



BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

KANTORENBRIEF STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN 2022

Eindhoven, 21 november 2022

STEDELIJK GEBIED!

KANTORENBRIEF STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN, 2022

WAAROM DEZE KANTORENBRIEF?

De laatste regionale afspraken met betrekking tot kantorenprogrammering 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. Analoog aan de programmering 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 gecancelled. 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 'Behoefteraming kantoren Noord-Brabant (d.d. september 2022) te vertalen naar SGE-niveau en, tezamen met de signaleerde 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

STEDELIJK GEBIED!

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 dominantier 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 KANTORENVOORRAAD

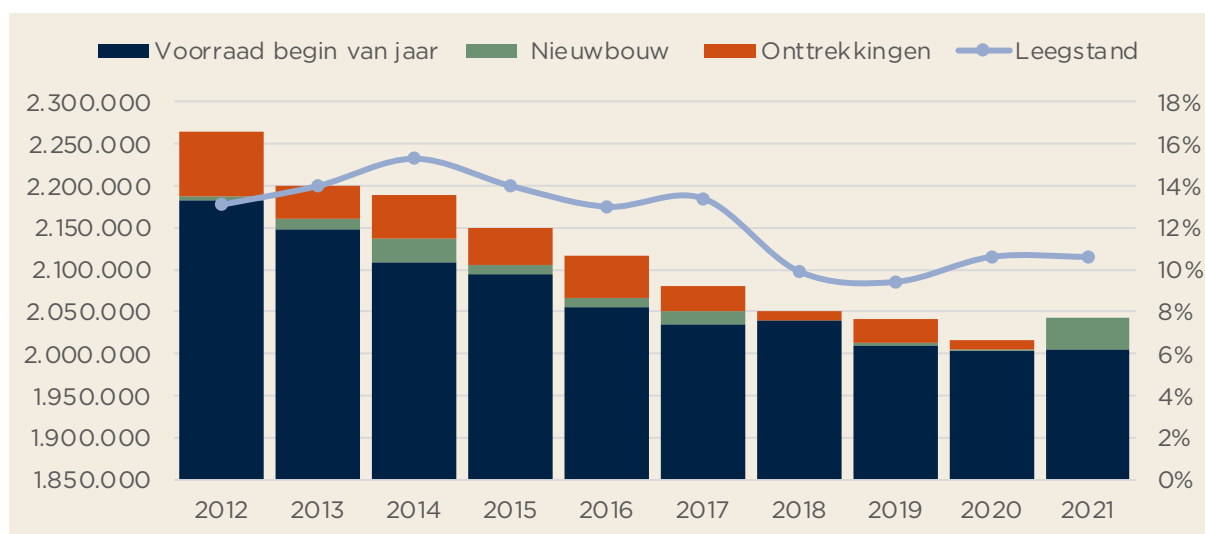
Voorals omdat met name in Eindhoven de afgelopen jaren veel kantoorruimte is gesloopt (ruim 110.000 m², waarvan een groot deel op de voormalige Philips-locatie Vredeoord), dan wel herontwikkeld (ca. 50.000 m², waaronder westvleugel Rabobank en voormalige kantoor van Eindhovens Dagblad), dan wel

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).

Voorals 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

STEDELIJK GEBIED!



Grafiek 1: ontwikkeling kantoorvoorraad (in m²) en leegstand (%) in SGE (bron: Savills)

Vanaf 2008 is de nieuwbouw van kantoren in de hele regio flink teruggevallen. Over de laatste 10 jaar (periode 2012 – 2022) komt uit eigen inventarisatie (Gemeente Eindhoven, sector EC) naar voren dat in Eindhoven circa 150.000 m² kantoor(achtige) ruimte aan de voorraad is toegevoegd (nieuwbouw én herontwikkeling). Dat is weinig in vergelijking tot de voorgaande decennia. In de overige SGE-gemeenten is er sindsdien evenmin veel nieuwe kantoorruimte bij gekomen, met uitzondering van een aantal campuslocaties (o.a. ASML in Veldhoven en de Automotive campus in Helmond). Ook in Eindhoven was de nieuwbouwproductie in de periode 2012 – 2018 bescheiden van omvang. In 2019 en 2020 is er helemaal geen nieuwbouw opgeleverd. In 2021 is daarentegen een start gemaakt met meerdere projecten; twee nieuwe kantoren op Strijp-S (Bold en Donna), één in het stationsgebied (herontwikkeling Bunker), één in het centrum (herontwikkeling voormalige V&D) en één op het Campinaterrein (herontwikkeling Koelhuis). Tezamen gaat het hier om een toevoeging van ca. 37.000 m², waarvan het grootste deel bij aanvang van de bouw is verhuurd.

ONTWIKKELINGEN PER KANTOORLOCATIE

Als bijlage bij deze kantorenbrief is in de vorm van 'fact sheets' een korte beschrijving weergegeven van de locaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven waar sprake is van een concentratie van kantoor(achtige) gebouwen binnen een duidelijk af te bakenen gebied. Ook voor de gehanteerde definities van de begrippen 'kantoor' en 'kantoorachtig' verwijzen we naar de bijlagen. Bij de afbakening van de kantoor(achtige) gebieden is een ondergrens aangehouden van 15.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak in alle gebouwen tezamen die binnen het gebied zijn gesitueerd. De locaties die een formele 'campus-status'² hebben, zijn niet in het overzicht meegenomen omdat deze vanuit beleidsmatig oogpunt niet tot de kantoorlocaties worden gerekend. De informatie op de fact sheets dateert van ultimo 2021. De volgende kantoorlocaties worden beschreven:

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

² Tot de formele 'campussen' worden in SGE gerekend: HTCE, BIC en TU/e-campus in Eindhoven en Automotive-campus in Helmond. Daarnaast worden de ASML-campus in Veldhoven en de Philips-campus in Best als 'single use-campus' aangeduid

STEDELIJK GEBIED!

