

**Wat zijn
uw wensen?**

**TE KOOP / TE HUUR
GEVRAAGD
< 1000 m²**

ondernemers & huisvesting
Leidschendam-Voorburg



Peter van Ostaïjen | wethouder Economie

“Ruimte voor ondernemen is essentieel. Om vraag en aanbod van bedrijfshuisvesting beter bij elkaar te brengen, is inzicht nodig in de wensen van onze lokale ondernemers. Dat begint met luisteren.”

Introductie

Het bedrijfsleven en de gemeente willen samen de sociaal-economische opgaven aanpakken in Leidschendam-Voorburg. De partijen zijn vertegenwoordigd in het nieuwe Platform Economie & Arbeidsmarkt. Ze ontwikkelen samen een Agenda en een Actieprogramma voor de komende jaren.

Daarnaast worden thematische bijeenkomsten georganiseerd, waarbij overheid en bedrijfsleven samen kennis kunnen delen en ideeën genereren. De eerste activiteit is een interactieve bijeenkomst “**ondernemers & huisvesting**”, waarin u als ondernemer centraal staat. Doel is om te komen tot een eenduidig beeld over uw huisvestingssituatie, -wensen en -mogelijkheden in Leidschendam-Voorburg. Er is bijzondere aandacht voor de haalbaarheid van een bedrijfsverzamelgebouw en voldoende ruimte voor discussie en inbreng.



Feiten & weetjes

...over huisvesting van ondernemers in Leidschendam-Voorburg

Leidschendam-Voorburg beschikt in totaal over een achttal bedrijventerreinen met een totale omvang van ca. 16 ha netto. Twee van de 8 terreinen zijn locaties met slechts één gebruiker. De Star, Parnashofweg en Essesteijn zijn de bedrijventerreinen met de meeste werkzame mensen. De gemeente heeft een bovengemiddelde terreinquotiënt van meer dan 100 werkzame personen per hectare. Landelijk ligt dit op zo'n 50 werkzame personen per hectare en in Zuid Holland op ca. 60 personen. Leidschendam-Voorburg heeft een totale voorraad aan kantoorruimte van ca. 416.000m² vvo. In totaal is ca. 70.000m² beschikbaar. Slechts een kwart van dit beschikbare aanbod heeft een omvang van kleiner dan 1000m². In Leidschendam-Voorburg wil 70% van de kantoorgebruikers een kantoorruimte kleiner dan 1000m², landelijk is dit 50%. Zo'n 30% van de werkgelegenheid in de gemeente is kantoorgebonden.

Uit 'Marktanalyse Leidschendam-Voorburg', okt 2010 | Stec Groep

Huidige kantoorlocaties in Leidschendam-Voorburg

- ① Leidsenhage e.o.
- ② Klein Plaspoelpolder
- ③ Sytwende / Oosteinde
- ④ Overgoo
- ⑤ Voorburg Centrum
- ⑥ Voorburg Station

Huidige bedrijventerreinen in Leidschendam-Voorburg

- Ⓐ Parnashofweg
- Ⓑ De Star
- Ⓒ Essesteijn
- Ⓓ 't Loo
- Ⓔ Utrechtsebaan
- Ⓕ Westeinde
- Ⓖ Huyssitterweg
- Ⓗ Klaverblad

Verzamelgebouwen in Leidschendam-Voorburg e.o.

Starterscentra, incubators, broedplaatsen

- 1 Kleine Loods - Mariahoeve
- 2 Bink 36
- 3 De 3-hoefijzers (in ontwikkeling)
- 4 Caballero Fabriek

