



Informatienota raad

Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven 2022

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
E-mail: gemeente@veldhoven.nl
Datum B en W: 24 januari 2023
Registratienummer: 22bs00158

Kennisnemen van

De huidige ontwikkelingen op de kantorenmarkt in het SGE zoals verwoord in de kantorenbrief

Inleiding

Eind vorig jaar is de 'Programmering nieuwe werklocaties 2021' in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) vastgesteld. Hierin zijn regionale afspraken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en campussen in het SGE vastgelegd. Kantoorlocaties zijn in deze programmering buiten beschouwing gelaten. De laatste regionale afspraken over kantorenprogrammering zijn van 2013. We hebben toen afspraken gemaakt vanwege de toenmalige malaise op de kantorenmarkt, die gepaard ging met veel leegstand.

Inmiddels is de situatie flink gewijzigd. Aangespoord door regionale afspraken, maar ook door de slechte vooruitzichten, is de afgelopen tien jaar op meerdere locaties in Eindhoven (o.a. Flight Forum, Land Forum) en in de overige SGE-gemeenten, het ooit bedachte nieuwbouw kantorenprogramma ingekrompen of zelfs helemaal gecancelld. Mede daardoor is de kantorenmarkt inmiddels een stuk 'gezonder' geworden. Dit blijkt onder meer uit de dalende leegstandscijfers.

Genoemde ontwikkelingen maken dat de toenmalige programmeringsafspraken niet één op één hoeven te worden geactualiseerd. Een 'lichtere' beleidsvariant volstaat op dit moment. Daar is deze kantorenbrief voor bedoeld. Daarin geven we allereerst een korte schets van de ontwikkelingen die zich momenteel op de regionale kantorenmarkt voordoen. Vervolgens vertalen we de uitkomsten van het recente STEC-onderzoek 'Behoefteraming kantoren Noord-Brabant' (d.d. sept. 2022) naar SGE-niveau en we koppelen hier een aantal regionale afspraken en aanbevelingen aan vast.

De Run 1000 is voor Veldhoven een belangrijke locatie. De eerste bebouwing op De Run 1000 in Veldhoven dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Het terrein is sinds de jaren '90 volledig uitgegeven. ASML was hier een van de eerste gevestigde bedrijven. Simac en Mikrocentrum zijn op dit moment andere grote kantoorgebruikers die hier zijn gevestigd. ASML heeft er een paar jaar geleden voor gekozen om De Run 1000 als 'satellietvestiging', naast de hoofdlocatie op De Run 6000 te gebruiken. Door de terugkeer van ASML is de leegstand gedaald van een onrustbarende 25% in 2017, tot (bijna) 0% op dit moment. ASML heeft flink geïnvesteerd in haar panden op De Run 1000, waardoor het terrein een flinke upgrade heeft ondergaan en min of meer is 'gered voor de toekomst'. Immers, dit soort kantoorlocaties aan de snelweg hebben het op de meeste plaatsen niet makkelijk. Op dit moment is de bouw van nieuwe kantoorgebouwen van ASML op de Run 1000 in volle gang. In de Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven 2022 staat dat volgens de verwachtingen die golden tijdens het opstellen van de Kantorenbrief in 2040 72.000



nieuwe arbeidsplaatsen worden verwacht. Inmiddels is bekend dat dit aantal arbeidsplaatsen al in 2030 wordt verwacht.

Kernboodschap

Met de Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven 2022 flexibiliteit inbouwen om afspraken binnen redelijke termijn aan te passen op het moment dat gewijzigde marktomstandigheden daarom vragen.

Vervolg

De kantorenbrief wordt tweejaarlijks opgesteld en ter kennisneming voorgelegd aan het Portefeuillehoudersoverleg Economie SGE.

De situatie op de regionale kantorenmarkt wordt jaarlijks gemonitord door vastgoedadviseur Savills en gerapporteerd in de 'Vastgoedmonitor Stedelijk Gebied Eindhoven'.

Communicatie en samenspraak

De raden in alle 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven worden middels een Raadsinformatienota geïnformeerd over de Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven 2022

Bijlagen

- Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven, 2022
- Fact sheets kantoorlocaties SGE (bijlage bij Kantorenbrief SGE 2022)
- STEC-rapport; Behoefteraming kantoren Noord-Brabant, d.d. sept. 2022

Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven, 2022

Eindhoven,
21 november 2022

Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven, 2022

Waarom deze kantorenbrief ?

De laatste regionale afspraken met betrekking tot kantorenprogramming dateren van 2013. Die afspraken zijn toentertijd tot stand gekomen onder aanvoering van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) en waren dan ook van toepassing op het gehele SRE-gebied. Analooq aan de programming bedrijventerreinen, is toen gewerkt met een stoplichtmodel. Een groene aanduiding voor locaties die ontwikkeld kunnen worden. Een oranje aanduiding voor locaties die tot nader order 'on hold' zijn gezet. Van de 20 onderscheiden kantoorlocaties waren er 9 in Eindhoven gesitueerd en 11 in de omliggende SGE-gemeenten. In totaal zijn toen 8 van de 20 locaties op oranje gezet, waarvan 5 in Eindhoven. De aanleiding om destijds tot regionale kantorenafspraken te komen, was vooral gelegen in de toenmalige malaise op de kantorenmarkt. Er was veel leegstand in bestaande kantoorgebouwen. Bovendien; naast Eindhoven, had een flink aantal SGE-gemeenten plannen om nieuwe kantoren te ontwikkelen. Om deze redenen was het toen nodig om (ook) op regioniveau regulerende afspraken te maken over de ontwikkeling van deze nieuwbouwlocaties.

Inmiddels is de situatie flink gewijzigd. Aangespoord door regionale afspraken, maar ook door de aanhoudende malaise op de kantorenmarkt, zijn op meerdere locaties in Eindhoven (Flight Forum, Land Forum, Strijp-S en Stadionkwartier) en verder op het merendeel van de locaties in de overige SGE-gemeenten, de plannen gewijzigd. Op genoemde locaties is het ooit bedachte kantorenprogramma ingekrompen of zelfs helemaal gecancelld. In vergelijking tot 2013 is de planvoorraad nieuw te bouwen kantoren dus fors verminderd. Daarnaast is de kantorenmarkt een stuk 'gezonder' geworden, hetgeen onder meer blijkt uit de dalende leegstandscijfers. Momenteel is de gemiddelde leegstand in het SGE ca. 10%, terwijl dat in de slechtste jaren schommelde rond de 17%.

Bovengenoemde ontwikkelingen maken dat de noodzaak tot regionale afstemming op het gebied van nieuwbouw kantoorlocaties, momenteel veel minder aanwezig is dan in 2013. De toenmalige programmeringsafspraken hoeven dus niet een op een te worden geactualiseerd. Deze kantorenbrief is met name bedoeld om de ontwikkelingen die zich op de regionale kantorenmarkt voordoen onder de aandacht te brengen van bestuur en betrokken ambtenaren. Bij het schetsen van deze ontwikkelingen grijpen we voor een belangrijk deel terug op de 'Vastgoedmonitor SGE 2022' die Savills (in samenwerking met Verschuuren-Schreppers makelaars) juli jl. heeft afgerond in opdracht van het SGE. Voorts is deze kantorenbrief bedoeld om de uitkomsten van het STEC-onderzoek 'Behoefteteraming kantoren Noord-Brabant (d.d. september 2022) te vertalen naar SGE-niveau en, tezamen met de gesignaleerde ontwikkelingen, om te zetten in beleidsmatige aanbevelingen. Deze aanbevelingen zijn tezamen met de conclusies terug te vinden in de laatste paragraaf.

Karakterisering kantorenmarkt Stedelijk Gebied Eindhoven

De regio Eindhoven wordt door de grotere makelaars (o.a. CBRE, JLL, Savills en Cushman & Wakefield) voor wat betreft haar vastgoedpotentie sinds enkele jaren gerekend tot de G5-gemeenten (naast Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag). Onze regio heeft op kantoreng gebied duidelijk zijn eigen karakteristiek. Brainport is van oudsher een maak-regio, groot geworden dankzij DAF, Philips en alle (high tech) bedrijven en bijbehorende toeleveranciers die daaruit zijn voortgekomen. Vandaar ook dat een flink deel van de kantorenvoorraad is geconcentreerd op campus- of 'campusachtige' locaties (o.a. HTCE, Automotive campus en ASML). Het gaat hierbij veelal om 'kantoorachtige' gebouwen; het ziet eruit als een kantoor, maar in veel gevallen is het gebouw niet als zodanig bestemd. Zeker in deze regio, is het onderscheid tussen een kantoor- en een bedrijfsruimte dan ook vaak moeilijk te maken. Voor de toekomst is de verwachting dat dit onderscheid op veel locaties nog verder gaat verdwijnen.

Van de totale voorraad kantoorruimten in het SGE is ongeveer 70% gesitueerd in Eindhoven (bron: Savills Vastgoedmonitor SGE, 2022). Wanneer we kijken naar de marktdynamiek (d.w.z. het jaarlijkse aantal kantoortransacties, uitgedrukt in m²) dan zien we dat deze positie zelfs nog dominanter is. Over de periode 2013 t/m 2021 vond ca. 84% van de opname kantoorruimte plaats in Eindhoven. Omdat een duidelijke trend zichtbaar is waarbij de vraag naar kantoren zich steeds meer concentreert op locaties nabij intercitystations en stedelijke voorzieningen, is de verwachting dat de dominantie van Eindhoven op de regionale kantorenmarkt verder zal toenemen.

In de periode 2008 - 2015 was de kantorenmarkt in het hele SGE duidelijk in mineur. De ontwikkelingen werden in die jaren gedomineerd door enerzijds de conjuncturele gevolgen van de crisis en anderzijds door structurele oorzaken waardoor de vraag naar kantoren af nam, zoals de opkomst van het Nieuwe Werken en de afvlakkende 'verkantoring'¹ van de werkgelegenheid. Sinds 2015 is landelijk, en ook in deze regio, een duidelijke kentering te zien; het kantorenaanbod (= m² kantooroppervlak dat te huur wordt aangeboden) is sinds 2015 flink gedaald terwijl de opname een overwegend opgaande lijn vertoont (bron: Savills).

Ontwikkeling kantorenvorraad

Vooraf omdat met name in Eindhoven de afgelopen jaren veel kantoorruimte is gesloopt (ruim 110.000 m², waarvan een groot deel op de voormalige Philips-locatie Vredeoord), dan wel herontwikkeld (ca. 50.000 m², waaronder westvleugel Rabobank en voormalige kantoor van Eindhovens Dagblad), dan wel getransformeerd naar andere functies (bijna 260.000 m²), is er veel kansarme kantoorruimte uit de markt genomen (bron: Gemeente Eindhoven, sector EC). Door die transformatie zijn er in de loop der jaren alleen al in Eindhoven zo'n 4.000 wooneenheden bij gekomen. In de overige SGE-gemeenten is er ook kantoorruimte aan de markt onttrokken, zij het in veel beperkter mate (volgens cijfers van Savills: ca. 45.000 m²). De onttrekkingen hebben ertoe geleid dat de kantorenvorraad (= totaal aantal m² gebouwde oppervlakte kantoren en kantoorachtige gebouwen) de afgelopen tien jaren met zo'n 9% is afgenomen tot ruim 2.000.000 m² per ultimo 2021 (zie grafiek 1). Voor de toekomst zit er nog een aantal substantiële kantoortransformaties in de pijplijn, waaronder het voormalig Philips-hoofdkantoor aan de Boschdijk en het belastingkantoor aan de Karel de Grotelaan in Eindhoven. Globaal gezien is de verwachting dat de komende jaren nog tenminste zo'n 100.000 m² kantoorruimte aan de voorraad wordt onttrokken als gevolg van transformatie naar andere functies (veelal wonen).

Vooraf in de periode 1990 – 2008 zijn in het hele SGE veel nieuwe kantoren gebouwd. De kantorenvorraad groeide toen niet alleen in Eindhoven, maar juist ook in meerdere randgemeenten. Zo zijn er in die periode op een aantal snelweglocaties in Son en Breugel (Science Park Ekkersrijt), Best (Breeven), Veldhoven (De Run 1000) en Waalre (Diepenvoorde) nieuwe kantoorparken ontwikkeld. In veel gevallen zijn deze locaties opgezet vanuit een bepaald (veelal 'high tech') concept. In de loop der jaren is dit oorspronkelijke 'label' in veel gevallen verwaterd, waardoor er op dit moment (ook) 'reguliere' kantoorgebruikers op dit soort locaties zijn gehuisvest. Ook in Eindhoven is er in die periode relatief veel gebouwd, zowel in het stationsgebied (o.a. het zogenaamde 'Kennedy Business Center') alsook op snelweglocaties zoals Flight Forum en Poort van Metz.

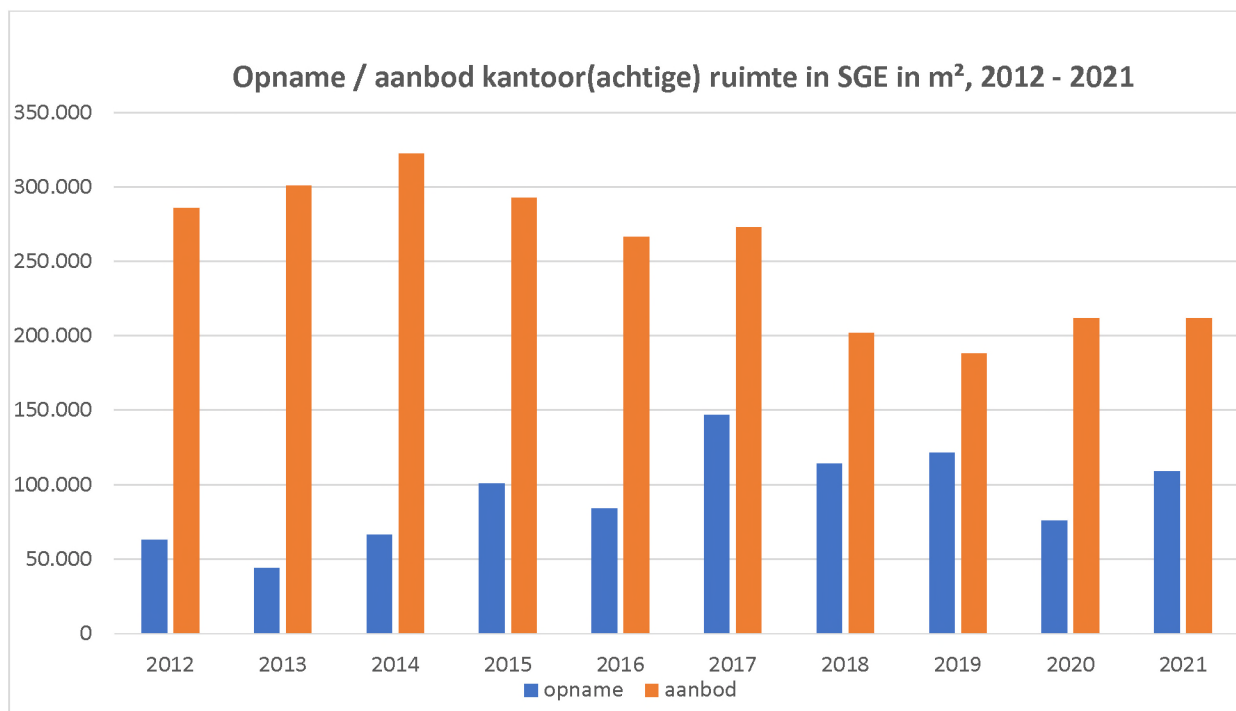
¹ Verkantoring = het proces waarbij werkzaamheden in toenemende mate vanachter een computer worden uitgevoerd, veelal in een kantoor(achtig) gebouw

Gerealiseerde opname, aanbod en leegstand van kantoorruimte

De ontwikkeling van het kantorenaanbod in het SGE vertoonde de laatste jaren een dalende lijn; van ca. 323.000 m² in 2014 tot ca. 188.000 m² in 2018 / 2019. De Corona-situatie heeft er in 2020 toe geleid dat aan deze dalende tendens een eind is gekomen. In dat jaar nam het aanbod weer toe tot ruim 210.000 m². Net als bij de opnamecijfers, geldt ook bij voor aanbod dat deze niet evenredig is verdeeld over het gebied. Onder andere in het Eindhovense centrum, stationsgebied en Strijp-S zijn de aanbodcijfers laag, terwijl op bijvoorbeeld Poort van Metz in Eindhoven of op Breeven in Best het aanbod juist groot is.

Onderstaande grafiek 2 laat zien dat de opname van kantoorruimte in het SGE in 2017 een hoogtepunt kende met ca. 147.000 m². In 2018 en 2019 bewoog de jaarlijkse opname zich rond de 115.000 m². Deze terugval ten opzichte van 2017 wordt vooral toegeschreven aan het tekort aan courante kantoorruimten dat toen is ontstaan. In het stationsgebied en op Strijp-S in Eindhoven is de opname van kantoor(achtige) ruimte de laatste jaren het grootst geweest. Daardoor zijn hier de kwalitatief betere kantoorgebouwen vrijwel allemaal ingevuld. Kantoorgebruikers die geen passende kantoorruimte kunnen vinden in het centrum-/stationsgebied blijken in de praktijk niet bereid te zijn om hun zoekvraag te verleggen naar andere typen locaties, zoals bijvoorbeeld een kantoor aan de snelweg of aan de rand van een bedrijventerrein.

De oorzaak van de terugval naar ca. 75.000 m² opname in 2020 is terug te voeren op de Corona-situatie. Deze heeft ertoe geleid dat veel kantoorgebruikers 'pas op de plaats hebben gemaakt' bij hun beslissing over toekomstige huisvesting. In 2021 is het opnameniveau weer gestegen naar ongeveer het pre-Coronaniveau (109.000 m²).



Grafiek 2: opname / aanbod kantoorruimte in SGE, 2012 – 2021 (bron: Savills)

De verhouding tussen het aanbod en de opname van kantoorruimte is bepalend voor de hoeveelheid leegstand die zich op de regionale kantorenmarkt voordoet (zie grafiek 1). Dit leegstandspercentage is in het SGE afgenomen van gemiddeld zo'n 17% in 2014 tot iets onder de 10% in 2019 (ca. 6% wordt als 'gezond' beschouwd). Die leegstand is niet over het hele gebied gelijk verdeeld; op de meest gewilde locaties is die een stuk lager dan op de minder populaire locaties. Vooral als gevolg van de Corona-situatie, is in 2020 en 2021 de gemiddelde leegstand weer iets toegenomen.

Landelijke vraagrends

De Corona-situatie heeft ertoe bijgedragen dat de kantorenmarkt in zijn algemeenheid momenteel een stuk minder 'presteert' ten opzichte van de situatie van voor 2020. Wat in de toekomst mogelijk de blijvende impact van Corona op (onder andere) de kantorenmarkt gaat zijn, is ongewis. Ondernemers maken veelal nog een pas op de plaats en stellen hun huisvestingsbeslissing uit. Voor de komende jaren is de verwachting dat, mede als gevolg van Corona, blijvend een andere manier van werken ontstaat. Het 'hybride werken', dus meer vanuit huis, wordt naar verwachting een blijvertje, waardoor de bezetting van kantoorgebouwen afneemt. Daardoor kunnen bedrijven ervoor kiezen om in de toekomst minder meters kantoorruimte te huren. Dit effect zal nog niet zo zeer op de korte termijn zichtbaar zijn, maar pas op het moment dat een huurovereenkomst afloopt en de huurder een beslissing moet nemen over de toekomstige benodigde ruimte.

Naast Corona, is er nog een aantal recente trends aan te wijzen die niet zo zeer van invloed zijn op de vraag naar kantoren, maar wel remmend kunnen werken op de totstandkoming van nieuwbouw. Daarbij is onder meer te denken aan:

- Stijging prijzen bouwmaterialen
- Stijging energieprijzen
- Schaarste aan bouw personeel
- Inflatie
- Stijging rente
- Stikstofcrisis

Genoemde trends dragen er toe bij dat de kosten om nieuwbouw te realiseren sterk zijn toegenomen. Bovendien is het onzeker hoe de prijzen zich in de nabije toekomst gaan ontwikkelen. Hierdoor is het bijna onmogelijk om bouwkosten reëel in te schatten. Dit soort onzekerheid wordt nog eens versterkt door de oorlog in Oekraïne, waardoor ontwikkelaars en beleggers nauwelijks meer durven te investeren, dit ondanks de vraag naar nieuwbouw die nog steeds boven de markt hangt.

De hiervoor geschetste ontwikkelingen zijn vooral kwantitatief van invloed op de vraag naar kantoren. Er doet zich ook een aantal trends voor dat in kwalitatief opzicht gevolgen heeft voor de kantorenmarkt. Op de eerste plaats is de afgelopen jaren duidelijk geworden dat economische omstandigheden snel kunnen veranderen. Bedrijven zullen daardoor minder snel geneigd zijn om zich langjarig te binden aan verhuurders van kantoren. De behoefte aan kortlopende c.q. flexibele huurcontracten neemt daardoor toe. Kantoren waarin flex-concepten worden aangeboden, profiteren hiervan.

Daarnaast is een trend zichtbaar dat het kantoor in toenemende mate gaat dienen als ontmoetingsplek waar collega's en hun externe relaties naar toe gaan op het moment dat ze elkaar fysiek willen ontmoeten. Dit maakt de nabijheid van goede OV-verbindingen (bij voorkeur een Intercitystation) en voorzieningen mogelijk nog belangrijker dan ze nu al zijn.

Verder moeten kantoren kwalitatief van een hoog niveau zijn, met extra aandacht voor een goede ventilatie / luchtkwaliteit in het gebouw. Ook ten aanzien van de technische voorzieningen en de inrichting van gebouwen worden andere eisen gesteld door toenemend gebruik van overleggen op afstand (via teams, zoom, etc.). Daardoor hebben medewerkers op kantoor behoefte aan 'beluimten'; afgescheiden ruimten waar ze collega's niet storen tijdens video-overleggen.

Behalve aan de kwaliteit van een gebouw, stellen kantoorgebruikers ook steeds hogere eisen aan duurzaamheid, mede aangespoord door de ambities van de overheid op dit gebied. Een nieuw gebouw dat niet voldoet aan de huidige duurzaamheidsnormen is onverhuurbaar en kan in de meeste gevallen niet eens worden gebouwd omdat geldverstrekkers weigeren om te investeren in gebouwen die niet voldoen aan de hoogste normen op dit gebied.

Tot slot kunnen we hier nog als trend benoemen dat kantoorgebruikers er steeds vaker de voorkeur aan geven om zich in multifunctionele gebouwen c.q. gebieden te vestigen. Door meerdere functies in een gebouw of gebied onder te brengen (naast kantoren bijvoorbeeld ook wonen, retail, horeca, etc.) ontstaat er meer levendigheid buiten kantoorruimten en is er meer menging van verschillende soorten publiek. Dat zijn kwaliteiten die bijdragen aan een vestigingsklimaat waar de moderne kantoorgebruiker de voorkeur aan geeft.

Regionale vraagtrends

Bovengenoemde trends die zich op de landelijke kantorenmarkt voordoen, doen zich ook in (regio) Eindhoven voor. Zo is er op dit moment een groeiende vraag naar flexibel te huren kantoorruimte zichtbaar waardoor er een toename is van het aantal concepten dat op deze vraag inspeelt. Ook concentreert de vraag naar kantoren zich in toenemende mate op het Eindhovense centrum en stationsgebied. Omdat de toevoeging van nieuwe kantoren in dit gebied al jaren achterblijft bij de vraag, is de roep om nieuwe, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte hier aanhoudend groot. Het ligt dan ook in de verwachting dat de opname van (nieuwbouw) kantoorruimte flink wordt opgestuwd op het moment dat de partijen die nu op zoek zijn naar kantoorruimte, kunnen gaan huren in een nieuwbouw kantoor dat aan de eisen voldoet. Dit kan te zijner tijd tot een 'boeggolf' in de opnamecijfers leiden. Overigens is deze vraag merendeels afkomstig van partijen die al in de regio Eindhoven zijn gevestigd. Verhuizing naar nieuwbouw betekent daarom vaak dat er elders in de regio (veelal minder courante) ruimte vrij komt. Omdat er momenteel onvoldoende kantoorruimtes voorhanden zijn die aan de huidige marktvraag voldoet, wordt de huisvestingsvraag in een aantal gevallen op de langere baan geschoven of op een andere manier ingevuld. Wat betreft dat laatste is het illustratief dat de afgelopen tijd relatief veel transacties plaatsvonden in kantoorachtige gebouwen. Voor een deel had deze marktvraag ook in toekomstige nieuwbouw in bijvoorbeeld het Eindhovense stationsgebied kunnen 'landen'. Bij gebrek aan geschikt aanbod, is deze vraag een andere weg gaan zoeken in stad c.q. regio.

De vraag naar kantoorachtige ruimte kan ook om andere redenen nog een flinke boost krijgen. Dit is dan vooral het gevolg van de sterke groei die ASML de komende jaren verwacht te gaan realiseren (het bedrijf zelf gaat uit van een verdubbeling). Direct in het kielzog van ASML, zal naar verwachting een flink aantal regionale toeleveranciers uit de HTSM-sector (High Tech Systems & Materials) een bovengemiddelde groei laten zien. Deze groei gaat veelal gepaard met een toenemende ruimtebehoefte. Voor het grootste deel zal deze toegenomen ruimtebehoefte zijn weg vinden buiten de kantorenmarkt om (zie o.a. Prodrive, NTS, Frencken, VDL). Echter, een deel van de vraag zal wel degelijk neerslaan in een kantoor(achtige) ruimte, welke veelal zijn gelegen op de campussen (zoals ASML-campus en HTCE) of campus-achtige locaties. Juist hier kunnen de opnamecijfers dan ook flink worden opgestuwd.

De laatste jaren wordt de vraag naar vooral kantoorachtige ruimte op (met name) campuslocaties ook steeds nadrukkelijker aangejaagd door het grote aantal startende en doorstartende bedrijven dat in deze regio van de grond komt. Het aanwezige ecosysteem op met name de campussen, opgeteld bij de ruime aanwezigheid van onderwijs- en onderzoeksinstituten zoals de TU/e, maken deze regio tot een vruchtbare bodem voor nieuwe bedrijven. Het gaat daarbij met name om starters die behoren tot de HTSM-sector.

STEC-onderzoek; Behoefteraming kantoren

STEC-groep heeft dit jaar (zomer 2022) in opdracht van de Provincie een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige behoefte aan enerzijds kantoren en anderzijds bedrijventerreinen in Brabant (beide in een separaat rapport weergegeven). Het onderzoeksbureau onderscheidt daarbij vier regio's, waar Zuidoost-Brabant (= MRE-regio) er één van is. Specifieke cijfers voor de SGE-regio zijn niet in het behoefteonderzoek kantoren weergegeven. Echter, omdat de kantorenmarkt zich (op basis van data van Savills en STEC-rapport, p.10) voor ongeveer 90% concentreert in het SGE én omdat het onderzoek duidelijk maakt dat buiten de 9 SGE-gemeenten géén planvoorraad kantoren aanwezig is, gaan we er hier vanuit dat de uitkomsten voor Zuidoost-Brabant, vrijwel een op een van toepassing zijn op het SGE.

Campussen evolueren steeds meer tot hybride werklocaties. Daardoor 'communiceren' ze zowel met andere kantoorlocaties in de regio alsook met bedrijventerreinen³. Anderzijds is op de campussen zelf te zien dat sommige bedrijven zich bij voorkeur vestigen in een kantoor(achtige) omgeving, terwijl andere activiteiten zich het beste 'thuis voelen' in een bedrijfsruimte die op die campus is gelegen. Ook STEC constateert in zijn onderzoek dat de vraag naar kantoor(achtig) vastgoed op campuslocaties zich beweegt op het snijvlak van bedrijventerrein en kantoor (zie ook p. 17 STEC-rapport). Daar wordt aan toegevoegd dat "het onvermijdelijk is dat er enige overlap is tussen de vraag die we hier ramen vanuit de kantoren- en de bedrijventerreinenprognose". Verder stelt STEC dat "circa 50% van de ruimtevrage naar het locatietype campus / innovatiedistrict kan bestaan uit kantoren".

STEC heeft de plancapaciteit op de Automotive Campus (Groot Schooten), HTCE Zuid in Waalre en BIC gekwalificeerd als 'bedrijventerrein'. Deze is daarom meegenomen bij de prognose bedrijventerreinen. Omdat de resterende plancapaciteit op de TU/e-campus en High Tech Campus Eindhoven grotendeels is gelegen op het kantoorachtige deel van beide campuslocaties, heeft STEC deze meegenomen bij de kantorenprognose. Een en ander neemt niet weg dat we HTCE en TU/e-campus blijven kwalificeren als 'bedrijventerrein' (als zodanig zijn ze terug te vinden in onze eigen 'Programmering nieuwe werklocaties SGE, 2021). Vandaar dat beide locaties niet zijn meegenomen in de beschrijvingen van kantoorlocaties (fact sheets) die als bijlage bij deze kantorenbrief zijn opgenomen.

STEC heeft drie scenario's ontwikkeld om de vraag naar kantoren in (o.a.) Zuidoost Brabant voor de periode 2022 – 2031 te prognosticeren. Van deze drie, vindt STEC het 'hoge Covid 19-scenario' het meest voor de hand liggend. Hierbij is er vanuit gegaan dat de Corona-pandemie er blijvend toe zal leiden dat werknemers een substantieel deel van de tijd vanuit huis gaat werken (het zogenaamde 'hybride werken'). Daardoor zal de behoefte aan kantoorruimten sterker afnemen dan in de twee andere scenario's. Omdat de verwachte toekomstige vraag naar kantoren verschilt per deelgebied, heeft STEC een uitsplitsing gemaakt naar type locatie. Wanneer de drie vraagscenario's met elkaar worden vergeleken, wijzen de tendensen voor de verschillende locatietypen in dezelfde richting: de uitbreidingsvraag concentreert zich met name in het centrummilieu / OV-knooppunten en op innovatie / campuslocaties. De snelweglocaties zijn in alle gevallen de grootste verliezers en dat geldt in wat mindere mate ook voor kantoren die zijn gelegen in een woonmilieu en op 'overige OV-knooppunten' (d.w.z. zonder intercitystation en hoogstedelijke centrumvoorzieningen in de buurt).

Uitgaande van het door STEC aanbevolen 'hoge Covid 19-scenario' is de verwachting dat in 2031 per saldo in het SGE een overschot aan kantoorruimte zal ontstaan ter grootte van 102.900 m² (zie rechtsonder in onderstaande tabel uit STEC-rapport). Dat betekent dat er zo'n 103.000 m² minder kantoorruimte nodig is ten opzichte van de meters die nu in gebruik zijn. Uitgesplitst naar locatietype, ontstaat een gedifferentieerder beeld. In het hoge COVID-19 scenario gaat STEC er vanuit dat de komende 10 jaar in het hoogstedelijke centrummilieu en op campuslocaties in Zuidoost Brabant een additionele behoefte bestaat aan resp. 78.600 en 37.700 m² nieuwbouw kantoorruimte (tezamen: ruim 116.000 m²). Dat komt per jaar neer op een gemiddelde behoefte van ongeveer 11.600 m² nieuw toe te voegen kantoor(achtige) ruimte. Uitgaande van de verhouding tussen centrummilieu (ca. 2/3 deel) en campus / innovatielocaties (ca. 1/3 deel) zoals STEC die in onderstaande tabel benoemt, komt dit neer op een verwachte vraag van ca. 6.500 m² kantoorruimte per jaar op centrum-/OV Knooplocatie en 3.500 m² op campuslocaties. Door het uitvallen van de vraag op snelweglocaties (- 210.800 m²), verwacht STEC dat de leegstand juist hier de komende jaren flink zal toenemen⁴.

³ Hiermee wordt bedoeld dat een ruimtevrage van een bedrijf zowel zou kunnen 'landen' op een campus, alsook op een 'regulier' bedrijventerrein of in een kantooromgeving

⁴ We merken hierbij op dat STEC zelf de kanttekening maakt dat er een veelheid aan factoren van invloed is op het daadwerkelijke verloop van de ruimtevrage. De gepresenteerde cijfers moeten dan ook niet letterlijk worden geïnterpreteerd. Het gaat er meer om dat bij de planning van nieuwe kantoren rekening wordt gehouden met actuele trends en tendensen die uit de cijfers zijn af te leiden (bijv. v.w.b. hybride werken, locatievoorzieningen, etc.).

Tabel 16: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 naar locatietype

Locatietype	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als katalysator	
	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu/OV-knoop	+130.400 m ²	+151.900 m ²	+96.300 m ²	+116.100 m ²	+60.500 m ²	+78.600 m ²
Overig centrummilieu	+30.900 m ²	+43.800 m ²	+9.300 m ²	+21.200 m ²	-13.200 m ²	-2.400 m ²
Innovatie/campus	+85.800 m ²	+105.100 m ²	+54.300 m ²	+72.200 m ²	+21.500 m ²	+37.700 m ²
Overig OV-knooppunt	+2.400 m ²	+4.400 m ²	-1.100 m ²	+800 m ²	-4.600 m ²	-3.000 m ²
Snelweg en uitvalsweg	-141.300 m ²	-117.100 m ²	-185.000 m ²	-162.900 m ²	-230.700 m ²	-210.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	+2.300 m ²	+4.400 m ²	-1.100 m ²	+800 m ²	-4.700 m ²	-3.000 m ²
Totaal	+110.500 m²	+192.500 m²	-27.300 m²	+48.200 m²	-171.200 m²	-102.900 m²

Bron: Stec Groep, 2022. * Afgerond op 100-tallen.

Om inzicht te krijgen in de vraag op welke typen locaties in het SGE de komende 10 jaar naar verwachting een overschot dan wel een tekort aan nieuw te realiseren kantoorruimte gaat ontstaan, moeten we de hierboven geprognosticeerde uitbreidingsvraag in relatie zien tot de (harde en zachte) plancapaciteit⁵ die STEC begin 2022 bij alle gemeenten heeft geïnventariseerd. In onderstaande tabel is (geel gearceerd) de plancapaciteit in Zuidoost-Brabant weergegeven, uitgesplitst naar de verschillende geplande vastgoedprojecten. Hierbij merken we op dat de 50.000 m² plancapaciteit op de Run 1000 in Veldhoven exclusief is gelabeld voor uitbreiding van ASML en in feite dus niet meer vrij beschikbaar is. Er is op deze locatie inmiddels een start gemaakt met de nieuwbouw voor ASML.

Zuidoost	Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven	115.000	Innovatie/campus	hard
Zuidoost	Eindhoven	Knoop XL (overig)	100.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Flight Forum	50.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
Zuidoost	Eindhoven	TU/e Campus	40.000	Innovatie/campus	hard
Zuidoost	Eindhoven	Dorgelolaan (gebouw 1)	30.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Lichthoven Fase 2	28.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	VDMA	16.500	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
Zuidoost	Eindhoven	Holiday Inn	15.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Strijp-S	15.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
Zuidoost	Eindhoven	Strijp-T	n.n.b.	Innovatie/campus	zacht
Zuidoost	Eindhoven	The Dutch Mountains	14.500	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Lichthoven Fase 1	14.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	District E (vh. VVV-locatie)	12.500	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
Zuidoost	Eindhoven	Dorgelolaan (gebouw 2)	10.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Gebouw Vierlander	5.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Bouvine (gebouw Volt)	4.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Etten-Leur	Oostpoort/Trivium	1.200	Snelweg en uitvalsweg	hard
Zuidoost	Helmond	Suytkade	8.000	Overig centrummilieu	hard
Zuidoost	Nuenen	Smits van Oyenlaan	4.750	Overig centrummilieu	hard
Zuidoost	Veldhoven	De Run 1000 ⁵⁾	50.000	Bedrijventerrein	zacht

Plan capaciteit kantoren in Zuidoost-Brabant in m² BVO (geel gearceerd) per 1 jan. 2022. Bron: STEC-rapport 'Behoefteschatting kantoren Noord-Brabant', d.d. sept. 2022

Wanneer we bovenstaande harde en zachte plancapaciteit confronteren met de verwachte ruimtevrage 2022 – 2031 volgens het Covid-19 hoog-scenario (= meest rechtse kolom in onderstaande tabel), ontstaat een beeld⁶ zoals hieronder is af te lezen.