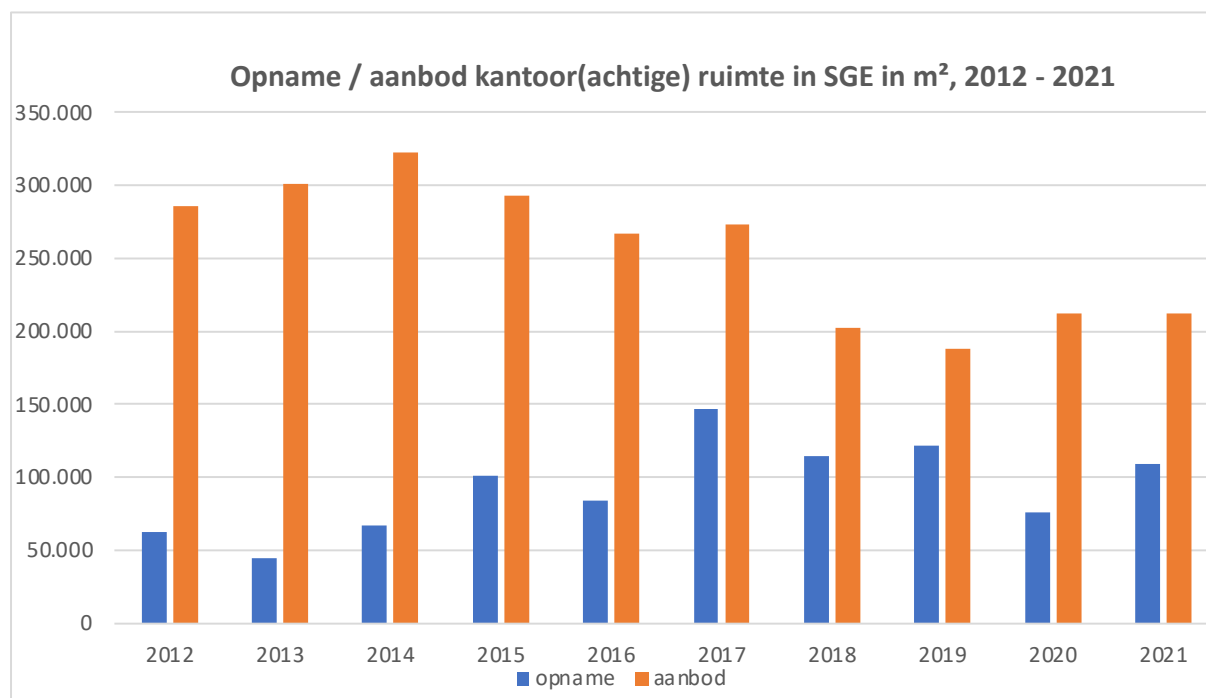
GEREALISEERDE OPNAME, AANBOD EN LEEGSTAND VAN KANTOORRUIMTE

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)

STEDELIJK GEBIED!

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 VRAAGTRENDS

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 toekomstig 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 Intercystation) 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

STEDELIJK GEBIED!

medewerkers op kantoor behoefte aan 'belruimten'; 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 kantooruren 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 kantormeters voorhanden zijn die aan de huidige markt vraag 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 markt vraag 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 kantoor**achtige** 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 kantoor**achtige** ruimte op (met name) campuslocaties ook steeds nadrukkelijker aangejaagd door het grote aantal startende en doorstartende bedrijven

STEDELIJK GEBIED!

dat in deze regio van de grond komt. Het aanwezige ecosysteem op met name de campussen, opgeteld bij de ruime aanwezigheid van onderwijs- en onderzoekinstellingen 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 ruimtevraag 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

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

STEDELIJK GEBIED!

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.

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) plancapaciteit die STEC begin 2022 bij alle gemeenten heeft geïnventariseerd. In onderstaande tabel is (geel gearceerd) de plancapaciteit⁵ 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.

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

Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2022 - 2031 naar locatietype. Bron: STEC-rapport 'Behoefteraming kantoren Noord-Brabant', d.d. sept. 2022

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 ruimtevraag. 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, locatievoorkeuren, etc.).

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.

STEDELIJK GEBIED!

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 ⁵¹	50.000	Bedrijventerrein	zacht

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

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

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 'Behoefteraming kantoren Noord-Brabant', d.d. sept. 2022

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.

STEDELIJK GEBIED!

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 marktversturend 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 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

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.

STEDELIJK GEBIED!

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 ruimtevrage 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 ruimtevrage geen verdere actie.

SNELWEG EN UITVALSWEG (WAARONDER BEDRIJVENTERREINMILIEU):

De ruimtevrage 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 marktverstorende werking 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 marktverstorende werking 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 kantoor perceel al weer 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 marktvrage.

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 ruimtevrage 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 ruimtevrage geen verdere actie.

STEDELIJK GEBIED!

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. Analooq 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.

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.

STEDELIJK GEBIED!

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.

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 kantorenvorraad 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.10 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 kantorenvorraad.

STEDELIJK GEBIED!

- 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.



BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIIK GEBIED!

