor brainstormen, creatief bezig zijn en ontmoeten. We verwachten dat veel bedrijven hierdoor kantoorometers zullen afstoten. Meters die kantoorhouders aanhouden concentreren zich op een aantal echte toplocaties: centraal, goed bereikbaar met OV en binnen de juiste mix van kantoren, voorzieningen en wonen.
- **Magneetfunctie van centrale (top)locaties neemt verder toe:** De eisen aan kantoren en de kantooromgeving worden hoger. Forse investeringen in vastgoed, inrichting van panden en openbare ruimte, voorzieningen en bereikbaarheid zijn nodig om kantoorlocaties aan te passen aan de eisen van de nieuwe tijd. Gebruikers zijn bereid hoge huren te betalen, maar willen dan wel een topkantoor en een super omgevingskwaliteit.
- **Veel is onzeker; werken met scenario's helpt om adaptief te zijn:** het voorspellen van de werkelijke gevolgen van de coronacrisis op de kantorenmarkt is lastig. Veel partijen (beleggers, ontwikkelaars en gemeenten) werken daarom met scenario's om adaptief te kunnen zijn. We vinden dit logisch, want we zien bijvoorbeeld tegengestelde verwachtingen over de benodigde ruimte per werknemer (kantoorquotiënt). Enerzijds minder werkplekken (kantoorquotiënt omlaag), anderzijds meer ruimte voor ontmoeting, creativiteit en overleg binnen het kantoor (kantoorquotiënt omhoog). Meer thuiswerken betekent dat minder kantoorometers nodig zijn, maar alleen als de flexwerkdagen ook gespreid worden over de week. Anders blijft het maandag en dinsdag vechten voor een werkplek en is het woensdag en vrijdag uitgestorven op kantoor. Ook 'flexen' neemt toe. Niet alleen voor zzp'ers die een werkplek huren, maar ook voor grotere partijen die snel over honderden of duizenden meters extra willen kunnen beschikken. Om ze net zo snel weer af te kunnen stoten. Ook dit kan een opwaarts effect hebben op de kantoorquotiënt. Aanbieders van flexkantoren zullen enige voorraad aan willen houden om klanten te kunnen bedienen.

De kantorenmarkt voor Lansingerland is voor een belangrijk deel lokaal. Als bovenstaande trends doorzetten zullen kantoren dus vooral een lokale vraag bedienen. Tenzij een locatie door middel van een functiemix of het aanboren van een speciaal segment het lokale niveau kan overstijgen. In de provinciale behoefteprognose kantoren (die we hier als basis nemen) is het uitgangspunt dat circa de helft van de vraag voor Lansingerland uit regionale vraag bestaat. Voor Bleizo zijn nog plannen in de maak. De combinatie van bereikbaarheid (OV en snelwegontsluiting) en functiemix kunnen dit een potentiële kantorenlocatie maken die eventuele regionale vraag bediend. Maar of deze regionale vraag zich in de toekomst ook daadwerkelijk nog zal voordoen is onzeker. Het is daarnaast denkbaar dat eventuele kantoren op Bleizo kantoorgebruikers uit andere kantoorlocaties in de gemeente zullen trekken, waardoor op die andere locaties leegstand kan ontstaan. Een eventuele toevoeging van kantoren moet dus zeer zorgvuldig gebeuren met bovengenoemde trends in het achterhoofd.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Wees zuinig met huidig aanbod, behoud ruimte voor lokale ondernemers

In onderstaande bullets sommen we de bevindingen en conclusies uit voorgaande paragrafen op, gevolgd door een algemene conclusie over de transformatiepotentie van kantoorpanden in Lansingerland.