⁵ Onder 'harde plancapaciteit' worden te realiseren nieuwbouwplannen verstaan waarvoor de RO-procedure (zo goed als) afgerond is (bestemmingsplan onherroepelijk). 'Zachte plancapaciteit' betreft nieuwbouwplannen waarvoor de RO-procedure nog niet is afgerond. Overigens is in de praktijk het onderscheid tussen 'hard' en 'zacht' niet altijd even duidelijk.

⁶ Hierbij wordt opgemerkt dat in deze tabel STEC uit is gegaan van harde en zachte plancapaciteit in m² VVO, terwijl in de daarboven staande tabel plancapaciteit, uitgesplitst naar projecten, is uitgegaan van m² BVO. Om van BVO (Bruto Vloer Oppervlak) naar VVO (Verhuurbaar Vloer Oppervlak) te komen, is een (veel gebruikte) factor 0,85 aangehouden.

Locatietype	Hard	Zacht	Vraag EIB laag (COVID-19 als katalysator)	Vraag EIB hoog (COVID-19 als katalysator)
Centrummilieu/OV-knoop	37.400	184.025	+60.500 m ²	+78.600 m ²
Overig centrummilieu	10.838	0	-13.200 m ²	-2.400 m ²
Innovatie/campus	131.750	0	+21.500 m ²	+37.700 m ²
Overig OV-knooppunt	0	0	-4.600 m ²	-3.000 m ²
Snelweg en uitvalsweg (waaronder BT)	45.900	42.500 ¹³	-230.700 m ²	-210.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	0	0	-4.700 m ²	-3.000 m ²
Totaal	225.888	226.525	-171.200 m²	-102.900 m²

Harde en zachte plancapaciteit in Zuidoost-Brabant in m² VVO, afgezet tegen verwachte ruimtevraag 2022 – 2031. Bron: STEC-rapport 'Behoefteschatting kantoren Noord-Brabant', d.d. sept. 2022

Vertaald naar de diverse locatietypen, kunnen voor de verschillende plangebieden in het SGE de volgende conclusies worden getrokken:

Centrummilieu / OV-knoop:

De geprognosticeerde ruimtevraag naar kantoren in het hoogstedelijk centrummilieu / OV-knooplocaties is met +78.600 m² VVO het hoogst van alle locatietypen. De harde planvoorraad die aan de vraag naar dit locatietype voldoet, is 37.400 m² VVO groot en bevindt zich geheel in het stationsgebied van Eindhoven. In eerste aanleg duidt dit erop dat de plancapaciteit hier tekort schiet. Echter, naast de 37.400 m² harde planvoorraad, is er ook nog ruim 184.000 m² VVO zachte planvoorraad beschikbaar. STEC adviseert hierover in zijn rapport (p. 27): "Het valt op dat er een forse zachte planvoorraad aanwezig is rondom het station Eindhoven. Hoewel we daar ook een groot deel van de vraag verwachten, lijkt de omvang van het zachte planaanbod ruim ten opzichte van de vraag. Het is daarom aan te raden dat deze plancapaciteit gefaseerd hard wordt gemaakt."

Overig centrummilieu:

De ruimtevraag op dit locatietype t/m 2031 is negatief ingeschat op – 2.400 m² VVO (d.w.z. dat er 2.400 m² minder ruimte nodig is op dit type locatie dan dat er nu in gebruik is). De totale planvoorraad die aan deze vraag voldoet is 10.838 m² VVO groot en bevindt zich deels in Helmond (8.000 m² BVO op Suytkade) en deels in Nuenen (4.750 m² BVO aan de Smits van Oyenlaan). Theoretisch beschouwd zou er in de markt geen behoefte aanwezig zijn om deze twee projecten tot ontwikkeling te brengen. Echter, omdat het om een relatief beperkt metrage gaat, verdeeld over twee gemeenten waarvan ook nog eens één centrumgemeente (Helmond), werkt het naar verwachting niet marktverstrend wanneer deze vastgoedontwikkelingen toch zouden worden gerealiseerd. Dit pleit ervoor om deze plancapaciteit gewoon te behouden en het initiatief aan de 'markt' over te laten.

Innovatie / campus:

De ruimtevraag op dit locatietype is ingeschat op +37.700 m² VVO. De totale (overigens harde) planvoorraad die aan deze vraag voldoet is 131.750 m² groot, deels gelegen op de High Tech Campus Eindhoven (97.750 m² VVO) en de TU/e-campus (34.000 m² VVO)⁷. 'Op papier' is er de komende tien jaar dus voldoende planvoorraad beschikbaar om in de verwachte ruimtevraag te kunnen voorzien. In zijn rapportage (p. 27) maakt STEC hier echter wel een kanttekening bij: "We zien vanuit de prognose ook een uitbreidingsvraag op dit soort campuslocaties. Die vraag is kwantitatief niet voldoende om de volledige plancapaciteit in te vullen. Daarbij is het wel zo dat ruimtevraag op campussen zich minder goed laat voorspellen door dit soort prognosemodellen". Verder stelt STEC ten aanzien van campuslocaties (p.28) dat deze "voor HTSM-bedrijvigheid in Zuidoost-Brabant Een zeer goede uitgangspositie hebben om additionele vraag aan te trekken. Door de magneetwerking die die deze campussen hebben is het realistisch dat er zich bedrijven van buiten de regio vestigen, of dat bedrijven harder groeien dan het gemiddelde in de sector". Al met al is de conclusie die STEC zelf trekt, dat de

⁷ Hierin is de planvoorraad die mogelijk beschikbaar komt op Strijp-T in Eindhoven niet meegenomen omdat momenteel nog onduidelijk is of en zo ja hoeveel planologische ruimte hier kan ontstaan door intensivering van de bestaande bebouwing.

specifieke vraag naar campuslocaties wel eens groter kan zijn dan geprognosticeerd, waardoor het geen probleem hoeft te zijn dat de huidige planvoorraad, de geraamde behoefte overtreft.

Bovengenoemde conclusies van STEC zijn in lijn met de verstedelijkingsopgave waar de regio momenteel voor staat. Deze opgave hangt voor een belangrijk deel samen met de sterke groei die ASML de komende jaren verwacht te gaan realiseren (het bedrijf zelf gaat uit van een verdubbeling). Direct in het kielzog van ASML, zal naar verwachting een flink aantal regionale toeleveranciers uit de HTSM-sector (High Tech Systems & Materials) een bovengemiddelde groei laten zien. Deze groei gaat veelal gepaard met een toenemende ruimtebehoefte. Voor het grootste deel zal deze toegenomen ruimtebehoefte zijn weg vinden buiten de kantorenmarkt om (zie o.a. Prodrive, NTS, Frenken, VDL). Echter, een deel van de vraag zal wel degelijk neerslaan in een kantoor(achtige) ruimte, welke veelal zijn gelegen op de campussen (HTCE en TU/e-campus) of campus-achtige locaties (Strijp-S en Strijp-T). Juist hier kunnen de opnamecijfers dan ook flink worden opgestuwd.

Overig OV-knooppunt:

De ruimtevraag naar dit type locatie is negatief ingeschat op ongeveer – 3.000 m² VVO. Omdat er in het SGE geen nieuw te bouwen vastgoedprojecten zijn gepland op dit type locaties, is er geen planvoorraad beschikbaar. Derhalve behoeft de negatieve ruimtevraag geen verdere actie.

Snelweg en uitvalsweg (waaronder bedrijventerreinmilieu):

De ruimtevraag naar dit type locatie is negatief ingeschat op ruim – 210.000 m² VVO. De totale planvoorraad die aan deze vraag voldoet is daarentegen bijna 90.000 m² VVO groot, verdeeld over de locaties Bouvigne en Flight Forum in Eindhoven (50.000 m² BVO planvoorraad) en De Run 1.000 in Veldhoven (50.000 m² planvoorraad). Wat betreft laatstgenoemde locatie meldt het STEC-rapport dat deze exclusief is gelabeld voor de ontwikkeling van ASML. De realisatie van de nieuwbouw voor ASML is hier inmiddels gestart waardoor er geen sprake meer is van een eventuele marktverstoring op andere kantoorlocaties in de regio.

Het project 'Bouvigne' betreft een relatief klein (4.000 m²) nieuw te bouwen kantoor nabij de snelweg A2. Het plan is al geruime tijd geleden positief bestemd en er is zelfs een bouwvergunning afgegeven ten behoeve van de realisatie van een kantoor voor bouwbedrijf SDK. Dit bedrijf heeft zelf (nog) geen plannen om hier naartoe te verhuizen. Zo lang dat niet het geval is, blijft het plan op de plank liggen en gaat er geen marktverstoring vanuit.

Het kantorencluster op Flight Forum is in het kantorenbeleid van Eindhoven al jaren gelabeld als 'prioritaire locatie'. Desondanks vond de laatste uitgifte van een kantoorlocatie alweer bijna 15 jaar geleden plaats (in 2008). Vandaar dat de Flight Forum-directie en aandeelhouders (waaronder Gemeente Eindhoven), als onderdeel van de gebiedsvisie Eindhoven Airport District, een eigen plan hebben ontwikkeld dat erin voorziet om de doelgroep te verbreden naar niet-kantoorhoudende bedrijven. Daarbij wordt gedacht aan o.a. medische- en onderwijsfuncties, lichte milieu categorieën maakbedrijven en zelfs mogelijk short stay wonen. Op deze manier is het de bedoeling dat het kantorencluster Flight Forum zodanig verkleurt dat de locatie beter gaat aansluiten bij de marktvraag.

In zijn algemeenheid meldt STEC in zijn rapport (p. 27) over snelweglocaties dat "deze naar verwachting in meters gaan krimpen, zoals bijv. kantorenpark Diepenvoorde in Waalre, Flight Forum, Poort van Metz en Croy in Eindhoven". Doordat de plancapaciteit op De Run 1.000 exclusief voor ASML beschikbaar komt en er een plan ligt om het kantorencluster op Flight Forum te laten verkleuren, wordt er in het SGE al het nodige aan gedaan om dit niet marktconforme aanbod uit de markt te nemen. Verder is het van belang dat op snelweglocaties in het SGE geen plannen voor nieuw te bouwen kantoren worden ontwikkeld. Een uitzondering zou kunnen gelden voor aantoonbaar snel groeiende bedrijven (zoals bijv. ASML) die op of nabij hun huidige (snelweg)locatie willen uitbreiden.

Solitaire kantoren in woonmilieu:

De ruimtevraag naar dit type locatie is negatief ingeschat op – 3.000 m² VVO. Omdat er in het SGE geen nieuw te bouwen vastgoedprojecten zijn gepland op dit type locaties, is er geen planvoorraad beschikbaar. Derhalve behoeft de negatieve ruimtevraag geen verdere actie.

Conclusies en aanbevelingen

De afgelopen tien jaar heeft de kantorenmarkt in heel Nederland (dus ook in deze regio) een flinke metamorfose doorgemaakt. Zo zien we onder andere dat kantoorgebruikers er steeds vaker de voorkeur aan geven om zich te vestigen in een hoogstedelijk centrummilieu. Ten tijde van de laatste regionale kantorenprogrammering (2013) ging de voorkeur nog nadrukkelijk uit naar een goed bereikbare snelweglocatie. Anderzijds zien we dat het thuis werken, mede door Corona, een grote vlucht heeft genomen. Daardoor ligt het voor de hand dat de totale ruimtebehoefte van kantoorgebruikers de komende jaren substantieel gaat afnemen. Daarmee samenhangend, krijgen kantoren steeds meer de functie van ontmoetingsplek voor werknemers. Zo'n plek moet vooral goed bereikbaar zijn met een snelle OV-verbinding. Dat neemt niet weg dat er (in ieder geval voorlopig) een categorie kantoorgebruikers overblijft die de voorkeur geeft aan een locatie met een goede autobereikbaarheid. Bestaande kantoorgebouwen die aan de snelweg zijn gelegen en liefst ook (redelijk) goed bereikbaar met het OV én beschikken over de nodige voorzieningen, kunnen daarom nog wel degelijk toekomstperspectief hebben.

De laatste regionale afspraken kantorenprogrammering dateren van 2013. Analoog aan de bedrijventerreinenprogrammering, zijn die afspraken toen gemaakt om te voorkomen dat in het SGE te veel kantoorlocaties tegelijkertijd op de markt zouden komen. In deze kantorenbrief hebben we het onderzoek dat STEC onlangs (sept. 2022) heeft uitgevoerd in opdracht van de Provincie Brabant, als uitgangspunt genomen om te komen tot aanbevelingen. STEC concludeert in zijn algemeenheid dat de plancapaciteit op kansarme kantoorlocaties in het SGE (het ging daarbij merendeels om snelweglocaties) de afgelopen jaren grotendeels is verdwenen. Dat rechtvaardigt dat de afspraken in deze kantorenbrief niet langer op het niveau van de specifieke kantoorlocaties hoeven te worden gemaakt. In plaats daarvan sluiten we aan bij de conclusies die STEC per locatietype heeft getrokken en hebben we onderstaand een vertaling gemaakt naar de situatie in het SGE. Het gaat hierbij om richtinggevende aanbevelingen die worden bewaakt en getoetst door het Ambtelijk Overleg Economie (AOE). Wanneer zich substantiële⁸ nieuwe ontwikkelingsinitiatieven voor kantoor(achtige) gebouwen aandienen die nog niet (dan wel met een kleiner aantal vierkante meters) zijn opgenomen in de planvoorraad-lijst van STEC (zie p. 8 van deze kantorenbrief), dienen deze te worden besproken in het AOE. Vervolgens legt het AOE hierover een advies ter besluitvorming voor aan het Portefeuillehoudersoverleg (PoHo) Economie.

Centrummilieu / OV-knoop:

Op basis van het door STEC geadviseerde 'hoge Covid 19-scenario, wordt tot 2031 de grootste ruimtevraag in het SGE verwacht in het hoogstedelijk centrummilieu (+78.600 m² VVO) Voor dit locatietype is de harde planvoorraad 37.400 m² VVO groot. Deze is geheel gelegen in het Eindhovense stationsgebied. Naast de harde planvoorraad, is hier ook nog ruim 184.000 m² zachte planvoorraad aanwezig. STEC ziet zeker kansen om deze plancapaciteit te ontwikkelen, maar adviseert wel om deze gefaseerd op de markt te brengen teneinde overaanbod te voorkomen.

Overig centrummilieu:

De ruimtevraag naar 'overig centrummilieu' is t/m 2031 negatief ingeschat op – 2.400 m² VVO. De totale planvoorraad is 10.838 m² VVO groot (deels gelegen in Helmond, deels in Nuenen). De voorraad is dus groter dan de geraamde (negatieve) behoefte. Echter, omdat het om een relatief beperkt metrage gaat, is er nauwelijks sprake van marktverstoring. Dit rechtvaardigt om deze plancapaciteit gewoon te behouden, waarbij het initiatief aan de markt wordt overgelaten.

Innovatie / campus:

De ruimtevraag op dit locatietype is ingeschat op +37.700 m² VVO. De totale planvoorraad is 131.750 m² VVO (gelegen op High Tech Campus Eindhoven en de TU/e-campus). 'Op papier' is er de komende tien jaar dus voldoende planvoorraad beschikbaar. Echter, STEC maakt daarbij de kanttekening dat de specifieke vraag naar campuslocaties wel eens groter kan zijn dan de geprognosticeerde 37.700 m², waardoor het geen probleem hoeft te zijn dat de huidige planvoorraad, de geraamde behoefte overtreft.

⁸ Onder 'substantieel' verstaan we hier initiatieven voor de realisatie van kantoorruimte, groter dan 750 m². Van initiatieven die kleiner zijn dan genoemde 750 m², is er vanuit gegaan dat deze slechts voorzien in een lokale behoefte. Hierover hoeft daarom geen regionale afstemming plaats te vinden.

Overig OV-knooppunt:

De ruimtevraag naar dit type locatie is negatief ingeschat op ongeveer – 3.000 m² VVO. Omdat er in het SGE geen nieuw te bouwen vastgoedprojecten zijn gepland op dit type locaties, is er geen planvoorraad beschikbaar. Derhalve behoeft de negatieve ruimtevraag geen verdere actie.

Snelweg en uitvalsweg (waaronder bedrijventerreinmilieu):

De ruimtevraag naar dit type locatie is negatief ingeschat op circa – 210.000 m² VVO. De totale planvoorraad die aan deze vraag voldoet is daarentegen bijna 90.000 m² VVO groot. Deze is verdeeld over de locaties Bouvigne en Flight Forum in Eindhoven en De Run 1.000 in Veldhoven. Op laatstgenoemde locatie is ASML inmiddels gestart met nieuwbouw voor eigen gebruik waardoor hier geen sprake meer is van overcapaciteit die de markt mogelijk verstoort. Daarentegen stelt STEC dat de marktperspectieven voor de 50.000 m² BVO planvoorraad op het kantorencluster Flight Forum wél problematisch kunnen zijn. STEC moedigt daarom de huidige plannen van Flight Forum aan om te komen tot een alternatieve invulling van het gebied. Ten aanzien van snelweglocaties in zijn algemeenheid meldt STEC dat deze naar verwachting in meters gaan krimpen. Daarom is het dringende advies om op snelweglocaties geen plannen voor nieuw te bouwen kantoren te ontwikkelen. Een mogelijke uitzondering kan worden gemaakt voor bedrijven (zoals bijv. ASML) die op of nabij hun huidige (snelweg)locatie willen uitbreiden.

Solitaire kantoren in woonmilieu:

De ruimtevraag naar dit type locatie is negatief ingeschat op – 3.000 m² VVO. Omdat er in het SGE geen nieuw te bouwen vastgoedprojecten zijn gepland op dit type locaties, is er geen planvoorraad beschikbaar. Derhalve behoeft de negatieve ruimtevraag geen verdere actie.

In aansluiting op bovenstaande locatie-gebonden aanbevelingen, is onderstaand een interpretatie gegeven van een aantal meer algemene aanbevelingen die STEC in zijn rapportage heeft gedaan:

- De kantorenmarkt in een gemeente staat niet op zich zelf. Het is daarom van belang om als regio samen te werken aan een kantorenvoorraad die kwantitatief in balans is, bestaande uit kantoorlocaties die in kwalitatieve zin toekomstbestendig zijn.
- Nieuwe, substantiële (d.w.z. groter dan 750 m²) ontwikkelingsinitiatieven van kantoor(achtige) gebouwen die nog niet - dan wel met een kleiner aantal vierkante meters - zijn opgenomen in de planvoorraad-lijst van STEC (zie p.9 van deze brief), worden besproken in het Ambtelijk Overleg Economie en met een advies ter besluitvorming voorgelegd aan het PoHo Economie.
- Door deze kantorenbrief in beginsel tweejaarlijks – c.q. op het moment dat de situatie daarom vraagt – door het PoHo Economie vast te laten stellen (op voordracht van het Ambtelijk Overleg Economie), kan het SGE zorgdragen voor de gewenste toekomstbestendige kantoorlocaties.
- De kantorenbrief stelt de regio in staat om mee te bewegen met ontwikkelingen die zich op de kantorenmarkt voordoen en – waar nodig – adaptief te sturen op de kantorenvoorraad.
- Een van de ontwikkelingen die zich kunnen voordoen, is de mogelijkheid om incurante kantoorgebouwen te transformeren naar andere functies. Houd als regio zicht op deze transformatiekansen, niet alleen door te transformeren naar woningen maar ook naar andere, bijvoorbeeld bedrijfsmatige functies.
- Om actueel zicht te houden op relevante ontwikkelingen, leegstand en opnamecijfers, is het van belang om de kantorenmarkt te blijven monitoren. De ‘Vastgoedmonitor Stedelijk Gebied Eindhoven’ die jaarlijks in opdracht van het SGE wordt opgesteld, voorziet daarin.

Bijlagen: - Gehanteerde definities

- Fact sheets kantoorlocaties SGE

Bijlage 1

Gehanteerde definities in Kantorenbrief SGE, 2022

Nog maar een paar decennia geleden was het onderscheid tussen 'kantooruimte' en 'bedrijfsruimte' vrij duidelijk; in een bedrijfsruimte worden 'stoffelijke' goederen geproduceerd, terwijl in een kantooruimte 'administratieve processen' plaatsvinden. Tegenwoordig gaat 'productie' niet per definitie gepaard met 'stoffelijke goederen', maar vindt deze veelal plaats vanachter de computer, in een kantooromgeving. Door dit soort ontwikkelingen is er steeds nadrukkelijker een grijs gebied ontstaan tussen de van oudsher bekende 'kantooruimte' versus 'bedrijfsruimte'. In dat grijze gebied heeft de zogenaamde 'kantorachtige ruimte' een positie ingenomen. In dergelijke ruimten kan R&D (research & development) plaatsvinden, laboratorium-onderzoek, het testen van producten, creatieve processen of andere vergelijkbare activiteiten. Dit soort werkzaamheden zien we vooral terug bij HTSM-bedrijven (High Tech Systems & Materials). Omdat juist de HTSM-sector in deze regio zo sterk is vertegenwoordigd, zien we hier ook een oververtegenwoordiging van kantorachtige bebouwing. Dat is onder andere het geval op een groot deel van de campussen in deze regio, maar ook op 'reguliere' werklocaties zien we steeds vaker kantorachtige gebouwen staan. In de praktijk is het lastig om de drie genoemde typen vastgoed precies af te bakenen. Met onderstaande definities is daar evenwel een poging toe gedaan:

Kantooruimte

Een gebouw, dan wel een ruimte in een gebouw die door zijn aard, indeling en inrichting in zijn geheel is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard. Er wordt in de ruimte géén stoffelijk product vervaardigd. Normaliter heeft het (gedeelte van het) gebouw de bestemming 'kantooruimte'. We spreken hier ook wel over 'zelfstandige kantoren' (dit i.t.t. 'ondersteunende kantooruimte').

Kantorachtige ruimte

Ruimte in een gebouw die door zijn verschijningsvorm, indeling en inrichting voor 50% of meer van het totale oppervlak (gemeten in m² BVO) kan worden gebruikt als kantooruimte. In de praktijk zal de ruimte veelal worden gebruikt voor R&D, laboratorium-onderzoek, testen van producten, 'creatieve processen' of andere vergelijkbare activiteiten. Gebruikers van een kantorachtige ruimte behoren dan ook tot een categorie bedrijfsactiviteiten (met bijbehorende SBI-code) die zich niet bezighoudt met werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard. Het (gedeelte van het) gebouw heeft normaliter niet de bestemming 'kantooruimte'.

Bedrijfsruimte

Ruimte die is bedoeld voor productie en/of opslag van goederen. In het bestemmingsplan is het (gedeelte van het) gebouw waar de ruimte deel van uit maakt, normaliter bestemd met de aanduiding 'bedrijfsdoeleinden', 'bedrijf' of woorden van gelijke strekking. Een bedrijfsruimte kan in combinatie voorkomen met ondersteunende kantooruimte die ten dienste staat van de activiteiten die in de bedrijfsruimte worden ondernomen. Zo lang de ondersteunende kantooruimte minder dan 50% van het totale bebouwde oppervlakte beslaat (= 'kantorcomponent', gemeten in m² BVO), wordt het gehele gebouw met de term 'bedrijfsruimte' aangeduid.

Bijlage 2

(bij: Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven, 2022)

Fact sheets kantoorlocaties SGE

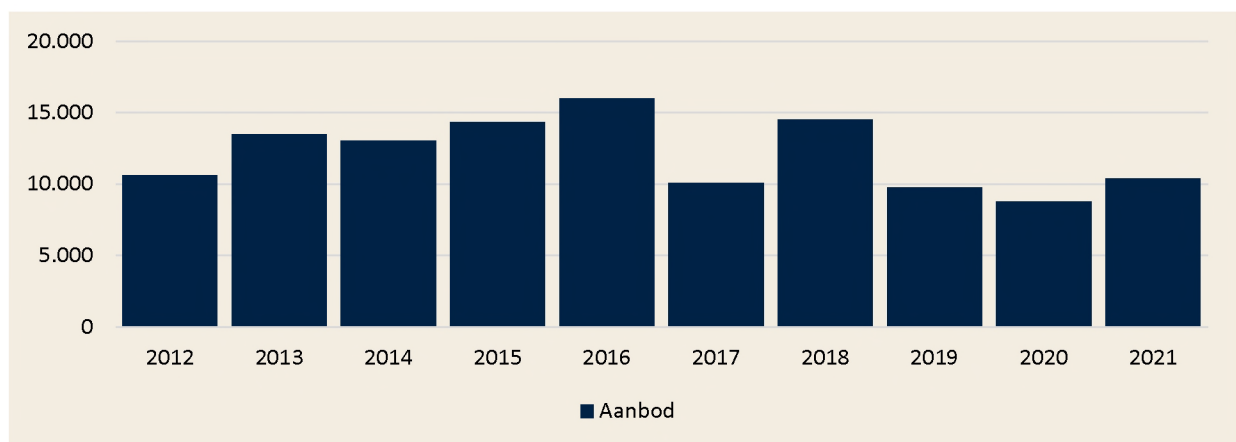
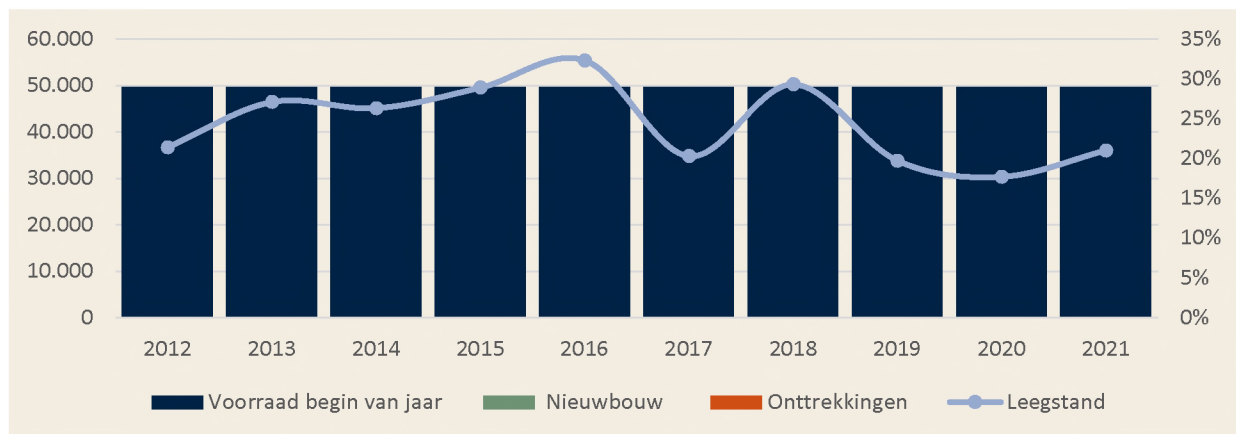
In deze bijlage bij de Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven 2022 is een korte beschrijving weergegeven van de locaties in het SGE waar sprake is van een concentratie van kantoor(achtige) gebouwen binnen een duidelijk af te bakenen gebied. Er is een ondergrens aangehouden van 15.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak in alle gebouwen tezamen die binnen dat afgebakende gebied zijn gesitueerd. De getoonde grafieken zijn afkomstig uit de Vastgoedmonitor SGE (d.d. ultimo 2021) die Savills in opdracht van het SGE vervaardigt. Fact sheets van de volgende kantoorlocaties zijn opgenomen:

Best	Breeven
Eindhoven	Eindhoven Airport / Flight Forum
Eindhoven	Poort van Metz
Eindhoven	Stationsgebied
Eindhoven	Strijp-S
Helmond	Businesspark Groot Schooten
Son & Breugel	Science Park Ekkersrijt
Veldhoven	De Run 1000
Waalre	Diepenvoorde

Best, Breeven

Het kantorenpark Breeven maakt deel uit van het grotere, gelijknamige bedrijventerrein. Hier is onder andere ook de Philips Health Campus gelegen. Dankzij de ligging nabij de snelweg, is de autobereikbaarheid goed. De meeste kantoorgebouwen op Breeven zijn gelegen aan de straten De Waal en De Rijn. De hier gesitueerde kantoren zijn samen goed voor een kleine 30.000 m² oppervlak, verdeeld over zo'n 14 gebouwen. Er zijn geen kavels meer beschikbaar voor uitgifte.

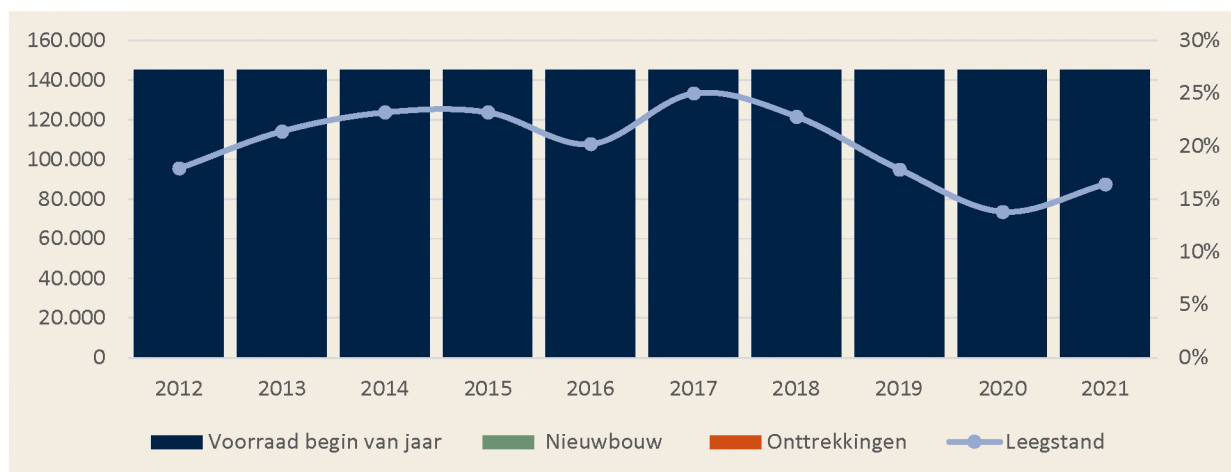
Van oudsher zijn op Breeven altijd veel bedrijven gevestigd die in de high tech sector actief zijn. De meeste gebouwen zijn gerealiseerd in de periode 1990 – 2002. Een deel daarvan ziet er nog representatief uit, maar er zijn ook gebouwen bij die inmiddels zichtbaar verouderd zijn. Omdat tussen de kantoorgebouwen ook enkele 'reguliere bedrijven' zijn gevestigd (o.a. autogarage, koeriersbedrijf, diverse productiebedrijven) maakt het terrein een wat rommelige indruk. Dit kan er mede de oorzaak van zijn dat de leegstand op het kantorencluster Breeven de laatste 10 jaar maar liefst rond de 25% schommelt. Omdat de populariteit van dit soort snelweg-kantoorlocaties de laatste jaren flink is afgenomen, zijn de vooruitzichten voor Breeven als solitaire kantoorlocatie niet heel gunstig. Mede daarom denkt de gemeente Best na over een verbreding van de doelgroep zodat niet alleen solitaire kantoorgebruikers, maar ook andere bedrijven op dit gedeelte van Breeven terecht kunnen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om bedrijven die naast een kantoor, ook een stukje opslag- of showroomruimte nodig hebben. Daarnaast is hier ook al een aantal medische dienstverleners neergestreken, waaronder een tandheelkundig centrum en een beauty-clinic. Zo lang het andere bedrijfsactiviteiten niet in de weg staat, wil de gemeente meedenken over alternatief gebruik van de kantoorruimten.

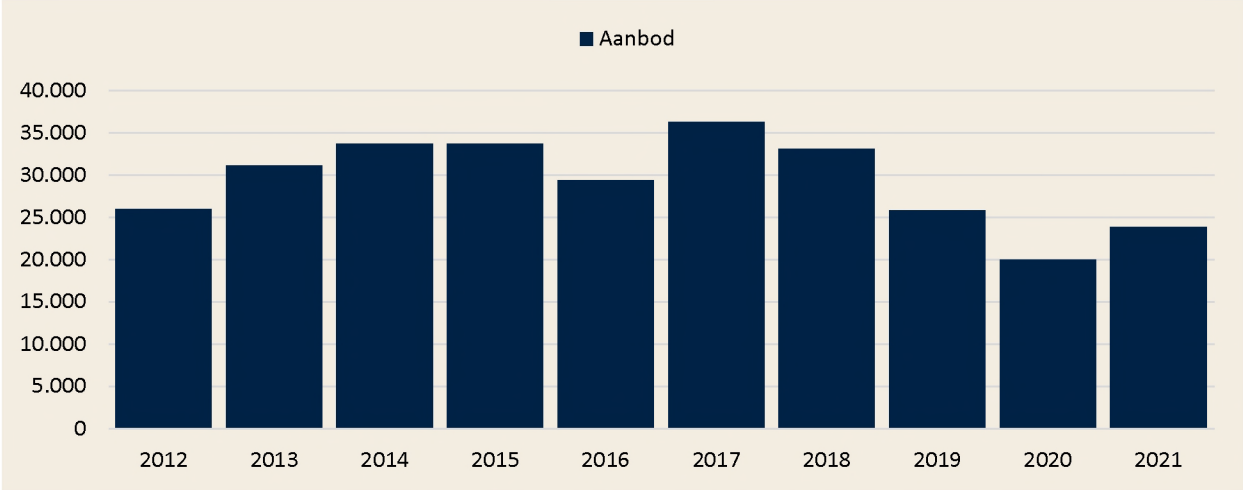


Eindhoven, Eindhoven Airport / Flight Forum

Eindhoven Airport en Flight Forum zijn in het verlengde van elkaar gelegen en maken deel uit van het Eindhoven Airport District. Het bedrijventerrein Eindhoven Airport grenst aan de gelijknamige luchthaven en biedt ruimte aan zowel solitaire kantoorpanden, alsook aan bedrijfsgebouwen. Vrijwel alle kantoren zijn gesitueerd aan de Luchthavenweg, de doorgaande weg die het bedrijventerrein doorsnijdt. De totale kantoorvoorraad bedraagt ongeveer 63.000 m². De eerste kantoren zijn medio jaren '80 gerealiseerd, maar het grootste deel dateert uit de jaren '90. Er zijn geen kavels meer voor uitgifte beschikbaar. Een deel van de bebouwing maakt een gedateerde indruk. Dit, in combinatie met gedaalde vraag naar perifeer gelegen kantoorlocaties, zorgt ervoor dat de leegstand op Eindhoven Airport per ultimo 2021 bijna 27% bedraagt. Mede daarom, heeft een aantal eigenaren plannen gemaakt om hun pand op te waarderen. Daarnaast heeft een aantal stakeholders eind 2021, onder aanvoering van de gemeente, een visie voor het gehele Eindhoven Airport District opgesteld. Deze visie is hard nodig om de benodigde upgrade voor Eindhoven Airport aan te jagen en richting te geven. De visie voorziet o.a. in een doorbreking van de monofunctionaliteit, een verbetering van de verkeersdoorstroming en een verduurzaming van het gebied.