BIJLAGEN

- Gehanteerde definities
- Factsheets kantoorlocaties SGE

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 1

GEHANTEERDE DEFINITIES IN KANTORENBRIEF SGE, 2022

Nog maar een paar decennia geleden was het onderscheid tussen 'kantoorruimte' en 'bedrijfsruimte' vrij duidelijk; in een bedrijfsruimte worden 'stoffelijke' goederen geproduceerd, terwijl in een kantoorruimte '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 'kantoorruimte' versus 'bedrijfsruimte'. In dat grijze gebied heeft de zogenaamde 'kantoorachtige 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 kantoorachtige 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 kantoorachtige 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:

KANTOORRUIMTE

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 'kantoorruimte'. We spreken hier ook wel over 'zelfstandige kantoren' (dit i.t.t. 'ondersteunende kantoorruimte').

KANTOORACHTIGE 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 kantoorruimte. 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 kantoorachtige 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 'kantoorruimte'.

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 kantoorruimte die ten dienste staat van de activiteiten die in de bedrijfsruimte worden ondernomen. Zo lang de ondersteunende kantoorruimte minder dan 50% van het totale bebouwde oppervlakte beslaat (= 'kantoorcomponent', gemeten in m² BVO), wordt het gehele gebouw met de term 'bedrijfsruimte' aangeduid.

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 2

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:

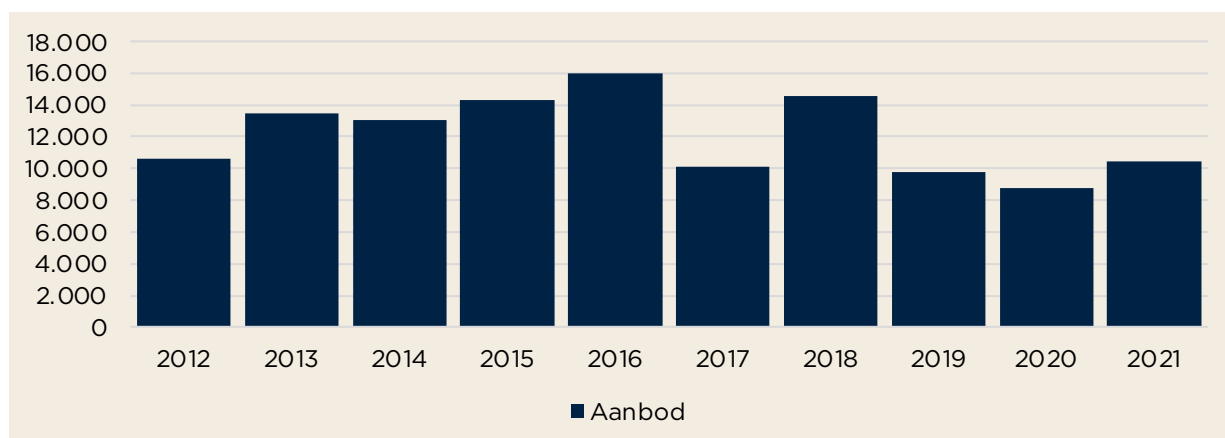
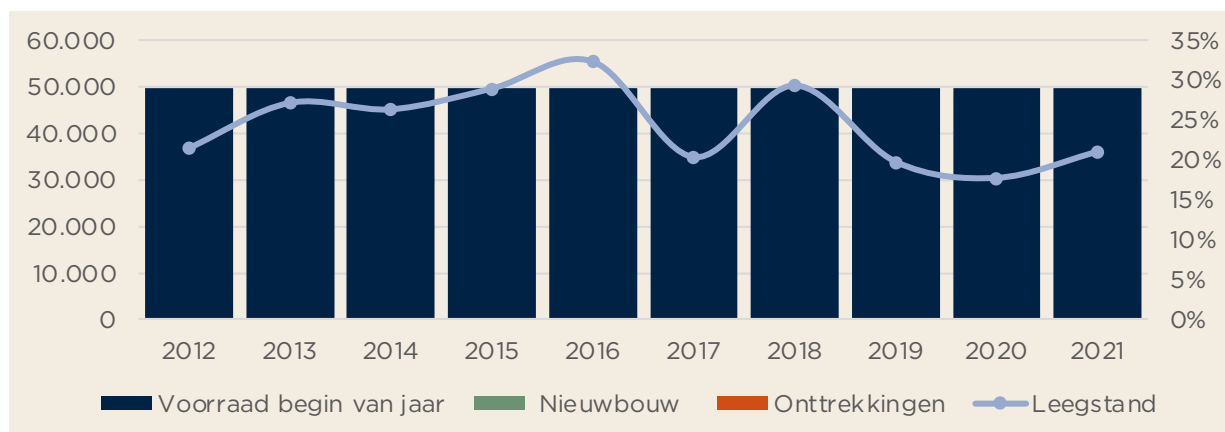
Best	Breeven
Eindhoven	Eindhoven Airport / Flight Forum
Eindhoven	Poort van Metz
Eindhoven	Stationsgebied
Eindhoven	Strijp-S
Helmond	Businesspark Groot Schooten
Son & Breugel	Science Park Ekkersrijt
Veldhoven	De Run 1000
Waalre	Diepenvoorde

STEDELIJK GEBIED!

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.

