



Kantorenvisie 2019-2024 Alblasterwaard en gemeente Vijfheerenlanden

De voormalige Alblasterwaard-Vijfheerenlanden (AV) heeft in 2012 een regionale bedrijventerreinenstrategie vastgesteld waarin een kantorenparagraaf is opgenomen. In 2016 is in de actualisatie van deze strategie de kantorenparagraaf niet meegenomen. In plaats hiervan heeft de AV met de brief van 23 oktober 2015 van het toenmalige REO-ZHZ aan G.S. een reactie gestuurd op de provinciale kantorenbrief van 19 november 2014. Met deze brief is voor de AV invulling gegeven aan de kantorenvisie waarom was gevraagd. G.S hebben die Kantorenvisie ZHZ (= inclusief de Drechtstedenkantorenvisie) aanvaar op 8 maart 2016. Onderdeel van de aanvaarding van de regionale kantorenvisie Zuid-Holland Zuid 2015 is de (plan)capaciteit kleine kantoren in de AV, waarbij 4.500 m² in de huidige kantorenvisie is opgenomen voor Meerkerk IV (= voormalige gemeente Zederik, per 1-1-2019 gemeente Vijfheerenlanden). Voor laatst genoemde locatie gaat het om een hard plan.

Door de PZH is op 26 november 2018 ambtelijk aangegeven dat de voormalige gemeenten Zederik en Leerdam beleidsmatig (voor kantoren), conform de gemaakte afspraken met de provincie Utrecht, nog bij de provincie Zuid-Holland worden gerekend. De plancapaciteit voor kantoren voor deze twee gemeenten tellen dus gewoon mee in de totalen van de regio. In dezelfde mail wordt aangegeven dat de regio ZHZ in totaal 25.000m² voor kleine kantoren in de geactualiseerde regionale kantorenvisie Zuid-Holland Zuid mag opnemen. Het is aan de regio om deze bij de actualisatie van de regionale kantorenvisie te verdelen. Echter veel daarvan is (harde) plancapaciteit, dus als er elders extra plancapaciteit voor kleine kantoren wordt toegevoegd, zal er in veel gevallen eerst plancapaciteit geschrapt moeten worden.

Door B/Mak¹ is het overzicht leegstand kantoormeters in de gemeente Gorinchem geactualiseerd per oktober 2018 (kantoorlocaties vanaf 100 m²). Daaruit blijkt dat de leegstand circa 10% bedraagt (leegstand van 13.560 m² op een totaal kantoormeters van circa 130.000 m²). Circa 50% van het metrage leegstand komt op conto van 4 kantooradressen. Voor wat betreft de karakterisering van de kantorenvoorraad in Gorinchem, kan worden opgemerkt dat specifieke kantorenlocaties zoals bijvoorbeeld een campus niet aan de orde is. Verder is er een tendens naar meer vraag naar kleinere kantoormetrages. Marktpartijen spelen hierop in door hun aanbod om te vormen naar meer kleine units en ook kantoorverzamelgebouwen. Ook worden soms alternatieve functies gevraagd: bijvoorbeeld sportschoolgebruik en daaraan wordt -waar dat planologisch kan- ook aan meegewerkt door de gemeente.

De gemeente Gorinchem doorloopt een traject om te komen tot een (geactualiseerde) woonvisie en transformatievisie. In deze visies worden ook de mogelijkheden betrokken van functiewijziging van (deel)gebieden en individuele locaties. Hierbij worden ook kantoorlocaties betrokken. Daarnaast wordt een traject doorlopen om een antwoord te kunnen geven op hoe om te gaan met functies op bedrijventerreinen en in kantoren die niet tot de traditionele functies voor deze locaties worden

¹ B/Mak is een Gorinchems makelaarskantoor met veel kennis over de regionale kantorenmarkt in dit oostelijke deel van Zuid-Holland Zuid.

gerekend. Vooruitlopend op de verder resultaten van deze trajecten is reeds nu aan te geven dat het voormalige belastingkantoor aan de kantorenvoorraad wordt onttrokken. Dit pand van 6.484 m² wordt door het Rijksvastgoedbedrijf via openbare inschrijving te koop aangeboden. Door de gemeente is aangegeven om medewerking te willen verlenen om de huidige bestemming kantoor te wijzigen naar wonen en maatschappelijke doeleinden (= voor het vestigen van een school). Ook het voormalige kantoor van Deli Home aan de Arkelsedijk is door bestemmingswijziging aan de voorraad onttrokken; voor de komende tijd worden verdere transformatieaanvragen verwacht. Al met al wordt verwacht dat door deze ontwikkelingen het leegstandspercentage daalt naar een niveau van circa 5% frictieleegstand in 2024.