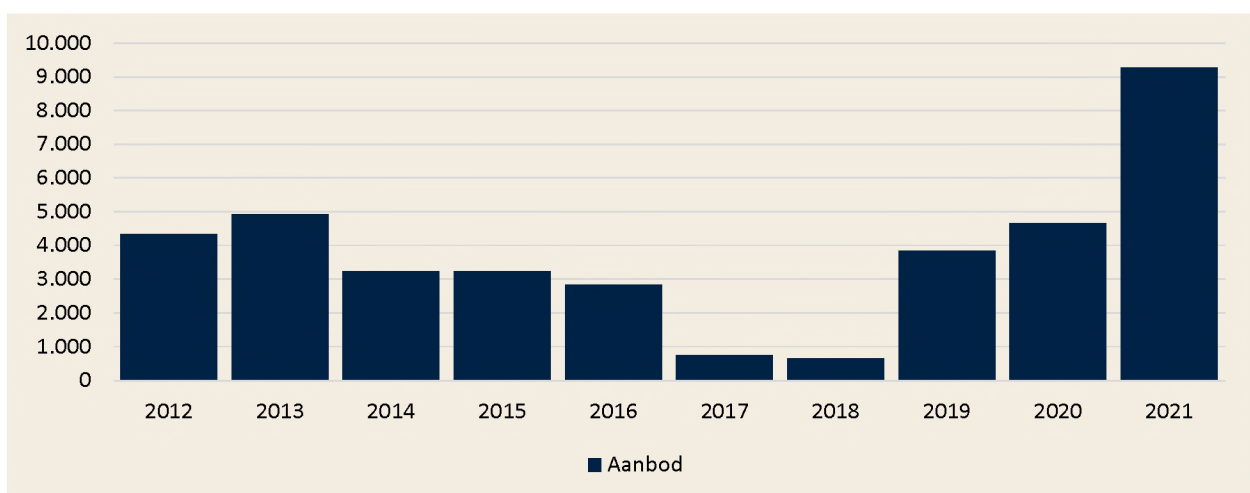
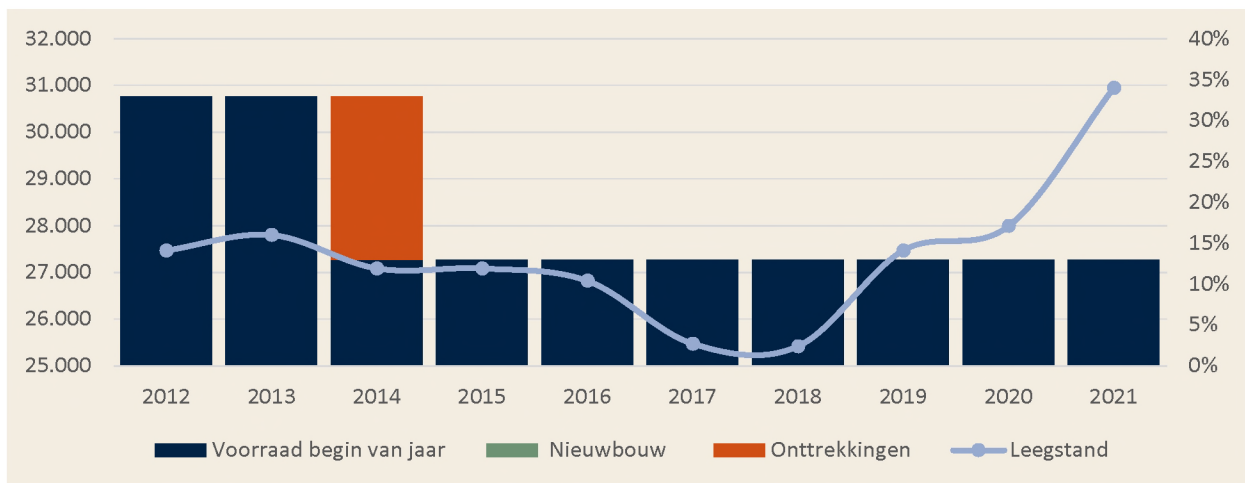
Het aan Eindhoven Airport grenzende Flight Forum bestaat uit vijf bedrijvencusters, een facilitair cluster en een kantorencluster. Op het kantorencluster is ruimte voor maximaal ca. 110.000 m² bebouwing. Hiervan is in de periode 2000 – 2010 ongeveer 60.000 m² kantoorruimte gerealiseerd, verdeeld over elf gebouwen. Sindsdien is er geen kantoorpand meer gebouwd. Er is daardoor momenteel nog ruimte voor ruim 50.000 m² nieuwbouw. Naast kantoren, zijn op het cluster o.a. een hotel en een facilitair centrum ("Luchtruim") gesitueerd. Op Flight Forum zijn meerdere grote kantoorgebruikers gehuisvest, waaronder Deloitte-AKD, Van Gansewinkel en ASML. Daarnaast zijn er meerdere multi tenant gebouwen. De leegstand op Flight Forum lag per ultimo 2021 iets boven de gezond geachte frictieleegstand (= 6%). Omdat een belangrijk deel van de grotere gebruikers kortlopende huurcontracten heeft, dan wel omdat bekend is dat ze binnen enkele jaren gaan verhuizen, ligt het gevaar op de loer dat de leegstand in de toekomst gaat toenemen. Bovendien heeft (ook) Flight Forum te lijden onder de afgenomen vraag naar perifere kantoorlocaties. Dit heeft de directie ertoe gebracht om een ontwikkelvisie op te stellen die het mogelijk maakt om, naast kantoren, ook de vestiging van andere functies op het kantorencluster toe te laten. Daarbij geldt het mogelijk maken van een experiment met short stay-huisvesting als de meest in het oog springende verbreding van de doelgroep.





Eindhoven, Poort van Metz

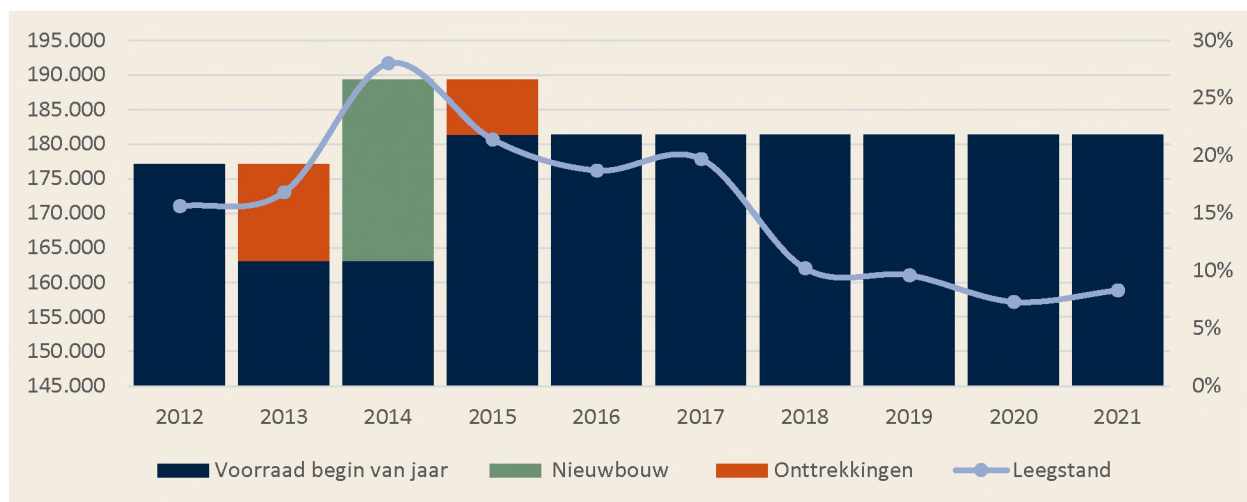
Poort van Metz is de enige kantoorlocatie in Eindhoven die zichtbaar is vanaf de snelweg (Randweg Eindhoven; A2 / N2). De autobereikbaarheid is daardoor goed. Vanwege de ligging aan de HOV-lijn, is de locatie ook met het openbaar vervoer zeer goed te bereiken. Poort van Metz is gelegen aan de doodlopende straat Dr. Holtropaan, waarlangs in totaal 11 gebouwen zijn gelegen. De totale kantoorvoorraad bedraagt ruim 27.000 m². De meeste gebouwen zijn in de tweede helft van de jaren '90 gerealiseerd en kunnen nog steeds als 'representatief' worden gekwalificeerd. Er zijn geen kavels meer voor uitgifte beschikbaar. De meeste gebruikers zijn actief in de zakelijke dienstverlening en ICT-sector. Met de komst van Velthuis-kliniek / Xpert clinics in 2014 is het monofunctionele karakter van deze kantoorlocatie doorbroken. Desondanks is het leegstandspercentage met name de laatste jaren enorm gestegen tot zo'n 35% per ultimo 2021. Voor een deel is dit terug te voeren op incidenten (o.a. verhuizing van twee grote accountants: BDO en Joanknecht & Van Zelst). Er is ook een meer structurele oorzaak aan te wijzen; de populariteit van dit soort snelweg-kantoorlocaties is de laatste jaren flink achteruit gegaan. Mede daarom zijn de vooruitzichten voor Poort van Metz als solitaire kantoorlocatie niet heel gunstig.

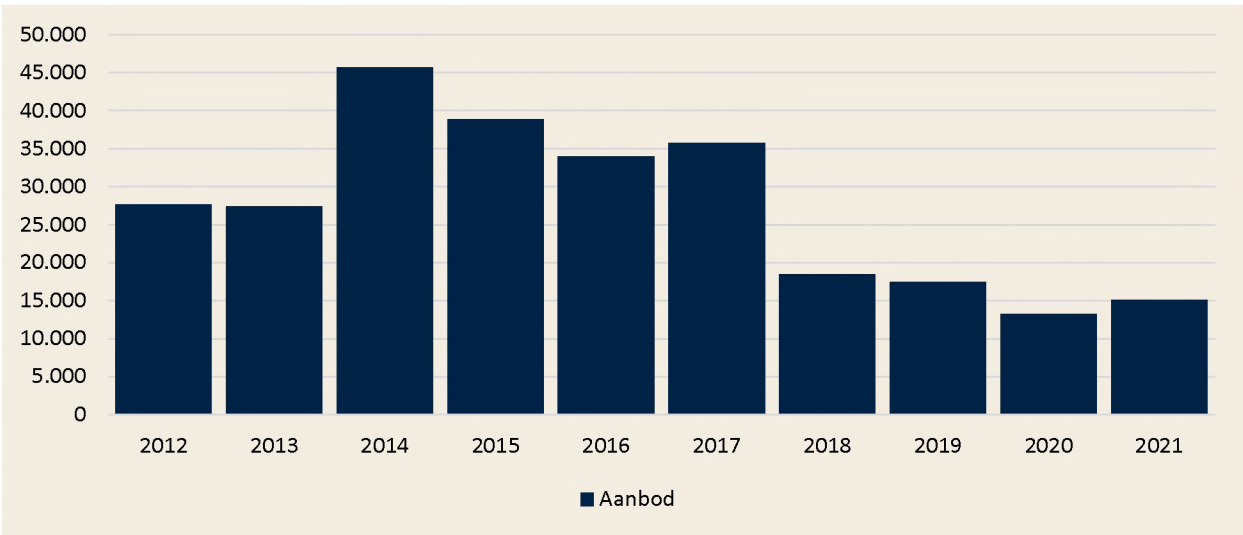


Eindhoven, Stationsgebied

Het Eindhovense stationsgebied biedt ruimte aan een flink aantal kantoren, waaronder het Rabo hoofdkantoor en het Kennedy Business Center, beide gelegen aan de noordkant van het Centraal Station. De kantoorvoorraad in het stationsgebied heeft een totale omvang van ongeveer 180.000 m². Sinds 2014 is de leegstand gestaag afgenomen tot zo'n 8% per ultimo 2021. Dit relatief lage leegstandspercentage en het terug lopende aanbodcijfer is een gevolg van het feit dat veel bedrijven zich in toenemende mate graag in grotere steden willen vestigen, bij voorkeur in de buurt van goede OV-verbindingen en voorzieningen. Door de sterke economische groei van de Brainport-regio is de verwachting reëel dat de vraag naar courante kantoren in het Eindhovense stationsgebied de komende jaren zich op een vrij hoog niveau zal blijven bewegen. Enerzijds gaat het daarbij om een inhaalvraag van bedrijven die hun slag slaan op het moment dat er courante nieuwbouw op de markt beschikbaar komt. Anderzijds is de verwachting dat de vraag een meer structureel karakter zal hebben omdat het Eindhovense stationsgebied ook op de langere termijn beschikt over kwaliteiten waar veel moderne kantoorgebruikers naar op zoek zijn.

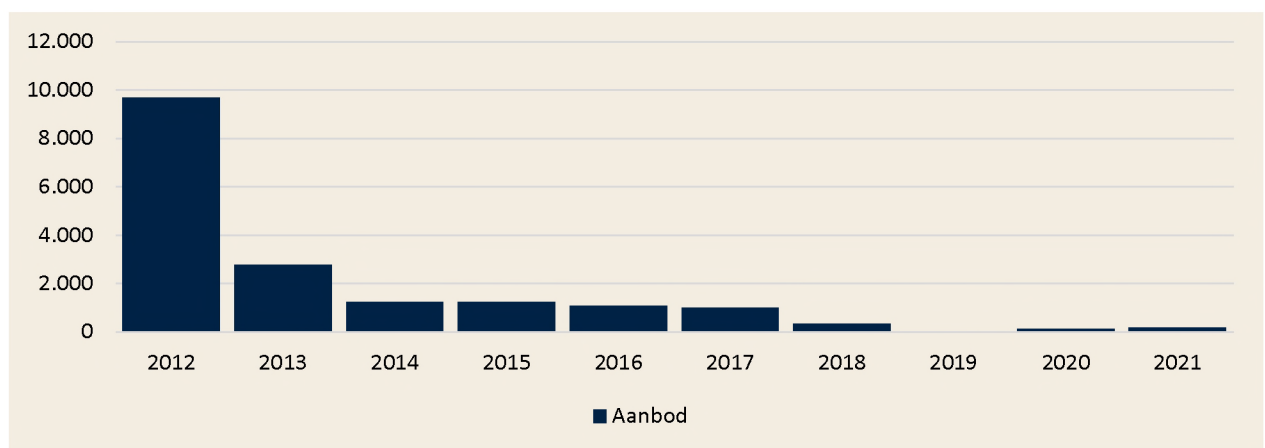
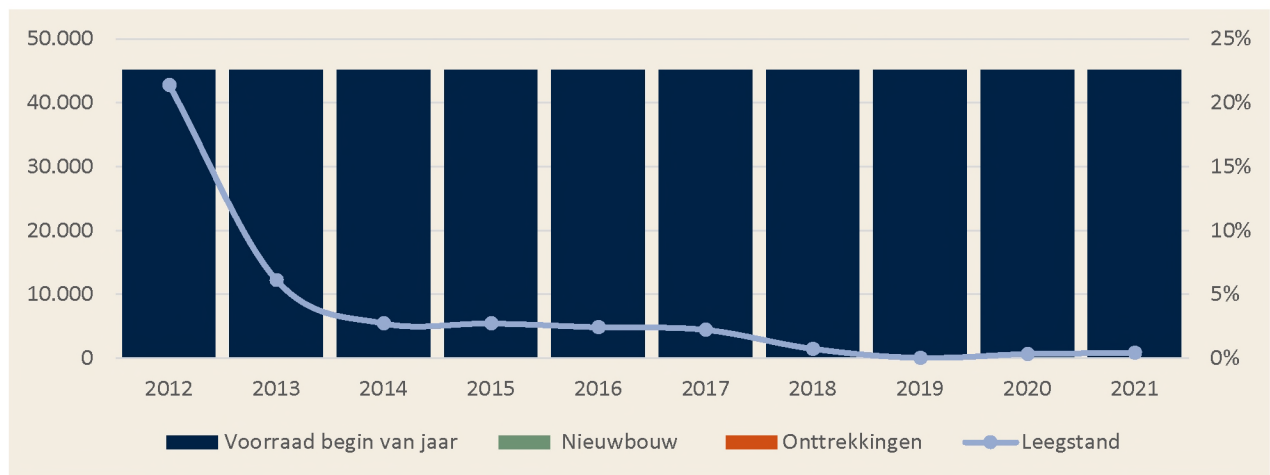
In de nabije toekomst staat in het stationsgebied een groot aantal projecten op stapel, ook wel bekend onder de werknaam 'Knoop XL'. Aan de zuidoost-zijde is onder meer de ontwikkeling van 'the Edge' gepland waarin ongeveer 28.000 m² kantoren is opgenomen. Daarnaast biedt Edge ruimte aan een groot aantal woningen en ondersteunende voorzieningen. In datzelfde gebied (tussen het Student hotel en het spoor) verrijst komende jaren ook het project Lichthoven dat onder andere voorziet in de realisatie van een 50 meter hoog kantoorgebouw ter grootte van circa 14.000 m². Aan de zuidwest-zijde van het station is District-E gepland. Dit project omvat de realisatie van drie torens met vooral appartementen, maar waarin ook ruimte is gereserveerd voor circa 12.500 m² kantoren. Aan de noordzijde van het Centraal Station gaat de grootste herontwikkeling in Knoop XL plaatsvinden. Onder andere gaat het busstation volledig op de schop en wordt de Fellenoord versmald waardoor ruimte ontstaat om een flinke hoeveelheid bebouwing aan het gebied toe te voegen. Net als aan de zuidzijde van het station, wordt dit een multifunctionele invulling met veel appartementen, short stay, hotels en voorzieningen. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor zo'n 100.000 m² werkfuncties die de Eindhovense 'kleur en smaak' aan het gebied moeten geven. Voor een belangrijk deel gaat het daarbij om kantoor(achtige) gebouwen.





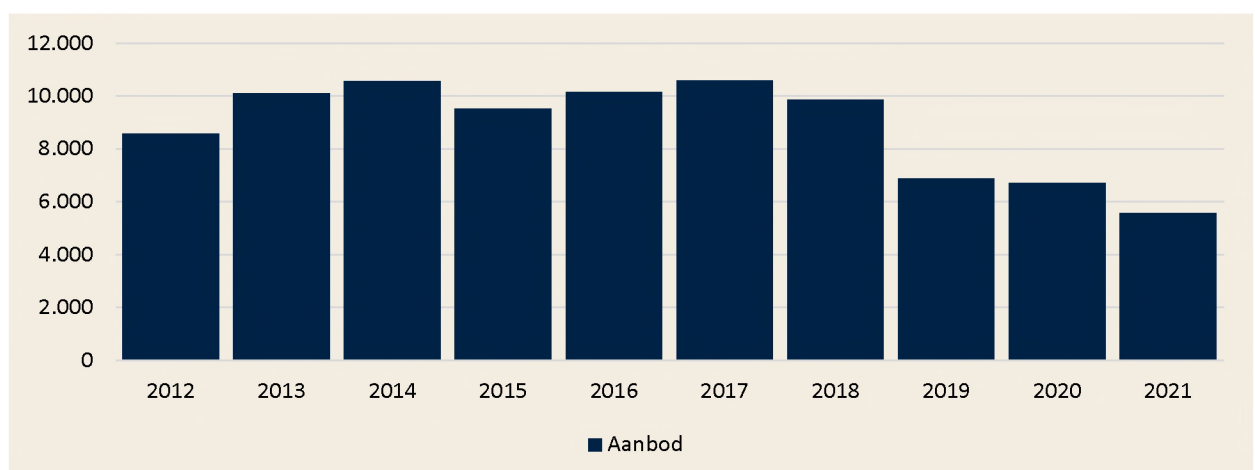
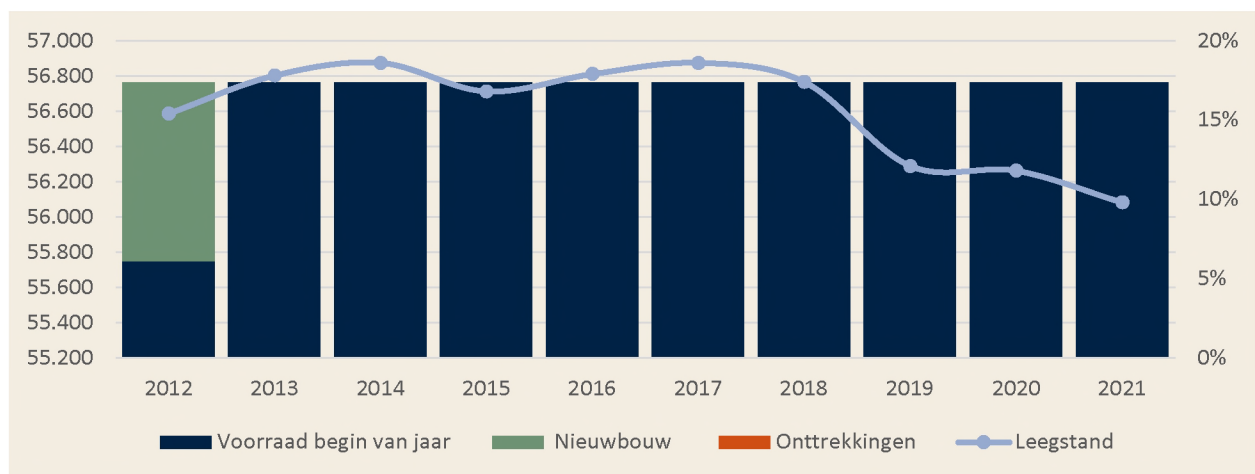
Eindhoven, Strijp-S

Strijp-S is een van de voormalige Philips fabrieksterreinen in Eindhoven. Sinds de beginjaren van dit millennium wordt Strijp-S herontwikkeld tot een campus-achtige locatie (het heeft overigens niet de formele status van een 'campus') waar o.a. wonen, werken, onderwijs en recreatie samen komen. Waar het de werkfuncties betreft, zijn deze merendeels gehuisvest in voormalige Philips-gebouwen. Deze oude panden hebben de afgelopen jaren grote aantrekkingskracht gehad op de – voor Strijp-S zo kenmerkende – creatieve sector. Voor een deel zijn deze creatieve bedrijven gevestigd in kantoor(achtige) ruimten, maar vaker nog in oude fabriekshallen. Een van de grootste kantoorgebruikers op Strijp-S is Bosch. De overige kantoorgebouwen worden merendeels multi tenant verhuurd, veelal aan kleinere bedrijven. In 2022 is het nieuw gerealiseerde kantoorgebouw Bold in gebruik genomen waar o.a. BDO accountants in is gevestigd. Er is op Strijp-S nog ruimte voor de realisatie van een beperkt aantal nieuwe kantoorgebouwen, tezamen ca. 15.000 m². Vanwege de multifunctionele invulling van het gebied, de voorzieningen in de directe omgeving en de goede ontsluiting per auto én OV (station Strijp-S op een steenworp), is de vraag naar kantoren op Strijp-S erg groot. Dat komt onder andere tot uiting in de extreem lage kantoren-leegstand die het gebied al jaren kenmerkt. Al met al is Strijp-S te kwalificeren als een kansrijke locatie waar nog beperkte mogelijkheden aanwezig zijn tot de realisatie van nieuwbouw kantoren.



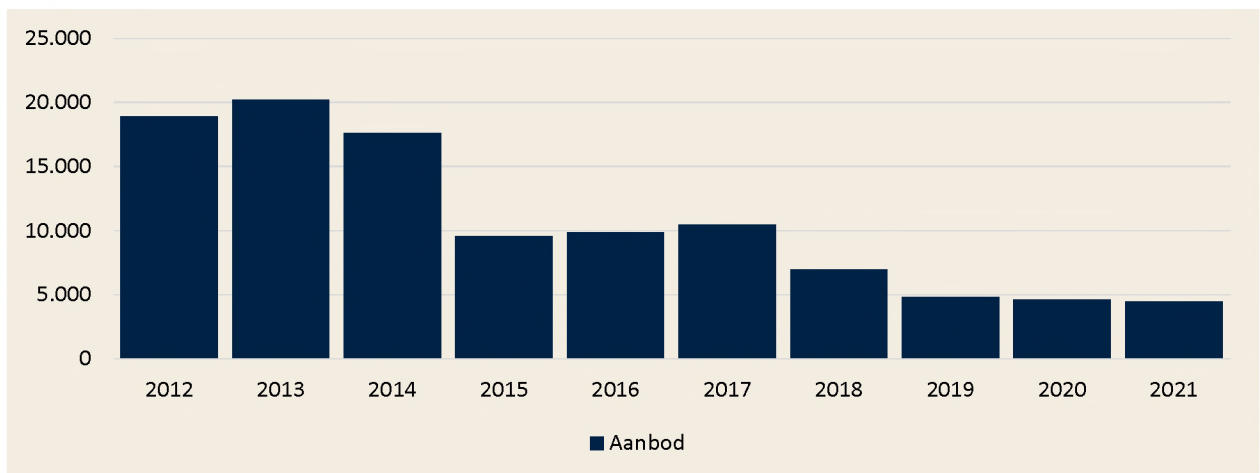
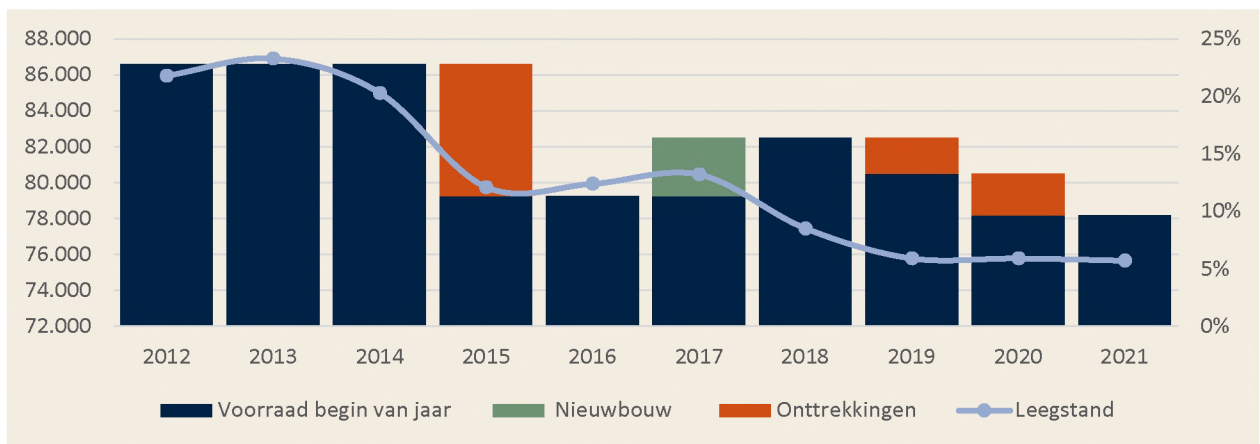
Helmond, Businesspark Groot Schooten

Businesspark Groot Schooten biedt ruimte aan representatieve groothandels-, productie- en kantoor(achtige) bedrijven, merendeels met Helmondse 'roots'. Door de breedte van de doelgroep, wisselen kantoor-, kantoorachtige en moderne bedrijfspanden elkaar af. De voorraad kantoor(achtige) gebouwen is ruim 56.000 m² groot. Het businesspark Groot Schooten grenst aan de Automotive Campus. Door de ligging aan de N270 (verbinding Helmond – Eindhoven) is de autobereikbaarheid goed. Groot Schooten is ruim opgezet en heeft een groene uitstraling, mede omdat het gebied wordt doorsneden door het riviertje de Schootense Loop. Een groot deel van de gebouwen dateert uit de jaren '90 en beginjaren 2000. Het terrein en de bebouwing tezamen maken een representatieve indruk. Op een paar kavels na, is Businesspark Groot Schooten volledig uitgegeven. Een belangrijk deel van de gevestigde bedrijven behoort tot de zakelijke dienstverlening. De grootste gebruiker op Groot Schooten is de Driessen Groep die in meerdere naast elkaar gelegen gebouwen de zogenaamde 'Brainport Human Campus' heeft ondergebracht. De leegstand van de kantoor(achtige) gebouwvoorraad bewoog zich tot 2018 tussen de 15% en 20%. Daarna is de leegstand geleidelijk afgenomen tot ca. 10% per ultimo 2021. Dat ligt weliswaar iets boven de gezond geachte 6% frictieleegstand, maar is niet verontrustend te noemen. Omdat Businesspark Groot Schooten, naast het stadscentrum / stationsgebied, de enige kantoorlocatie is in Helmond, lijkt dit terrein minder last van zijn 'snelweg-ligging' te hebben dan vergelijkbare, andere snelweglocaties in de regio. Ook de dynamiek die de naastgelegen Automotive Campus en een snel groeiend bedrijf als de Driessen Groep met zich meebrengen, lijken positief bij te dragen aan de toekomstbestendigheid van Businesspark Groot Schooten.



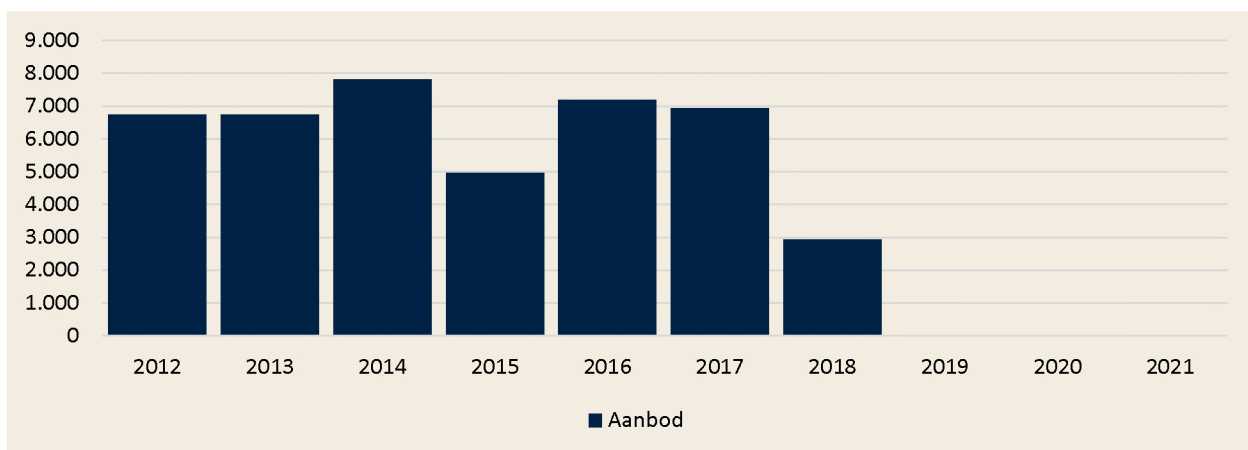
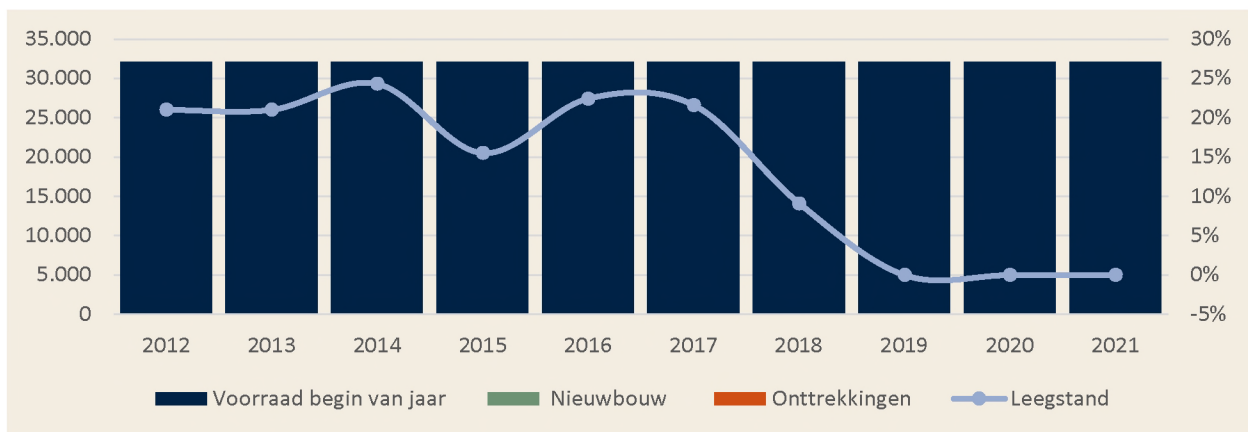
Son en Breugel, Science Park Ekkersrijt

Het grootste deel van de oorspronkelijke bebouwing op Science Park Ekkersrijt dateert uit de jaren '90 van de vorige eeuw. De totale kantoorvoorraad is op dit moment ongeveer 80.000 m². Overigens gaat het niet in alle gevallen om solitaire kantoren. Op het terrein is ook een flink aantal 'kantoorachtige' gebouwen te vinden, voorzien van bijvoorbeeld labruimten, kleinschalige opslag of productie-/assemblage ruimten. Ten tijde van de uitgifte van de nieuwbouwkavels werden alle nieuw te vestigen bedrijven getoetst op hun 'high tech-karakter'. Hoewel in de loop der jaren ook een aantal bedrijven op het Science Park is geland die minder aan deze voorwaarde voldeden, wordt de locatie nog steeds gedomineerd door bedrijven in de HTSM-sector (High Tech Systems & Materials). Verreweg de grootste gebruiker is Prodrive. Vanwege de snelle groei van dit bedrijf hebben zij meerdere panden in de nabije omgeving gekocht om deze vervolgens te renoveren of herontwikkelen voor eigen gebruik. De expansie van Prodrive is er mede de oorzaak van dat het Science Park zo ongeveer sinds 2017 een 'gezond' leegstandscijfer kent, dat schommelt rond de 6%. Naast Prodrive, zijn andere in het oog springende bedrijven o.a. Neways, MSI en de studio's en kantoren van Omroep Brabant. In de beginjaren van 2000 zijn de laatste kavels op Science Park Ekkersrijt uitgegeven. Op dit moment zijn er geen uitgiftemogelijkheden meer aanwezig. Er zijn ook geen concrete plannen om het kantorenpark uit te breiden, wél om de bebouwing te intensiveren.