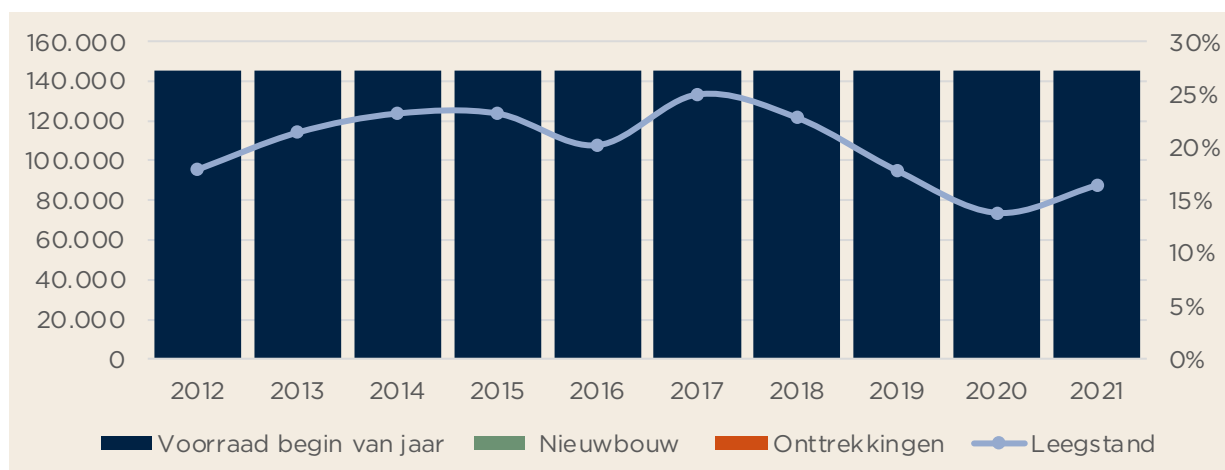


STEDELIJK GEBIED!

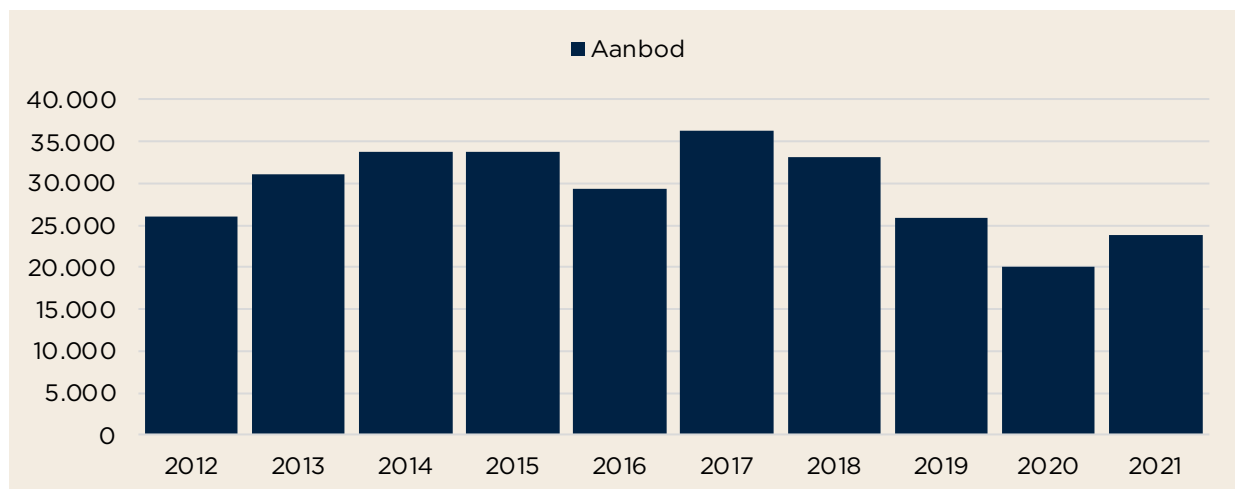
EINDHOVEN, EINDHOVEN AIRPORT / FLIGHT FORUM

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 bedrijvenclusters, 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.



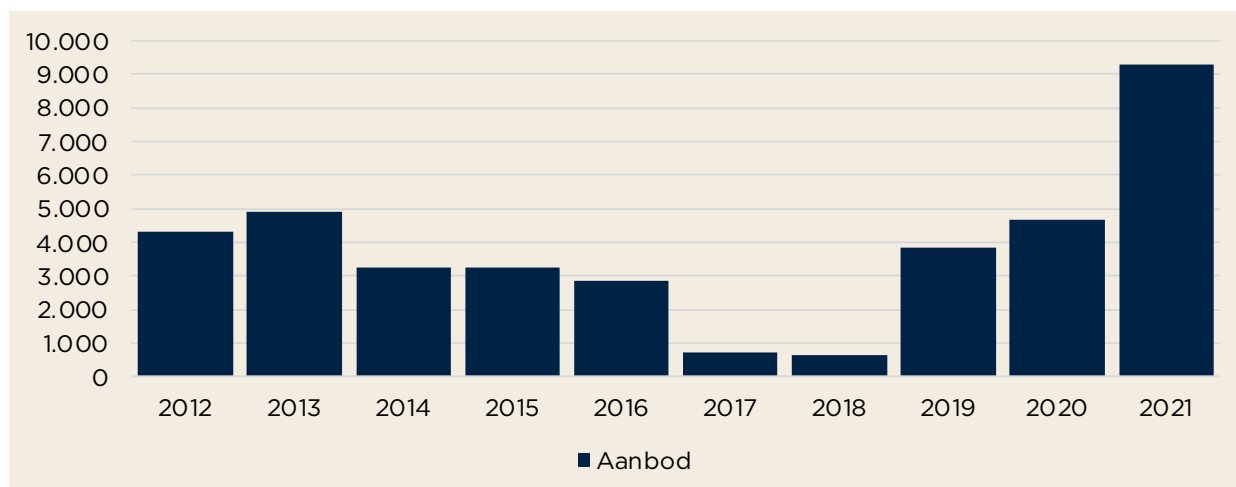
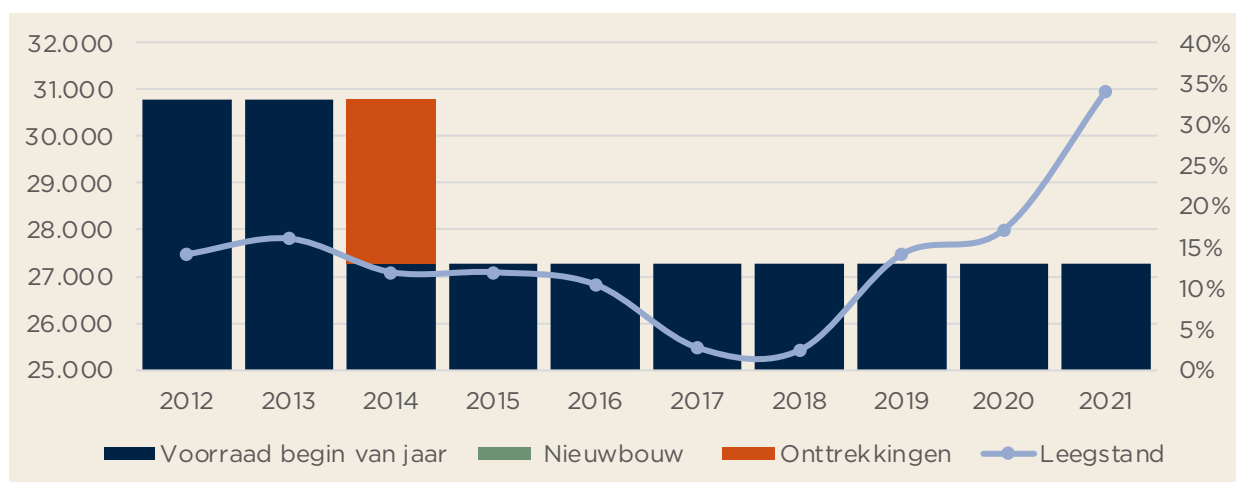
STEDELIJK GEBIED!