Deze input voor de kantorenvisie betreft alleen de gemeente Gorinchem. Feitelijk is in de per 1 januari 2019 ontstane regio Alblasserwaard (gemeente Molenlanden en gemeente Gorinchem) alleen in de gemeente Gorinchem sprake van (zelfstandige) kantoren. De kantoorfunctie in de gemeente Molenlanden is beperkt tot bedrijfskantoren als onderdeel van een bedrijfsvestiging en kleinschalige kantoren (bijvoorbeeld kantoor aan huis). De harde plancapaciteit voor kantorenontwikkeling (= 4.500 m² op Meerkerk IV, bestemmingsplan is vastgesteld in 2017) in de voormalige AV gemeente Zederik is tot op heden niet geëffectueerd; er zijn nog drie kleinere kavels waarop een zelfstandige kantooruimte gerealiseerd kan worden. Er is geen verwachting dat op enige kortere termijn het bestemmingsplan wordt gewijzigd voor Meerkerk IV.



Kantorenvisie 2019-2024 Hoeksche Waard

De Hoeksche Waard heeft in 2008 een regionale bedrijventerreinenstrategie vastgesteld waarin een kantorenparagraaf is opgenomen. In 2014 is in de actualisatie van deze strategie de kantorenparagraaf niet meegenomen. In plaats hiervan heeft de Hoeksche Waard met de brief van 23 oktober 2015 van het toenmalige REO-ZHZ aan G.S. een reactie gestuurd op de provinciale kantorenbrief van 19 november 2014. Met deze brief is daarmee invulling gegeven aan de toenmalige kantorenbrief van de provincie. Per brief van 8 maart 2016 is de REO-ZHZ-stuurgroepsbrief met de kantorenstrategie Drechtsteden door de G.S. aanvaard als de geactualiseerde regionale kantorenvisie Zuid-Holland Zuid. Deze aanvaarding zou gelden tot 1 juli 2018, maar is verlengd tot 1 juli 2019.

Ondanks dat er bij de gemeente geen recent en uitvoerige onderzoeksgegevens beschikbaar zijn van de kantorenmarkt in de HW, kan – na de jongste oproep van G.S. van 7 juni 2018- er een beperkte weergave gegeven worden van de ontwikkeling van de kantorenmarkt in de Hoeksche Waard. Het vertrekpunt is daarbij de regionale visie uit 2014, lokaal ambtelijk inzicht in de leegstand en een inschatting van de nieuwbouwbehoefte in de periode 2019-2024.

In de Hoeksche Waard is de kantorenmarkt zeer beperkt van omvang. Kantoorvestigingen in de Hoeksche Waard komen voor op bedrijventerreinen, in enkele dorpscentra of in woonwijken. In de kantorenparagraaf uit de regionale bedrijventerreinenstrategie uit 2008 is de bestaande kantorenvoorraad geschat op ca. 60.000 m² bvo. Wanneer daar de kleinschalige zelfstandige kantoorpanden bij worden opgeteld, wordt het totaal geschat op ca. 78.000 m² bvo. Volgens de inventarisatie van Stec in 2017 bedraagt deze laatste voorraad ca. 87.000 m² bvo. Wat betreft de voorraadontwikkeling is sinds 2017 sprake van 'geen' tot zeer incidentele en kleinschalige ontwikkelingen en transacties; kortom er zijn geen grote wijzigingen ten opzichte van de situatie in 2017. Uit bovenstaande valt af te leiden dat een voorraadontwikkeling in 12 jaar tijd is gerealiseerd van 10.000 m² bvo. Dit metrage komt voor bijna 50% voor rekening van de realisatie van het kantoor van de Rabobank (= in 2007) aan de Reedijk in Heinenoord.

Volgens de NVM-website funda.nl wordt per 1 februari 2019 ca. 16.000 m² te huur of te koop aangeboden. Dat is ongeveer 20% van de totale kantorenvoorraad. Dit percentage wordt in de Hoeksche Waard sterk beïnvloed door enkele grote panden. Sinds 2017 is dit een stijging van circa 4.000 m². Een object van bijna 4.000 m² neemt daarvan namelijk ongeveer 25% voor zijn rekening. In totaal gaat het momenteel over 4 panden met een oppervlak van 1.000 m² of meer.

Het meeste aanbod is momenteel beschikbaar op de kantorenlocatie De Grienden in Oud-Beijerland. Ook het voormalig Rabobankgebouw op het Vierwiekenplein en een kantoorpand op bedrijventerrein De Bosschen, beiden in Oud-Beijerland, hebben een groter aandeel hierin.

In de Hoeksche Waard is sprake van leegstand van kantoren, met name enkele voormalige bankkantoren en op korte termijn een aantal voormalige gemeentehuizen. Een gespecificeerd inzicht in de totale leegstand in de Hoeksche waard ontbreekt. Ambtelijk is recent met behulp van gegevens van de gemeentebelastingen een inschatting gemaakt van de leegstand van kantoorruimtes in de gemeente Hoeksche Waard. Daaruit blijkt dat een leegstand van circa 7.000 m² een reële schatting

betreft. Dat is 8% op het totaal kantoorruimte van circa 87.000 m². Een pand op de kantorenlocatie De Grienden in Oud-Beijerland levert een bijdrage van 15% van het totale metrage leegstand.