Businesscenters

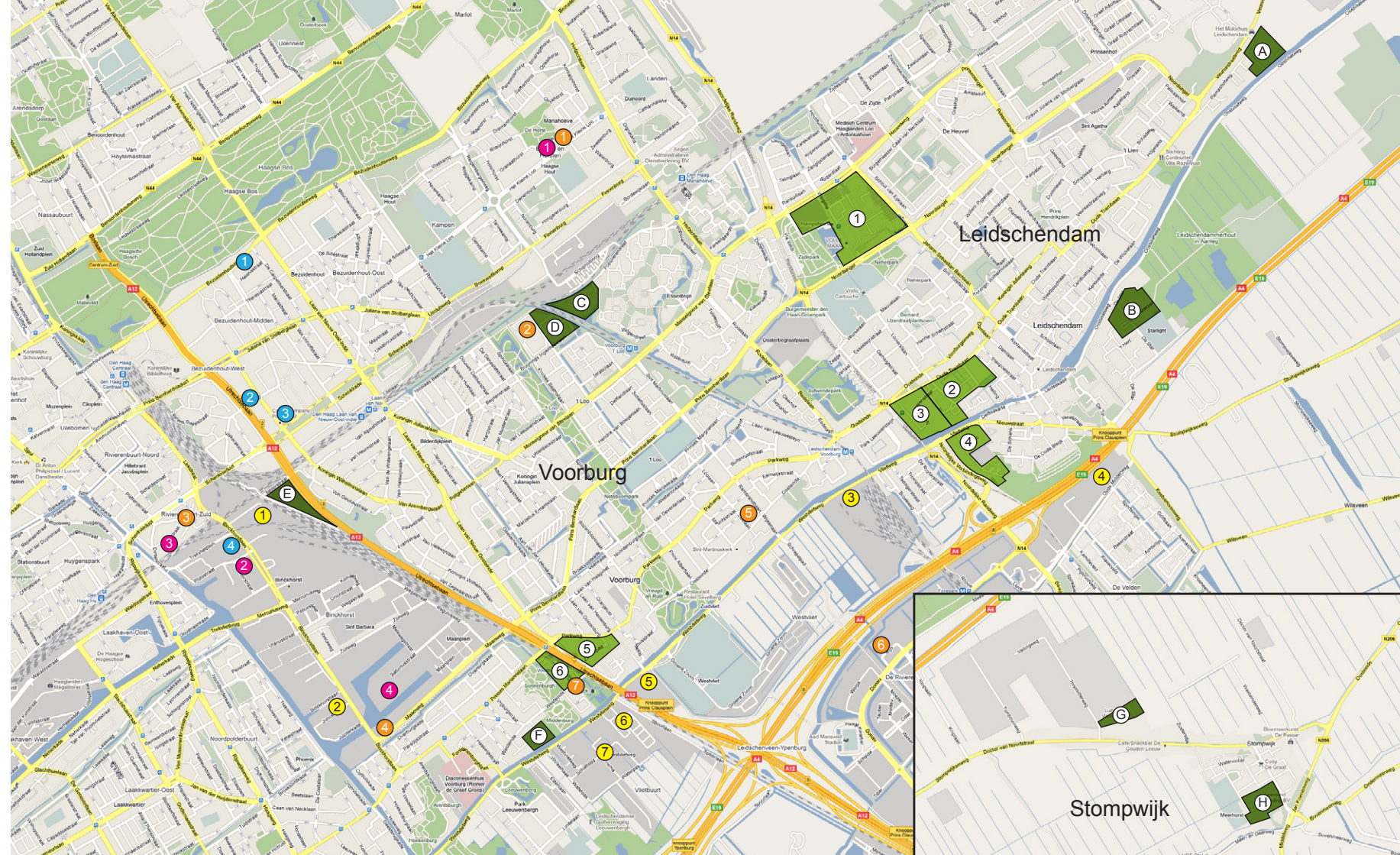
- 1 Tauro - Bezuidenhout
- 2 Regus Den Haag - Equinox
- 3 Prinsenhof á la Carte
- 4 Nomadz

Kantoorverzamelgebouwen

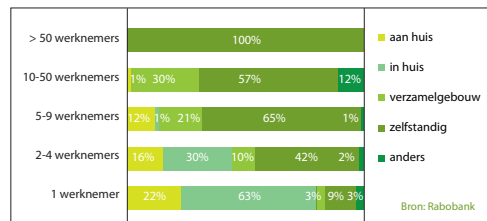
- 1 Atrium Het Kleine Loo
- 2 CBS gebouw
- 3 OG Beheer Spaarnestraat
- 4 Hanzegebouw
- 5 Ondernemershuys Oosteinde
- 6 Tauro Rijn
- 7 Stationsplein 6