STEDELIJK GEBIED!

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.

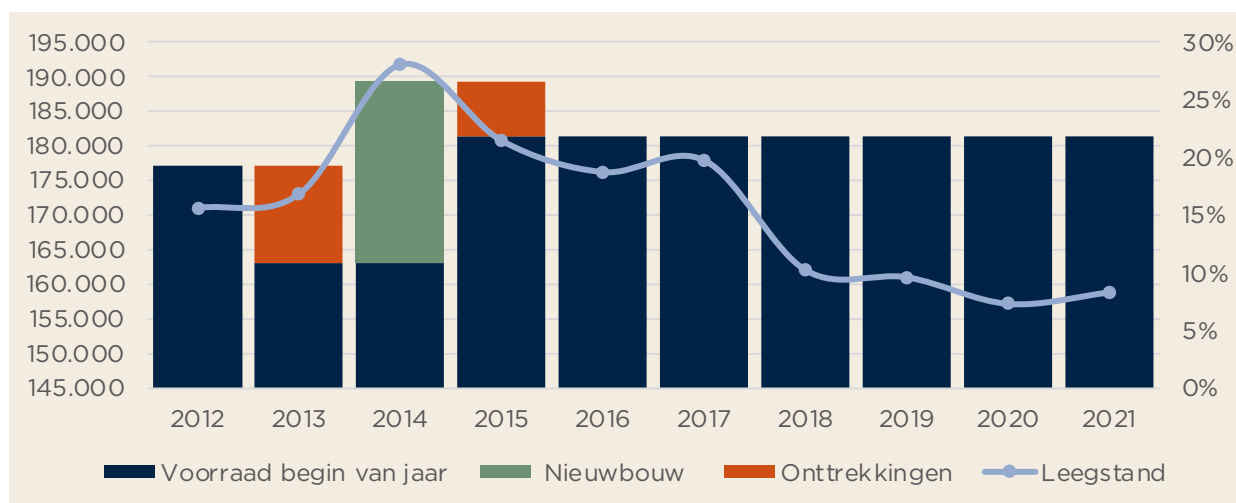


STEDELIJK GEBIED!

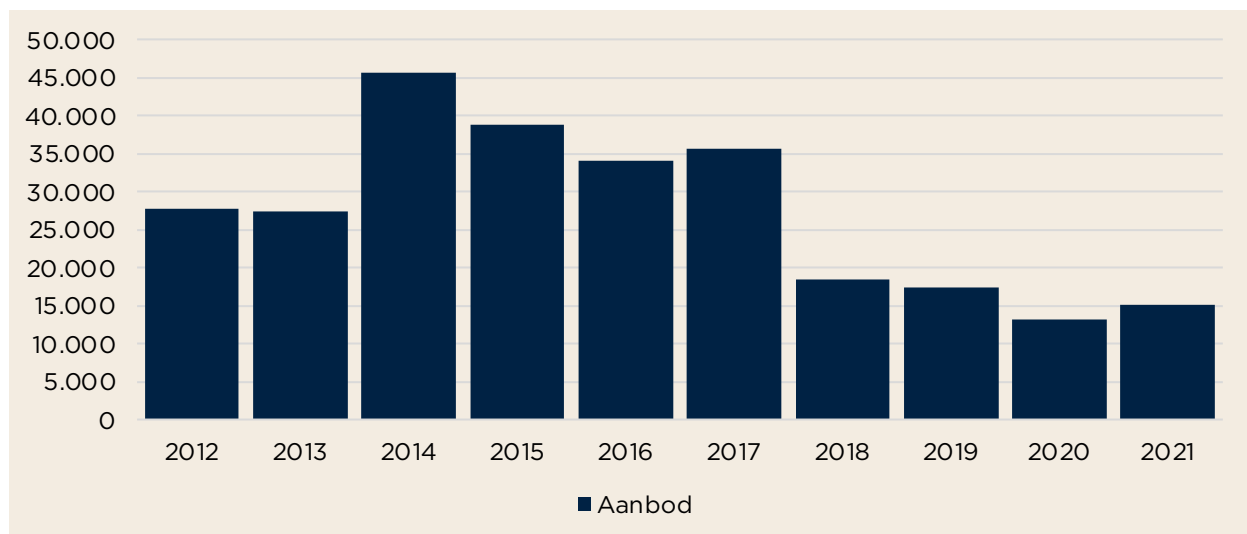
EINDHOVEN, STATIONSGBIED

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.