Het verschil in het cijfer van 8% leegstand volgens de gemeentebelasting (= cijfer per 1 januari 2018) en het andere aanbodcijfer van ca. 20% (Funda, per februari 2019) van het totaal, kan worden verklaard uit dat er in de Hoeksche Waard kennelijk sprake is van vele kortdurende of op-kortetermijn-aflopende huurcontracten. Aldus is sprake van aanbod van metrages die feitelijk soms nog in gebruik zijn. Ook de samenvoeging van de gemeenten speelt ten dele een rol hierbij, want daardoor kwam er recent ook meer aanbod op de markt: een kantoor van de gemeenschappelijke sociale dienst kwam hierdoor bijvoorbeeld op de markt.

Voor het grootste deel van het metrage leegstand in de dorpscentra of in/nabij woonwijken zijn of worden transformatieplannen tot woningen ontwikkeld. Deze plannen zijn opgenomen in de regionale woonvisie. Het betreft hier onder andere het Rabobank pand aan het Vierwiekenplein, maar ook voor panden op de kantorenlocatie De Grienden. Ook voor andere locaties komt de vraag naar andere bestemmingen aan de orde in de periode tot 2024. Al met al wordt verwacht dat door deze ontwikkelingen en de aantrekkende economie het leegstandspercentage daalt naar een niveau van circa 6% in 2024. Uitgaande van een standaard frictieleegstand van 5% is er op afzienbare termijn geen sprake meer van een leegstandsopgave voor kantoren in de Hoeksche Waard.

Een metrage van 10.000 m² van de totale vraagraming van de plancapaciteit (kleine) kantoren regio Zuid-Holland Zuid is voor de Hoeksche Waard toebedeeld voor de periode tot 2019. Op de bedrijventerreinen Reedijk (in voormalig gemeente Binnenmaas) en Strijen (voormalig gemeente Strijen) is nog ruimte beschikbaar voor de vestiging van enkele kleine kantoren tot maximaal 1.000 m² per kantoor. Voor beide locaties gaat het om harde plannen die qua ruimteaanbod passen binnen deze toebedeelde vraagraming.

De gemeente Hoeksche Waard wil ruimte kunnen blijven bieden aan de kleinschalige lokale en regionale verplaatsings- en uitbreidingsbehoefte. Gezien de huidige ruimte in plancapaciteit voor kantorenontwikkeling is de verwachting dat daarmee tot 2024 de toebedeelde planvoorraad voldoende is. Mocht daartoe aanleiding bestaan, dan kan een locatie-uitruil behulpzaam zijn. Ook werkt het gemeentebestuur Hoeksche Waard werkt actief aan het behalen van haar klimaatdoelen; de kantoren, waarvoor een verduurzamingsplicht geldt, hebben hierbij evenzeer de aandacht.



Kantorenvisie 2019-2024 Goeree-Overflakkee

De kantorenmarkt op Goeree-Overflakkee is zeer beperkt van omvang en wordt vooral bepaald door incidentele, kleinschalige ontwikkelingen en transacties. Over de omvang van de leegstand van kantoren is geen exact of recent beeld voorhanden, al bestaat wel de indruk dat deze beperkt is. Volgens een recente momentopname op Funda-business bedraagt het aanbod op 1 februari 2019 een aantal van 5 objecten met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1000 m².

Sinds 2015 zijn een aantal kantoorlocaties omgevormd naar andersoortige functies (wonen). Recente voorbeelden hiervan zijn de omvorming van voormalige gemeentekantoren van Goedereede en Oude Tonge naar wonen. Momenteel is voor een grote zorginstelling een nieuw kantoorpand in Dirksland in aanbouw (1064 m²). Verder geldt dat een leegstaand bedrijfspand is omgevormd naar een kantoorfunctie voor een bedrijf actief in de zakelijke dienstverlening; het gaat om een maatwerk oplossing waarvoor ook van provinciezijde planologisch medewerking is verleend. Het gebied aan de Zuidelijke Randweg in Middelharnis biedt nog voldoende ruimte voor de vestiging van een aantal zelfstandige kantoren. De afgelopen jaren zijn hier enkele kantoren ontwikkeld. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft geen grote ambitie voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren. Het gemeentebestuur wil ruimte bieden aan kleinschalige lokale en regionale kantoorinitiatieven en vindt belangrijk dat er voldoende ruimte is voor het lokale maatwerk.

Verder geldt dat de kantoren een verduurzamingsplicht hebben: label C in 2023 en label A in 2030. Het gemeentebestuur is uitermate actief, zowel beleidsmatig als uitvoerend om de klimaatdoelstellingen te bereiken en de bescheiden kantorensector is daarvan niet uitgezonderd.