Veldhoven, De Run 1000

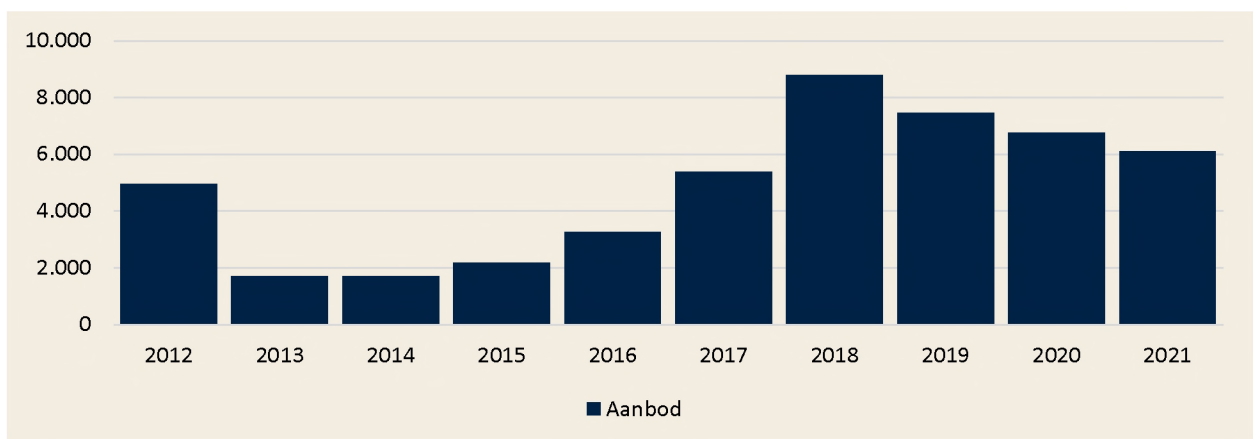
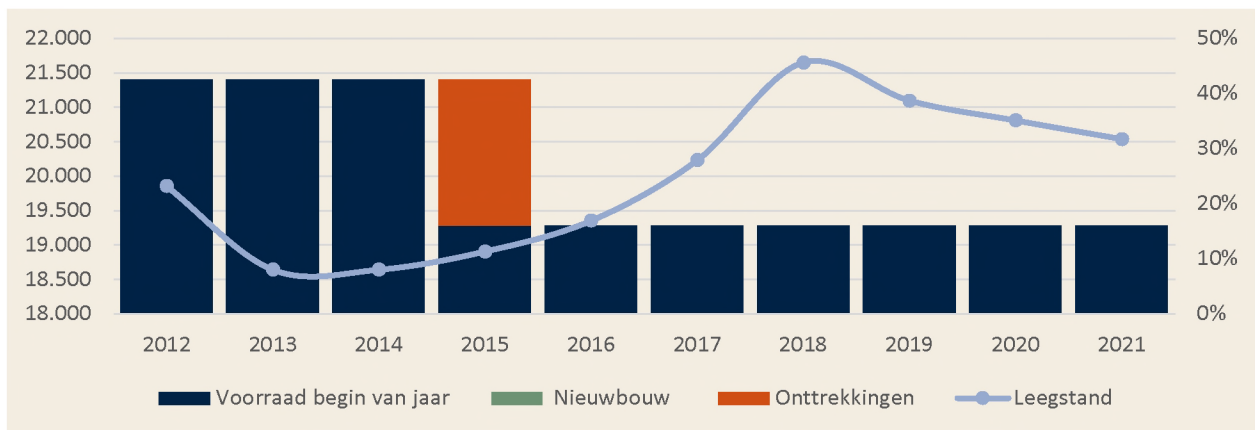
De eerste bebouwing op De Run 1000 in Veldhoven dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. De totale kantoorvoorraad op deze locatie is op dit moment zo'n 32.000 m², verdeeld over ongeveer 10 afzonderlijke gebouwen. Het terrein is sinds de jaren '90 volledig uitgegeven. ASML was hier een van de eerste gevestigde bedrijven. Simac en Mikrocentrum zijn op dit moment andere grote kantoorgebruikers die hier zijn gevestigd. ASML heeft er een paar jaar geleden voor gekozen om De Run 1000 als 'satellietvestiging', naast de hoofdlocatie op De Run 6000 te gebruiken. Hier komen naar verwachting zo'n 4.000 ASML-mensen te werken. Door de terugkeer van ASML is de leegstand gedaald van een onrustbarende 25% in 2017, tot (bijna) 0% op dit moment. ASML heeft flink geïnvesteerd in haar panden op De Run 1000, waardoor het terrein een flinke upgrade heeft ondergaan en min of meer is 'gered voor de toekomst'. Immers, dit soort kantoorlocaties aan de snelweg hebben het op de meeste plaatsen niet makkelijk. Er zijn plannen om de Run 1000 eenmalig uit te breiden, maar deze zijn nog niet concreet. Het gebied dat is gelegen tussen het huidige terrein Run 1.000 en de snelweg (ca. 4 ha.) is gemeentelijk eigendom en is gereserveerd voor de uitbreiding van ASML.



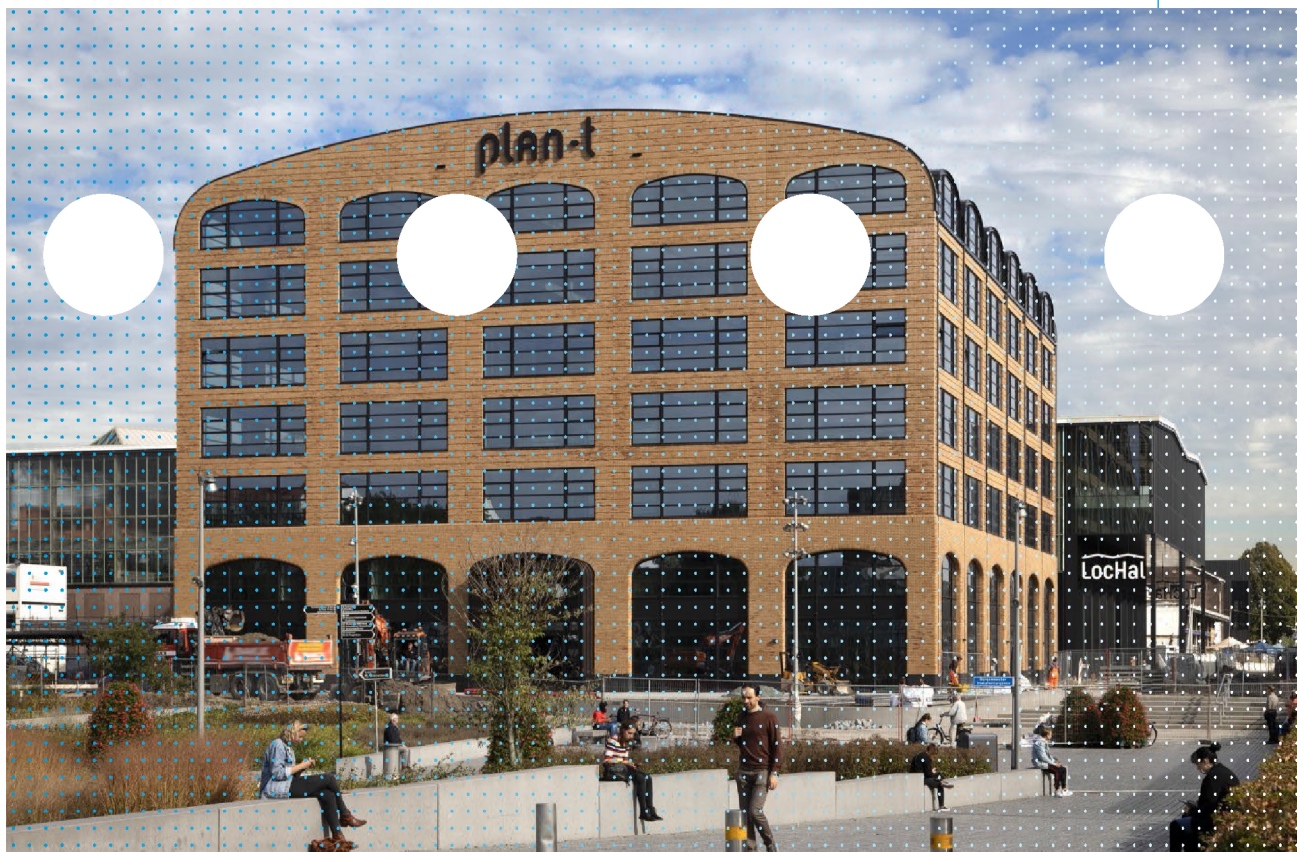
Waalre, Diepenvoorde

Het grootste deel van de tien gebouwen op kantorenpark Diepenvoorde (in totaal ruim 21.000 m² verhuurbaar oppervlak) is in de beginjaren 2000 in één bouwstroom gerealiseerd. De panden zijn allemaal conform dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten gebouwd en zijn daarom als het ware 'familie van elkaar'. Diepenvoorde is zichtbaar gelegen aan de afslag van de snelweg A2/ N2 en kent daardoor een zeer goede autobereikbaarheid. Door zijn royale opzet heeft het park een representatieve en groene uitstraling, mede door de ligging naast het natuurgebied waar het beekje De Tongelreep doorheen stroomt. Op Diepenvoorde zijn vooral bedrijven gevestigd die actief zijn in de zakelijke dienstverlening. Het in 2017 gereed gekomen Bastion-hotel maakt een integraal onderdeel uit van het kantorenpark.

Ondanks de kwaliteiten van de gebouwen en het gebied, heeft Diepenvoorde de laatste jaren te maken gehad met een forse leegstand. Per ultimo 2021 schommelde het leegstandscijfer nog rond de 30%. Dit heeft vooral te maken met de afnemende populariteit van dit soort snelweg-kantoorlocaties, hetgeen we op meer locaties in de regio (maar ook daarbuiten) terugzien. Begin 2022 zijn er weer diverse kantoorpanden verhuurd en is het leegstandspercentage substantieel gedaald. De vooruitzichten voor Diepenvoorde als solitaire kantoorlocatie zijn ongewis. Vandaar dat de gemeente een transformatie van een of meer gebouwen naar wonen en/of maatschappelijke functies voorstelbaar acht, rekening houdend met omliggende bestaande bedrijven en hun bedrijfsvoering. Wanneer dat aan de orde is, zal per pand deze afweging worden gemaakt.



**stec
groep**



Behoefteraming kantoren Noord- Brabant

Stec Groep aan provincie Noord-Brabant

Evert-Jan de Kort, Jasper Beekmans, Peter Stopel & Anneloes Bouma
1 september 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Scope behoefteraming	3
1.2	Procesaanpak	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Bouwstenen behoefteraming	6
2.1	Kantorenmarkt provincie Noord-Brabant in beeld	6
2.2	Kantorenmarkt vier RRO's in beeld	9
2.3	Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt	11
2.4	Methodiek behoefteraming	13
2.5	Parameters behoefteraming	14
2.6	Vervangingsvraag	16
3	Behoefteraming	19
3.1	Drie scenario's	19
3.2	Welk scenario is realistisch?	19
3.3	Uitkomsten Hart van Brabant	20
3.4	Uitkomsten Noordoost-Brabant	22
3.5	Uitkomsten West-Brabant	24
3.6	Uitkomsten Zuidoost-Brabant	26
4	Aanbevelingen	29
4.1	Hoe moeten de uitkomsten van de prognose worden gelezen?	29
4.2	Rekening houden met een grotere onzekerheid	29
4.3	Planologisch aanbod op de beste plekken borgen, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	31
4.4	Inzetten op transformatie en herontwikkeling buiten hoogstedelijke OV-knooppunten/ centrummilieus en campussen	34
4.5	Wat betekent dit voor de rol van de provincie?	37
	Bijlagen	38

1 Inleiding

Waarom een nieuwe behoefteraming?

Provincie Noord-Brabant laat door Stec Groep een nieuwe prognose opstellen van de ruimtebehoefte aan kantoren. De vorige stamt uit 2018. In de Interim-Omgevingsverordening van de provincie is opgenomen: *Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op.* Daarnaast zijn er ook inhoudelijk aanleidingen die vragen om een actualisatie van de prognoses. De COVID-19 pandemie heeft trends op de kantorenmarkt in een stroomversnelling gebracht en de vraag is wat het effect van hybride werken betekent voor de huidige kantorenvorraad en toekomstige behoefte.

Noord-Brabant kent enkele belangrijke kantorensteden. In Eindhoven concentreert zich veel HTSM bedrijvigheid. Den Bosch is sterk in dienstverlening en overheid. Ook Breda kent relatief veel overheid en (Benelux) hoofdkantoren van (maak)bedrijven. En de Tilburgse spoorzone ontwikkelt zich, hoewel in omvang wat kantoren betreft beperkt, tot een belangrijke nieuwe locatie voor wonen, werken en onderwijs. Kortom: er is volop dynamiek in de kantorenmarkt. Netto neemt de vraag naar kantoren in Brabant echter af. De invloed van COVID-19 heeft een katalyserend effect op bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Dat betekent een verdergaande centralisatie op echt goede plekken. Maar ook een steeds grotere opgaven op kantoorlocaties die niet toekomstbestendig zijn. Dit zorgt voor een grote opgave.

In 2018 was de laatste raming; tijd voor een nieuwe!

De laatste behoefteraming dateert uit 2018. Sindsdien is er veel gebeurd, zoals de COVID-19-pandemie en komen strengere regels voor verduurzaming van kantoren snel dichterbij. Dit heeft naar verwachting een groot effect op de kantorenmarkt en maakt de noodzaak voor een nieuwe raming extra groot. Tijd dus voor een nieuwe raming.

Stec Groep heeft ondersteund bij deze nieuwe raming

Stec Groep is ingeschakeld om de nieuwe behoefteraming te maken. In de volgende paragrafen geven we de scope van de raming aan en vertellen we welk proces is doorlopen om tot deze raming te komen.

1.1 Scope behoefteraming

Kantoren belangrijke pijler onder Brabantse economie

Kantoren zijn belangrijk voor de Brabantse economie. De Brabantse kantoren huisvesten circa 20-25% van alle banen in de provincie. Daarbij zijn ook veel grote, internationaal bekende innovatieve bedrijven. Maar uiteraard ook veel familie- en MKB-bedrijven. Al deze bedrijven dragen structureel bij aan de Brabantse economie.

Doel raming: beeld geven van vermoedelijke verloop ruimtevraag kantoren Noord-Brabant

Doel van de behoefteraming is een goed beeld – in een bandbreedte – te vormen van de verwachte ontwikkeling van het benodigde ruimtebeslag voor kantoren in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkeling, de locatievoorkeuren van kantoorgebruikers, de ontwikkeling van het ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van diverse trends hierop. De focus ligt daarbij op de periode t/m 2030 en doorkijk daarna (2040). Deze raming brengt dus een deel van de ruimtevraag vanuit economische activiteiten in Brabant in beeld: die naar kantoren. De ruimtevraag vanuit economische activiteiten doet zich uiteraard ook op andere plekken voor, zoals op locaties in het buitengebied, de wijk, het centrum, et cetera. Zeker voor kantoorwerk geldt dat dit steeds vaker ook gebeurt in gemengde gebieden en aan huis. Dit heeft invloed op de vraag naar kantoren, zoals deze raming laat zien.

Veelheid aan factoren van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevraag

Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming kunnen meerdere flankerende factoren van invloed zijn op de verwachte ruimtevraag. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod en woningbouw, maar in het bijzonder ook het stikstofdossier en geopolitiek¹. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om concrete uitspraken over te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevraag. Wel onderstrepen we deze randvoorwaarden – waar nodig – in dit rapport expliciet.

Via beleid kunt u bovendien de uiteindelijke ruimteclaim beïnvloeden

De raming is nadrukkelijk geen planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert. En hoe u omgaat met vraaguitval. Beleidskeuzes bepalen zo gezien niet de omvang van de vraag, die komt vanuit de markt zelf. Via beleidskeuzes kunt u als gemeenten en provincie wel sturen op welke locaties nog vraag mogen accommoderen en welke niet. Bijvoorbeeld vanuit het gewenste toekomstbeeld en beleidsambities op het vlak van bereikbaarheid, ontwikkeling van woningbouw en gemengde gebieden, et cetera. In deze raming kijken we naar de vermoedelijke autonome ontwikkeling van de ruimtevraag naar kantoren in Brabant en regio's. De kantorenmarkt is al enige tijd geen (netto) groeiemarkt meer. Van overmatige plancapaciteit is in veel gemeenten al afscheid genomen. Vraag en aanbod concentreren zich vooral in de B4. De nadruk zal daarom niet liggen op het maken van regionale afspraken.

1.2 Procesaanpak

We hebben de volgende stappen uitgevoerd om tot de nieuwe prognose² te komen:



Hieronder geven we een korte toelichting op het proces.

Rode draad: bottom-up opbouw raming in intensief proces met provincie, regio's en markt

De aanpak voor deze behoefteraming was vanaf het begin gericht op het zo goed mogelijk van onderop opbouwen van de raming en het zorgen voor transparantie (begrip) en draagvlak. Belangrijk is immers dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn voor de regio's als input naar afspraken.

Gestart met een begeleidingsgroep en informerende ronde langs de regio's

Om dit te garanderen is als eerste een begeleidingsgroep ingesteld met een afvaardiging vanuit de provincie en vanuit iedere Brabantse regio. In bijlage E is een overzicht van de leden van deze groep opgenomen. Met deze begeleidingsgroep hebben we januari 2022 een startoverleg gehouden om het project praktisch op te starten en eerste wensen, aandachtspunten en inzichten uit te wisselen.

¹ Met name in de HTSM-sector speelt dit, bijvoorbeeld rond de export van bepaalde technologie naar China.

² Onderstaand proces is voor zowel de bedrijventerreinen als kantorenprognose doorlopen.

In de weken daarna hebben we digitale ronde gehouden langs de vier Brabantse regio's om uit te leggen hoe we de prognose aanpakken en hoe het proces eruit ziet. Ook zijn die bijeenkomsten gebruikt om een informatievraag bij de gemeenten neer te leggen. Denk aan relevante beleidsstukken, informatie over plancapaciteit, voorraad en transformatie-initiatieven. Daarnaast heeft de provincie informatie aangeleverd over werkgelegenheid (LISA) op (en buiten) bedrijventerreinen (omvang, samenstelling, ontwikkeling), en is door de onderzoekers een koppeling gemaakt tussen LISA en BAG om de voorraad te bepalen.

Vervolgens opstellen regiofoto's: bouwstenennotitie als fundament voor solide raming

Vervolgens hebben we een bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de kantorenmarkt van Noord-Brabant en de vier afzonderlijke regio's Noordoost-Brabant, Hart van Brabant, Zuidoost-Brabant en West-Brabant. De profielfoto gaat in op de specifieke (sub)regionale uitgangssituatie, de belangrijkste trends & ontwikkelingen, de verschillende kantoorlocaties, transformaties, ontwikkelingen (rond stationslocaties) en leegstand, et cetera. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de ontwikkeling en samenstelling van de prognoseparameters: werkgelegenheid, welk deel daarvan op kantoren neerslaat en hoeveel ruimte elke baan inneemt.

Tweede begeleidingsgroep en ronde langs regio's: eerste stappen naar een concept raming

De bouwstenennotitie is in een tweede bijeenkomst van de begeleidingsgroep (maart) gepresenteerd en besproken. Vervolgens is de bouwstenennotitie, inclusief een ingesproken versie met toelichting, uitgezet in de regio's. De input vanuit de begeleidingsgroep en reacties vanuit de regio's zijn verwerkt in een definitieve notitie. Vervolgens zijn we gestart met de concept behoefteraming.

Conceptraming besproken in derde begeleidingsgroep en in regionale (bestuurlijke) ronde

De conceptraming hebben we in een derde bijeenkomst van de begeleidingsgroep (mei) toegelicht en besproken. In de weken daarna hebben we een ronde gemaakt langs de bestuurders van drie van de vier Brabantse regio's: Zuidoost-Brabant, Noordoost-Brabant en Hart van Brabant. Hierin zijn de conceptresultaten gepresenteerd en hebben we reacties opgehaald. Als extra hebben we een sessie gehouden op Brabant Ontmoet waarin bestuurders zich konden laten informeren en meedenken met de prognose.

Marktconsultatie: herkent de markt het beeld?

Eind juni is een marktconsultatie gehouden. De conceptresultaten zijn gepresenteerd en vervolgens is met de deelnemers besproken of (-) ze het beeld herkennen, (-) welke trends en ontwikkelingen zij zien, (-) welke oproep/aandachtspunten zij gemeente, regio en/of provincie mee willen geven.

Opstellen conceptrapportage op basis van alle analyses en input

Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we gebruikt om een concept rapport op te stellen. Dit rapport hebben we half juli verspreid onder de begeleidingsgroep met het verzoek dit rapport breed te delen onder de regiogemeenten en eventuele andere relevante stakeholders.

1 september: eindrapport en bouwsteen voor actuele regionale afspraken

Het concept rapport is vlak voor de zomerperiode besproken met de begeleidingsgroep en vervolgens hebben de regio's tot en met 15 augustus de mogelijkheid gekregen om te reageren op de rapportage. Daarna is het rapport definitief afgerond en op 1 september opgeleverd (deadline provincie).

1.3 Leeswijzer

We analyseerden eerst de kantorenmarkt in Noord-Brabant per regio (zie hoofdstuk 2). Daarna werken we in hoofdstuk 3 de behoefteraming uit voor de vier regio's in Brabant. In het laatste hoofdstuk van dit rapport leest u aanbevelingen.

2 Bouwstenen behoefteraming

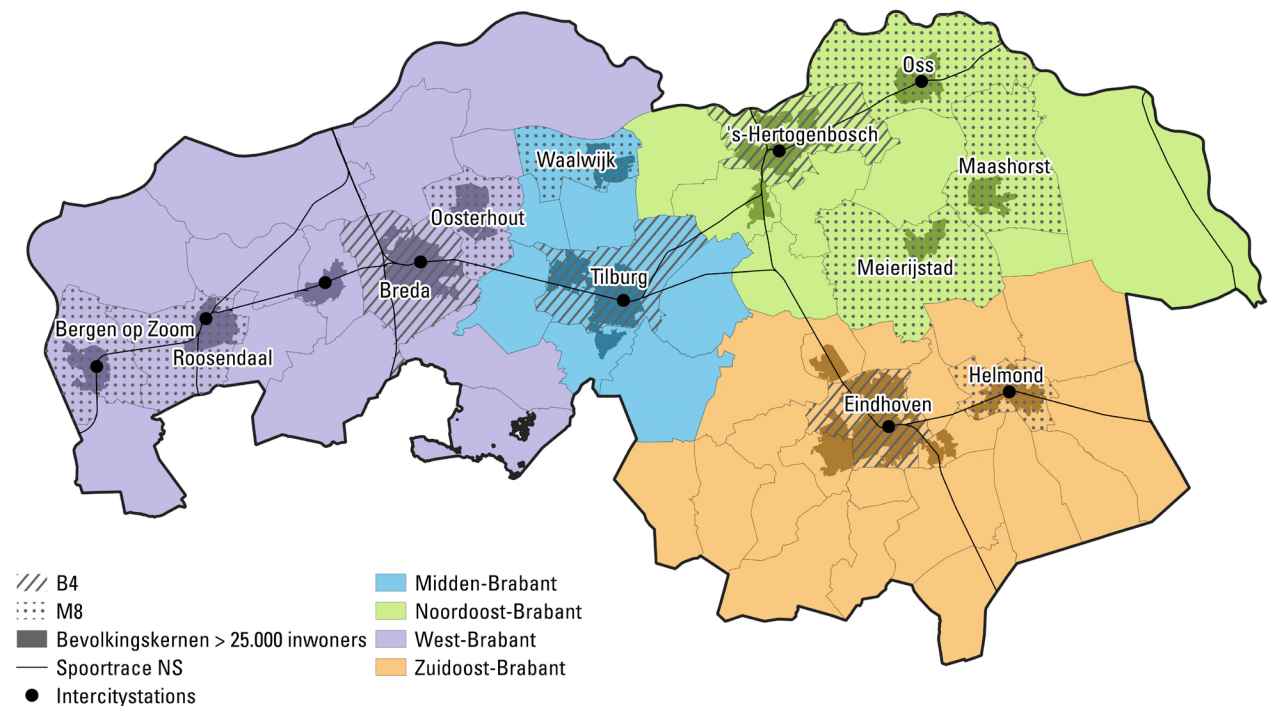
In dit hoofdstuk brengen we de kantorenmarkt van de provincie Noord-Brabant in beeld. We bespreken de uitgangssituatie op de kantorenmarkt in de regio's en gaan vervolgens in op de trends en ontwikkelingen die we zien. Daarna gaan we in op de gehanteerde methodiek van de behoefteraming en tenslotte lichten we de gehanteerde prognoseparameters van de behoefteraming toe.

2.1 Kantorenmarkt provincie Noord-Brabant in beeld

Raming opgesteld op niveau van vier Brabantse RRO's

De raming wordt opgesteld op het niveau van de vier RRO's (Hart van Brabant, Noordoost-Brabant, West-Brabant en Zuidoost-Brabant). Belangrijk is daarbij het onderscheid naar type kantoorgemeenten: elke regio kent één duidelijke centrumgemeente waar het gros van de voorraad staat en de dynamiek zich afspeelt. We maken daarom onderscheid in B4 (Breda, Tilburg, Den Bosch en Eindhoven) en M8 (Bergen op Zoom, Roosendaal, Oosterhout, Waalwijk, Oss, Maashorst, Meierijstad en Helmond). Deze indeling wijkt iets af van de Brabantse indeling van B5 en M7. Het verschil is dat we Helmond tot de M8 rekenen. In de kantorenmarkt is dit duidelijk een ander type gemeente dan de vier centrumgemeenten³.

Figuur 1: Indeling kantoortrekkers en – gemeenten



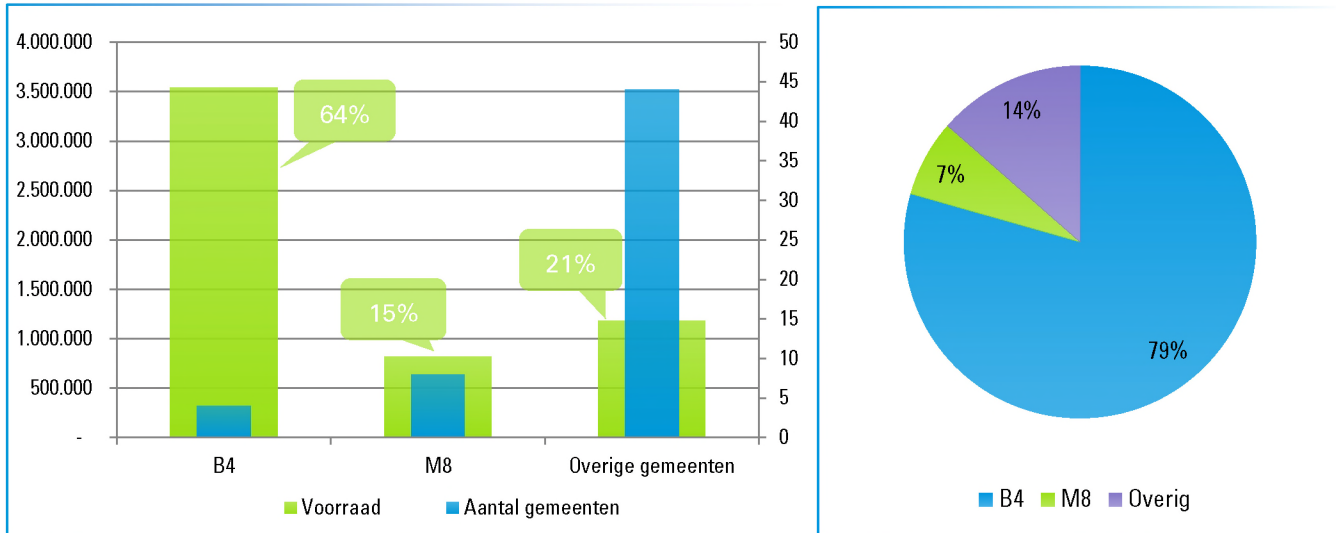
Bron: Stec Groep, 2022.

³ In zowel omvang (circa 150.000 m² of 5% van de totale voorraad in Zuidoost) als dynamiek is de kantorenmarkt van Helmond bescheiden. Helmond past qua kantoren daarom beter bij de M7 dan bij de B5.

Kantorenvoorraad voor circa 65% geclusterd in de B4

De kantorenvoorraad clusterd zich sterk in de B4. Ongeveer 65% van de totale kantorenvoorraad van de provincie Noord-Brabant staat in deze vier steden. Binnen de B4 heeft de gemeente Eindhoven de grootste voorraad. Hier staat bijna 1,5 miljoen m² vvo kantooruimte. Daarnaast staat zo'n 15% van de voorraad in de M8 gemeenten. De gemeenten Meierijstad (139.000 m² vvo) en Oss (131.000 m² vvo) hebben daarbij de grootste kantorenvoorraad. De overige kantorenvoorraad (zo'n 20%) staat buiten de B4 en M8 gemeenten.

Figuur 2: Voorraad kantooruimte per regio/gemeente (links) en opname per regio/gemeente (rechts)



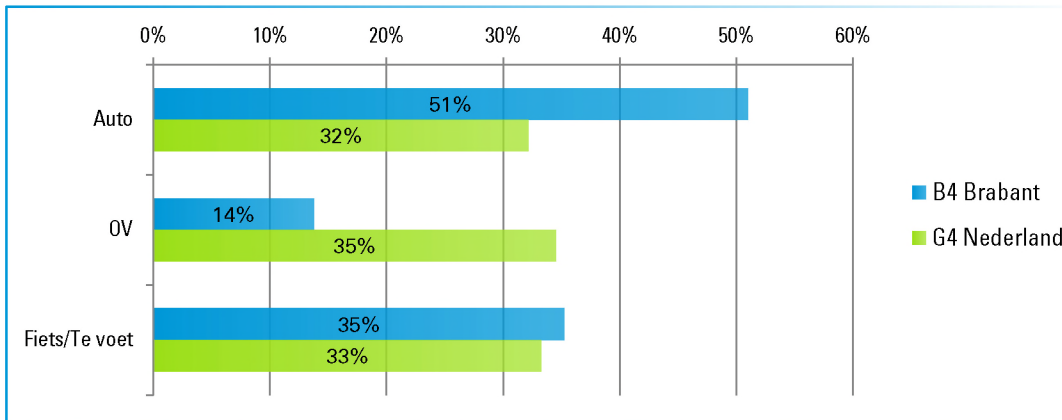
Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG, 1-1-2022 en Vastgoeddata.nl.

De dynamiek (aantal huurtransacties) op de kantorenmarkt onderstreept de concentratie van de kantorenmarkt in de B4. In de afgelopen vijf jaar vond bijna 80% van alle huurtransacties plaats in de vier grootste kantoorsteden. Het aandeel van de M8 en overige gemeenten was met respectievelijk 7 en 14% een stuk beperkter.

Relatief grote kantorenvoorraad op snelweglocaties en langs uitvalswegen

Veel kantoorgebruikers zochten een locatie in een centrum/stationsgebied. Ongeveer 40% van de totale transacties vond plaats binnen dit locatietype. Daarnaast vond een groot deel van de transacties (zo'n 30%) plaats op snelweglocaties en rondom uitvalswegen. Dit heeft twee oorzaken. Allereerst is de kantorenvoorraad op deze locaties relatief groot. In iedere regio staat (grovweg) zo'n 40 tot 50% van de voorraad op een snelweglocatie of langs een uitvalsweg. Noord-Brabant kent daarbij een aantal sterke campussen (zoals Automotive Campus Helmond, High Tech Campus Eindhoven en ASML) die de vraag naar dit locatietype stuwen. Een tweede oorzaak is dat de auto een dominant vervoersmiddel is voor woon-werkverkeer in Brabant en de B4. Ongeveer de helft van de mensen gebruikt de auto voor woon-werkverkeer in de Brabantse B4. Slechts 14% gebruikt het OV. Ter vergelijking: in de G4 (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht) ligt dit percentage op 35%. De auto heeft daarmee een relatief groot belang voor werk- en kantoorlocaties in Brabant. We verwachten dat dit doorwerkt in het belang van kantoren op snelweglocaties. Vergeleken met de G4 zal dit type locaties in Brabant richting de toekomst relatief minder in populariteit afnemen vanwege de matige OV-bereikbaarheid. Het is vooral de monofunctionaliteit, en niet zozeer de bereikbaarheid van de locaties, die ervoor zal zorgen dat kantoorgebruikers zich centraliseren op OV-locaties en centrummilieus. In paragraaf 2.3 en in de conclusies komen we hier nog op terug.

Figuur 3: Aandeel vervoerswijze woon-werkverkeer



Bron: CBS, Onderweg in Nederland (ODiN).

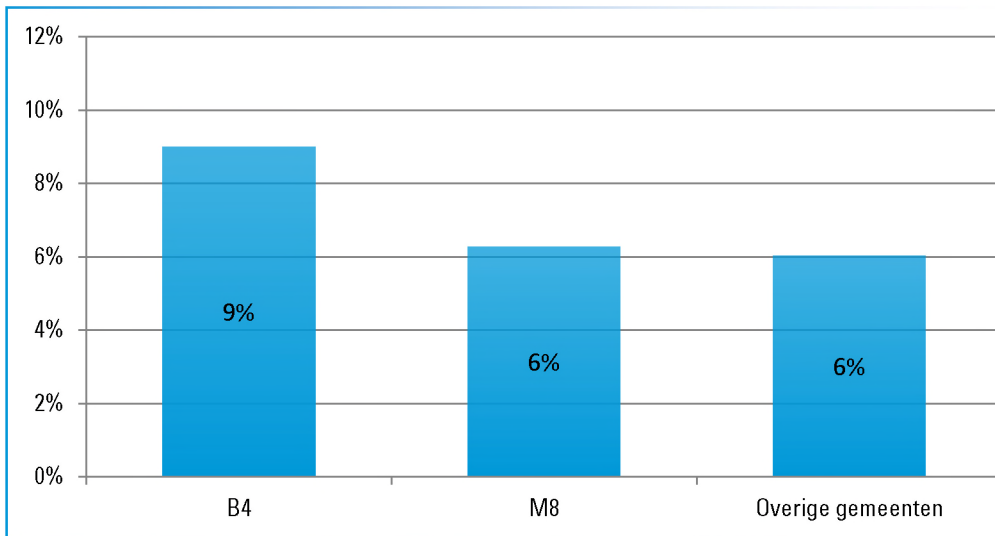
Afname kantorenvoorraad ook in Noord-Brabant zichtbaar

Net als in veel andere delen van Nederland worden ook in Noord-Brabant kantoren getransformeerd naar (voornamelijk) woningbouw. Door deze onttrekkingen neemt de kantorenvoorraad af. Tussen 2016 en 2020 nam de voorraad in de B4 met zo'n 90.000 m² vvo af (-2% van totale voorraad). In de M8 ging het in diezelfde periode om een afname van zo'n 50.000 m² vvo (-5% van totale voorraad). De transformaties vinden voornamelijk plaats in kantoorpanden die al lang leeg staan of op locaties waarvan het toekomstpotentieel als kantoorfunctie onder druk staat. Op de toplocaties (centrum/stationsgebieden in B4) worden daarentegen nog steeds nieuwe kantoor meters bijgebouwd of is (toekomstige) plancapaciteit voor nieuwe kantoren.

Kantorenleegstand in provincie, regio's en gemeenten net iets boven frictieniveau

In totaal staat er in de provincie Noord-Brabant zo'n 440.500 m² vvo kantoorruimte leeg. Hiermee ligt het leegstandspercentage in heel de provincie op zo'n 8%. De leegstand ligt daarmee iets boven het gewenste frictieniveau van circa 5%. Het frictieniveau is het gewenste percentage leegstand om verplaatsing van (gevestigde) bedrijvigheid mogelijk te maken binnen de kantorenmarkt. De meeste leegstand staat in de B4. In totaal gaat het hier om zo'n 318.000 m² vvo. Binnen de B4 hebben Breda (9%) en Eindhoven (11%) de hoogste leegstand. In Den Bosch (7%) en Tilburg (7%) ligt het leegstandspercentage licht boven het gewenste frictieniveau. In de M8 en overige gemeenten is de leegstand beperkter. Hier staat respectievelijk zo'n 51.000 (6%) en 71.000 m² vvo (6%) kantoorruimte leeg. Hoewel er de afgelopen jaren dus al behoorlijk wat meters zijn onttrokken aan de voorraad, blijft de opgave om kantoren uit de markt te nemen aanwezig in alle regio's en steden in Noord-Brabant.

Figuur 4: Leegstand kantoorruimte als % van de totale voorraad kantoren per regio/gemeente



Bron: Stec Groep, op basis van NVM en Funda in Business, 2022. Afgerond op duizendtallen.