- In totaal (peildatum april 2021) staan er in Lansingerland 30 kantoorpanden leeg met een gecombineerd vvo van circa 6.000 m². Hiermee staat circa 11% van de totale kantorenvoorraad leeg. Hiermee ligt de leegstand ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde, maar wel boven een 'gezonde' frictieleegstand van circa 5%.
- Vanuit de geraamde marktvraag naar kantoren in de periode 2021-2030 (circa 6.900 m² in het lage scenario tot 14.000 m² in het hoge scenario) lijkt er op basis van het huidige aanbod een tekort aan kantoorruimte in het hoge scenario. Er is op dit moment onbenutte plancapaciteit aanwezig om op Bleizo kantoren toe te voegen. Daarmee zou evenwicht tussen vraag en aanbod kunnen ontstaan. De effecten van corona op de kantorenmarkt zijn op dit moment nog (zeer) onzeker. Wij verwachten echter dat centraal gelegen kantorenlocaties op echt sterke OV-knooppunten met een functiemix aan belang zullen winnen. Veel van de kantoren in Lansingerland staan niet op echt sterke OV-knooppunten, maar bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. Zie ook het kader op de vorige pagina.
- Circa de helft van de in de provinciale behoefteraming geprognosticeerde marktvraag (3.500 tot 7.300 voor de periode 2021-2030) bestaat uit vraag naar kantoren op knooppuntlocaties langs de A12 en goed bereikbaar met het openbaar vervoer (metro). In feite is dit Bleizo. Binnen het bestemmingsplan voor Bleizo is er circa 9.500m² onbenutte plancapaciteit voor kantoorruimte. Een verdere 50.000m² is mogelijk te bestemmen op Bleizo via een ontheffing.
- Het huidige aanbod aan kantoorpanden in de gemeente is kleinschalig qua omvang. Circa 90% van het totale aanbod bestaat uit een kantoorpand kleiner dan 500 m². Hiermee sluit het aanbod goed aan bij de recente opname (en dus marktvraag) van kantoorpanden. Vrijwel alle opgenomen kantoorpanden in Lansingerland in de periode 2016 – 2020 waren panden met een vloeroppervlak kleiner dan 500 m².
- Op basis van kwalitatieve aspecten zoals ligging, uitstraling en bouwjaar is circa 97% van het huidige aanbod aan kantoorpanden als courant te beschouwen. Hierbij is wel onderscheid te maken tussen zeer courante panden (zoals kantoorpanden op Spoorhaven) en relatief courante panden (enigszins verouderde panden op een bedrijventerrein).

Op basis van deze bevindingen is een tweedeling te zien in de marktvraag naar (en het aanbod van) kantoorruimte in Lansingerland. Het huidige aanbod aan kantoorruimte in Lansingerland en toekomstige kantoorontwikkeling op Bleizo kunnen ieder een ander deel van de marktvraag bedienen:

1. Circa de helft van de marktvraag (gemiddeld gezien circa 5.500m²) bestaat uit een (voornamelijk regionale) vraag naar goed ontsloten knooppuntlocaties (zowel per openbaar vervoer als per auto) in de gemeente. Spoorhaven kan gedeeltelijk in deze vraag voorzien, maar voornamelijk de (onbenutte) plancapaciteit op Bleizo zou kunnen inspelen op deze vraag.
2. De andere helft van de marktvraag (circa 5.500m²) bestaat uit de vraag vanuit lokale ondernemers met een kleinschalige ruimtebehoefte. Het huidige aanbod (circa 6.000 m²) bestaande uit kleinschalige, voornamelijk courante kantoorpanden sluit goed aan bij de wensen vanuit de lokale ondernemers, en is qua aanbod ook voldoende om de komende 10 jaar in de marktvraag te kunnen voorzien.

Ons advies: wees zuinig met bestaande kantorenvorraad

Bleizo is in de provinciale behoefteaming benoemd als een regionale OV-knooppuntlocatie. Met ontwikkeling van Bleizo conform de provinciale raming, is er sprake van evenwicht in de Lansingerlandse kantorenmarkt tot en met 2030. De vraag naar een knooppuntlocatie (circa 50% van de totale vraag) vanuit de prognose kan dan landen op Bleizo. Het huidige aanbod – dat gericht is op de kleinschalige, lokale marktvraag – is (qua metrage, uitstraling en de totale omvang van het aanbod) geschikt om de lokale vraag op te vangen.

Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de mogelijke aantrekkingskracht van Bleizo op de kantoorgebruikers in bestaande kantoorpanden in de regio: Bleizo kan ook kantoren elders 'leegtrekken'. Monitor de kantoorontwikkeling op Bleizo en zorg dat er niet te veel leegstand ontstaat. En zorg dat het kwalitatieve aanbod op Bleizo vooral in een eventuele regionale vraag voorziet. Dat wil zeggen wat grootschaliger kantoren dan in de rest van de gemeente bijvoorbeeld.

Bestaand aanbod courant voor lokale marktvraag, weinig transformatiepotentie

Er is dus op dit moment geen noodzaak om het bestaande kantorenaanbod te transformeren. De leegstand is hoger dan frictieniveau, maar de transformatiepotentie van het huidige aanbod – bekeken vanuit de beslisboom – is relatief beperkt. Naast de vergevorderde transformatieplannen voor het voormalige Rabobankkantoor, zijn er slechts twee kantoren die echt kansrijk zouden zijn voor transformatie (Terpstraat 3A – 130m² en Terpstraat 3B – 120m²). Het overige kantooraanbod is niet geschikt om te kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave.

Bijlage A: courantheid kantooraanbod

In onderstaande tabel worden de leegstaande kantoorpanden in de gemeente Lansingerland weergegeven. In de laatste kolom wordt een beoordeling gegeven van de courantheid van het pand als een kantoorpand gegeven. De nummers van de panden corresponderen met de nummers op de kaart in figuur 1. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de mate van courantheid:

Kleurcode	betekenins
Groen	Zeer courant als kantoorpand. Dit pand is aantrekkelijk voor toekomstige eindgebruikers en sluit aan bij hun wensen.
Geel	Relatief courant als kantoorpand. Dit pand is redelijk aantrekkelijk voor toekomstige eindgebruikers. Desondanks zijn er factoren waardoor het pand minder aantrekkelijk is voor eindgebruikers dan 'groene panden'. Denk bijvoorbeeld aan uitstraling, ligging of OV-bereikbaarheid.
Oranje	Niet courant als kantoorpand. Dit pand lijkt niet meer aantrekkelijk voor een toekomstige eindgebruiker. Dit kan bijvoorbeeld zijn door een onlogische ligging of hindergevend bedrijvigheid in de omgeving.

TRANSFORMATIE GEMEENTEHUIS NIET REALISTISCH DOOR HUIDIGE GEBRUIKERS

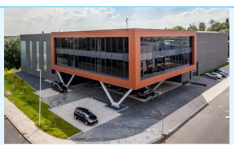
In het gemeentehuis van Lansingerland wordt circa 400m² kantoorruimte aangeboden. Het overige vloeroppervlak is in gebruik door de gemeentelijke organisatie zelf, alsmede enkele particuliere huurders. Hoewel dit aanbod al ruim twee jaar leeg staat, is transformatie naar wonen niet realistisch. Het gebouw is voorzien van één centrale installatie, dus bij gedeeltelijke transformatie zou splitsing nodig zijn, wat kostbaar is. Volledige transformatie van het pand zal vervangingsvraag opleveren vanuit zowel de particuliere huurders als vanuit de gemeentelijke organisatie, wat de druk op het bestaande aanbod verder opvoert.