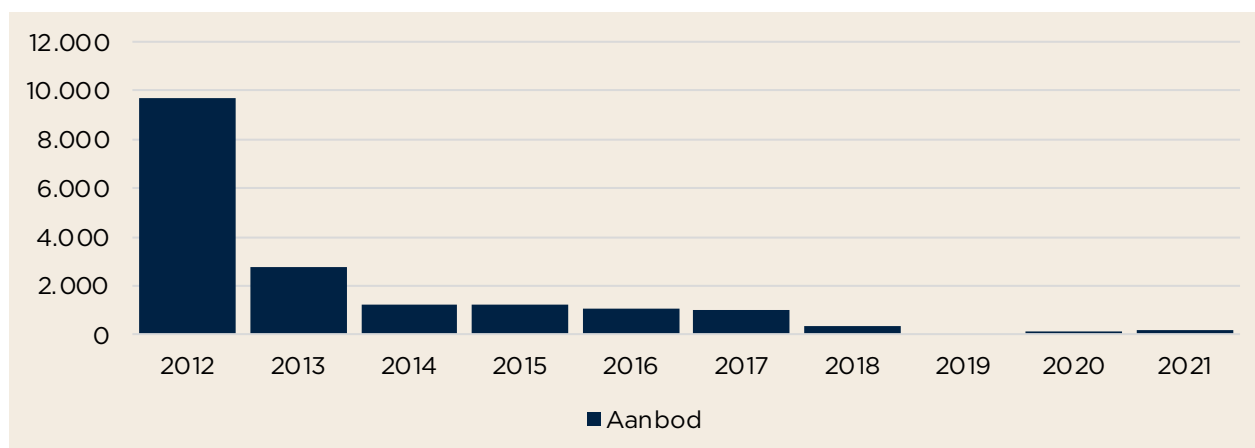
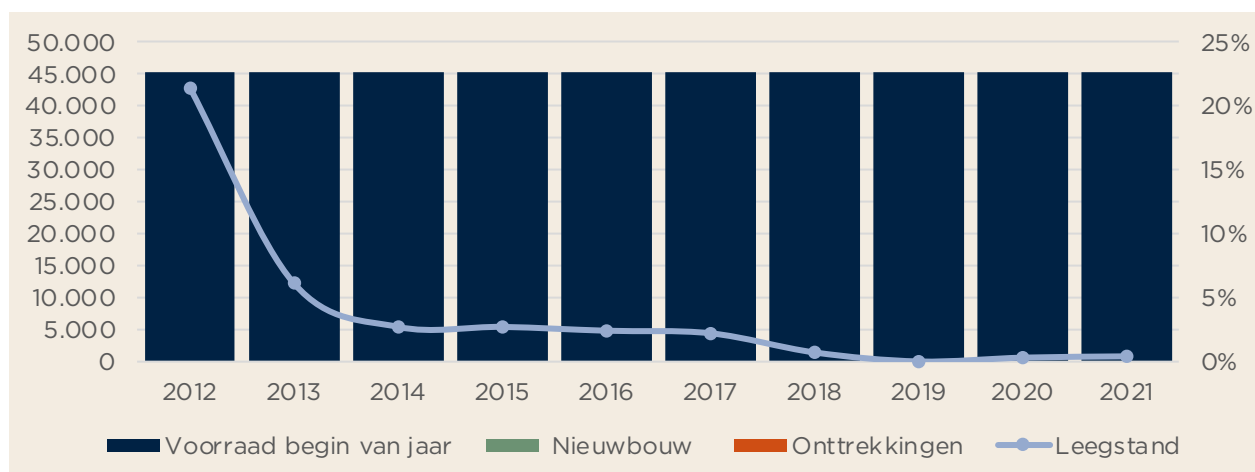
STEDELIJK GEBIED!



STEDELIJK GEBIED!