2.2 Kantorenmarkt vier RRO's in beeld

Hart van Brabant: Tilburg grootste voorraad, maar in vergelijking met B4 minder grote kantoorstad

In Hart van Brabant staat in totaal zo'n 675.000 m² vvo kantoorruimte. Circa 75% van de voorraad staat in Tilburg. De kantorenmarkt van Tilburg heeft een omvang van circa 500.000 m² vvo. Circa 30% van de voorraad in Tilburg staat rondom het station en in het centrum. De overige voorraad is gelijkmatig verdeeld over andere, minder centraal gelegen, locaties in het centrum, snelweglocaties, uitvalswegen en solitaire plekken. Elk van deze locatietypen heeft een marktaandeel van zo'n 15%. Tilburg is met haar omvang en economisch belang (15% van alle banen bevinden zich in kantoren) in mindere mate een kantorenstad dan de andere drie steden binnen de B4. Ondanks dat is er veel dynamiek in de Spoorzone. Plan-T was relatief snel volledig verhuurd. De combinatie met onderwijs en innovatie geeft Spoorzone een volwaardige en toekomstbestendige functiemix met bedrijfsruimte, kantoren, onderwijs, wonen en cultuur.

Tabel 1: Aandeel gemeenten in kantorenvoorraad regio Hart van Brabant

Gemeente	Voorraad	Aandeel
Tilburg	495.000	74%
Waalwijk	42.000	6%
Overige gemeenten	136.000	20%
Totaal	673.000	100%

Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG, 1-1-2022.

Noordoost-Brabant: Den Bosch als provinciestad belangrijkste locatie voor kantoorgebruikers

In Noordoost-Brabant staat in totaal zo'n 1.400.000 m² vvo kantoorruimte. Circa 85% van de voorraad staat in de driehoek: Den Bosch, Oss, Veghel. Den Bosch huisvest als provinciestad meerdere grote overheidskantoren, zakelijke dienstverleners en ICT-bedrijven (groot en klein). De leegstand is hierdoor relatief beperkt (circa 7%). In de M8 gemeenten van de regio (Maashorst, Meierijstad en Oss) is het kantoorgebruik juist meer verbonden aan industrie en logistiek (denk aan kantoorlocaties Pivot Park en Vanderlande Veghel). Hierdoor ligt ook een belangrijk deel van deze kantoren op locaties met een goede autobereikbaarheid. Ook in Den Bosch zelf bestaat een relatief grote deel van de voorraad uit kantoren op snelweglocaties en langs uitvalswegen. Ruim 50% van de voorraad staat op deze locaties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kantoren op Pettelaarpark, De Brand en De Herven. Naast dat de vraag naar snelweglocaties hoog is, is ook de vraag naar centrum/stationslocaties relatief hoog. Zo'n 30% van de voorraad staat binnen dit locatietype. Daarnaast wordt er nog bijgebouwd in het Paleiskwartier: de vraag naar kwalitatief goede meters blijft dus hoog.

Tabel 2: Aandeel gemeenten in kantorenvorraad regio Noordoost-Brabant

Gemeente	Vorraad	Aandeel
Den Bosch	848.000	61%
Maashorst, Meierijstad en Oss	328.000	23%
Overige gemeenten	221.000	16%
Totaal	1.397.000	100%

Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG, 1-1-2022.

West-Brabant: Breda, ondanks beperkt aanbod in centrum/stationsgebied, interessant voor Benelux

In West-Brabant staat in totaal zo'n 1.250.000 m² vvo kantoorruimte. Circa 85% van de voorraad staat in de stedenrij Bergen op Zoom, Roosendaal, Breda en Oosterhout. Van deze vier steden heeft Breda met 710.500 m² vvo kantoorruimte veruit de grootste voorraad. Dankzij haar ligging en goede bereikbaarheid is Breda aantrekkelijk voor hoofdkantoren uit de Benelux. Ook binnen de regio zien we de afgelopen jaren een concentratietendens richting Breda ontstaan. Het ging daarbij de afgelopen jaren veelal om verplaatsingen naar kantoren op snelweglocaties of langs uitvalswegen. Dit heeft twee oorzaken. Aan de ene kant is een groot deel van de kantorenvorraad van Breda geconcentreerd op deze locaties. Aan de andere kant is het aanbod van moderne en kwalitatief goede kantoren in het centrum/stationsgebied in Breda relatief beperkt. Slechts 9% van de voorraad staat hier. Dit maakt het voor partijen moeilijk om hier kantoorruimte te huren. Wel staan er op overige centrumlocaties (net iets verder van het station⁴) relatief veel kantoren.

Tabel 3: Aandeel gemeenten in kantorenvorraad regio West-Brabant

Gemeente	Vorraad	Aandeel
Breda	711.000	57%
Bergen op Zoom, Roosendaal en Oosterhout	331.000	27%
Overige gemeenten	207.000	17%
Totaal	1.249.000	100%

Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG, 1-1-2022.

Zuidoost-Brabant: Eindhoven veruit belangrijkste kantorenstad, doet niet onder voor G4

In Zuidoost-Brabant staat in totaal zo'n 2.219.000 m² vvo kantoorruimte. De kantoorruimte is sterk geclusterd in het Stedelijke Gebied Eindhoven. Bijna 90% van het totale aanbod staat hier. Eindhoven zelf is daarbinnen, met ruim 65% van de totale voorraad, veruit de belangrijkste kantorenstad. Niet alleen voor de regio, maar ook voor de provincie als geheel. Eindhoven doet qua omvang en dynamiek niet onder voor de G4. Dit komt onder andere doordat Eindhoven beschikt over een divers ecosysteem aan kantoorlocaties. Hierdoor kan een groot palet aan eindgebruikers bediend worden. Zo zijn er bijvoorbeeld zakelijke dienstverleners aanwezig, maar ook innovatieve (tech)bedrijven en MKB. Ondanks de aantrekkelijke kantooromgeving is de kantorenlagestand in Eindhoven met 11% relatief hoog.

Tabel 4: Aandeel gemeenten in kantorenvorraad regio Zuidoost-Brabant

Gemeente	Vorraad	Aandeel
Eindhoven	1.486.000	67%
Helmond	115.000	5%
Overige gemeenten	618.000	28%
Totaal	2.219.000	100%

Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG, 1-1-2022.

⁴ 5-10 minuten lopen (circa 800 meter) vanaf het station wordt doorgaans aangehouden als een acceptabele afstand voor kantoorgebruikers en -bezoekers. Kantoren die binnen die cirkel liggen kunnen als stationslocatie worden beschouwd. Dit is een vuistregel. In Amsterdam zal een gebruiker eerder bereid zijn 10 minuten te lopen dan in Assen.

2.3 Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

De trends en ontwikkelingen waarmee de (inter)nationale kantorenmarkt te maken heeft waren al volop in het nieuws. Denk aan de groeiende kantorenleegstand, de verduurzamingsopgave en de tweekoppigheid op de kantorenmarkt. COVID-19 heeft de belangstelling voor deze ontwikkelingen verder vergroot. Dat komt met name door de toename van thuis- en hybride werken, wat op zijn beurt weer tot vragen leidde als: willen mensen nog in hoogstedelijke gebieden blijven wonen als thuiswerken het nieuwe normaal wordt? Wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? En vooral: wat is de invloed op hun welzijn en kwaliteit van leven? In de figuur hieronder zijn de bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.

Figuur 5: Bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt



Bron: Stec Groep, 2022.

Wat is het effect van COVID-19 op (bestaande) trends en ontwikkelingen?

Om te beginnen: de genoemde trends en ontwikkelingen zijn al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering al langer tot meer thuiswerken. Wel zien we onder invloed van COVID-19 een versnelling in sectoren waar digitalisering en thuiswerken eerder nog niet vanzelfsprekend waren. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator is, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten versnelt.

De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte daalt

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van het aantal kantoorruimtes kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren.

De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert ook

De inrichting van het kantoorgebouw zal naar verwachting veranderen. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoorruimtes. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m² per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoorruimtes en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

Locatievoorkeuren blijven gelijk

COVID-19 blijkt geen veranderingen teweeg te brengen in de ruimtelijke patronen die al bestonden. In de enquête onder circa 470 respondenten gaven kantoorgebruikers aan zich niet op een ander soort locatie te willen vestigen als gevolg van COVID-19. Locaties die vóór COVID-19 al interessant waren, blijven dat naar de toekomst toe nog steeds. De voorkeur blijft uitgaan naar hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus wanneer verhuizing wel overwogen wordt. Dit is niet alleen dankzij OV-bereikbaarheid (die in Brabant 'relatief minder belangrijk is') maar ook vooral de functiemix die deze locaties te bieden hebben. COVID-19 heeft veel kantoorgebruikers laten zien dat geconcentreerd werken prima thuis kan. De reis naar kantoor ondernemen werknemers dus steeds vaker om creatief samen bezig te zijn, ontmoeten en brainstormen. Het helpt als de kantooromgeving dan bijvoorbeeld ook horeca, cultuur, ontmoetingsplekken of sportfaciliteiten biedt. Voorbeelden van dit milieu in Brabant zijn de stationsgebied van Eindhoven en Den Bosch. Maar in totale dynamiek en functiemix zijn deze locaties nog niet vergelijkbaar met kantoorlocaties als Utrecht Centraal en Amsterdam Zuidas.

Tabel 5: Samenvatting impact COVID-19 op ontwikkelingen

#	Ontwikkeling	Leidt deze ontwikkeling tot... →	...meer of minder kantoometers?	... andere ruimtelijke patronen dan voor COVID-19?	...andere inrichting van het gebouw dan voor COVID-19?
1	Thuiswerken en hybride model		↓	×	✓
2	Digitalisering		↓	×	✓
3	Flexconcepten		↓	×	✓
4	Tweekoppigheid kantorenmarkt: locatiepatronen		↓	×	✓
5	Geconcentreerde verstedelijking		↓	×	✓
6	Energie en klimaat		–	×	✓
7	Veranderende Daily Urban Systems		–	×	–
8	Welzijn en Quality of Living		–	×	✓

Betekenis van de symbolen

↓	Minder kantoometers	✓	Ja, COVID leidt tot ander effect
–	Netto blijft aantal kantoometers gelijk of geen effect	–	Effect neutraal
↑	Meer kantoometers	×	Nee, COVID leidt niet tot ander effect

Bron: Stec Groep, 2021.

2.4 Methodiek behoefteraming

In dit onderzoek richten we ons op de **uitbreidingsvraag** naar kantoorruimte. Dit is de vraag naar extra of juist minder kantormeters ten opzichte van de huidige totale voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven).

NAAST UITBREIDINGSVRAAG KAN OOK SPRAKE ZIJN VAN ADDITIONELE VRAAG

We ramen in dit onderzoek de *netto* uitbreidingsvraag (zie ook hiervoor). cijfers van de autonome uitbreidingsvraag geven volgens in een bandbreedte een betrouwbaar beeld van de te verwachten ruimtevraag. Daarnaast kan sprake zijn van additionele vraag naar kantoren. Bijvoorbeeld als er nieuwe bedrijven zich vestigen die tot nu toe nog niet of nauwelijks in de provincie of regio gevestigd zijn. Of als een bedrijf veel harder groeit dan vanuit de autonome uitbreidingsvraag verondersteld mag worden. Dit kan ervoor zorgen dat de geprognosticeerde uitbreidingsvraag lager uitpakt dan wat er daadwerkelijk in de praktijk aan vraag wordt ervaren. Let wel: de uitbreidingsvraag is langjarig geraamd en is een saldobenadering. Veel vraag in jaar x betekent niet direct dat de uitbreidingsvraag 'te laag' is. De vraag kan immers in jaar x+1 ook weer afnemen. Door dalende kantoorquotiënten kunnen bedrijven namelijk ook meters inleveren die vrijvallen voor bedrijven die zich willen vestigen. Tot slot kan ook sprake zijn van verhuizing van bedrijven waarbij het kantoor dat verlaten wordt transformeert naar een andere functie, zoals woningbouw. We rekenen dus niet met vervangingsvraag als vast percentage van de voorraad, maar dit wil niet zeggen dat dit niet voor kan komen. Een vast percentage hanteren heeft in het verleden echter geleid tot een overschatting van de vraag.

We berekenen dus feitelijk wat de benodigde omvang van de kantorenvoorraad in de toekomst is. Door deze af te zetten tegen de huidige totale kantorenvoorraad, berekenen we hoeveel extra of juist minder meters er in de toekomst nodig zijn. Er is sprake van een saldobenadering: als er ergens een negatief aantal m² uitbreidingsvraag is, betekent dit niet dat er vanaf nu geen enkele uitbreidingsvraag of verhuizing naar het gebied meer zal voordoen. We verwachten op langere termijn dan een afname van de meters in gebruik voor dat type locatie. Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte gebruiken we de systematiek die oorspronkelijk is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau, die later is overgenomen door het PBL. Deze methodiek is ook toegepast in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB (2017)⁵. Het model bestaat uit drie parameters:

1. De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid (in totaal werkzame personen).
2. Het aandeel van werkzame personen dat in een kantoor werkt ten opzichte van de totale werkgelegenheid (kantoorhoudende werkgelegenheid).
3. Het gemiddelde ruimtegebruik in vierkante meter kantoor per werkzaam persoon (kantoorquotiënt)⁶.

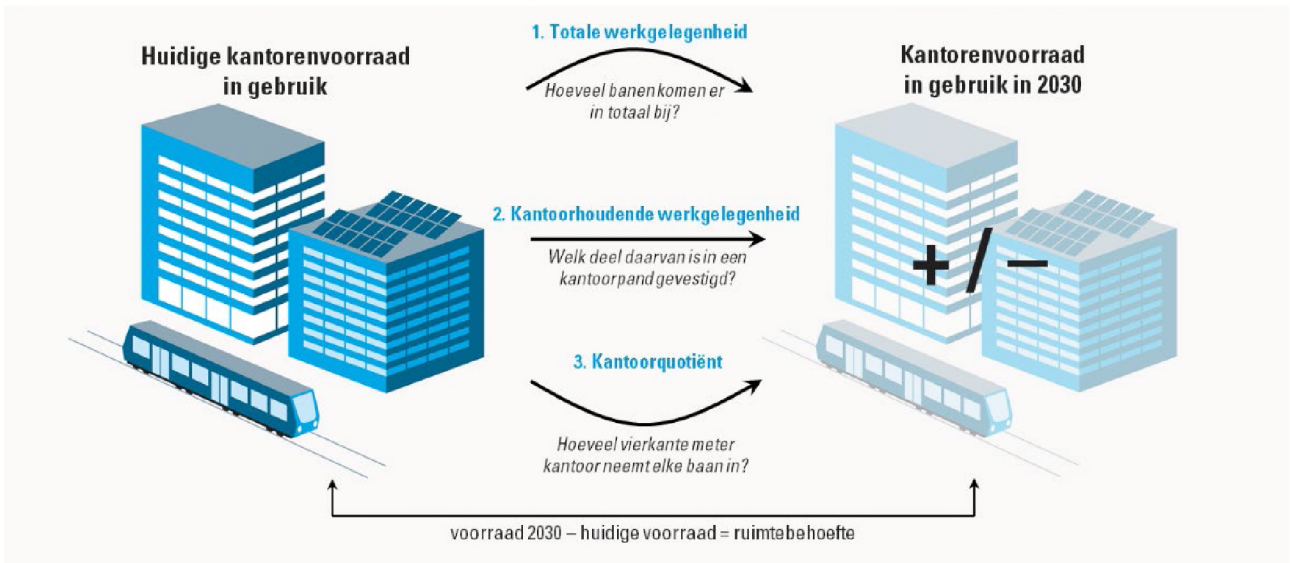
OPNAME VERSUS RUIMTEBEHOEFTE

In marktrapportages over de kantorenmarkt wordt de vraag naar kantoorruimte vaak weergegeven in opnamecijfers ofwel de ingebruikname van kantormeters. Dit is de som van het aantal vierkante meters dat in nieuwe huur- en/of koopcontracten is vastgelegd. Dit is wat anders dan de ruimtebehoefte zoals deze in dit onderzoek wordt benaderd. Als een bedrijf ergens 5.000 m² kantoorruimte huurt (opname) maar ook ergens 5.000 m² kantoorruimte achterlaat, dan betekent dit per saldo een ruimtebehoefte van 0. De kantorenvoorraad in gebruik blijft immers gelijk.

⁵ Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

⁶ EIB/BCI (2019) hanteert het aantal vierkante meter kantoor per arbeidsjaar (fte) als kantoorquotiënt. Cijfers zijn daardoor niet een-op-een vergelijkbaar.

Figuur 6: Toelichting methodiek uitbreidingsvraag



Bron: Stec Groep, 2022.

2.5 Parameters behoefteraming

De ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarmee ook de prognose van de vraag, verschillen tussen steden en regio's. We stellen onze raming daarom op op het niveau van de vier RRO's (Hart van Brabant, Noordoost-Brabant, West-Brabant en Zuidoost-Brabant). Hieronder gaan we voor ieder van de RRO's in op de drie parameters: (1) totale werkgelegenheid, (2) kantoorhoudende werkgelegenheid en (3) kantoorquotiënt.

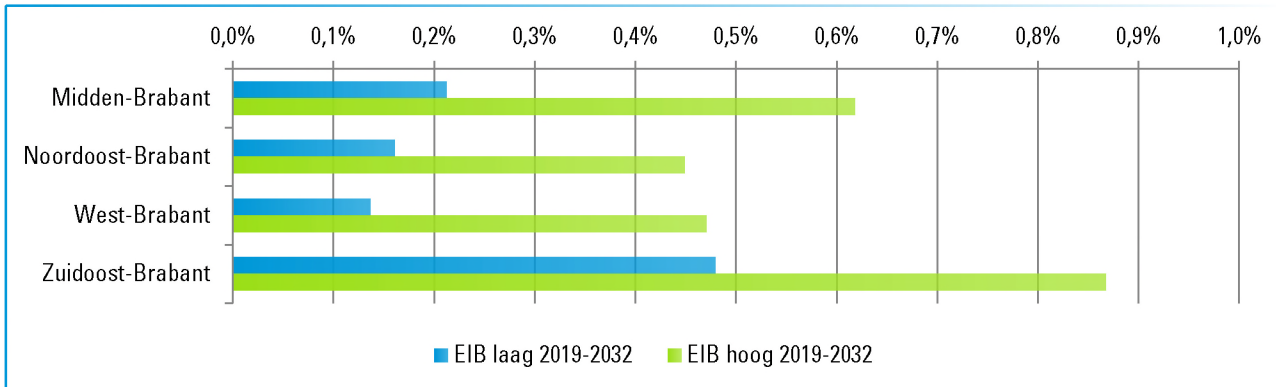
1. Totale werkgelegenheid

De eerste parameter is de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid. Hoeveel banen komen er in de komende tien jaar in totaal bij? We maken hiervoor gebruik van de nieuwe bedrijfstakramingen van het EIB. Deze ramingen zijn opgesteld in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is daarbij een belangrijke determinant voor de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich daarvoor op de bevolkingsprognose van het CBS⁷.

Het EIB hanteert twee scenario's voor de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid: laag en hoog. Scenario hoog combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met hoge economische groei. Scenario laag kent een meer gematigde demografische ontwikkeling en een meer bescheiden economische groei. De EIB-scenario's geven de toekomstige werkgelegenheidsgroei weer op het niveau van COROP-regio's. Op basis van deze scenario's is de groeivoet per RRO regio bepaald (zie onderstaand figuur en tabel).

⁷ Vooral in de regio Zuidoost zien we uitschieters in de werkgelegenheid in de vorm van individuele, snelgroeiende HTSM bedrijven. EIB geeft aan dat zij in haar verwachtingen rekening heeft gehouden met deze snelle groeiers en de verwachte groei in werkgelegenheid daarvoor ook heeft opgehoogd. De EIB-cijfers zijn uitgangspunt. De aannames daarachter van EIB zelf zijn daarbij niet opnieuw tegen het licht gehouden. Dit komt de eenduidigheid van ramingen (die dan altijd op dezelfde werkgelegenheidscijfers zijn gebaseerd) ten goede.

Figuur 7: Uitgangspunten werkgelegenheidsontwikkeling per COROP-regio (in bandbreedte)



Bron: EIB, 2022.

Tabel 6: Uitgangspunten werkgelegenheidsontwikkeling per RRO (in bandbreedte)

RRO	Jaarlijkse groei werkgelegenheid tot 2032 (afgerond op 0,05)
Hart van Brabant	0,20 tot 0,60%
Noordoost-Brabant	0,15 tot 0,45%
West-Brabant	0,15 tot 0,45%
Zuidoost-Brabant	0,50 tot 0,85%

Bron: EIB, 2022.

2. Kantoorhoudende werkgelegenheid

Er worden veel statistieken over de kantorenmarkt geregistreerd, maar werkgelegenheid is er daar niet één van. Dit heeft onder meer te maken met de complexiteit van de ruimtelijke koppeling tussen bedrijfsvestigingen en kantoorpanden. Dit is wel mogelijk, maar wordt niet structureel op een eenduidige manier gemonitord. Onderzoek uit het verleden geeft echter wel inzicht in de ontwikkeling van kantoorhoudende werkgelegenheid.

Uit onderzoek van het PBL en CPB blijkt dat tussen 2000 en 2015 het aandeel kantoorbanen relatief constant is gebleven. Tussen 2000 en 2008 bleef het aandeel nagenoeg gelijk; daarna daalde het aandeel van 25 naar 24% in 2015. Het PBL/CPB concludeert dat regionale en provinciale *ontwikkelingen* redelijk vergelijkbaar zijn met de nationale ontwikkeling. In geen enkele regio of provincie stijgt het aandeel kantoorbanen. We gaan vanwege de historische langjarige stabiele ontwikkeling daarom vooralsnog uit van een gelijkblijvend aandeel kantoorhoudende werkgelegenheid per RRO (zie onderstaande tabel).

Tabel 7: Uitgangspunten kantoorhoudende werkgelegenheid per RRO

RRO	Kantoorhoudende werkgelegenheid
Hart van Brabant	12%
Noordoost-Brabant	15%
West-Brabant	14%
Zuidoost-Brabant	21%

Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG 1-1-2022 en LISA 2020.

3. Kantoorquotiënt

De derde prognoseparameter is het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in vierkante meter kantoorruimte; de kantoorquotiënt. De ontwikkeling van deze parameter is enigszins gevoelig voor conjunctuurgolven. Het aantal vierkante meter dat een bedrijf tot zijn beschikking heeft ligt namelijk veelal langdurig vast, óf in een langjarig huurcontract óf in eigendom. Bij bijvoorbeeld een afname van werkgelegenheid zal een bedrijf niet altijd gelijk het aantal meters daarop (kunnen) aanpassen.

De verwachtingen voor de ontwikkeling van de gemiddelde kantoorquotiënt lopen uiteen. Enerzijds zijn er instituten die een daling van de kantoorquotiënt verwachten, met name als gevolg van *Het Nieuwe Werken*

(onder andere flexibele werkplekken, hogere bezettingsgraad). Zo veronderstelde het CPB in 2012 een daling naar 19,5 m² verhuurbaar vloeroppervlak per baan in 2040. De Nederlandsche Bank veronderstelde in 2015 een daling naar 16 m² per baan in 2040 en in meer radicale scenario's maar liefst een daling naar 12-14 m² per werknemer (DNB, 2015⁸). Het PBL/CPB gaat in hun scenariostudie uit 2017 in het basisscenario uit van een daling van het gemiddelde ruimtegebruik naar 95% in 2030 en 90% in 2050 (ten opzichte van 2015). Anderzijds zijn er ook verwachtingen voor een gelijkblijvende kantoorquotiënt. Dit is bijvoorbeeld de aanname van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Buck Consultants International (BCI) in hun behoefteraming van kantoren voor de NOVI⁹. De argumentatie hierachter is dat de ruimte per werknemer weliswaar afneemt door een efficiëntere indeling van het kantoor en door meer thuiswerken, maar dat daar een toename van het ruimtegebruik tegenover staat doordat het opleidingspeil toeneemt. Door een toename in het opleidingspeil neemt volgens EIB/BCI ook het ruimtegebruik toe door faciliteiten als vergaderruimtes, ICT- en andersoortige facilitaire voorzieningen.

Op basis van de historische ontwikkeling en huidige stand van zaken van de kantorenvoorraad in gebruik en het aantal kantoorbanen hebben we voor de verschillende RRO's de kantoorquotiënt gedestilleerd. In de behoefteraming rekenen we met onderstaande uitgangspunten. Over het algemeen zien we dat wanneer steden of regio's een groter aandeel overheidsgebruikers hebben, de kantoorquotiënt wat hoger ligt. Zuidoost heeft met een groot aandeel dienstverlening en HTSM bedrijvigheid een licht lagere kantoorquotiënt dan de overige Brabantse regio's.

Tabel 8: Uitgangspunten kantoorquotiënt per RRO, in vierkante meter vvo

RRO	Kantoorquotiënt
Hart van Brabant	23 m ²
Noordoost-Brabant	24 m ²
West-Brabant	23 m ²
Zuidoost-Brabant	22 m ²

Bron: Stec Groep, 2022. Op basis van BAG 1-1-2022 en LISA 2020.

2.6 Vervangingsvraag

In het verleden werd in kantorenprognoses met vervangingsvraag als vast percentage van de voorraad gerekend. Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Vervangingsvraag bestaat uiteraard nog steeds, maar vindt zijn weg in de bestaande voorraad/leegstand (inclusief sloop/nieuwbouw). Vervanging van kantoorruimte zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad, tenzij een pand dat achtergelaten wordt ook daadwerkelijk wordt verlaten vanwege een aanstaande transformatie. Dat betekent dat bij vervangingsnieuwbouw, en daarmee toename van de voorraad, extra meters moeten worden onttrokken. Vervangingsvraag bestond doorgaan uit een vast percentage van de totale voorraad die per jaar moest worden vervangen (vaak 2-3% van de voorraad per jaar). In de praktijk bleek dit vaak een forse overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag die zich manifesteerde. Er is een aantal argumenten waarom uitgaan van vervangingsvraag niet verstandig meer is in de huidige markt. Ten eerste is het nu belangrijker dan voorheen om ook kantoorruimte weg te bestemmen. Uiteraard in plancapaciteit op slechte locaties (zoals in het verleden al veel is gebeurd) maar ook door bestaande kantoren die leegstaan aan de voorraad te onttrekken. Achterblijvende locaties in Noord-Brabant kunnen worden ingezet voor de grote vraag naar bedrijfsruimte voor opvang van vluchtelingen of andere vormen van (permanenter) wonen. Ten tweede zien we dat veel recente transacties geen uitbreidingen meer zijn, maar juist inkrimpingen. Veel partijen laten een groter aantal m² achter dan dat ze opnemen. Ook als bedrijven nog verwachten te groeien. Ten derde wordt er in een opgaande markt met netto nog uitbreidingsvraag veel kantoorruimte op risico ontwikkeld en opgenomen. Nu de markt krimpt verwachten we dat er veel

⁸ DNB (2015), Overzicht financiële stabiliteit - najaar. Amsterdam: DNB.

⁹ EIB & BCI (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030. Verkenning van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoren.

meer aandacht zal zijn voor behouden wat goed is en verduurzamen wat kan (daar is door de label C verplichting sowieso veel meer aandacht voor) in plaats van nieuwe ontwikkelingen met bijbehorend risico. Gemeenten zijn ook veel strenger geworden in de ontwikkeling van kantoren op risico. Tot slot is de nadruk veel meer komen liggen op hoe we het kantoor gebruiken (voor ontmoeten, samenwerken, brainstormen, et cetera) in plaats van een focus op uitbreiding van kantoren. Die heroverweging draagt er uiteraard aan bij dat sommige kantoren niet meer zullen voldoen en sneller worden afgeschreven, maar tegelijk draagt deze bij aan een inkrimping van het aantal meters kantoor dat in totaal nodig is.

VRAAG NAAR 'KANTOORACHTIG' VASTGOED: OP SNIJVLAK VAN BEDRIJVENTERREIN EN KANTOOR

Met name in Zuidoost-Brabant zien we een relatief grote vraag naar campus/innovatiedistrict. Een belangrijke drijvende factor achter deze vraag is de aanwezigheid van de HTSM sector. Bedrijven als ASML, Sioux en Prodrive zijn gevestigd op bedrijventerreinen. Maar hun vastgoed bestaat voor een belangrijk deel uit kantoorruimte. Wel in combinatie met faciliteiten zoals labs, clean rooms en een (klein) deel 'reguliere' bedrijfsruimte. Dit type vastgoed wordt in de praktijk vaak aangeduid als 'kantoorachtig'. In de bedrijventerreinprognose (zie separaat rapport) ramen we de vraag naar verschillende soorten locatietypen. Kantoren beperken zich niet tot een of twee van die locatietypen. Hoewel zelfstandige kantoren vrijwel niet voorkomen op de grootschalige locatietypen (productie en logistiek). In bestemmingsplannen zijn zelfstandige kantoren daar vaak uitgesloten. Reguliere bedrijventerreinen verschillen sterk in het aantal kantoren dat ze huisvesten. Soms zijn ze uitgesloten volgens het bestemmingsplan (hoewel ze er in de praktijk toch regelmatig zijn) en soms huisvest een (deel van een) regulier bedrijventerrein ook zelfstandige kantoren. De meeste toekomstige vraag naar kantoren op bedrijventerreinen verwachten we in de segmenten gemengd stedelijk en campus/innovatiemilieu. Het is onvermijdelijk dat er enige overlap is tussen de vraag die we hier ramen vanuit de kantoren en de bedrijventerreinprognose.

We geven eerst een aantal belangrijke kwalitatieve noties van de vraag vanuit kantoorachtige bedrijvigheid. Ten eerste zien we dat door groei en ontwikkeling die zich concentreert op een plek rond bestaande sterke ankers (zoals de genoemde bedrijven) in feite quasi-campuslocaties ontstaan rond één bedrijf. Dit zijn daardoor andere type campussen dan bijvoorbeeld HTC of BIC. Daar zitten namelijk meerdere bedrijven, openbare voorzieningen en vaak ook onderwijs of andere ondersteunende diensten/activiteiten. Die mate van openheid en interactie tussen meerdere partijen is bij een eigen locatie waar één bedrijf gevestigd is, heel anders. ASML is ook niet voor niets ook gevestigd op de HTC. De interactie met andere bedrijven en innovators blijft belangrijk voor een volwaardig campusmilieu. Ten tweede zal dit soort bedrijven vrijwel niet in stations- of centrumgebieden landen, of maar met een klein aandeel kantoorvloer ten opzichte van de rest van de bedrijfsruimte (zoals ThermoFisher op Strijp-T gevestigd is, maar op GDC veruit de grootste vestiging heeft). Daarom blijven bedrijventerreinen altijd een belangrijk deel van de vraag vanuit deze bedrijven bedienen. Ten derde voorzien we in de kantorenprognose een krimpende vraag voor kantoren op snelweglocaties. In de voorraad in gebruik op die locaties zitten nu ook de kantoren van bovengenoemde (en andere HTSM) bedrijven. In feite klappen deze locaties op enig moment om van een snelwegmilieu naar een campusmilieu. Het campusmilieu is voor de kantorenprognose een segment waarin we nog uitbreidingsvraag verwachten. Er zijn weinig hectares aanbod in het werkmilieu campus/innovatiedistrict. Tegelijk zien we ook dat op bestaande campussen zoals HTC nog minstens 100.000 m² wordt gerealiseerd. En dat Prodrive intensiveert rond de bestaande locatie op Ekkersrijt. Door intensivering is dus mogelijk ook nog ruimtewinst te halen voor deze bedrijven.

Een inschatting van hoe groot de overlap is, is lastig te geven. Een grove inschatting is dat circa 50% (circa 7-13 hectare) van de ruimtevrage naar het werkmilieu campus/innovatiedistrict kan bestaan uit kantoren. Er kan intensief van deze hectares gebruik gemaakt worden voor kantoren. Op 7 tot 13 hectare kan tegen een FSI van maximaal 1 tot 2 (de FSI op High Tech Campus is 1,8) circa 70.000-266.000 m² kantoor worden gerealiseerd. Omdat ook al bestaande kantoren en kavels nog intensiever kunnen worden benut (en door COVID zullen kantoren ook intensiever worden benut) verwachten we dat de geraamde ruimtevrage naar bedrijventerrein vooral zal komen vanuit faciliteiten als labs, clean rooms en bedrijfsruimte voor operatie.

3 Behoefteraming

3.1 Drie scenario's

We verwachten dat COVID-19 het meest effect zal hebben op de kantoorquotiënt. Dit baseren we onder meer op basis van onze eerdere enquête onder eindgebruikers (bedrijven) op de kantorenmarkt¹⁰. Uit de verwachtingen van de bedrijven in onze enquête blijkt een (gewogen) gemiddelde afname van circa 22% van de kantoorquotiënt. Ook uit andere bronnen (o.a. transacties, marktstudies en outlooks van vastgoedadviseurs en marktconsultaties van ons) komen signalen dat bedrijven overwegend minder meters nodig verwachten te hebben.

Tegelijkertijd constateren we dat er een hoge mate van onzekerheid bestaat over de toekomstige ontwikkeling van deze parameter. We werken de behoefteraming daarom uit in drie scenario's¹¹. We lichten ze hieronder kort toe. We houden in alle scenario's rekening met een frictieleegestand van 5%. Dit is een gezonde leegstand in de kantorenmarkt, waarbij bedrijven voldoende keuzemogelijkheden hebben om een kantoor te vinden dat aan hun huisvestingswensen en -eisen voldoet.

1. **Business as usual:** de kantorenmarkt herstelt zich naar het 'oude normaal'. Bedrijven blijven evenveel meters per werkzame persoon hanteren. Dit scenario sluit aan bij de uitgangspunten van EIB/BCI (2019).
2. **Basisscenario:** In het basisscenario houden we rekening met een daling van de kantoorquotiënt. We gaan uit van een daling naar 90% in 2030 ten opzichte van 2015. Dit is een iets snellere daling dan het uitgangspunt van het PBL in 2017 (95% in 2030 ten opzichte van 2015), vanwege de versnelde transitie naar thuiswerken tijdens COVID-19.
3. **COVID-19 als katalysator:** De COVID-19-pandemie heeft in dit scenario echt gewerkt als katalysator van hybride werken en bedrijven gaan deze transitie versneld inzetten. We gaan hierbij uit van een daling van de kantoorquotiënt naar 80% in 2030 ten opzichte van 2015.

Tabel 9: Aannames kantoorquotiënt per scenario

	Aanname kantoorquotient
1. Business as usual	Blijft gelijk
2. Basisscenario	90% t.o.v. 2015
3. COVID-19 als katalysator	80% t.o.v. 2015

Bron: Stec Groep, 2022.

In de volgende paragrafen hebben we de uitkomsten van de behoefteraming per regio, scenario en locatietype weergegeven.

3.2 Welk scenario is realistisch?

Hierna volgen de vraagramingen in drie verschillende scenario's. Om de leesbaarheid van de resultaten te verhogen lopen we hier alvast vooruit op de conclusies en adviezen voor wat betreft het meest realistische scenario. We adviseren u uit te gaan van het scenario 'COVID-19 als katalysator'. De afname van de kantoorquotiënt in dit scenario achten we het meest realistisch op basis van recente transacties (zie ook bijlage C) en verwachtingen van de markt. Dit betekent niet dat markt zich al direct langs de lijnen van dit scenario hoeft te ontwikkelen. Of dat de exacte kantorenvorraad in gebruik in 2030 op het niveau zit dat dit scenario als uitkomst heeft. We vinden het wel verstandig om in beleid uit te gaan van de uitkomsten van dit scenario en daarop te sturen. Uiteraard moet bijsturen mogelijk blijven. In het hoofdstuk aanbevelingen komen we hier nog uitgebreider op terug.

