

Gemeenteraad van Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
		Leefomgeving/ R. Jongen
Onderwerp	Ons kenmerk	Datum
Kantorenbrief Stedelijk Gebied Eindhoven 2022	448261	VERZONDEN 26 JAN. 2023

Geachte leden van de raad,

Eind vorig jaar is de 'Programmering nieuwe werklocaties 2021' in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) vastgesteld. Hierin zijn regionale afspraken met betrekking tot 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 dateren van 2013. De aanleiding om deze destijds te maken, was vooral gelegen in de toenmalige malaise op de kantorenmarkt, welke 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.

Significante veranderingen doen zich voor op de regionale kantorenmarkt

De afgelopen tien jaar heeft de kantorenmarkt in heel Nederland (dus ook in deze regio) een flinke metamorfose doorgemaakt. Zo zien we dat kantoorgebruikers er in

toenemende mate de voorkeur aan geven om zich te vestigen in een hoogstedelijk centrummilieu. Ten tijde van de laatste regionale kantorenprogrammering (2013) ging de voorkeur nog vooral 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. Toch blijft er (vooralsnog) een categorie kantoorgebruikers over 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.

Verwachte vraag naar kantoren neemt af en verschuift naar andersoortige locaties

In deze kantorenbrief hebben we het onderzoek dat STEC onlangs heeft uitgevoerd in opdracht van de Provincie Brabant, als uitgangspunt genomen om te komen tot aanbevelingen. STEC heeft voor zes verschillende locatietypen (dus niet per specifieke locatie) onderstaande conclusies getrokken die we hebben vertaald naar de situatie in het SGE;

1. Centrummilieu / OV-knoop:

Op basis van het door STEC geadviseerde 'hoge Covid 19-scenario, wordt t/m 2031 de grootste ruimtevraag in het SGE verwacht in het hoogstedelijk centrummilieu (+78.600 m² VVO). In deze regio is dit locatietype alleen te vinden in het Eindhovense stationsgebied. Juist in dit gebied kan invulling worden gegeven aan de regionale ambities die samenhangen met de schaa sprong (in het SGE ca. 72.000 arbeidsplaatsen erbij tot 2040). In het Eindhovense stationsgebied is de harde planvoorraad 37.400 m² VVO groot. Naast harde planvoorraad, bevindt zich hier ook nog 184.000 m² zachte planvoorraad. STEC ziet zeker kansen om deze plancapaciteit te ontwikkelen, maar adviseert wel om het gefaseerd op de markt te brengen ter voorkoming van overaanbod.

2. Overig centrummilieu:

De ruimtevraag naar 'overig centrummilieu' is t/m 2031 negatief ingeschat op - 2.400 m² VVO (er is in 2031 dus een geraamd overschot van 2.400 m² op dit type locaties). De totale planvoorraad is 10.838 m² VVO groot (deels gelegen in Helmond, deels in Nuenen). De nieuw te bouwen 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.

3. 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. STEC maakt daarbij de kanttekening dat de specifieke vraag naar campuslocaties wel eens groter kan zijn dan de geraamde 37.700 m², waardoor het geen probleem hoeft te zijn dat de huidige planvoorraad, de verwachte behoefte overtreft.

4. 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, vandaar het dringende advies om hier géén nieuwbouwplannen meer te ontwikkelen.

5. Solitaire kantoren in woonmilieu:

Er zijn in het SGE geen nieuw te bouwen vastgoedprojecten gepland op dit type locaties.

6. Overig OV-knooppunt:

Er zijn in het SGE geen nieuw te bouwen vastgoedprojecten gepland op dit type locaties.

In aansluiting op bovenstaande locatie-gebonden aanbevelingen, geeft STEC onderstaande meer algemene aanbevelingen mee:

- De kantorenmarkt in een gemeente staat niet op zich zelf. Het is daarom van belang om als regio samen te werken aan een kantorenvorraad die kwantitatief in balans is, bestaande uit kantoorlocaties die in kwalitatieve zin toekomstbestendig zijn.
- Nieuwe ontwikkelingsinitiatieven van kantoor(achtige) gebouwen die nog niet (dan wel met minder vierkante meters) zijn opgenomen in de planvoorraadlijst van STEC (zie p.8 kantorenbrief), worden besproken in het Ambtelijk Overleg Economie en vervolgens 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 adaptief te sturen op de kantorenvorraad.


- 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 op de kantorenmarkt, de leegstand en opnamecijfers, is het van belang om jaarlijks de 'Vastgoedmonitor Stedelijk Gebied Eindhoven' te blijven uitbrengen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

ba
mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,

ba. Sj. van de Gomp-Gelens
M.F. Oosterveer

Bijlagen:

- Kantorenbrief SGE 2022
- Factsheets kantoorlocaties SGE (bijlage bij Kantorenbrief)
- Behoefteraming kantoren Noord-Brabant (STEC, sept 2022)