No.	Object	Adres	Aanbod	Kenmerken	Beoordeling courantheid (als kantoorpand)
1		Tobias Asserlaan 7 Bergschenhoek	400 m2 vvo beschikbaar	- Bouwjaar 2012 - Energielabel: onbekend - Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 200 m2 vvo in gebouwdeel	- Monofunctioneel kantoorpand - Hoogwaardige uitstraling - Gelegen aan de rand van een woonwijk - Bushalte op loopafstand (3 min) - Bedrijfsverzamelgebouw
2		Weg en Bos 5 Bergschenhoek	316 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 553 m2 vvo.	- Bouwjaar 1991 - Energielabel: A - Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 58 m2 vvo in gebouwdeel	- Monofunctioneel kantoorpand, gelegen op de kop van bedrijfsunits - Gelegen op een bedrijventerrein - Hoogwaardige uitstraling - Bushalte op loopafstand (10 min) - Bedrijfsverzamelgebouw
3		Bergweg-Zuid 70, Bergschenhoek	127 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 358 m2 vvo.	- Bouwjaar 1980 - Energielabel: onbekend - Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 21,5 m2 vvo in gebouwdeel	- Monofunctioneel kantoorpand - Gelegen naast een tankstation, aan N209 - Functionele uitstraling - Bushalte op loopafstand (6 min) - Multi-tenant kantoorpand

No.	Object	Adres	Aanbod	Kenmerken	Beoordeling courantheid (als kantoorpand)
5		Oosteindseweg 22A, Bergschenhoek	107 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 388 m2 vvo.	• Bouwjaar 1906 • Energielabel: Onbekend • Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 9 m2 vvo in gebouwdeel	• Monofunctioneel kantoorpand • Hoogwaardige uitstraling • Gelegen in een woonwijk • Bushalte op loopafstand (9 min) • Bedrijfsverzamelgebouw
6		Weg en Bos 13A Bergschenhoek	95 m2 vvo beschikbaar	• Bouwjaar 2019 • Energielabel: onbekend • Deelverhuur niet mogelijk	• Monofunctioneel kantoorpand, gelegen op de kop van bedrijfsunits • Hoogwaardige uitstraling • Gelegen op een bedrijventerrein • Bushalte op loopafstand (8 min) • Bedrijfsverzamelgebouw
7		Leeuwenhoek weg 20A Bergschenhoek	210 m2 vvo beschikbaar	• Bouwjaar 2010 • Energielabel: onbekend • Deelverhuur niet mogelijk	• Monofunctioneel kantoorpand • Hoogwaardige uitstraling • Gelegen op een bedrijventerrein • Bushalte op loopafstand (10 min) • Multi-tenant kantoorpand
8		Wolfend 43 Bergschenhoek	Totale oppervlakte van 4.970 m2 vvo. Dit aanbod is niet meegenomen in het totaaloverzicht gezien de transformatie- plannen	• Bouwjaar 2005 • Energielabel: C • Deelverhuur niet mogelijk	• Monofunctioneel kantoorpand • Momenteel spelen er al transformatieplannen voor dit pand • Gelegen aan de rand van een woonwijk, aan N209 • Hoogwaardige uitstraling • Bushalte op loopafstand (3 min)
9		Weg en Bos 132, Bergschenhoek	195 m2 vvo beschikbaar	• Bouwjaar 2005 • Energielabel: onbekend • Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 86 m2 vvo in gebouwdeel	• Monofunctioneel kantoorpand • Hoogwaardige uitstraling • Gelegen op een bedrijventerrein • Bushalte op loopafstand (9 min) • Bedrijfsverzamelgebouw
10		Notaris Kruytstraat 36 Bergschenhoek	118 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 768 m2 vvo.	• Bouwjaar 1965 • Energielabel: onbekend • Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 30 m2 vvo in gebouwdeel	• Bedrijfsverzamelgebouw • Functionele uitstraling • Gelegen in een woonwijk • Bushalte op loopafstand (3 min)
11		Industrieweg 82, Berkel en Rodenrijs	114 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 811 m2 vvo.	• Bouwjaar 2012 • Energielabel: B • Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 14 m2 vvo in gebouwdeel	• Bedrijfsverzamelgebouw • Functionele uitstraling • Gelegen op een bedrijventerrein • Bushalte op loopafstand (4 min)