¹⁰ Als onderdeel van ons onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt', in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

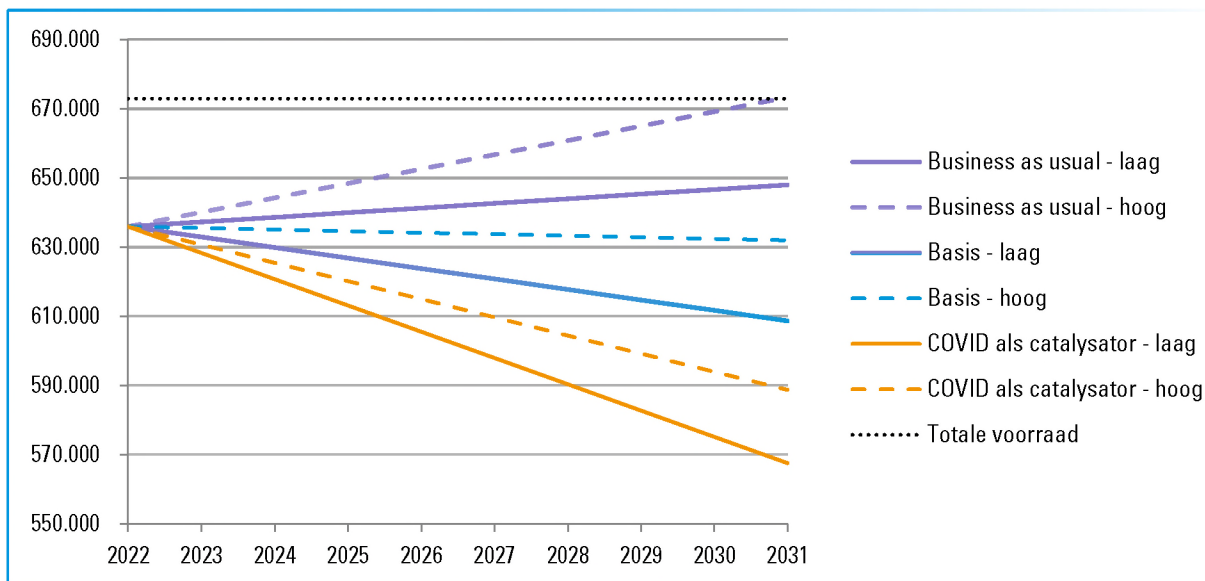
¹¹ Een scenario is geen prognose, maar een verkenning van de hoekpunten van het speelveld. We gebruiken de scenario's om in beeld te brengen wat de consequenties zijn van de gehanteerde uitgangspunten.

3.3 Uitkomsten Hart van Brabant

Uitbreidingsvraag

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de periode 2022-2031 voor de regio Hart van Brabant in drie scenario's weergegeven. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2022 is de huidige leegstand in de regio. Voor Hart van Brabant geldt dat alleen in het hoge business as usual scenario, richting 2031, vraag en aanbod met elkaar in balans zijn. In alle andere scenario's is de huidige voorraad kantoren voldoende om de toekomstige vraag te faciliteren.

Figuur 8: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 regio Hart van Brabant



Bron: Stec Groep, 2022.

In onderstaande tabel is de totale kantorenvraag voor de regio Hart van Brabant uitgesplitst naar locatietypen. In het COVID als katalysator scenario betekent deze prognose dat er circa 70.000 tot 50.000 m² vvo extra kantorenleegstand ontstaat in de regio. Niet alle locatietypen krijgen te maken met een krimpende vraag. We verwachten dat er in centrummilieus/OV-knopen (in dit geval is dat station Tilburg en directe omgeving) nog wel uitbreidingsvraag zal zijn.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 naar locatietype

Locatietype	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als katalysator	
	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu/OV-knoop	+22.900 m ²	+31.200 m ²	+10.000 m ²	+17.500 m ²	-3.600 m ²	+3.300 m ²
Overig centrummilieu	+6.600 m ²	+10.500 m ²	+500 m ²	+4.000 m ²	-6.000 m ²	-2.800 m ²
Innovatie/campus	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Overig OV-knooppunt	+600 m ²	+1.800 m ²	-1.400 m ²	-200 m ²	-3.400 m ²	-2.400 m ²
Snelweg en uitvalsweg	-20.800 m ²	-12.400 m ²	-35.000 m ²	-27.300 m ²	-49.800 m ²	-42.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	+1.200 m ²	+3.600 m ²	-2.700 m ²	-500 m ²	-6.800 m ²	-4.800 m ²
Totaal	+10.500 m²	+34.700 m²	-28.600 m²	-6.500 m²	-69.600 m²	-49.500 m²

Bron: Stec Groep, 2022. * Afgerond op 100-tallen.

Aanbod en plancapaciteit

Aanbod

De leegstand ligt op regioniveau op dit moment op zo'n 7%. De meeste leegstand bevindt zich in panden op snelweglocaties, zoals in kantoorpand The Rise op bedrijventerrein Het Laar in Tilburg en het kantoorpand van Audax op bedrijventerrein De Broekakkers in Gilze.

Plancapaciteit

Er is in regio Hart van Brabant een harde plancapaciteit van circa 35.000 m² vvo. Dit zijn dus kantoometers die nog kunnen worden toegevoegd aan de kantorenvorraad op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen. Er zijn in de regio geen zachte plannen bekend.

Het grootste deel van de harde plancapaciteit ligt in de Spoorzone van Tilburg. Dat sluit kwalitatief goed aan bij de uitbreidingvraag. In het COVID-scenario is de plancapaciteit voor kantoren hoger dan de vraag naar kantoren die we in het gebied ramen.

CONFRONTATIE VAN PLANCAPACITEIT EN VRAAG

In onderstaande tabel zetten we de plancapaciteit naast de vraag volgens het scenario 'COVID-19 als katalysator'. Dit vinden we op dit moment het meest realistische scenario op provinciaal en subregionaal niveau. Dit wil niet zeggen dat voor elke individuele locatie de vraag zich volgens dit scenario zal ontwikkelen. Zie voor een uitgebreide toelichting ook paragraaf 3.2.

Tabel 11: Plancapaciteit en confrontatie met ruimtevraag Hart van Brabant, naar locatietype in m² vvo

Locatietype	Hard	Zacht	Vraag EIB laag (COVID-19 als katalysator)	Vraag EIB hoog (COVID-19 als katalysator)
Centrummilieu/OV-knoop	23.800	0	-3.600 m ²	+3.300 m ²
Overig centrummilieu	0	0	-6.000 m ²	-2.800 m ²
Innovatie/campus	0	0	0 m ²	0 m ²
Overig OV-knooppunt	1.700	0	-3.400 m ²	-2.400 m ²
Snelweg en uitvalsweg (waaronder BT)	9.775	0	-49.800 m ²	-42.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	0	0	-6.800 m ²	-4.800 m ²
Totaal	35.275	0	-69.600 m²	-49.500 m²

Bron: input gemeenten 2022.

Conclusies

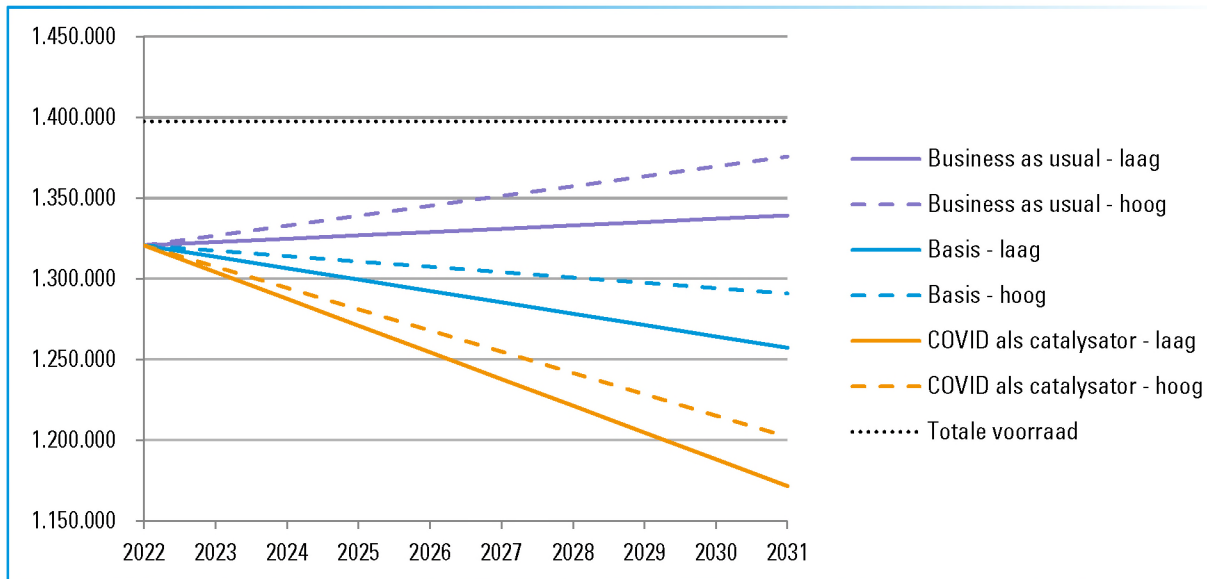
- Overall is er alleen in het business as usual-scenario vraag naar extra meters ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik. In het meer waarschijnlijke scenario 'COVID-19 als katalysator' is er een negatieve uitbreidingsvraag van bijna 50.000 m². Dat betekent dus dat er zo'n 50.000 m² minder kantoometers nodig zijn ten opzichte van de meters die nu in gebruik zijn.
- Er is in totaal nog een plancapaciteit van ruim 40.000 m² waarvan meer dan 25% op snel- en uitvalswegen (inclusief bedrijventerreinen). We verwachten juist op dat type locaties het meeste vraaguitval.
- Kwalitatief zien we op centrummilieus/OV-knopen (Station Tilburg en omgeving) nog wel enige uitbreidingsvraag. Plancapaciteit is niet altijd één op één inwisselbaar tussen locaties. Toevoegen van meters in bijvoorbeeld het stationsgebied kan wel ten koste gaan van meters die worden ingenomen op andere type locaties, met name snelweglocaties/kantoren op bedrijventerreinen.

3.4 Uitkomsten Noordoost-Brabant

Noordoost-Brabant: huidige voorraad voldoende groot om in toekomstige vraag te voorzien

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de periode 2022-2031 voor de regio Noordoost-Brabant in drie scenario's weergegeven. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2022 is de huidige leegstand in de regio. Voor Noordoost-Brabant geldt dat in alle scenario's de huidige voorraad kantoren voldoende groot is om de toekomstige vraag te faciliteren.

Figuur 9: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 regio Noordoost-Brabant



Bron: Stec Groep, 2022.

In onderstaande tabel is de totale kantorenvraag voor de regio Noordoost-Brabant uitgesplitst naar locatietypen. In het COVID als catalysator scenario betekent deze prognose dat er circa 115.000 tot 145.000 m² vvo extra kantorenleegstand ontstaat in de regio. Nagenoeg alle locatietypen krijgen te maken met een krimpende vraag. Alleen in het hoge COVID als catalysator scenario bestaat er een zéér beperkte uitbreidingsvraag van zo'n 700 m² vvo in centrummilieu/OV-knopen (in dit geval station Den Bosch en directe omgeving).

Tabel 12: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 naar locatietype

Locatietype	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als catalysator	
	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu/OV-knoop	+46.000 m ²	+58.000 m ²	+18.900 m ²	+30.000 m ²	-9.400 m ²	+700 m ²
Overig centrummilieu	+1.000 m ²	+2.700 m ²	-3.100 m ²	-1.500 m ²	-7.400 m ²	-5.900 m ²
Innovatie/campus	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Overig OV-knooppunt	+400 m ²	+1.100 m ²	-1.300 m ²	-600 m ²	-3.000 m ²	-2.400 m ²
Snelweg en uitvalsweg	-26.200 m ²	-8.000 m ²	-69.100 m ²	-52.400 m ²	-114.000 m ²	-98.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	+1.500 m ²	+4.400 m ²	-5.000 m ²	-2.400 m ²	-11.900 m ²	-9.500 m ²
Totaal	+22.700 m²	+58.200 m²	-59.600 m²	-26.900 m²	-145.700 m²	-115.900 m²

Bron: Stec Groep, 2022. * Afgerond op 100-tallen.

Aanbod en plancapaciteit

Aanbod

De leegstand ligt op regioniveau op dit moment op zo'n 6%. Dat is dus net boven een gezond frictieniveau. De leegstand is daarmee in afgelopen jaren sterk teruggelopen, mede dankzij transformatie. De meeste leegstaand bevindt zich in panden op snelweglocaties, zoals op Pettelaarpark en High Tech Park¹².

Plancapaciteit

Er is in regio Noordoost-Brabant een harde plancapaciteit van bijna 24.000 m² vvo. Deze plancapaciteit is volledig gelegen op de snelweglocatie Rosmalense Plas. Dit zijn dus kantormeters die nog kunnen worden toegevoegd aan de kantorenvorraad op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen.

Er is daarnaast nog een zachte plancapaciteit van zo'n 62.000 m². Dit bestaat uit plannen verdeeld over het Innovatiekwartier, Gasthuiskwartier, Bossche Stadsdelta en Station Oost.

CONFRONTATIE VAN PLANCAPACITEIT EN VRAAG

In onderstaande tabel zetten we de plancapaciteit naast de vraag volgens het scenario 'COVID-19 als katalysator'. Dit vinden we op dit moment het meest realistische scenario op provinciaal en subregionaal niveau. Dit wil niet zeggen dat voor elke individuele locatie de vraag zich volgens dit scenario zal ontwikkelen. Zie voor een uitgebreide toelichting ook paragraaf 3.2.

Tabel 13: Plancapaciteit en confrontatie met ruimtevraag Noordoost-Brabant naar locatietype in m² vvo

Locatietype	Hard	Zacht	Vraag EIB laag (COVID-19 als katalysator)	Vraag EIB hoog (COVID-19 als katalysator)
Centrummilieu/OV-knoop	0	50.320	-9.400 m ²	+700 m ²
Overig centrummilieu	0	0	-7.400 m ²	-5.900 m ²
Innovatie/campus	0	0	0 m ²	0 m ²
Overig OV-knooppunt	0	2.550	-3.000 m ²	-2.400 m ²
Snelweg en uitvalsweg (waaronder BT)	23.800	0	-114.000 m ²	-98.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	0	0	-11.900 m ²	-9.500 m ²
Totaal	23.800	52.870	-145.700 m²	-115.900 m²

Bron: input gemeenten 2022.

Conclusies

- Overall is er alleen in het business as usual-scenario vraag naar extra meters ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik. In het meer waarschijnlijke scenario 'COVID als katalysator' is er een negatieve uitbreidingsvraag van bijna 116.000 m² (hoog). Dat betekent dus dat er zo'n 116.000 m² minder kantormeters nodig zijn ten opzichte van de meters die nu in gebruik zijn.
- De plancapaciteit is voor het grootste deel zacht. Dat betekent dat deze vraaggericht in ontwikkeling zou kunnen worden gebracht als vraag zich aandient. De harde plancapaciteit op snel- en uitvalswegen is nog vrij groot. Het is belangrijk dat de ontwikkeling op deze locaties niet te koste gaat van locaties waar kantoorontwikkeling gewenst is. En ervoor te zorgen dat op andere locaties incurante leegstand dreigt te ontstaan. Op die manier kan de markt op echt goede locaties (zoals Paleiskwartier en mogelijk een of enkele snelweglocaties met toekomstperspectief) 'indikken'.
- Kwalitatief zien we op centrummilieus/OV-knopen (Station Den Bosch en omgeving) nog wel enige uitbreidingsvraag. Toevoegen van meters in dit gebied gaat dus ten koste van meters op andere type locaties, met name snelweglocaties/kantoren op bedrijventerreinen.

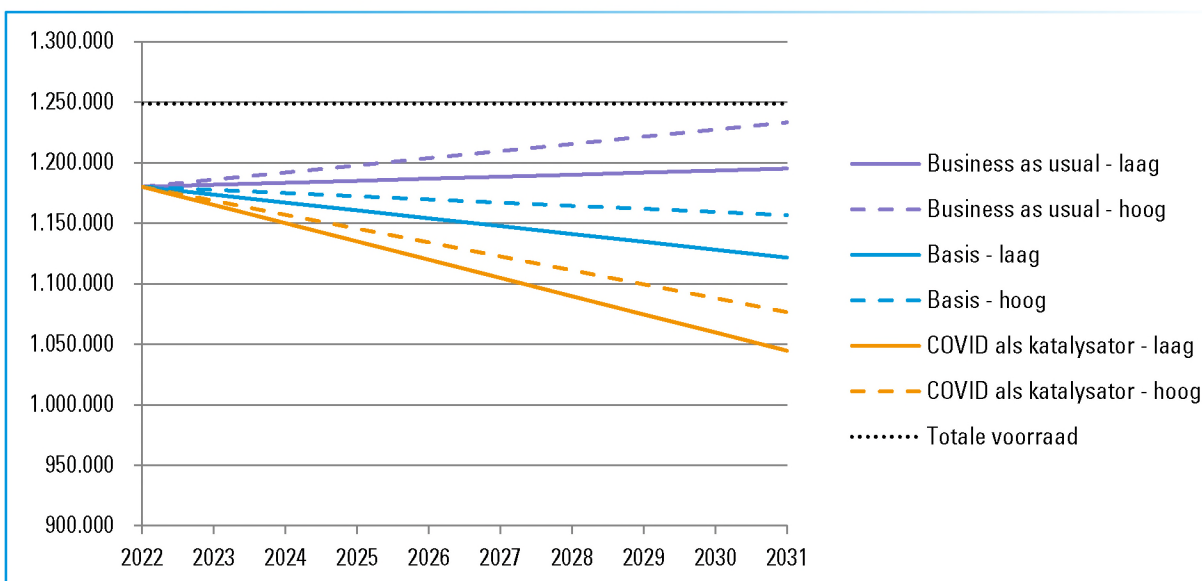
¹² Ten tijde van het opstellen van dit rapport werd de verhuizing van Ricoh vanuit het Paleiskwartier naar High Tech Park aangekondigd. Volgens de gemeente is mede onder invloed van nog meer recente transacties de leegstand inmiddels teruggelopen tot <6%.

3.5 Uitkomsten West-Brabant

West-Brabant: huidige voorraad voldoende groot om in toekomstige vraag te voorzien

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de periode 2022-2031 voor de regio West-Brabant in drie scenario's weergegeven. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2022 is de huidige leegstand in de regio. Voor West-Brabant geldt dat in alle scenario's de huidige voorraad kantoren voldoende groot is om de toekomstige vraag te faciliteren.

Figuur 10: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 regio West-Brabant



Bron: Stec Groep, 2022.

In onderstaande tabel is de totale kantorenvraag voor de regio West-Brabant uitgesplitst naar locatietypen. In het COVID als katalysator scenario betekent deze prognose dat er circa 93.000 tot 125.000 m² vvo extra kantorenleegstand ontstaat in de regio. Nagenoeg alle locatietypen krijgen te maken met een krimpende vraag. In het hoge COVID als katalysator scenario is er alleen een zéér beperkte uitbreidingsvraag van zo'n 600 m² vvo in centrummilieus/OV-knopen (in dit geval station Breda en directe omgeving).

Tabel 14: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 naar locatietype

Locatietype	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als katalysator	
	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu/OV-knoop	+13.600 m ²	+17.800 m ²	+5.500 m ²	+9.400 m ²	-3.000 m ²	+600 m ²
Overig centrummilieu	+3.800 m ²	+13.300 m ²	-14.600 m ²	-5.900 m ²	-33.800 m ²	-25.900 m ²
Innovatie/campus	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Overig OV-knooppunt	+1.500 m ²	+5.300 m ²	-5.800 m ²	-2.400 m ²	-13.500 m ²	-10.400 m ²
Snelweg en uitvalsweg	+7.700 m ²	+26.500 m ²	-29.100 m ²	-11.800 m ²	-67.600 m ²	-51.900 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	+800 m ²	+2.700 m ²	-2.900 m ²	-1.200 m ²	-6.800 m ²	-5.200 m ²
Totaal	+27.400 m²	+65.600 m²	-46.900 m²	-11.900 m²	-124.700 m²	-92.800 m²

Bron: Stec Groep, 2022. * Afgerond op 100-tallen.

Aanbod en plancapaciteit

Aanbod

De leegstand ligt op regioniveau op dit moment op zo'n 8%. De leegstand concentreert zich met name in Breda en Bergen op Zoom. Breda heeft in absolute zin de meeste leegstand, in totaal zo'n 70.000 m². In Bergen op Zoom is het leegstandspercentage het hoogst, zo'n 16%. In gemeenten als Bergen op Zoom is deze leegstand problematisch omdat we verwachten dat de vraag zich in toenemende mate zal

concentreren in de B4-steden. In Breda zien we dat de leegstand zich met name voordoet op de uitvalswegen, zoals bij de Heerbaan en de Stadionstraat.

Plancapaciteit

Er is in regio West-Brabant een zeer ruime harde plancapaciteit van zo'n 265.000 m² vvo. Dit zijn dus kantormeters die nog kunnen worden toegevoegd aan de kantorenvorraad op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen. Er is geen zachte plancapaciteit in de regio.

De harde plancapaciteit bevindt zich voor een groot deel op snelweg en uitvalswegen, goed voor circa 195.000 m². Op dit locatietype verwachten we de grootste afname van kantormeters op basis van de uitbreidingsvraag. Wel is het zo dat voor het grootste deel van deze meters (zo'n 147.000 m²) al plannen zijn om deze te schrappen. In sommige gevallen zijn daar de bestemmingsplanprocedures al voor gestart. Dit is dus in lijn met het kwalitatieve beeld dat naar voren komt uit de prognose van de uitbreidingsvraag.

CONFRONTATIE VAN PLANCAPACITEIT EN VRAAG

In onderstaande tabel confronteren we plancapaciteit met de vraag volgens het scenario 'COVID-19 als katalysator'. Dit vinden we op dit moment het meest realistische scenario op provinciaal en subregionaal niveau. Dit wil niet zeggen dat voor elke individuele locatie de vraag zich volgens dit scenario zal ontwikkelen. Zie voor een uitgebreide toelichting ook paragraaf 3.2.

Tabel 15: Plancapaciteit en confrontatie met ruimtevraag West-Brabant, naar locatietype

Locatietype	Hard	Zacht	Vraag EIB laag (COVID-19 als katalysator)	Vraag EIB hoog (COVID-19 als katalysator)
Centrummilieu/OV-knoop	47.855	0	-3.000 m ²	+600 m ²
Overig centrummilieu	12.750	0	-33.800 m ²	-25.900 m ²
Innovatie/campus	0	0	0 m ²	0 m ²
Overig OV-knooppunt	10.625	0	-13.500 m ²	-10.400 m ²
Snelweg en uitvalsweg (waaronder BT)	194.718	0	-67.600 m ²	-51.900 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	0	0	-6.800 m ²	-5.200 m ²
Totaal	265.948	0	-124.700 m²	-92.800 m²

Bron: input gemeenten 2022.

Conclusies

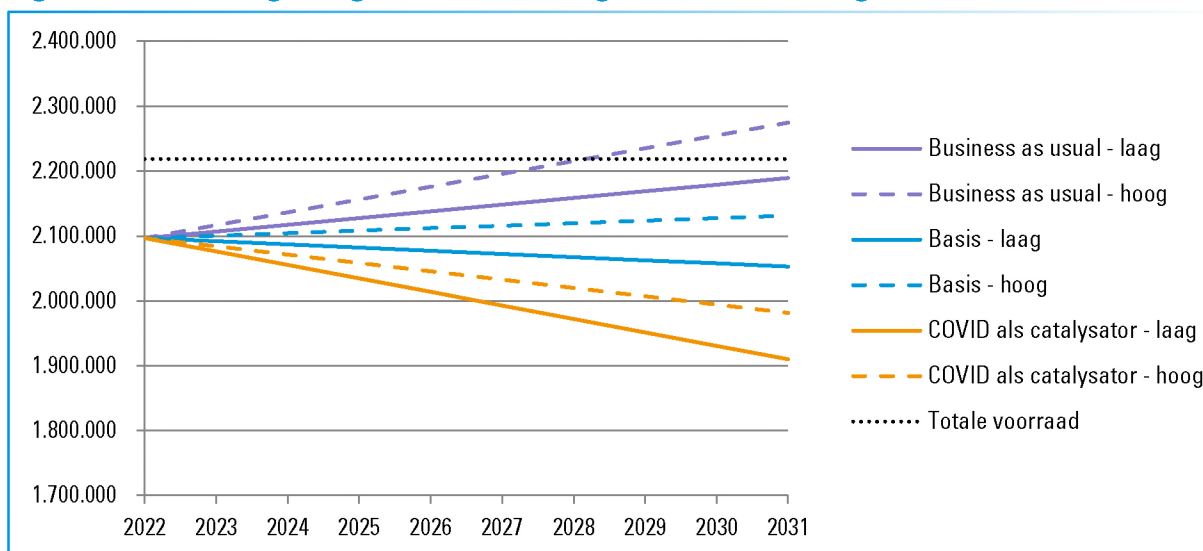
- Overall is er alleen in het business as usual-scenario vraag naar extra meters ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik. In het meer waarschijnlijke scenario 'COVID als katalysator' is er een negatieve uitbreidingsvraag van zo'n 93.000 m². Dat betekent dus dat er zo'n 93.000 m² minder kantormeters nodig zijn ten opzichte van de meters die nu in gebruik zijn.
- Er is vooral nog veel harde plancapaciteit op snel- en uitvalswegen en bedrijventerreinen. We voorzien juist op deze locatie de grootste vraaguitval.
- Kwalitatief zien we op centrummilieus/OV-knopen (Station Breda en omgeving) nog wel enige uitbreidingsvraag. Toevoegen van meters in dit gebied gaat dus ten koste van meters op andere type locaties, met name snelweglocaties/kantoren op bedrijventerreinen.
- De opgave voor de regio wordt in potentie nog groter als er nog kantoren worden toegevoegd, zeker op het locatietype snel- en uitvalswegen en bedrijventerreinen. Overigens zal het in veel gevallen gaan om kavels die in gebruik zijn als bedrijventerrein, of waar al plannen worden gemaakt voor het schrappen. Dat is belangrijk om vraag en aanbod zoveel als mogelijk met elkaar in balans te brengen.

3.6 Uitkomsten Zuidoost-Brabant

Zuidoost-Brabant: huidige voorraad (in alle scenario's op één na) voldoende groot om in toekomstige vraag te voorzien

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de periode 2022-2031 voor de regio Zuidoost-Brabant in drie scenario's weergegeven. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2022 is de huidige leegstand in de regio. Voor Zuidoost-Brabant geldt dat in het hoge business as usual scenario de totale kantorenvoorraad onvoldoende groot is om in de toekomstige vraag te voorzien. In de andere scenario is de huidige voorraad kantoren voldoende groot om in de toekomstige vraag te faciliteren.

Figuur 11: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 regio Zuidoost-Brabant



Bron: Stec Groep, 2022.

In onderstaande tabel is de totale kantorenvraag voor de regio Zuidoost-Brabant uitgesplitst naar locatietypen. In het COVID als katalysator scenario betekent deze prognose dat er circa 103.000 tot 172.000 m² vvo extra kantorenleegstand ontstaat in de regio. Vooral snelweglocaties en uitvalswegen krijgen te maken met een krimpende vraag (-210.000 tot -230.000 m²). In zowel het hoge als lage COVID als katalysator scenario bestaat er daarentegen in centrummilieus/OV-knooppunten (+60.000 tot +79.000 m²) en innovatie/campusmilieu (+22.000 tot +38.000 m²) juist nog uitbreidingsvraag.

Tabel 16: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022-2031 naar locatietype

Locatietype	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als katalysator	
	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog	EIB laag	EIB hoog
Centrummilieu/OV-knoop	+130.400 m ²	+151.900 m ²	+96.300 m ²	+116.100 m ²	+60.500 m ²	+78.600 m ²
Overig centrummilieu	+30.900 m ²	+43.800 m ²	+9.300 m ²	+21.200 m ²	-13.200 m ²	-2.400 m ²
Innovatie/campus	+85.800 m ²	+105.100 m ²	+54.300 m ²	+72.200 m ²	+21.500 m ²	+37.700 m ²
Overig OV-knooppunt	+2.400 m ²	+4.400 m ²	-1.100 m ²	+800 m ²	-4.600 m ²	-3.000 m ²
Snelweg en uitvalsweg	-141.300 m ²	-117.100 m ²	-185.000 m ²	-162.900 m ²	-230.700 m ²	-210.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	+2.300 m ²	+4.400 m ²	-1.100 m ²	+800 m ²	-4.700 m ²	-3.000 m ²
Totaal	+110.500 m²	+192.500 m²	-27.300 m²	+48.200 m²	-171.200 m²	-102.900 m²

Bron: Stec Groep, 2022. * Afgerond op 100-tallen.

Aanbod en plancapaciteit

Aanbod

De leegstand ligt op regioniveau op dit moment op zo'n 9%. Het grootste leegstaande kantoor in de regio is het VB Gebouw (voormalig Philips kantoor) aan de Boschdijk in Eindhoven. Dit pand is vorig jaar verkocht, waarbij gesproken wordt over mogelijke transformatie naar wonen of zorg. Dit pand is goed voor 13% van

de totale leegstand in de regio. Verder zien we met name wat grotere leegstand in kantoren op snel- en uitvalswegen rondom Eindhoven, zoals op Flight Forum en Poort van Metz.

Plancapaciteit

Er is in regio Zuidoost-Brabant een harde plancapaciteit van bijna 226.000 m² vvo. Dit zijn dus kantormeters die nog kunnen worden toegevoegd aan de kantorenvoorraad op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen. Er is daarnaast nog een zachte plancapaciteit van zo'n 226.500 m² vvo.

Een groot deel van de harde plancapaciteit staat op campus en innovatiemilieus, waaronder High Tech Campus (97.750 m² vvo) en TU/e Campus (34.000 m² vvo). We zien vanuit de prognose ook een uitbreidingsvraag op dit soort locaties. Die vraag is kwantitatief niet voldoende om de volledige plancapaciteit in te vullen. Daarbij is het wel zo dat ruimtevraag op campussen zich minder goed laat voorspellen door dit soort prognosemodellen. Verder valt op dat er een forse zachte planvoorraad is rondom station Eindhoven. Hoewel we daar ook een groot deel van de vraag verwachten, lijkt de omvang van het zachte planaanbod ruim ten opzichte van de vraag. Het is daarom aan te raden dat deze plancapaciteit gefaseerd hard wordt gemaakt.

CONFRONTATIE VAN PLANCAPACITEIT EN VRAAG

In onderstaande tabel confronteren we plancapaciteit met de vraag volgens het scenario 'COVID-19 als katalysator'. Dit vinden we op dit moment het meest realistische scenario op provinciaal en subregionaal niveau. Dit wil niet zeggen dat voor elke individuele locatie de vraag zich volgens dit scenario zal ontwikkelen. Zie voor een uitgebreide toelichting ook paragraaf 3.2.

Tabel 17: Plancapaciteit en confrontatie met ruimtevraag Zuidoost-Brabant naar locatietype in m² vvo

Locatietype	Hard	Zacht	Vraag EIB laag (COVID-19 als katalysator)	Vraag EIB hoog (COVID-19 als katalysator)
Centrummilieu/OV-knoop	37.400	184.025	+60.500 m ²	+78.600 m ²
Overig centrummilieu	10.838	0	-13.200 m ²	-2.400 m ²
Innovatie/campus	131.750	0	+21.500 m ²	+37.700 m ²
Overig OV-knooppunt	0	0	-4.600 m ²	-3.000 m ²
Snelweg en uitvalsweg (waaronder BT)	45.900	42.500 ¹³	-230.700 m ²	-210.800 m ²
Solitaire kantoren in woonmilieu	0	0	-4.700 m ²	-3.000 m ²
Totaal	225.888	226.525	-171.200 m²	-102.900 m²

Bron: input gemeenten 2022.

Conclusies

- Overall is er in het business as usual-scenario en het basisscenario (hoog) vraag naar extra meters ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik. In het meer waarschijnlijke scenario 'COVID als katalysator' is er een negatieve uitbreidingsvraag van zo'n 103.000 m². Dat betekent dus dat er zo'n 103.000 m² minder kantormeters nodig zijn ten opzichte van de meters die nu in gebruik zijn.
- Kwalitatief zien we grote verschillen ontstaan in de regio. Er is een aanzienlijke uitbreidingsvraag op het centrummilieu/OV-knoop (Station Eindhoven en omgeving) en innovatie/campusmilieu (o.a. High Tech Campus). Dit gaat echter ten koste van voornamelijk snel- en uitvalswegen en kantoren op bedrijventerreinen. Toevoegen van meters in dit gebied gaat dus ten koste van meters op andere type locaties, met name snelweglocaties/kantoren op bedrijventerreinen. Dit soort locaties rondom Eindhoven gaan naar verwachting in meters krimpen, zoals kantorenpark Diepenvoorde in Waalre¹⁴, Flight Forum, Poort van Metz en Croy in Eindhoven.

¹³Exclusief gelabeld voor ontwikkeling ASML, 50.000 m² bvo op De Run 1000. Concurrentie met andere locaties is daarom naar verwachting zeer laag. De bouw van dit project is inmiddels gestart en wordt naar verwachting in 2024 opgeleverd.

¹⁴ Waar de leegstand volgens de gemeente na jaren van veel leegstand nu op een relatief gezond niveau van circa 6-7% zit.

- In de praktijk zien we dat de campuslocaties voor HTSM bedrijvigheid in Zuidoost Brabant zoals de HTCE een zeer goede uitgangspunt hebben om additionele vraag aan te trekken. Door de magneetwerking die deze campussen hebben is het realistisch dat er zich bedrijven van buiten de regio, Nederland of zelfs Europa vestigen of dat bedrijven harder groeien dan het 'gemiddelde' van de sector. In dat geval zal de vraag hoger uitpakken dan via de raming van de autonome uitbreidingsvraag mag worden verwacht. Zoals ook in het kader in paragraaf 2.4 over additionele vraag is uitgelegd is de autonome uitbreidingsvraag dus niet te allen tijde het totaalbeeld van de vraag naar kantoorruimte op een locatietype.
- Voor inzicht in de overlap tussen vraag naar kantoren en kantoorachtige bedrijven zie het kader in paragraaf 2.6.

4 Aanbevelingen

4.1 Hoe moeten de uitkomsten van de prognose worden gelezen?

In elke prognose zit een (grote) mate van onzekerheid. Waar we in de bedrijventerreinprognose uitgaan van maar twee scenario's (hoog en laag) geven we hier drie scenario's met elk een hoge en lage variant. Anders dan bij de behoefteprognose bedrijventerreinen zien we hier wel duidelijker één van de scenario's als meest realistisch: 'COVID-19 als katalysator'. Dit betekent niet dat markt zich al direct langs de lijnen van dit scenario hoeft te ontwikkelen. Of dat de exacte kantorenvorraad in gebruik in 2030 precies in de bandbreedte zit dat dit scenario als uitkomsten heeft. We vinden het wel verstandig om in beleid uit te gaan van de bandbreedte van dit scenario en daarop te sturen. Uiteraard moet bijsturen mogelijk blijven als de markt verandert. De langjarige prognoses zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevrage naar kantoren in Brabant en de afzonderlijke regio's op de langere termijn. Afwijkingen ten opzichte van het scenario, bijvoorbeeld enkele jaren van een groeiende kantorenmarkt, door nieuwe vestigers of uitbreidingen kunnen uiteraard voorkomen. Het is vooral belangrijk hoe gemeenten en regio's samenwerken om hun kantorenlocaties toekomstbestendig te maken en houden. In dit hoofdstuk doen we verschillende aanbevelingen hoe om te gaan met de (per definitie) onzekere uitkomsten van een prognose in de veranderende kantorenmarkt.