Bedrijfsverzamelcomplexen

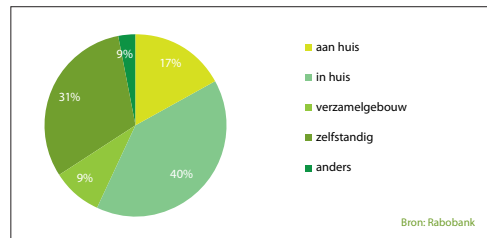
- 1 Design centrum Hangar 36
- 2 Binck Twins
- 3 Leeuwendale
- 4 Oude Middenweg
- 5 Westvlietweg 60
- 6 Hofzicht
- 7 Schietlood



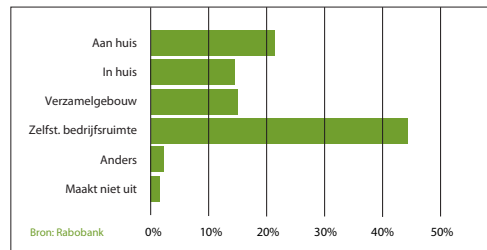
Type bedrijfsruimte naar grootteklasse



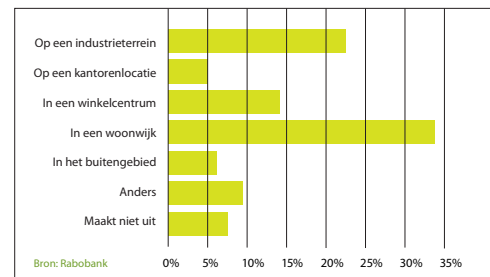
Type bedrijfsruimte



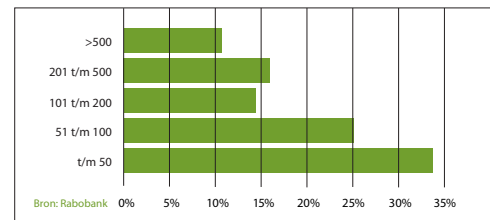
Gewenste type huisvesting



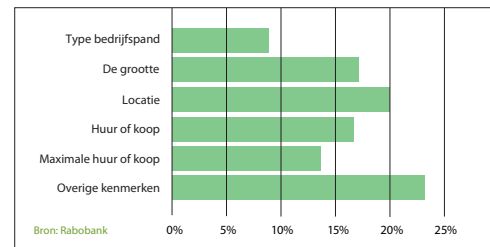
Gewenste type locatie



Gewenst bvo in m2



Belangrijkste kenmerk toekomstige huisvesting



Bij 80% van de eenmanszaken in de regio Vlietstreek-Zoetermeer is de belangrijkste vestigingsreden de eigen woonplaats. Bij middelgrote en grote bedrijven is de woonplaats van de ondernemer in 33% van de gevallen de doorslaggevende factor geweest. Circa 60% van de ondernemers met verhuisplannen zoeken naar een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 100m2 bvo. 33% van de ondernemers met verhuisplannen zijn op zoek naar een huisvesting met een maximum van 50m2 bvo. 59% van de werknemers in Leidschendam-Voorburg werkt buiten de gemeente. 54% van de werknemers binnen de gemeente woont niet in Leidschendam-Voorburg. Slechts 3% van de bedrijven in Leidschendam-Voorburg is gevestigd in een bedrijfsverzamelgebouw. Uit 'De Kracht van de Ondernemer' | Rabobank Vlietstreek-Zoetermeer, Kamer van Koophandel Den Haag, gemeenten Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer, dec 2009.