No.	Object	Adres	Aanbod	Kenmerken	Beoordeling courantheid (als kantoorpand)
12		Leeuwenhoek straat 1, Berkel en Rodenrijs	193 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 1.240 m2 vvo.	- Bouwjaar 2009 - Energielabel: onbekend - Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 18 m2 vvo in gebouwdeel	- Bedrijfsverzamelgebouw - Gemiddelde uitstraling - Gelegen op een bedrijventerrein - Bushalte niet op loopafstand (18 min)
13		Spoorhaven 82 – 88, Berkel en Rodenrijs	460 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 874 m2 vvo.	- Bouwjaar 2005 - Energielabel: onbekend - Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 230 m2 vvo in gebouwdeel	- Monofunctioneel kantoorpand - Gemiddelde uitstraling - Gelegen op kantoorlocatie met gemengde bedrijvigheid - Metrohalte op loopafstand (5 min) - Multi-tenant kantoorpand
14		Spoorhaven 92- 100 Berkel en Rodenrijs	370 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 1.135 m2 vvo.	- Bouwjaar 2003 - Energielabel: C - Deelverhuur niet mogelijk	- Monofunctioneel kantoorpand - Gemiddelde uitstraling - Gelegen op kantoorlocatie met gemengde bedrijvigheid - Metrohalte op loopafstand (5 min)
15		Spoorhaven 82- 88 Berkel en Rodenrijs	460 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 874 m2 vvo.	- Bouwjaar 2005 - Energielabel: onbekend - Deelverhuur mogelijk vanaf 230 m2.	- Monofunctioneel kantoorpand - Gemiddelde uitstraling - Gelegen op kantoorlocatie met gemengde bedrijvigheid - Metrohalte op loopafstand (5 min)
16		Spoorhaven 80 Berkel en Rodenrijs	200 m2 vvo beschikbaar	- Bouwjaar 2007 - Energielabel: B - Deelverhuur niet mogelijk	- Monofunctioneel kantoorpand - Gemiddelde uitstraling - Gelegen op kantoorlocatie met gemengde bedrijvigheid - Metrohalte op loopafstand (4 min)
17		Spoorhaven 62- 72 Berkel en Rodenrijs	389 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 1.075 m2 vvo.	- Bouwjaar 2001 - Energielabel: onbekend - Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 390 m2 vvo in gebouwdeel	- Monofunctioneel kantoorpand - Gemiddelde uitstraling - Gelegen op kantoorlocatie met gemengde bedrijvigheid - Metrohalte op loopafstand (5 min)
18		Terpstraat 3A Berkel en Rodenrijs	130 m2 vvo beschikbaar	- Bouwjaar 1991 - Energielabel: C - Deelverhuur niet mogelijk	- Kantoorpanden gelegen boven een winkelpand - Gemiddelde uitstraling - Gelegen in centrum Berkel - Bushalte op loopafstand (8 min)
19		Terpstraat 3B Berkel en Rodenrijs	120 m2 vvo beschikbaar	- Bouwjaar 1991 - Energielabel: C - Deelverhuur niet mogelijk	- Kantoorpanden gelegen boven een winkelpand - Gelegen in centrum Berkel - Gemiddelde uitstraling - Bushalte op loopafstand (8 min)