Ten opzichte van de vorige prognose (uit 2018) komt de geraamde vraag een stuk lager uit. De belangrijkste verklaring daarvoor is het niet rekenen van vervangingsvraag (zie paragraaf 2.6 voor een nadere toelichting op vervangingsvraag) en de invloed van COVID-19 die naar verwachting als een katalysator zal werken voor veel trends en ontwikkelingen die in de markt al zichtbaar waren. In de prognose uit 2018 zagen we dat er al met zeer weinig uitbreidingsvraag rekening werd gehouden. De vraag die er was bestond voor het overgrote deel uit vervangingsvraag. In het lage scenario was er sprake van negatieve uitbreidingsvraag in alle regio's (en bestond de totale vraag dus volledig uit vervangingsvraag), in het hoge scenario bestond de totale vraag op provinciaal niveau voor 17% uit uitbreidingsvraag. In deze raming gaan we uit van een daling van de kantoorquotiënt naar 90% tot 80% in 2030 t.o.v. 2015. In de vorige raming gingen we uit van een daling naar 90% in 2050 in het lage scenario en een gelijkblijvende kantoorquotiënt in het midden- en hoge scenario. De uitbreidingsvraag pakt daardoor over de hele linie lager uit dan in de vorige prognose.

4.2 Rekening houden met een grotere onzekerheid

Adaptief zijn voor gezonde kantorenmarkt

De kantorenmarkt verandert na COVID-19 waarschijnlijk blijvend. De manier waarop kantoorgebruikers in de toekomst omgaan met hun huisvesting leidt naar verwachting tot een forse daling van de kantoorquotiënt. In welke mate dit zich op de kantorenmarkten in Noord-Brabant gaat voordien is uiteraard omgeven met onzekerheden. Het is daarom belangrijk om met geschetste onzekerheden om te kunnen gaan. Adaptief programmeren is daarvoor een van de manieren.

Voor Noord-Brabant verwachten we niet dat adaptief programmeren (directe) gevolgen heeft voor de hoogstedelijke centrummilieus/OV-knooppunten zoals de stations van de B4. De plancapaciteit op die locaties lijkt grotendeels intact te kunnen blijven, hoewel in Breda en Eindhoven relatief grote aantallen vierkante meters in zachte en harde plannen staan. De gevolgen zullen groter zijn voor de locaties die als gevolg van verdere concentratie op de centrummilieus/sterkste OV-knooppunten te maken krijgen met vraaguitval (snelweglocaties en kantoren op bedrijventerreinen¹⁵). Door adaptief te programmeren en te werken met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen

¹⁵ Uitzonderingen zijn clusters van kantoren rond een of enkele sterke 'ankers' zoals ASML in Zuidoost. Dit soort locaties heeft in feite veel in zich om uit te groeien tot een campusmilieu.

beheersen, is adaptief programmeren van deze gebieden meer een werkwijze om het proces te beheersen. Belangrijk daarbij is om een goed gevoel te krijgen bij de omvang van het 'robuuste' deel van het kantorenprogramma (lokaal, regionaal) vanuit de samenhang tussen kantoren op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus en daarbuiten.

Consequentie hiervan is dat op locaties waar leegstand oploopt door teruglopende vraag voldoende aantrekkelijk alternatief programma is. Veel kantoren die vanwege de geschiktheid van pand en omgeving geschikt waren om te transformeren naar wonen zijn al getransformeerd. Locaties die nu onder druk komen staan zullen zeker niet altijd voor woningbouw geschikt zijn. Denk daarom ook na, en geef de markt dat ook mee, dat er steeds meer behoefte is aan gemengde woon-werkmilieus en het toevoegen van bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer op voormalige kantoorlocaties. Ook broedplaatsen en tijdelijke ruimte voor startende ondernemers kunnen deel uitmaken van (tijdelijke) gebiedsontwikkelingen. Dit is voor veel ontwikkelaars een nieuw vak en vraagt extra aandacht van beleidsmakers en private marktpartijen en om ondersteunend beleid.

ADAPTIEF PROGRAMMEREN: HOE WERKT DAT IN DE PRAKTIJK?

De term adaptief programmeren wordt in Nederland op dit moment in de praktijk veelal in de woningmarkt toegepast. Interessant is de manier waarop adaptief programmeren in Maastricht plaatsvindt. Hierbij zijn verschillende scenario's geformuleerd (bijvoorbeeld gekoppeld aan een economische ambitie, aan een hogere of lagere arbeidsmigratie en aan de ontwikkeling en het beter vasthouden van de studentenpopulatie als basis voor een grotere economische dynamiek. De scenario's zijn vertaald in concrete kantelpunten om ex durante in beeld te brengen of het scenario zich in werkelijkheid laat zien of dat in de programmering van gebieden kwantitatief of kwalitatief bijgestuurd moet worden. Insteek daarbij is ook kwantitatief en kwalitatief een robuust deel van de programmering te hebben dat in alle scenario's gerealiseerd moet worden om in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te voorzien.¹⁶



Op regionaal niveau vormt de regio De Kop van Noord-Holland een voorbeeld van adaptief programmeren in de woningmarkt. Hier formuleerden de regiogemeenten spelregels om meer flexibel met de programmering om te gaan. Dit betekent concreet dat de gemeenten een gezamenlijke programmering opstelden aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve criteria en dat gemeenten het principe hebben afgesproken dat bestaande plannen op de programmering kunnen worden ingewisseld ten faveure van nieuwe plannen die beter scoren op de product-marktcombinatie en locatietekenen.¹⁷

Instrumenten die hierin kunnen ondersteunen

Als we nu naar de locaties met plancapaciteit kijken verwachten we daar geen grote problemen met overcapaciteit (een enkele uitzondering daargelaten, zoals Flight Forum in Eindhoven maar daarvoor wordt al nagedacht over een alternatieve invulling voor de nog te ontwikkelen bestemming kantoren). We verwachten niet dat het creëren van voorzienbaarheid nog op grote schaal nodig is om de kantoorprogrammering adaptiever te maken. De plancapaciteit op kansarme locaties is al grotendeels verdwenen.

Wel blijft het belangrijk om vinger aan de pols te kunnen houden en eventuele ontwikkelingen in de toekomst alsnog te kunnen aanpassen. Dit kan bijvoorbeeld door het laten vastleggen dat het recht op de ontwikkeling van een kantorenprogramma X gebonden is aan een bepaalde bouwperiode of leegstandspercentage.¹⁸ Ook zogenaamde 'use it or lose it'-uitgangspunten (limitatieve plantitels) kunnen

¹⁶ Stec Groep in opdracht van gemeente Maastricht, 2019, zie ook: Adaptieve woningbouwprogrammering, Platform31, 2020.

¹⁷ Stec Groep in opdracht van regio Kop van Noord-Holland, 2017, zie ook: Adaptieve woningbouwprogrammering, Platform31, 2020.

¹⁸ Bijvoorbeeld: wanneer de leegstand X boven frictieniveau is, gelden spelregels volgens het use it or lose it principe. Is de leegstand lager dan het frictieniveau dan kunnen deze spelregels buiten werking gesteld worden (op basis van een jaarlijkse monitor).

behulpzaam zijn: hiermee voorkomen gemeenten dat plannen die maar niet los komen blijven liggen, maar wel het hard maken van nieuwe plannen blokkeren.

Voor nu is het belangrijkste dat de B4 ervoor zorgdragen dat er voldoende plancapaciteit op goede kantoorlocaties (hoogstedelijke OV-knooppunten, centrumlocaties en campusmilieus) blijft. In beginsel vinden we het ook logisch om geen nieuwbouw mogelijk maken zonder passende onttrekkingen wanneer de leegstand hoger is dan 5%¹⁹. Dit betekent dat met name in Eindhoven (circa 11% leegstand) en Breda (circa 9% leegstand) nog wel een onttrekkingsopgave is. Voor alle gemeenten geldt dat ze scherp in beeld moeten hebben wat mogelijke alternatieven zijn voor te transformeren kantoren/locaties, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ons advies is om dit vast te leggen in de Omgevingsvisie.

4.3 Planologisch aanbod op de beste plekken borgen, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

COVID-19 als katalysator van de bestaande concentratietendens naar grote OV-knooppunten

COVID-19 versterkt naar verwachting het bestaande locatiepatroon van concentratie naar hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus. Niet alleen door COVID-19, maar als gevolg van alle in hoofdstuk 2 geschetste trends en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers is het al langjarig aan de gang dat kantoorhoudende organisaties zich concentreren op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime, hooggekwalificeerde arbeidsmarkt (War on talent) en een aansprekend onderscheidend leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijker vestigingseisen voor eindgebruikers.

De voorkeur van eindgebruikers voor hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. Het station en centrum van Eindhoven (inclusief de uitlopers Striip-S en Striip-T) voldoen in de toekomst het beste aan de kenmerken van het hoogstedelijke milieu. Ook het stationsgebied van Den Bosch kent voldoende massa en functiemix om nationale kantoorgebruikers te trekken. Breda en Tilburg hebben een iets kleinere aantrekkingskracht, en hebben vooral een regionale kantorenfunctie.

Omdat we verwachten dat er in alle steden vraaguitval zal gaan ontstaan op andere kantoorlocaties is het extra belangrijk om in de hoogstedelijke milieus voldoende ruimte te houden voor kantoren. Omdat de druk op de woningmarkt hoog is zal er vanuit ontwikkelaars en beleggers zeker druk zijn om te komen tot woningbouwontwikkeling, ook op en rond stations. Ons advies is om hierin vooral selectief te zijn en te blijven borgen dat er in gebieden met voldoende marktspanning voldoende ruimte voor een gemixt programma inclusief kantoren blijft. Ook als er tijdelijk sprake is van een mindere markt. De plek om dit goed te laten landen zijn de verstedelijkingsstrategieën.

Komen tot de gewenste marktspanning en ruimte bieden aan middelgrote en grote groeiers

Er moet dus geen (grote) schaarste ontstaan in aanbod. Maar tegelijk ook geen overaanbod waardoor marktspanning wegvalt. Monitor daarom steeds scherp de leegstand boven frictieniveau *naar type locatiemilieu*. Voor bepaalde doelgroepen, zoals innovatieve bedrijvigheid en 'double digit' groeiers moet altijd voldoende aanbod zijn. De ruimte voor deze bedrijven kan ook op campusmilieus liggen en ook buiten de B4 (denk aan de Automotive Campus en Pivot Park). Bedrijven die daar per se gevestigd moeten zijn zouden altijd in een passend milieu moeten kunnen landen. Wees wel zeer kritisch en selectief. Een accountant hoeft niet op de High Tech Campus te landen want is geen versterking voor het ecosysteem. Maar een sterk groeiende startup die voortkomt uit of sterk gelieerd is aan Mindlabs zou altijd in de Spoorzone van Tilburg moeten kunnen landen. Het zijn namelijk juist dit soort spelers die de sleutel kunnen zijn in versterking van de lokale en regionale clusters en naast de directe werkgelegenheid ook veel

¹⁹ Uiteraard zitten gemeenten of provincie lang niet altijd aan de knoppen om leegstand snel terug te dringen. Belangrijk is het beseft dat leegstand of plancapaciteit op niet-toekomstbestendige locaties wordt teruggedrongen. Een initiatief tot transformatie kan in de praktijk lang duren. Het opstellen van een gebiedsvisie en de planologische uitwerking ervan ook. Als kantoren op niet-toekomstbestendige locatie X tijdelijk worden verhuurd en transformatie over twee jaar start omdat het huurcontract van een partij in het gebied dan pas afloopt kan in de tussentijd uiteraard wel voorgesorteerd worden op een nieuwe, gewenste ontwikkeling elders.

indirecte werkgelegenheid genereren. Ruimte bieden aan deze bedrijvigheid kan bijvoorbeeld met een uitgifteprotocol, zie hiervoor het voorbeeld in de U16-gemeenten in het volgende kader. Dit alles betekent dat scherp moet worden gekeken naar de bestaande en toekomstige plancapaciteit op monofunctionele kantoorlocaties met een matige OV-bereikbaarheid.

Specifiek voor locaties op snel- en uitvalswegen in Brabant is het nog belangrijk om te benadrukken dat hier uiteraard ook locaties tussen zitten die wél toekomstbestendig kunnen zijn. Netto verwachten we op dit soort locaties namelijk vraaguitval, maar dit betekent niet dat *alle* snelweglocaties zullen krimpen. Het totale aandeel van snelweglocaties ligt in Brabant hoog en zal dat, ondanks de verwachte netto afname, ook blijven. Nog belangrijker is het dus om goed zicht te hebben op de locaties die wel toekomstbestendig zijn (denk aan: waar is een aantrekkelijke functiemix al aanwezig of in de toekomst mogelijk, waar staan kantoren die relatief eenvoudig label A kunnen krijgen, et cetera).

VOORBEELDEN VAN REGIONALE SAMENWERKING EN VOORKANTSAMENWERKING

Provincie Utrecht is in 2020 gestart met een integrale benadering van de programmering van wonen en werken (in 2020 (nog) exclusief kantoren). Bij het opstellen van het programma is gebruik gemaakt van een nieuwe werkwijze: het regionaal programmeren. Dit is een jaarlijks terugkerend proces waarbij gemeenten elk jaar nieuwe woon- en werklocaties kunnen aandragen. Per regio worden die locaties bekeken, in samenhang met elkaar en rekening houdend met bijvoorbeeld bereikbaarheid en bijzondere landschappelijke waarden. Daarbij is sprake van een intensivering van de voorkantsamenwerking tussen gemeenten, regio's en provincie in vergelijking met de meer top-down werkwijze in de jaren daarvoor. Daarnaast worden verschillende belangen in de regionale processen besproken waarbij elk van de partijen handelt conform haar rol en verantwoordelijkheden.

Mocht blijken dat één van de eerder vastgestelde locaties waar gebouwd zou worden door omstandigheden vertraging oploopt, dan kan een ander plan naar voren worden gehaald in de tijd. Zo helpt het programmeren ook bij het versnellen van de woningbouw. Daarnaast kunnen gemeenten vaker nieuwe locaties inbrengen die regionaal worden gewogen. In 2021 is het eerste regionale programma vastgesteld als startpunt van het meer adaptieve proces om te komen tot regionale programmering.²⁰ Mogelijk worden in de toekomst ook andere ruimtelijke functies zoals kantoren toegevoegd in deze integrale aanpak.

De U16-gemeenten werken samen aan toekomstbestendige werklocaties binnen de regio. Met dit doel wil de regio gaan werken met een gezamenlijk uitgifteprotocol voor economische functies, zodat het juiste bedrijf op de juiste locatie binnen de regio landt en gemeenten vanuit dezelfde ontwikkelingsfilosofie opereren. In het uitgifteprotocol kunnen ook eisen over dichtheid, circulariteit en toegevoegde waarde van het bedrijf worden meegenomen.²¹



Instrumenten die hierin kunnen ondersteunen

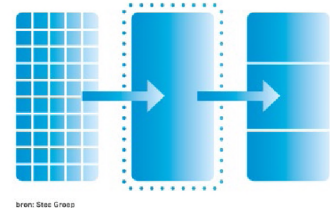
In algemene zin valt op dat in Noord-Brabant al veel plancapaciteit op locaties met slechte marktverwachtingen is wegbestemd. Het schrappen van plancapaciteit door middel van inpassingsplannen bijvoorbeeld is dus nauwelijks meer aan de orde. Het gaat daarom in onze ogen vooral om het inzetten van instrumenten die binnenstedelijke gebiedsontwikkeling vereenvoudigen in situaties van versnipperd eigendom of het mogelijk maken van het verplaatsen van ongewenste plancapaciteit naar locaties waar uitbreiding gewenst is. We lichten het instrument stedelijke kavelruil eruit.

²⁰ Zie provincie Utrecht, regionaal programmeren, Stec Groep, 2021.

²¹ Stec Groep in opdracht van U16, 2020 en 2021.

WAT IS STEDELIJKE KAVELRUIL EN WAT KAN HET BETEKENEN IN DE KANTORENMARKT?

Bij stedelijke kavelruil (als nieuw instrument onder de Omgevingswet) is geen sprake van verwerving, maar juist van uitruil van eigendommen in een gebied om een nieuwe gewenste, bijvoorbeeld intensievere, ontwikkeling mogelijk te maken (bijvoorbeeld versterking van hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus als onderdeel van de verstedelijkingstrategie). Alle eigenaren in het gebied dragen tijdelijk hun grond- en vastgoedeigendomsrechten over aan een (op te richten) gebiedsontwikkelingsmaatschappij, tegen de waarde bij het huidige gebruik. De ontwikkelingsmaatschappij werkt vervolgens aan de herontwikkeling. Daarna krijgen de oorspronkelijke eigenaren weer eigendomsrechten toegewezen, gelijk aan hun oorspronkelijk aandeel in het gebied of ze worden gecompenseerd voor eventueel verlies van hun rechten. Alle eigenaren profiteren van de waardevermeerdering, maar dragen ook, naar rato van hun aandeel in de waardestijging, bij aan de herontwikkelingskosten voor de versterking van het centrumplan.



Stedelijke kavelruil kan als vrijwillig – door gebiedspartijen te kiezen– instrument aantrekkelijk zijn voor de transitieopgave in hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus, omdat de huidige waarde van het vastgoed vaak lager is dan de toekomstpotentie en omdat sprake is van een versnipperd eigendom met de diversiteit van eigenaren. Het geeft de mogelijkheid de kosten van transformatie of herontwikkeling te compenseren met de waarde die wordt gecreëerd. Dit systeem is alleen interessant als sprake is van positieve waardeontwikkeling, wat bij toevoeging van bebouwbaar vloeroppervlak eerder te garanderen is. Daarnaast kan een te groot aantal eigenaren (meer dan circa vijftien) de onderhandelingen compliceren.

Het Rijk heeft in de Aanvullingswet Grondeigendom (conceptversie oktober 2021) een wettelijke regeling voor Stedelijke kavelruil opgenomen. In de wettelijke regeling zit echter geen doorzettingsmacht opgenomen (dat medewerking verplicht kan worden als meer dan bijvoorbeeld 70% van de eigenaren dat aantrekkelijk vindt).

WERKEN MET PORTFOLIO'S OM OVERAANBOD OP TE LOSSEN

In dit arrangement is het de bedoeling om overaanbod op te lossen door kansrijke plekken voor kantoren te versterken en minder kansrijke/onaantrekkelijke plekken langzaam te transformeren, herbestemmen of af te stoten. Dit arrangement is toegepast op onder andere Brainpark in Rotterdam en in de gemeente Nieuwegein als basis gebruikt voor arrangementen. De waarde van commercieel vastgoed bestaat uit huuropbrengst, vastgoedwaarde en afschrijving. Door dit in een gezamenlijk fonds onder te brengen en hieruit aandelen te vergeven naar rato van inbreng ontstaat een speelveld waarin transformatie, herbestemming en versterking op gang kan komen. Uit het fonds worden huurders verleid om te verhuizen naar de meest aantrekkelijke locatie (waar op termijn een hogere huur mogelijk is), worden de kosten voor het verbeteren van de uitstraling en transformatie bekostigd en is beheer mogelijk.

Een dergelijk arrangement kan goed werken op de kantorenmarkt. In delen van Noord-Brabant kan overaanbod ontstaan met leegstand en daardoor dalende huurprijzen. Naar de toekomst is de verwachting dat de vraag daalt gezien de veranderde marktomstandigheden. De veranderde marktpositie en toekomstverwachting heeft een negatief effect op de waardeontwikkeling. De voorraad en het aanbod moeten op sommige locaties krimpen om de markt beter te laten functioneren, prijzen en rendementen te laten stijgen en incurante locaties uit de markt te nemen, met inbegrip van de belangen van eigenaren. Een sterke en toekomstgerichte visie is nodig om binnen de kantorenmarkt transitie- en concentratiegebieden te identificeren. Bovendien is samenwerking met marktpartijen essentieel om stappen vooruit te zetten. Er moet een sense of urgency gecreëerd worden waarbij inzichtelijk gemaakt wordt dat doorgaan op de huidige voet leidt tot kapitaalderving en lagere rendementen op lange termijn.

Huurders worden gebundeld op de meest kansrijke plekken. Ouder, minder aantrekkelijk vastgoed of gebieden worden (op termijn) uit de markt gehaald. Omdat het eigendom niet versnipperd is, maar ondergebracht in een fonds (inbreng naar rato, onafhankelijk bepaald) profiteren alle partijen van de ingreep. Hierdoor ontstaat een gezondere markt voor kantoorgebouwen en plekken met toekomstwaarde (goede bereikbaarheid OV en auto, voldoende parkeermogelijkheden, flexibiliteit, looproutes verbeteren, profiel, et cetera).

Een alternatieve strategie is dat verschillende eigenaren een leegstaand kantoorpand gezamenlijk verwerven om dit vervolgens te slopen en daarmee de markt voor alle betrokken eigenaren te verbeteren.



4.4 Inzetten op transformatie en herontwikkeling buiten hoogstedelijke OV-knooppunten/ centrummilieus en campussen

De focus op stationsgebieden in de B4 en de campussen in Noord-Brabant in de vorige paragrafen laat onverlet dat er aandacht moet zijn voor de bestaande kantorenvoorraad en kantoorlocaties waar vraaguitval gaat zijn. Voor de M8 en overige gemeenten voorzien we dat deze vooral een lokale markt zullen (blijven) bedienen. In dit segment zal relatief weinig vraaguitval zijn omdat er altijd behoefte blijft aan enige kantoren met lokaal verzorgende dienstverlening zoals makelaars, accountants en andere dienstverlenende bedrijvigheid. Zoals gezegd zien we nog maar weinig locaties met veel plancapaciteit. Ook de voorraad in de gemeenten buiten de B4 is relatief beperkt. Bovendien is de druk op de woningmarkt in veel M8 steden ook van dien aard dat transformeren naar wonen daar een prima optie is.

Met dit advies vragen we daarom aandacht voor de bestaande voorraad en locaties waar vraaguitval zal gaan plaatsvinden. We signaleren de communicerende vaten tussen de bestaande kantorenvoorraad en de nieuw toe te voegen kantoren op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus. In de bestaande kantorenvoorraad op snelweglocaties, bedrijventerreinen en mogelijk secundaire OV-knooppunten is verandering, herbestemming naar wonen, gemengd gebied en bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer het leeuwendeel van de opgave, in plaats van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'.

Welke kwalitatieve segmenten en werk- en woonmilieus ontbreken nog in het bestaande stedelijke weefsel, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo gezien de effecten van het toevoegen van het geplande kantoorprogramma op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus?

Hoe kan de kwalitatieve (niet-kantoren-)behoefte binnen de bestaande voorraad worden ingevuld (vrijwel altijd is hier aanpassing en/of herontwikkeling van deze kantoren voor nodig)? Nieuwbouw- toevoegingen op hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus moeten hand in hand te gaan met afwegingen over transformatie, (tijdelijk) hergebruik, adaptieve programmering.

Steeds meer functies vragen om ruimte. Het bestaande ruimtebeslag is op veel plaatsen dermate groot dat vrijkomend kantorenvastgoed kan voorzien in de ruimtebehoefte aan andere functies. Herontwikkeling biedt mogelijkheden tot een grotere ruimte-productiviteit binnen het bestaande ruimtebeslag op deze locaties.

- Op bedrijventerreinen met kantoorruimtegebruik gaat het om verdichten en meer mengen. Voor mengbare bedrijven zit deze ruimtewinst bijvoorbeeld in het realiseren van gezamenlijke faciliteiten en meer stapelen in productieve wijken. Voor niet-mengbare bedrijven zit het vooral in efficiënt verkavelen, een optimalisering van de netto-bruto verhouding.
- Op kantoorlocaties aan de snelweg kunnen nieuwe woon(-werk)gebieden worden ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling van bedrijfsruimte een buffer kan vormen om hinder (ook van verkeer van de snelweg) voor wonen en gemengde milieus af te vangen.

- Daarnaast biedt de transitie van kantoorruimte naar andersoortige functies (wonen, werken, telkens in een passende mix passend bij marktbehoefte en locatiekenmerken) mogelijkheden om de gebiedsidentiteit van secundaire OV-knooppunten, snelweglocaties en bestaande bedrijventerreinen te verbeteren. Verbetering van de gebiedskwaliteit draagt bij aan de (economische) vitaliteit van deze gebieden.

Belangrijk struikelblok bij dit soort herontwikkelingen is de onrendabele top. Op dit moment staan kantoren vaak nog 'in de boeken' voor hoge bedragen. Ook leegstaande kantoren op locaties waar naar verwachting weinig perspectief is op invulling van de meters. Denk aan een zelfstandig kantoor op een bedrijventerrein. Herontwikkeling naar bedrijfsruimte is voor een eigenaar financieel niet interessant (en niet haalbaar) ondanks het feit dat er op veel plaatsen in Noord-Brabant behoefte is aan bedrijfsruimte of bedrijfskavels. De waarde waarvoor kantoren in de boeken staan is echter een fictieve waarde die niet correspondeert met de daadwerkelijke waarde. Door een eigenaar zal ergens een keer pijn moeten worden geleden voordat herontwikkeling tot stand komt. Voldoende krapte op de markt voor bedrijfsruimte en -kavels werkt opbrengstverhogend. Een fonds binnenstedelijk transformeren kan ook helpen om projecten op gang te brengen²².

HERONTWIKKELING VAN BEDRIJVENTERREINEN DOOR EEN REVOLVEREND FONDS

Provinciale Staten van Utrecht stemden in september 2021 in met een regeling op basis waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht aan de slag kan met het herontwikkelen van kavels en benutten van restructies op bedrijventerreinen. Daarmee wordt invulling gegeven aan het intensiever gebruiken van bestaande bedrijventerreinen in plaats van uitleglocaties in ontwikkeling nemen en wordt gewerkt aan verduurzaming van bedrijventerreinen, onder meer doordat er investeringen in vernieuwing van vastgoed worden gedaan. Hiervoor is een revolverend fonds is het leven geroepen om projecten van de grond te krijgen die door commerciële financiers (vanwege een te hoog risicoprofiel of te hoge aanloopkosten) niet worden gefinancierd. Na herontwikkeling van het project is er echter vaak wel degelijk opbrengstpotentie waardoor het fonds niet alleen leegstroomt, maar ook weer gevuld raakt. Ook het Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED) is een revolverend fonds dat gebruikt kan worden voor verbouwing van bestaande ruimtes of nieuwbouw en aankoop van bedrijfspanden. Met aanpassingen zouden dit soort fondsen ook gebruikt kunnen worden voor het transformeren van kantoren naar bedrijfsruimte.

Instrumenten die hierbij kunnen ondersteunen

In feite gaat het hier om instrumenten die het zoet (goede, toekomstbestendige kantoorlocaties waar nog vraag naar toevoeging is) en het zuur (overige locaties waar vraaguitval gaat zijn) kunnen verevenen. Daar zijn verschillende mogelijkheden voor. In de kern gaat het om ingrijpen in de schaarse verdeling van ontwikkelrechten. En zorgen dat deze rechten en plichten verhandelbaar zijn tussen private partijen. De verhandelbare rechten en plichten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van vastgoed, door zowel vanuit het nieuwe programma als vanuit een onttrekking van een bestemming een commerciële waarde te genereren. Immers zonder onttrekking geen nieuw recht en zonder dat nieuwe recht geen recht op ontwikkeling.

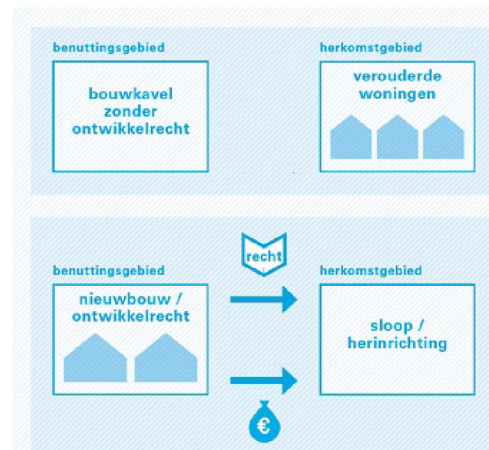
VERHANDELBARE RECHTEN, HOE WERKT DAT? WAAR GEBEURT DAT AL IN DE PRAKTIJK?

Het arrangement verhandelbare rechten komt in veel landen voor. Heel bekend zijn de verhandelbare rechten in de Verenigde Staten maar ook in Frankrijk, Groot-Brittannië en Italië komen wettelijke arrangementen voor verhandelbare rechten voor. In Nederland is dit niet het geval, maar we werken er in Nederland in de praktijk incidenteel wel mee in de vorm van salderingsarrangementen. We verwachten dat deze arrangementen meer gebruikt gaan worden onder de Omgevingswet, omdat de Omgevingswet sterk aansluit bij de manier van denken die wordt toegepast in salderingsarrangementen. We spreken van saldering wanneer sprake kan zijn van een toevoeging en een onttrekking waarbij de aftreksom ruimtelijk relevant is binnen het afgebakende gebied. Deze verrekening duiden we aan met 'salderen'.

²² Den Haag zet bijvoorbeeld EFRO subsidies in voor herontwikkeling van vastgoed naar gemengd wonen/werken.

De grondslag voor de saldering kan zijn: een toename of afname ten opzichte van een bepaald vastgesteld leegstandspercentage met een jaarlijkse peildatum of een andere geborgde indicator, zoals een oppervlakte in vierkante meters binnen een bepaald omgevingsplan of een omgevingsvisie. Bijvoorbeeld meters bruto vloeroppervlak kantoorruimte.

Uitgangspunt in het kader van ruimtelijke saldering van bijvoorbeeld kantorenmeters is dat de verrekening van de toevoeging en de onttrekking binnen een bepaald geografisch gebied plaatsvindt. Denk bijvoorbeeld aan het grondgebied van de gemeente, het omgevingsplan, de omgevingsvisie of een regionaal geborgde afbakening. In de kantorenmarkt bijvoorbeeld het onttrekken van kantoorruimte op een snelwegplek en het toevoegen van kantoorruimte op een gewenst OV-knooppunt. Binnen deze geografische afbakening is sprake van een beschikbare hoeveelheid van een bepaalde parameter (in dit geval: meters kantoorvloer), die gemonitord wordt.



In Nederland laait van tijd tot tijd discussie op over de meerwaarde van de introductie van salderingsarrangementen in de ruimtelijke ordening. Dit gaat volgens een ‘Voor-wat-hoort-wat’-principe of volgens het uitgangspunt: ‘Wat er niet aankomt, hoeft er ook niet af’. In ruil voor het recht om een bepaalde toevoeging te kunnen doen, wordt een bepaalde compensatie gegeven waarbij de aftreksom een saldo = nul is, of soms een negatief of een positief saldo heeft.

Saldering kan in Nederland op basis van de Wro en kan verankerd worden met het bestemmingsplan. Er is in Nederland beperkt ervaring met salderingsarrangementen. Salderingsarrangementen komen voor in verschillende werkvelden en worden met een breed scala aan doelen ingezet.²³

Salderingsarrangementen gezeurd in het bestemmingsplan worden echter niet veelvuldig toegepast. Dit hangt mogelijk samen met de situatie dat in het bestemmingsplan over het algemeen zeer gericht en sectoraal bestemd wordt, vanuit het uitgangspunt: wat kan waar?

In de kantorenmarkt in de Amsterdamse regio is er van tijd tot tijd aandacht voor de vraag of verhandelbare ontwikkelingsrechten in regionaal verband kunnen bijdragen aan het verminderen van de toekomstige ontwikkelingslocaties voor kantoorruimte (Plabeka-overleg). Daarnaast is in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017) een salderingsarrangement voor onder andere kantoren opgenomen ten faveure van kantoren op OV-knooppunten.

Salderen is echter een alternatieve benadering die aansluit bij een globalere manier van bestemmen zoals die in het omgevingsplan (Omgevingswet) mogelijk wordt, waarin bijvoorbeeld ontwikkellocaties en conserveringslocaties worden afgebakend.

Aanvullend zouden gemeenten werk moeten maken van het reserveren van ruimte in programma’s voor (betaalbare) bedrijfsruimte en informele bedrijfsruimte, ook buiten bedrijventerreinen. Te transformeren kantoorlocaties vormen hiervoor een goede optie. Dit vraagt ook om juiste stedenbouwkundige inpassing en gebouwtypologie. Daarnaast mag van gemeenten in steeds meerdere mate verwacht worden dat ze

²³ Salderingsarrangementen worden beperkt toegepast in allerlei regionale en lokale vereveningsdiscussies. Bijvoorbeeld in de herstructurering van bedrijventerreinen (Stec Groep in opdracht van verschillende provincies, 2004-2018), bij woningbouw en bedrijventerreinen (Regio Groningen-Assen 2012) en als regionale compensatie voor de transformatie van bedrijventerreinen (Gooi en Vechtstreek). Privaatrechtelijk worden hierover soms afspraken gemaakt in regio’s waar de uitbreidingsruimte beperkt is. We kennen vooral voorbeelden in de woningmarkt.

inzetten op (verder) mengen met wonen, maar ook met andere functies zoals recreatie, groen, horeca en sporten op monofunctionele kantoorlocaties in de stad en regio om te komen tot levendige gebieden waar het prettig wonen, werken en verblijven is.

4.5 Wat betekent dit voor de rol van de provincie?

We zien grosso modo (uitzonderingen daargelaten, zoals de snel- en uitvalswegen inclusief bedrijventerreinen in West-Brabant) dat de meeste plancapaciteit op locaties waar we het meeste vraaguitval verwachten in het verleden al is wegbestemd. De grootste opgave voor gemeenten bestaat uit het 'indikken' van de markt op de beste locaties. Hand in hand daarmee gaat het in beeld hebben van de opgave die ontstaat op locaties met veel vraaguitval, en daarvoor een aanpak ontwikkelen. Die aanpak kan bestaan uit transformeren, maar ook het aantrekkelijker maken van de kantoorlocaties die daarmee wel toekomstbestendig kunnen worden (bijvoorbeeld door een functiemix). Als provincie is het belangrijk dat u scherp blijft op een teveel aan plancapaciteit op locaties waar naar verwachting een negatieve uitbreidingsvraag is. Als hier toch nog meters worden opgenomen (nieuw ontwikkeld) gaat dat naar verwachting ten koste van ontwikkelingen op locaties waar nog wel enige vraag is.

Veel van de kantoren die geschikt zijn voor transformatie naar woningen zijn de afgelopen 5-10 jaar al getransformeerd. Als leegstand gaat ontstaan langs snelwegen of op bedrijventerreinen ligt transformatie naar wonen niet altijd voor de hand. Andere functies, zoals bedrijfsruimte, kunnen dan logischer zijn. Ook gelet op de krapte op de bedrijfsruimte- en bedrijventerreinmarkt. Financieel betekent dit voor gebouweigenaren echter vaak een grote afschrijving. Bij het herontwikkelen van te transformeren locaties kan ondersteuning van provincie (of zelfs rijk) welkom zijn, zo verwachten we. In eerste instantie door gemeenten te helpen hun locaties en de opgave die daar kan ontstaan in beeld te brengen. En daarnaast door inzetten van expertise (zoals transformatieteams), delen van best practices van geslaagde transformaties, meedenken bij het aanpassen van bestemmings- en omgevingsplannen, het leggen van de koppeling tussen aantrekkelijke kantoorlocaties in centra/op OV-knooppunten en minder toekomstbestendige locaties (zie bijvoorbeeld ook de kaders over portfolio-aanpak, verhandelbare rechten), et cetera.