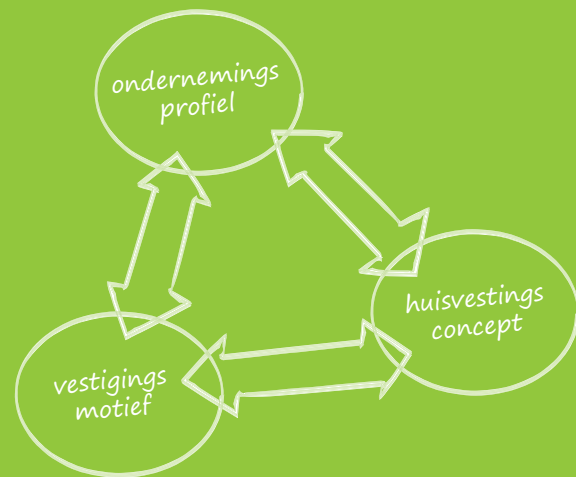
Startende bedrijven in het MKB zitten meer in een verzamelgebouw of plint. Driekwart van de startende bedrijven werk vanuit de woning. Dienstverlenende MKB bedrijven zitten het meest in een verzamelgebouw. Bedrijven zitten vaker in een gehuurd pand. Vooral auto- (en groot)handelsbedrijven zitten op een bedrijventerrein. Transport- en bouwbedrijven zitten vooral in kleine bedrijfsruimten. Kwart MKB bedrijven is een startend bedrijf. Middenbedrijf heeft grootste aandeel in de werkgelegenheid. De helft van het MKB zit bij of naast elkaar in één gebouw of plint/strip. Het MKB zit vooral in kleine bedrijfsruimten. Weinig MKB bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein. Uit 'Ruimtebehoefte MKB Den Haag' | Stogo, mei 2010.

Ondernemingsprofielen

Iedere onderneming is uniek en de huisvesting is daar een afspiegeling van. Toch zijn er ook overeenkomsten te vinden. Overeenkomst in de branche, het type onderneming en de grootte van de onderneming. Met name op het gebied van huisvesting komen deze overeenkomsten naar voren.

De ondernemingsprofielen zijn gebaseerd op algemene kenmerken en zijn huisvestingsgericht. Omdat niet iedere onderneming zich laat vangen in een profiel zijn de grenzen niet zo hard als gesteld. Ook heeft iedere ondernemer zijn of haar eigen specifieke motieven om zich ergens te vestigen, de één zwaarder wegend dan de andere.

Uw ideale huisvestingsconcept sluit aan bij uw profiel en voldoet aan uw belangrijkste vestigingsmotieven. Daar waar vraag en aanbod elkaar raken zullen veelal keuzes moeten worden gemaakt en prioriteiten worden gesteld.



Handelsbedrijven



kleine onderneming

Minder dan 3 werknemers. Tussenhandel zonder opslag. De huisvestingsbehoefte bestaat uit kleine kantoren in verzamelgebouwen. Kortlopende huurcontracten.



middelgrote onderneming

3-10 werknemers. Tussenhandel met eventueel opslag. Als er opslag gewenst is dan is de verhouding: veel opslagruimte en logistiek, weinig kantoor.

Logistiek



kleine onderneming

Minder dan 5 werknemers. Kleinschalige logistiek (specialistisch). Opslagruimte, klein terrein en klein kantoor.



middelgrote onderneming

5-25 werknemers. Middelgrote logistiek, branchegericht. Opslagruimte en logistiek terrein (opstel mogelijkheden en parkeren), klein kantoor.



Consumentgerichte dienstverlening



kleine onderneming

Minder dan 10 werknemers. Baliefunctie, zorg, reparatie & onderhoud. Locatie en indeling sterk afhankelijk van dienstverlening



middelgrote onderneming

10-25 werknemers. Verbreding en specialisatie van de dienstverlening. Vanwege de grootte is de scheiding tussen front en backoffice sterker zichtbaar.

Zakelijke dienstverlening



zzp'er of eenmanszaak

Flexibele arbeidskracht, specialist. Veelal kantoor aan huis of betaalbare, flexibele kantoorruimte. Kortlopende huurcontracten.



kleine onderneming

2-4 werknemers. Creatieve sector, adviesbureaus. Kortlopende huurcontracten, de huisvesting mag een afspiegeling zijn van de onderneming maar identiteit heeft lage prioriteit.



middelgrote onderneming

5-35 werknemers. Specialistische dienstverlening. Middellange huurtermijnen. Eigen identiteit huisvesting en aanbod faciliteiten zijn belangrijk. Soms meerdere vestigingen.

Productiebedrijven



kleine onderneming

Minder dan 5 werknemers. Specialistische producten. Kleinschalige bedrijfshal, huur, geen kantoorruimte, uitstraling onbelangrijk.



middelgrote onderneming

5-40 werknemers. Brancheproductie. Middelgrote bedrijfshal, klein kantoor, verzorgd, interne logistiek belangrijk.

Bouwnijverheid



kleine onderneming

Minder dan 5 werknemers. Onderhoudsbedrijven en particulier gericht. Opslagruimte, kantoor veelal aan huis.