EINDHOVEN, STRIJP-S

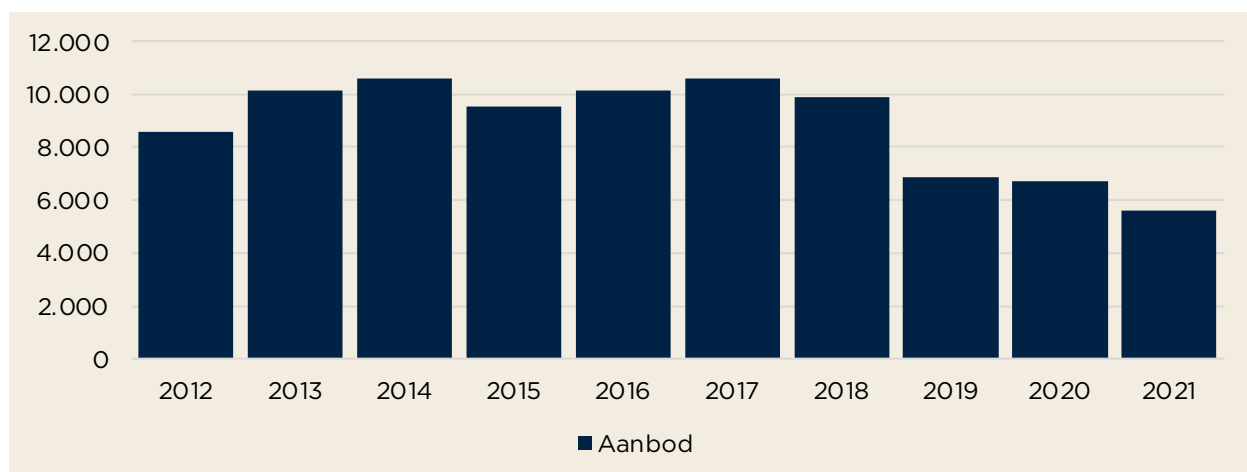
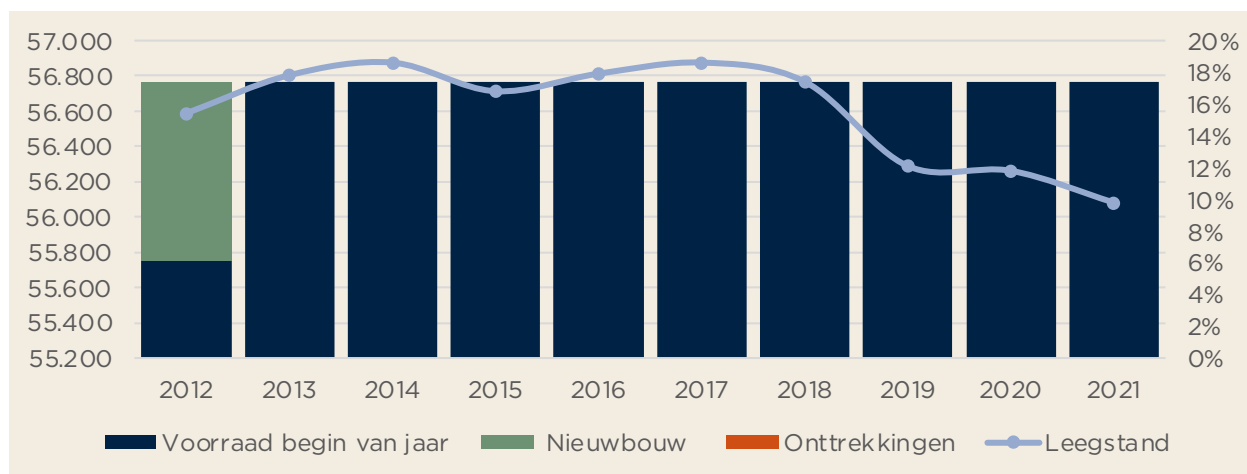
Strijp-S is een van de voormalige Philips fabrieksterreinen in Eindhoven. Sinds de beginjaren van dit millennium wordt Strijp-S herontwikkeld tot een campus-achtige locatie (het heeft overigens niet de formele status van een 'campus') waar o.a. wonen, werken, onderwijs en recreatie samen komen. Waar 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.



STEDELIJK GEBIED!

HELMOND, BUSINESSPARK GROOT SCHOOTEN

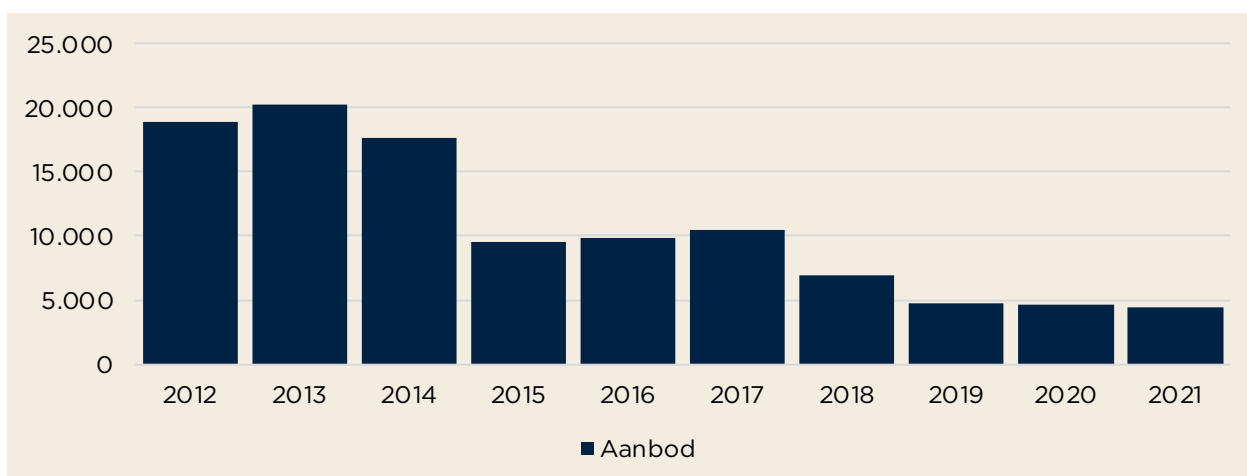
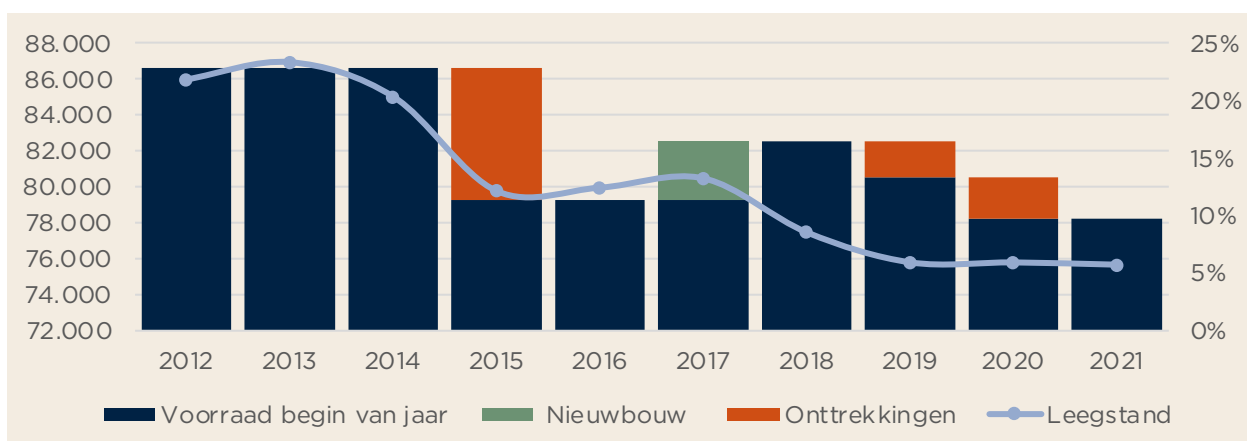
Businesspark Groot Schooten biedt ruimte aan representatieve groothandels-, productie- en kantoor(achtige) bedrijven, merendeels met Helmondse 'roots'. Door de breedte van de doelgroep, wisselen kantoor-, kantoorachtige en moderne bedrijfspanden elkaar af. De voorraad kantoor(achtige) gebouwen is ruim 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) gebouwenvoorraad 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.