Bijlagen

Bijlage A: Trends en ontwikkelingen

In onderstaande tabel omschrijven en duiden we acht belangrijke trends. De beschrijvingen zijn gebaseerd op verschillende onderzoeken, ontwikkelingen benoemd in de NOVI en onze bureauexpertise. Veel van deze trends waren al zichtbaar, maar kunnen door de COVID-19-pandemie zijn beïnvloed. We staan daarom ook stil bij het (eventuele) effect van de pandemie op deze trend.

Onderstaand overzicht is voorspellend. Maar er is nog veel onzeker over de toekomst. Menselijk gedrag heeft een sterke invloed op de daadwerkelijke uitwerking van transities op de kantorenmarkt en moeten daarom steeds opnieuw in de tijd bezien worden. In de kantorenprognose die we opstellen spelen we daarop in door verschillende scenario's te hanteren.

Tabel: Ontwikkelingen op de kantorenmarkt

Ontwikkeling	Omschrijving	Duiding
 Thuiswerken & het hybride model	Het kantoor van de toekomst moet ruimte bieden om thuis en hybride te kunnen werken. Dit is een verschuiving van werken op kantoor naar fulltime of gedeeltelijk thuis. De lockdown maatregelen als reactie op het COVID-19-virus hebben deze trend versneld. Zo laten resultaten uit het NEA-COVID-19 onderzoek van TNO bijvoorbeeld zien dat in maart 2021 ongeveer de helft van de bevroegde werkenden thuiswerkt als gevolg van COVID-19. Hiervan werkt 35% volledig thuis en 14% in een hybride werkvorm. ²⁴ De andere helft kan door het type werk of andere redenen niet thuiswerken en werkt daarom volledig op locatie. Een op de vier werkenden die (gedeeltelijk) thuiswerkt wil dit post-COVID-19 voortzetten, al dan niet in een hybride vorm. Samenwerken en ontmoetingen met collega's zijn daarbij redenen om naar kantoor te gaan volgens de respondenten. Daarmee verandert het kantoor van een plek om te schrijven naar een plek om te ontmoeten. Deze voorkeur voor hybride werkvormen na COVID-19 blijkt ook uit andere onderzoeken, zoals onderzoek van McKinsey Global Institute (MGI), onderzoek van de Universiteit van Amsterdam en van het Kennisinstituut voor Mobiliteit. ²⁵ Respondenten geven in de onderzoeken aan na COVID-19 deels thuis te willen werken. Hoeveel dagen thuisgewerkt wordt na de COVID-19-pandemie is onzeker. Onderzoek van McKinsey Global Institute (MGI) laat een waardering voor thuiswerken zien onder 72% van de kenniswerkers. ²⁶ Ook komen ze tot de conclusie dat mensen met een kantoorbaan zo'n drie tot vijf dagen thuis kunnen werken. Wel verwacht MGI dat dit gepaard gaat met veranderingen in stedelijke centra's (afname mobiliteit en minder gebruik van horeca en retail). ²⁷ Vijf dagen thuiswerken vinden veel Nederlandse werkenden niet wenselijk. De NS en TU Delft bevroegen hierover 23.000 reizigers waaronder forensen. Zij gaven aan dat ze gemiddeld drie dagen naar werk verwachten te gaan na de COVID-19-pandemie. ²⁸ Vooral de dagen dinsdag en donderdag worden genoemd om naar het werk te reizen en daaropvolgend de maandag. In onderzoek van de Rabobank geven werkenden aan twee tot drie dagen thuis te willen werken in post-COVID-19-tijden. ²⁹ Voorspellingen liggen dus rond de twee tot drie dagen thuiswerken per week. Het uiteindelijke aantal dagen dat mensen thuis gaan werken en de dagen waarop is onzeker. Wel proberen bedrijven hierop in te spelen. Zo gaven sommige bedrijven aan kantoorometers te willen schrappen. KPMG benaderde 500 CEO's van	Transitie: - Trend: Mensen werken meer en meer thuis, al dan niet in een hybride werkvorm. Mogelijk gemaakt door de digitaliseringstransitie. COVID als katalysator? Pre-COVID-19 was deze trend al aanwezig. De komst van COVID-19 heeft deze trend versneld. We verwachten dat mensen (deels) thuis blijven werken wanneer kantoren weer opengesteld worden.

²⁴ Bron: MGI, mei 2021. *What executives are saying about the future of hybrid work*, TNO, april 2021. [NEA-COVID Onderzoek](#). *Kantoor wordt ontmoetingsplaats, geconcentreerd werken doen we thuis*.


²⁵ Bron: Universiteit van Amsterdam, april 2021. *Werken en leidinggeven in tijden van Corona*, KiM, 2021. *Update ontwikkelingen thuiswerken t/m januari 2021*.

²⁶ Bron: MGI, april 2021. *The workplace will never be the same: Imperatives for real-estate owners and operators*.

²⁷ Bron: MGI, februari 2021. *The future of work after COVID*.

²⁸ Bron: NS en TU Delft, januari 2021. Nieuwsartikel. *Een op de zes reizigers verwacht na corona minder met de trein te reizen*.

²⁹ Bron: Rabobank, april 2021. *Anders werken en lunchen na corona. Thuiswerken biedt uitdagingen en kansen*.

	<p>bedrijven wereldwijd in augustus 2020 en circa 70% gaf aan kantoorruimtes te willen schrappen. Dit percentage was in maart 2021 gedaald naar 17%.³⁰ Een oorzaak kan zijn dat bedrijven al kantoorruimtes hebben afgestoten in de tussentijd, maar een belangrijke verklaring is volgens de onderzoekers dat het thuiswerken zijn tol eist van personeel. Fysieke ontmoetingen blijven dus belangrijk. Opvallend is dat bedrijven die aangeven thuis- en hybride werkvormen te faciliteren, tegelijkertijd grote huurcontracten ondertekenen en nieuwe hoofdkantoren bouwen. Transacties op de kantorenmarkt zetten (dus) 'gewoon' door wat het belang van fysieke kantoren benadrukt.³¹</p>	
 <p>Digitalisering</p>	<p>Digitale verbindingen zijn van toenemend belang voor bedrijven. Naast de noodzaak om data en informatie op te slaan en (online) te gebruiken, is het digitaal organiseren van interne en externe communicatie steeds belangrijker. Software wordt gebruiksvriendelijker en kan over afstand fysieke nabijheid onder werknemers steeds beter nabootst worden met nieuwe communicatiekanalen. Door COVID-19 is het verbeteren van de digitale infrastructuur bij bedrijven in een stroomversnelling geraakt om thuiswerken en hybride werken te faciliteren. Vooral het verbeteren van AV (audiovisuele) kwaliteit en datamanagement. Ook gebouwen worden steeds slimmer (Smart Buildings). Samenhangende ontwikkelingen met digitalisering zijn robotisering en automatisering. Deze zijn voor specifieke bedrijfstakken van invloed op de kantoorhoudende werkgelegenheid. Verschillende studies tonen een afnemende werkgelegenheid aan. Vooral bij administratieve banen. Tegelijkertijd komen er ook nieuwe banen op zoals banen in AI (artificial intelligence), dataonderzoek. En banen als appontwikkelaars en dronebestuurders.³²</p>	<p>Transitie: Digitalisering</p> <p>Trend: Toenemend belang van online communicatie, dataopslag en online datagebruik.</p> <p>COVID-19 als katalysator? Pre-COVID-19 was deze trend al aanwezig. COVID-19 versnelt deze trend.</p>
 <p>Flexconcepten & mixed-use</p>	<p>Voor steeds meer diensten en producten is een verschuiving zichtbaar van bezit naar gebruik. De deeleconomie en Mobility as a Service zijn hiervan voorbeelden. Neem bijvoorbeeld de toename in het aantal deelauto's in Nederland.³³ Op de kantorenmarkt zien we dit terug in de toenemende populariteit van flexkantoren. De toenemende behoefte aan flexibiliteit en servicegerichtheid zijn drijvende krachten. Ook de verregaande flexibilisering van de arbeidsmarkt zou hieraan bij kunnen dragen. Flexkantoren zijn al lang niet meer alleen bedoeld 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. Bij het grote aandeel flexibele arbeidskrachten past ook een flexibele kantorenvoorraad. Als gevolg van het SER-akkoord kan het flexwerken naar de toekomst toe afnemen door nieuwe regels voor onder andere tijdelijke contracten en uitzendarbeid.³⁴ Flexconcepten bieden een goede invulling van bestaande kantoorgebouwen in de centrale zakendistricten (CBD's) van grote steden, maar ook als (tijdelijke) 'satellietlocatie' in kleinere steden in de regio. Pre-COVID-19 waren flexkantoren al een relatief stabiele markt met toenemende vraag.³⁵ Het flexibele karakter maakt dat er inkomsten zijn misgelopen door de COVID-19-pandemie (kwetsbaarheid van zzp'ers, tijdelijke huurcontracten en daling van het aantal boekingen van vergaderruimtes). Het beeld aan het begin van de COVID-19-pandemie werd verwoord door Colliers. Zij gaven de verwachting af dat het kaf van het koren onder flexaanbieders wordt gescheiden, overigens zonder daarbij ook cijfers te geven.³⁶ Aanbieders die net tot de markt zijn toegetreten, snel zijn uitgebreid en/of voor een groot deel gefinancierd zijn met extern vermogen zijn kwetsbaarder voor verliezen of zelfs faillissement. De factoren huurcontract, product, klant en financiering bepalen de veerkracht van flexkantoren tijdens een crisis. Ondanks dat Colliers verwacht dat bepaalde aanbieders daardoor zullen wegvallen, verwacht men dat de groeiende vraag die pre-COVID is ingezet verder doorzet. De flexibiliteit, vooral in huurcontracten,</p>	<p>Transitie: Verschuiving in de samenleving van bezit naar gebruik (deeleconomie)</p> <p>Trend: Toenemend gebruik van en interesse in flexconcepten & mixed-use gebouwen bij kantoorhuurders en -gebruikers.</p> <p>COVID als katalysator? Pre-COVID-19 was deze trend al in gang gezet. De komst van COVID-19 zorgde voor negatieve effecten bij kwetsbare flexaanbieders. Onze verwachting is dat deze negatieve effecten vooral tijdelijk zijn en het belang van flexconcepten en mixed-use na de pandemie weer</p>

³⁰ Bron: KPMG CEO outlook 2020 en 2021.

³¹ Bron: MGI, april 2021. *The workplace will never be the same: Imperatives for real-estate owners and operators.*




³² Bron: World Economic Forum, 2018. *The Future of Jobs*, SER, 2019. *Effecten van technologisering op de arbeidsmarkt*, Rathenau Instituut, 2018. *Robotisering en automatisering op de werkvloer – bedrijfskeuzes bij technologische innovaties.*

³³ Bron: Nationaal Verkeerskundig Congres 2020. Presentatie autodeelcijfers NVC. <https://advier.nl/wp-content/uploads/2020/10/Presentatie-autodeelcijfers-NVC-definitief.pdf>

³⁴ Bron: SER, juni 2021. *Sociaal-Economisch beleid 2021-2025. Zekerheid voor mensen, een wendbare economie en herstel van de samenleving.*

³⁵ Bron: Rabobank, juli 2020. *Kantorenmarkt in gevaar door opkomst thuiswerken?*

³⁶ Bron: Colliers, juli 2020. *De toekomst van flexkantoren.*

	<p>spreekt veel kleine en grote bedrijven aan. Daarnaast kunnen flexkantoren als buffer fungeren voor traditionele kantoren bij pieken in de bezetting (bijvoorbeeld door de anderhalvemetersamenleving of veranderende inrichting met een focus op ontmoeten). Bedrijven hebben vooral vraag naar mixed-use gebouwen waar werken en andere kwalitatief hoge voorzieningen, zoals horeca, in één gebouw samenkomen. In 2021 zagen we dat maar weinig flexaanbieders daadwerkelijk failliet zijn gegaan, steunpakketten van de overheid hebben hier mogelijk aan bijgedragen.</p>	<p>aantrekt. Dit zowel bij zzp'ers als bij grote kantoorgebruikers die flexibeler willen zijn.</p>
 <p>Tweekoppigheid op de kantorenmarkt: locatiepatronen</p>	<p>De tweekoppigheid op de kantorenmarkt neemt toe. Kantoorlocaties bewegen zich meer en meer naar twee uitersten op het spectrum. Aan de ene kant zijn er de toplocaties: centraal gelegen, goed bereikbaar met het OV en met de juiste mix van kantoren, voorzieningen en wonen. Denk hierbij aan de intercitylocaties van de G4 en enkele regionale kantorensteden, zoals Zwolle, Den Bosch, Arnhem en Groningen. We verwachten dat deze locaties in trek zullen blijven. Met name partijen die de tophuren willen en kunnen betalen verlangen daarvoor een excellente kantooromgeving. Aan de andere kant van het spectrum zien we de minder toekomstbestendige kantoorlocaties. Kenmerkend aan deze secundaire kantoorlocaties is het monofunctionele karakter, de ligging aan de snelweg en veel leegstand in incurante panden die onttrokken moeten worden aan de voorraad.</p>	<p>Transitie: -</p> <p>Trend: Locatiepatronen van kantoren bewegen zich naar twee uitersten: goede en slechte locaties.</p> <p>COVID-19 als katalysator? COVID-19 heeft geen versterkend effect op deze trend binnen de G4 en het brede midden. Daarbuiten mogelijk wel een licht versterkend effect op middellange termijn.</p>
 <p>Geconcentreerde verstedelijking</p>	<p>De Nederlandse bevolking groeit de aankomende jaren, vooral in de Randstad.³⁷ Ook in andere steden uit het Stedelijk Netwerk Nederland (SNN) groeit het inwonertal flink. Denk aan Groningen, Arnhem/Nijmegen, Zwolle en de Brabantse stedenrij. Buiten het SNN, vooral in grens- en krimpregio's, kan er sprake zijn van krimp. In heel Nederland is er sprake van dubbele vergrijzing: het aandeel ouderen neemt toe en de oudste ouderen worden steeds ouder. Deze structurele veranderingen hebben invloed op de dienstensector en de spreiding van het BBP. In kerngebieden wordt het steeds aantrekkelijker om te wonen en werken (de G4). Hier concentreert zich het BBP. Redenen zijn de magneet – en roltrapwerking van wonen en werken binnen metropolitane regio's en de agglomeratievoordelen die hier te behalen zijn. Tegelijkertijd nemen de kosten van grond of ruimte als productiefactor toe. Geconcentreerde verstedelijking is belangrijk om de ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken³⁸. Gebouwen worden groter en hoger en (nieuwe) ontwikkelingen voor wonen en werken worden gestimuleerd op binnenstedelijke locaties rondom OV-knooppunten. Tegelijk zien we in met name de stedelijke gebieden steeds meer strijd om ruimte ontstaan. Wonen is daarbij in het maatschappelijk debat het meest dominant. Op verschillende plekken concurreren wonen en kantoren met elkaar. Deze conflicterende ruimteclaims zien we onder andere op OV-knopen in de veertien grootschalige verstedelijkingsgebieden. OV-locaties zijn aantrekkelijk voor zowel wonen als werken. Traditioneel zagen we dat kantoren de financiële drager van gebiedsontwikkeling waren. Op veel plaatsen is een omslagpunt ontstaan waarbij wonen een hogere opbrengst kent per vierkante meter dan kantoren. In de G4 is daar nog geen sprake van. Daarnaast hebben stedelijke gebieden vaak ook te maken met een ruimtevraag vanuit bedrijventerreinen. Arnhem-Nijmegen is zo'n verstedelijkingsgebied waar vooral aandacht is geschonken aan wonen in de verstedelijkingsstrategie.</p>	<p>Transitie: Sturing op binnenstedelijke ontwikkelingen van woon- en werkgebieden nabij OV-knooppunten. Strijd om de beschikbare schaarse ruimte.</p> <p>Trend: Woon-werkgebieden concentreren zich in verstedelijkte gebieden.</p> <p>COVID-19 als katalysator? Transitie vastgesteld in de NOVI. COVID-19 heeft hier beperkt invloed op.</p>
	<p>Een Daily Urban System is het gebied waarbinnen de meeste dagelijkse verplaatsingen zich afspelen. Woon-werkverkeer is hierin uiteraard een belangrijke factor. Binnen de G4 is het aandeel verplaatsingen met OV het hoogst (en zijn OV-knooppunten dus belangrijk als vestigingslocatie voor kantoren), daarbuiten neemt dit snel af en winnen locaties met een uitstekende</p>	<p>Transitie: -</p> <p>Trend:</p>

³⁷ Bron: PBL/CBS, 2019. *Regionale bevolkings- en huishoudensprognose*.

³⁸ Bron: NOVI. *Achtergronddocument*.

<p>Veranderende Daily Urban Systems</p>	<p>autobereikbaarheid en nabij OV-knooppunten aan belang. Tussen 2010 en 2018 is het aantal reiskilometers met het OV significant gegroeid.³⁹ Tegelijkertijd zien we dat de de grenzen vervagen tussen werken en wonen. Deze trend werkt twee kanten op. Enerzijds moeten kantoorgebieden aantrekkelijk zijn voor verschillende functies: multifunctioneel met een mix van wonen, werken/leren en verblijven. Anderzijds hebben werknemers door tijdens de COVID-19-pandemie structureel thuis te werken een groeiende behoefte aan afstand tussen het wonen en werken. Door de verminderde mogelijkheden voor bijvoorbeeld winkelen en uitgaan als gevolg van de COVID-19-maatregelen zouden voor een verschuiving van de woonwensen kunnen zorgen. Wooncomfort (huis en omgeving) en lagere huizenprijzen zijn redenen om buiten verstedelijkte regio's te wonen. Vooral gebieden rondom het brede midden van het SNN krijgen hierdoor meer aandacht. Deze trend is al in gang gezet door het woningtekort en zet zich door tijdens COVID-19. Thuiswerken vergroot namelijk voor ongeveer 40 tot 50% van de werknemers de elasticiteit in de geografische zoekregio. In potentie kunnen deze mensen verder van hun werk wonen. Vooral het buitengebied met goede (OV-)bereikbaarheid in nabijheid van stedelijke kernen worden hierdoor populairder. Het landelijk gebied gekenmerkt door rust en ruimte en lijkt zich voor een verhoogd wooncomfort te lenen. Toch blijkt uit onderzoek dat deze trek naar het buitengebied geen grote verschuivingen op de woningmarkt teweeg brengt. Het aandeel huishoudens met een voorkeur voor landelijk wonen is circa 10%. Hieruit volgt dat circa 2 tot 3% van alle stedelijke huishoudens in potentie landelijk kan wonen⁴⁰. Deze percentages voor landelijk wonen zullen een beperkt effect op de woningmarkt hebben. Zo schrijft ook Carola de Groot, senior-econoom huizenmarkt, in haar publicatie waarin ze onderscheid maakt tussen de wens voor verhuizen naar het platteland en de daadwerkelijke verhuisbeweging.⁴¹ Een compleet beeld over hoe de trek van en naar de stad zich heeft ontwikkeld en gaat ontwikkelen is vooralsnog onbekend.⁴² Wel blijven steden hun aantrekkingskracht behouden, voornamelijk onder jongeren en expats.⁴³ Structureel enige dagen in de week thuiswerken kan er wel voor zorgen dat er minder verplaatsingen zijn binnen een gelijkblijvend Daily Urban System. Sommige stromen worden minder 'dik', waardoor knooppunten aan belang kunnen inboeten.⁴⁴</p>	<p>Veranderende woon-werk stromen: mensen willen dicht bij hun werk wonen. Vooral verstedelijkte regio's zijn in trek door de goede bereikbaarheid en mix van wonen, werken en verblijven.</p> <p>COVID-19 als katalysator? COVID-19 heeft beperkt effect op deze trend. De populariteit van wonen en werken in verstedelijkte regio's houdt aan. Wel zien we dat 50% van de werkenden in potentie verder van hun werk kan wonen. De G4 en regio's rondom de Randstad waren hiervoor al populair. COVID-19 versterkt deze trend door het toenemend belang van wooncomfort. Hiervan verwachten we dat een klein deel echt landelijk gaat wonen (maar 2 tot 3%).</p>
 <p>Energie en klimaat</p>	<p>Duurzaamheid is een meervoudig vraagstuk (het gaat voor de gebouwde omgeving bijvoorbeeld, maar niet uitputtend, om zaken als energie, biodiversiteit, circulariteit, klimaatadaptatie, et cetera). Bij kantoorgebouwen speelt vooral de energietransitie en 'Paris Proof 2050' komt steeds dichterbij. In het Bouwbesluit 2012 is verplicht gesteld dat elk kantoorgebouw energielabel C moet hebben per 1 januari 2023. Is dit niet het geval, dan mag het gebouw niet meer gebruikt worden als kantoor. De energielabels van kantoren op toplocaties zijn vaak al goed (energielabel C of hoger). Een opgave ligt vooral op de secundaire, slechtere locaties. Dit zijn veelal de monofunctionele snelweglocaties buiten de centra van stedelijke regio's. Juist op deze plekken met incurante panden en leegstand was het al lastig om te investeren in nieuwe duurzaamheidseisen. Door COVID-19 kan de leegstand oplopen en dit zet investeringen door bouwweigenaren verder onder druk. Hiermee beïnvloedt COVID-19 de trend negatief op secundaire kantorenlocaties.</p>	<p>Transitie: Duurzaamheidstransitie (energietransitie).</p> <p>Trend: Rekening houden met duurzaamheidseisen bij nieuwbouw en herstructureren van panden die niet aan de eisen voldoen.</p> <p>COVID-19 als katalysator? Pre-COVID-19 was deze trend al aanwezig. COVID-19 versterkt het achterop raken van kantoorpanden op secundaire locaties in de energietransitie.</p>

³⁹ Bron: CLO, 2020. Vervoersprestatie openbaar vervoer, 2000-2018.


⁴⁰ Bron: Stec Groep, 2021. *Woningmarktkrapte onverminderd groot tijdens coronacrisis*.

⁴¹ Bron: De Groot, 2020. Rabobank. *Massale toestroom stedelingen naar platteland is een illusie*.

⁴² Bron: PBL, 2021. *Trek van en naar de stad*.

⁴³ Bron: De Groot en Smit, 2021. Rabobank. *De stad lijkt ondanks de coronacrisis nog niet op zijn retour*.

⁴⁴ Bron: Zie bijvoorbeeld het onderzoek van KiM, 2020. *Kerncijfers Mobiliteit 2020 'Bijlagen Toekomstbeeld – Kerncijfers Mobiliteit 2020'*.

 <p>Welzijn en Quality of Living</p>	<p>Denken over een gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven is voor werknemers en werkgevers van toenemend belang. Dit beïnvloedt de inrichting van het kantoor, de manier waarop het kantoor gebruikt wordt en de omgeving waarin het kantoor staat. Een gezonde leefomgeving wordt gedefinieerd als “een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is.”⁴⁵ Dit betekent een schone en veilige omgeving die uitnodigt tot bewegen en die te voet of per fiets en OV goed bereikbaar is. Het betekent ook een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte waar je anderen kunt ontmoeten met voldoende en goed bereikbare voorzieningen en ruimte voor groen en recreatie. Deze ruimtelijke, fysieke en sociale omgevingsfactoren zijn ook van toepassing op de werkomgeving. Werknemers zoeken vaker naar een goede balans tussen wonen en werken vanuit persoonlijke overwegingen. Dit wordt steeds vaker gestimuleerd door werkgevers, bijvoorbeeld door het geven van korting op een sportschoolabonnement of door gezonde voeding aan te bieden in de bedrijfskantine. Toch blijkt dat het merendeel van de werkgevers gezond en veilig werken nog niet stimuleert.⁴⁶ Terwijl dit voor werknemers juist aantrekkelijk is om te doen, zo toont onderzoek van TNO uit 2006 aan.⁴⁷ Werknemers die sporten met in-company fitnessprogramma’s en advies-op-maat verzuimen minder vaak (en vooral korter), zitten beter in hun vel en zijn productiever en creatiever. Ook de verschuiving naar hybride werkmodellen moet aandacht krijgen vanuit deze trend. Thuiswerken is namelijk van invloed op het welbevinden, de creativiteit en de productiviteit van werknemers. Deze effecten zijn door de COVID-19-pandemie duidelijk in beeld en door PricewaterhouseCoopers (PwC) gekwantificeerd. Wanneer werknemers meer thuiswerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermindert het welzijnsniveau van werknemers door een toename in isolatie, stress en burn-out • Neemt de betrokkenheid bij werknemers onder elkaar en met het bedrijf af waardoor werknemers minder productief zijn, vaker verzuimen en is er een hoog personeelsverloop. • Er minder contact onder collega’s is wat van invloed is op de samenwerking en spontane contacten die normaliter zorgen voor innovatie en een verbreding van perspectieven.⁴⁸ <p>PwC raadt daarom aan om werknemers maximaal drie dagen per week thuis te laten werken om de nadelen niet op te laten wegen tegen de voordelen ervan (zoals verminderde (reis)kosten en toenemende flexibiliteit). Verder benadrukt sociologe Tanja van der Lippe dat specifiek twintigers en dertigers (starters) op de arbeidsmarkt zwaarder lijden onder het langdurig thuiswerken dan ervaren werknemers. Zo vertelt ze in de Volkskrant: “Zij [de twintigers en dertigers] moeten nog carrière maken, en dat is veel moeilijker als je niet zichtbaar bent voor leidinggevenden en collega’s. Ze zijn professioneel geïsoleerd”. Naast welzijnsaspecten kan het ook gevolgen hebben voor de carrière: deze groep kan mogelijk minder snel de carrièreladder beklimmen of een vast contract krijgen.⁴⁹ Tot slot: zie voor alle plus- en minpunten van thuiswerken voor het welbevinden van werknemers het rapport van het Sociaal Cultureel Planbureau.⁵⁰</p>	<p>Transitie: -</p> <p>Trend: Stimuleren gezond en veilig werken door werkgevers en bij werknemers zelf.</p> <p>COVID als katalysator? Pre-COVID-19 was deze trend al ingezet maar nog niet alom-vertegenwoordigd bij werkgevers. Door COVID-19 is deze trend belangrijker geworden als gevolg van de negatieve mentale/fysieke effecten van COVID-19 zoals die ervaren worden bij werknemers. En het belang van ventilatie van gebouwen. We verwachten daarom dat welzijnsmaatregelen zwaarder mee gaan wegen in de inrichting en het gebruik van kantoorruimtes.</p>
---	---	---

Bijlage B: Plancapaciteit kantoren 1-1-2022

Regio	Gemeente	Locatie	Plan-capaciteit (m ² bvo)	Locatietype	Plan-status
West	Bergen Op Zoom	Locatie aan de Wattweg	18.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Cl. Prinsenlaan (D'laudius)	6.500	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Coullissen	18.600	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
West	Breda	De Hoven	17.600	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard

⁴⁵ Bron: RIVM, 2011. *Wat verstaan we onder een gezonde leefomgeving?*

⁴⁶ Bron: Nationale Vacaturebank. *Persbericht: 79 procent werknemers productiever door sporten.*

⁴⁷ Bron: TNO, 2006. *Meer bewegen op het werk. Preventie en Zorg.*

⁴⁸ Bron: PwC, 2020. *The Costs and Benefits of Working from Home.*

⁴⁹ Bron: Narinx e.a., 2020. De Volkskrant. *Wat betekent langdurig thuiswerken voor de BV Nederland?*

⁵⁰ Josten & Merens (2021). Sociaal en Cultureel Planbureau. *Thuis of terug naar kantoor. Plus- en minpunten van thuiswerken voor het welbevinden van werknemers.*

West	Breda	De Lunet (vml winkelcentrum)	2.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Drie Hoefijzers zuid (Via Breda)	8.500	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
West	Breda	Ettensebaan/Cosunpark	6.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Stationsweg	8.600	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
West	Breda	Kantorenpark CL Prinsenlaan	46.500	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Koraalstraat (Westenburg)	2.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Meulenspie	9.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Nac Stadion	18.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Overig CLP	35.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Stadskantoor C, (Parkeerterrein)	3.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
West	Breda	Steenakker-noord	40.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Werkdonken/Kapittelweg	7.780	Bedrijventerrein	hard
West	Breda	Hoge Mosten (vml HSL)	4.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Breda	Rithmeesterpark	6.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
Zuidoost	Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven	115.000	Innovatie/campus	hard
Zuidoost	Eindhoven	Knoop XL (overig)	100.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Flight Forum	50.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
Zuidoost	Eindhoven	TU/e Campus	40.000	Innovatie/campus	hard
Zuidoost	Eindhoven	Dorgelolaan (gebouw 1)	30.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Lichthoven Fase 2	28.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	VDMA	16.500	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
Zuidoost	Eindhoven	Holiday Inn	15.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Striip-S	15.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
Zuidoost	Eindhoven	Striip-T	n.n.b.	Innovatie/campus	zacht
Zuidoost	Eindhoven	The Dutch Mountains	14.500	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Lichthoven Fase 1	14.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	District E (vh. VVV-locatie)	12.500	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
Zuidoost	Eindhoven	Dorgelolaan (gebouw 2)	10.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Gebouw Vierlander	5.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Zuidoost	Eindhoven	Bouvine (gebouw Volt)	4.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Etten-Leur	Oostpoort/Trivium	1.200	Snelweg en uitvalsweg	hard
Zuidoost	Helmond	Suytkade	8.000	Overig centrummilieu	hard
Zuidoost	Nuenen	Smits van Oyenlaan	4.750	Overig centrummilieu	hard
West	Roosendaal	Stationsgebied	12.500	Overig OV-knooppunt	hard
West	Roosendaal	Stadsoevers	15.000	Overig centrummilieu	hard
West	Roosendaal	Borchwerf	5.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
West	Rucphen	Kantorenzone	22.100	Bedrijventerrein	hard
Noordoost	s-Hertogenbosch	Gasthuiskwartier	3.700	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Noordoost	s-Hertogenbosch	Innovatiekwartier	55.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Noordoost	s-Hertogenbosch	Station Oost	3.000	Overig OV-knooppunt	zacht
Noordoost	s-Hertogenbosch	Bossche Stadsdelta	500	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	zacht
Noordoost	s-Hertogenbosch	Rosmalense Plas	28.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
Midden	Tilburg	Spoorzone	28.000	Hoogstedelijk centrummilieu/OV-knoop	hard
Midden	Tilburg	Reeshof de Knoop	2.000	Overig OV-knooppunt	hard
Midden	Tilburg	Berkel Enschoot Bedrijvenpark	1.500	Bedrijventerrein	hard
Midden	Tilburg	Kempenaar West	10.000	Snelweg en uitvalsweg	hard
Zuidoost	Veldhoven	De Run 1000 ⁵¹	50.000	Bedrijventerrein	zacht

Bron: Input gemeenten (2022)

⁵¹ Exclusief gelabeld voor ontwikkeling ASML. Concurrentie met andere locaties is daarom naar verwachting zeer laag. De bouw van dit project is inmiddels gestart en wordt naar verwachting in 2024 opgeleverd.

Bijlage C: Recente transacties op de kantorenmarkt

Regio	Gemeente	Bedrijf	Datum contract/ bekend- making	Vierkante meters oud	Vierkante meters nieuw	Ont- wikkeling meters
West	Breda	BreedSaam	jul-22	741	1.414	91%
Noordoost	s-Hertogenbosch	BDO	nov-20	3.407	1.240	-64%
Noordoost	s-Hertogenbosch	Otherside Software (vml Empirion)	nov-21	610	2.250	269%
Noordoost	s-Hertogenbosch	Ricoh	jul-22	8.169	3.000	-63%
Zuidoost	Eindhoven	Sendcloud	sep-20	1.708	5.000	193%
Zuidoost	Eindhoven	BDO	nov-20	3.368	6.396	90%
Zuidoost	Eindhoven	AKD	apr-21	3.281	2.500	-24%
Zuidoost	Eindhoven	KPMG	feb-22	7.000	3.885	-45%
West	Oosterhout	Pharma Partners	dec-20	2.875	2.239	-22%
Zuidoost	Son en Breugel	HumanTotalCare	dec-21	6.308	5.004	-21%
Midden	Tilburg	BDO	nov-20	3.778	1.667	-56%

Gebaseerd op verschillende bronnen. Onder andere Vastgoeddata.nl, PropertyNL, CBRE, Vastgoedjournaal.

Bijlage D: Definities

In deze bijlage is een overzicht van begrippen en definities opgenomen die in het rapport worden gebruikt. Belangrijk te noemen is dat alleen kantoorpanden met een oppervlakte groter dan 500 m² meegenomen worden in de analyse.

Voor onderstaande definities zijn de NVM Business rapporten 'Kantoren in cijfers' als uitgangspunt genomen, opgesteld door de heer Bak (Bron: NVM Business, 2021 p. 9).

- **Kantoor:** "Onder een kantoor wordt verstaan een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. De definitie van het begrip kantoor als een ruimtelijk zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek worden gelaten."
- **Verhuurbaar vloeroppervlak:** "Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86 procent verhuurbaar is."
- **Voorraad:** "Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Ook kantoren die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend."

Andere definities die in deze bijlagen en het hoofdrapport naar voren komen zijn (Bron: Stec Groep):

- **Totale kantorenvorraad** is de totale omvang van kantoorruimtes (in m² vvo). Het gaat hier om alle in gebruik zijnde en leegstaande kantoren.
- **Kantorenvorraad in gebruik** is de totale omvang in m² vvo van de kantoren in gebruik. De kantorenvorraad in gebruik wordt als volgt berekend: totale kantorenvorraad minus leegstaande kantoorruimtes (in m² vvo).
- Het **aanbod** vormt het totaal aantal kantoorruimtes dat aangeboden wordt op de markt op een specifiek moment in de tijd of over een bepaalde periode. Let op: in deze bijlagen en het hoofdrapport worden de verborgen leegstand en de plancapaciteit op nog onbebouwde kavels niet meegenomen in de analyse van het aanbod.
- **Opnamevolume** is het totaal aantal vierkante meter kantoorruimte dat in specifieke periode op de markt komt.
- **Uitbreidingsvraag** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de regio/gemeente).

Verder geldt dat cijfers over de kantorenmarkt (met name voorraad, aanbod en leegstand) sterk van elkaar kunnen verschillen. Dit kan liggen aan een verschil in gehanteerde definities of gebruik van andere databases.

Bijlage E: Samenstelling begeleidingscommissie

Projectleider vanuit de provincie Noord-Brabant: Mark Spanjers

Betrokken vanuit de provincie Noord-Brabant: Pieter Ritsema

De volgende personen maakten onderdeel uit van de begeleidingscommissie:

Regio	Lid begeleidingscommissie
Hart van Brabant	Jan van Roessel (Gemeente Waalwijk)
Hart van Brabant	Maaïke de Wijk (Gemeente Tilburg)
Noordoost-Brabant	Marty van Esch (Gemeente Land van Cuijk)
West-Brabant	Jody Broeders (Gemeente Breda)
West-Brabant	Peet Willemse (Gemeente Roosendaal)
West-Brabant	Jenny Verheijen (Gemeente Breda)
Zuidoost-Brabant	Ingrid Leermakers (Gemeente Eindhoven)
Zuidoost-Brabant	Jeroen Ijff (Gemeente Veldhoven)