No.	Object	Adres	Aanbod	Kenmerken	Beoordeling courantheid (als kantoorpand)
20		Berkelse Poort 99 Berkel en Rodenrijs	15 m2 vvo beschikbaar	- Bouwjaar 2008 - Energielabel: A - Deelverhuur niet mogelijk	- Kantoorpand boven bedrijfsunits - Functionele uitstraling - Gelegen op een bedrijventerrein - Bushalte op loopafstand (8 min) - Bedrijfsverzamelgebouw
21		Hoefweg 205 A, Bleiswijk	40 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 620 m2 vvo.	- Bouwjaar 2011 - Energielabel: C - Deelverhuur niet mogelijk	- Monofunctioneel kantoorpand - Hoogwaardige uitstraling - Gelegen op kantoorlocatie - Bushalte op loopafstand (5 min) - Bedrijfsverzamelgebouw
22		Hoefweg 205 B, Bleiswijk	231 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 620 m2 vvo.	- Bouwjaar 2011 - Energielabel: C - Deelverhuur niet mogelijk	- Monofunctioneel kantoorpand - Hoogwaardige uitstraling - Gelegen op kantoorlocatie - Bushalte op loopafstand (4 min) - Multi-tenant kantoorpand
23		Christiaan Huygensstraat 13, Bleiswijk	75 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 300 m2 vvo.	- Bouwjaar 1985 - Energielabel: onbekend - Deelverhuur niet mogelijk	- Bedrijfsverzamelgebouw - Functionele uitstraling - Gelegen op een bedrijventerrein - Bushalte op loopafstand (5 min)
24		Lorentzstraat 51 Bleiswijk	175 m2 vvo beschikbaar	- Bouwjaar 2004 - Energielabel: B - Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 25 m2 vvo in gebouwdeel	- Kantoorpand boven bedrijfsunits - Functionele uitstraling - Gelegen op een bedrijventerrein - Bushalte op loopafstand (6 min)
25		Marconistraat 6 Bleiswijk	175 m2 vvo beschikbaar	- Bouwjaar 2001 - Energielabel: A - Deelverhuur niet mogelijk.	- Monofunctioneel kantoorpand - Gemiddelde uitstraling - Gelegen op een bedrijventerrein - Bushalte op loopafstand (3 min) - Bedrijfsverzamelgebouw
26		Marconistraat 30 Bleiswijk	175 m2 vvo beschikbaar	- Bouwjaar 2001 - Energielabel: A - Deelverhuur niet mogelijk.	- Monofunctioneel kantoorpand - Gemiddelde uitstraling - Gelegen op een bedrijventerrein - Bushalte op loopafstand (3 min) - Bedrijfsverzamelgebouw

No.	Object	Adres	Aanbod	Kenmerken	Beoordeling courantheid (als kantoorpand)
27		Edisonlaan 28A Bleiswijk	120 m2 vvo beschikbaar, van totale oppervlakte van 200 m2 vvo.	• Bouwjaar 1980 • Energielabel: B • Deelverhuur niet mogelijk	• Monofunctioneel kantoorpand • Gemiddelde uitstraling • Gelegen op een bedrijventerrein • Bushalte op loopafstand (3 min) • Kantoorpand boven bedrijfsgebouw
28		Hoefweg 184 Bleiswijk	185 m2 vvo beschikbaar	• Bouwjaar 1991 • Energielabel: onbekend • Deelverhuur niet mogelijk	• Monofunctioneel kantoorpand • functionele uitstraling • Gelegen op een solitaire bedrijfslocatie, op zichtlocatie N209 • Bushalte op loopafstand (4 min)
29		Hyacintenweg 34 Bleiswijk	185 m2 vvo beschikbaar	• Bouwjaar 2008 • Energielabel: onbekend • Deelverhuur mogelijk, vloervelden van 85 m2 vvo in gebouwdeel.	• Monofunctioneel kantoorpand • Opmerkelijke architectuur • Gelegen in het kassengebied • Bushalte niet loopafstand (17 min) • Kantoorpand naast kassencomplex
30		Amethystweg 53, Kruisweg	700 m2 vvo beschikbaar	• Bouwjaar 2016 • Energielabel: onbekend • Deelverhuur niet mogelijk	• Monofunctioneel kantoorpand • Hoogwaardige uitstraling • Gelegen op een bedrijventerrein • Metrohalte op loopafstand (5 min) • Multi-tenant kantoorpand

Bron: Stec Groep, op basis van vastgoedmakelaars, BAG, werkgelegenheidsregister en fysieke check leegstand.

Peildatum: medio april 2021