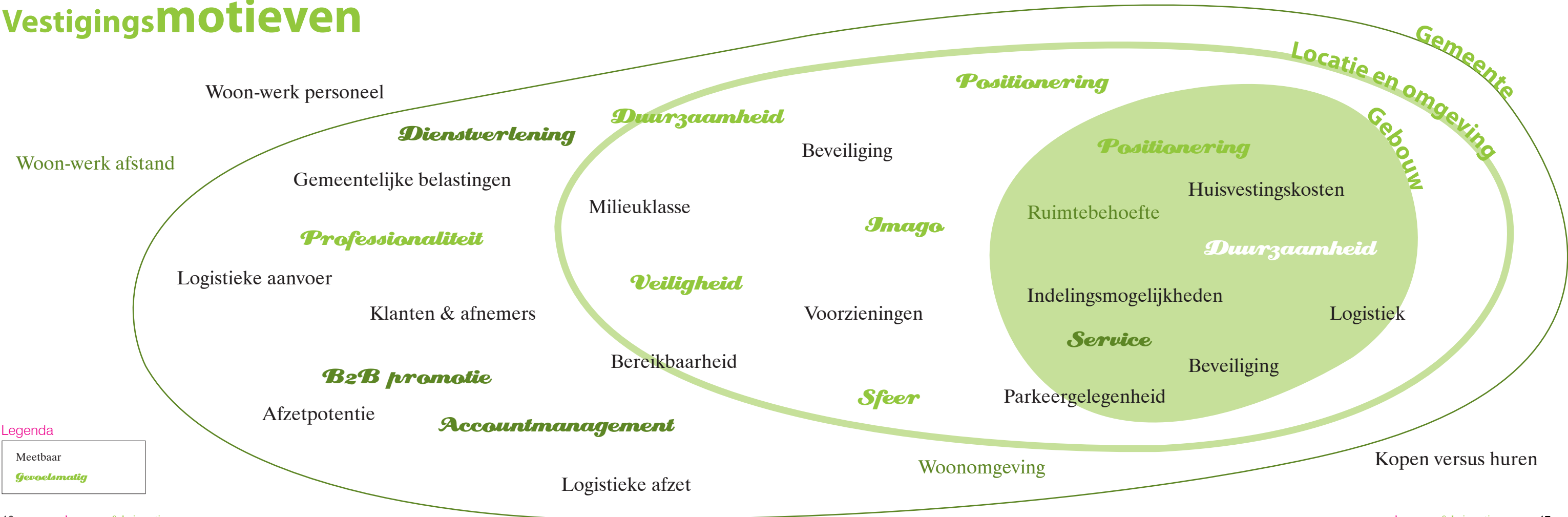


middelgrote onderneming

5-25 werknemers. Onderhoud, renovatie en nieuwbouw, particulier en B2B. Kleinschalige bedrijfshallen, relatief veel kantoor, veel ambulant personeel.



Vestigingsmotieven



InterViews

“Als je huisvesting voor startende bedrijven maakt, doe je dit voor volwaardig draaiende bedrijven. De eerste opstart is vanuit huis en als de zaak goed genoeg loopt, gaan ze op zoek naar huisvesting. Computers, website, administratie, notaris ... alles is al geregeld.”



Micha Wijngaarde | Wijngaarde bv

Maarten G. Verhoef | Zakenpartnertest.nl



“Het is heerlijk wonen en werken in Leidschendam-Voorburg. Toch zou ik wat meer met de mij omringende ondernemers samen willen doen. Elkaar ontmoeten op een van de vele mooie plekken in de gemeente zou goed kunnen inspireren tot die samenwerking.”



Frank Zwetsloot | Vireo Vastgoed

“De nabijheid van voorzieningen is relatief. In tegenstelling tot de buitenlander, neemt de Nederlander maar een half uur voor zijn lunch. 5 minuten lopen is dan al te veel.”

“In de makelaardij speelt de discussie over de noodzaak van een zichtlocatie. In onze branche zie je steeds meer dat het klantencontact via het internet verloopt.”