STEDELIJK GEBIED!

SON EN BREUGEL, SCIENCE PARK EKKERSRIJT

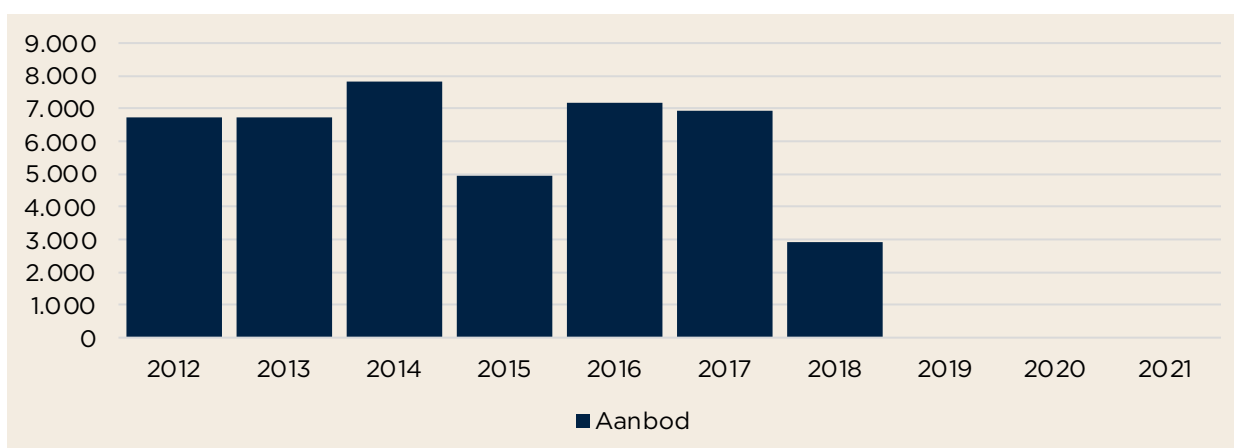
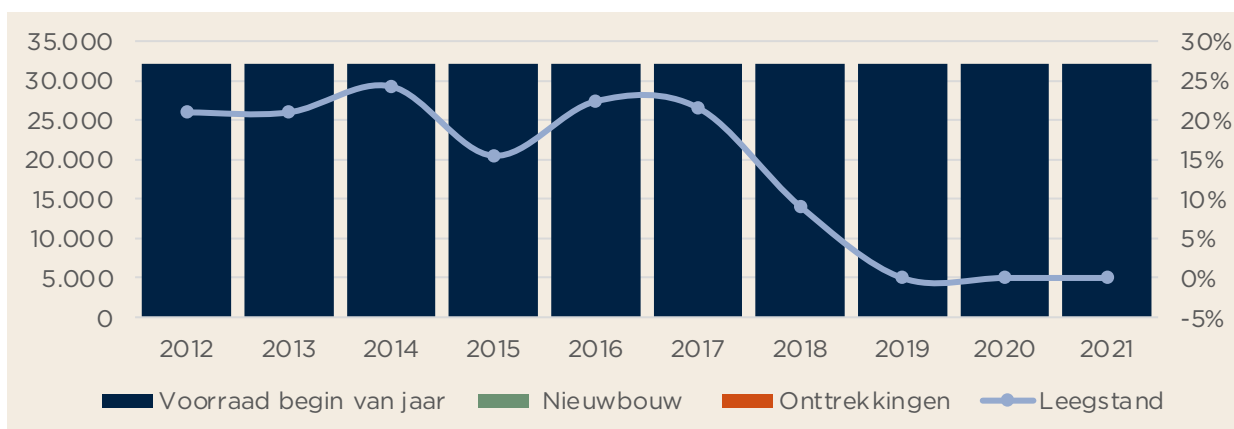
Het grootste deel van de oorspronkelijke bebouwing op Science Park Ekkersrijt dateert uit de jaren '90 van de vorige eeuw. De totale kantoorvoorraad is op dit moment ongeveer 80.000 m². Overigens gaat het niet in alle gevallen om solitaire kantoren. Op het terrein is ook een flink aantal 'kantoorachtige' 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.



STEDELIJK GEBIED!

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.



STEDELIJK GEBIED!

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.