Esther Offringa | De Bruijn en Tak NVM Makelaardij





Marcel van der Lans en Ralph Klein | BL Regeltechniek

“Het bedrijventerrein De Star waarop we zitten is verouderd en er zijn geen verwijzingen naar het terrein. Als we met alle specialismen van de bedrijven op het terrein de koppen bij elkaar steken en de handen uit de mouwen, moeten we al snel een hoop kunnen verbeteren.”



Annabet Nolen | Amor Fati Training en Coaching

“Mijn ambitie op termijn is een centrum op te richten waar een ieder kennis kan maken met allerlei verschillende manieren van persoonlijke ontwikkeling. Een verbindende plek, midden in het leven, waar je kan zoeken naar de kracht van jou en je bedrijf.”



Vincent van Steenwijk | BMT Koeriers

“Voor mij hoeft ik niet zo op een zichtlocatie te zitten, ik heb mijn rijdende reclameborden.”

“Uiteindelijk zijn we allemaal gebaat bij de samenwerking; de gemeente, de belegger en vooral de eindgebruiker.”

Frits van Rees | De Regenbogen Beheer



“Ik reisde iedere dag naar mijn chique kantoor in Den Haag, om vervolgens naar mijn klanten te gaan. Mijn klanten kwamen zelden bij mij.”



Adrian Voogd | EPS Design

Adrian is deze week verhuisd naar het voormalig CBS gebouw

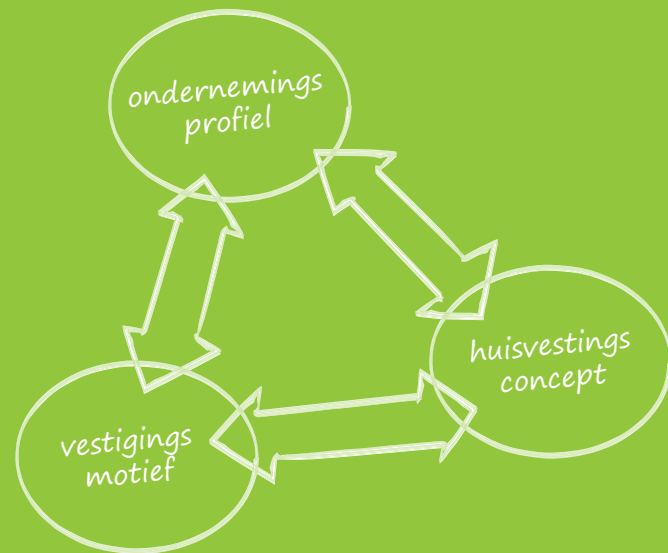
Huisvestingsconcepten

Tijdens de bijeenkomst van 5 januari concentreren we ons graag samen met u op uw wensen én op uw mogelijkheden op het gebied van huisvesting. Dit doen we aan de hand van uitwerkingen van de volgende concepten:

Bedrijfshal
Verzamelgebouw met productie-units
Opslagruimte

Business center
Low cost bedrijfsverzamelgebouw
Branchegericht bedrijfsverzamelgebouw
Flexibele werkplek formule

Moderne kantoorvilla
Markante huisvesting
Multifunctioneel gebouw
Woon-werkcombinaties



Gebrek aan geschikte ruimte
leidt tot creatieve oplossingen
van de ondernemer

Wordt vervolgd.....

op de bijeenkomst van 5 januari 2011



Wat zijn uw wensen?

Bijlage bij de uitnodiging voor de themabijeenkomst 'Ondernemers & huisvesting' op 5 januari 2011.

Dit boekje is een initiatief van het Platform Economie & Arbeidsmarkt van Leidschendam-Voorburg, een samenwerking tussen het bedrijfsleven en de gemeente.

De uitgave is mede mogelijk gemaakt door de gemeente Leidschendam-Voorburg, de Kamer van Koophandel Den Haag en het MKB Leidschendam-Voorburg.

Samenstelling door Jan de Leeuw & Lodewijk Bedaux (CUSTOM Property Solutions) i.s.m. Margreet Witteveen (gemeente Leidschendam-Voorburg) & Paulien Eisma (Beleid enzo BV)

Aan de samenstelling van deze uitgave is uiterste zorg besteed. Het is niet uit te sluiten dat gegevens inmiddels zijn achterhaald of verkeerde verwachtingen wekken. Aan deze publicatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

December 2010