

Heerlen

Memo

Aan
commissie Economie, Bestuur en Financiën

Onderwerp
Update Kantorenmonitor

Datum
23 september 2022

Registratienummer

Met uw commissie is afgesproken dat er twee keer per jaar een kantorenmonitor wordt verstrekt. Deze monitor wordt gevuld op basis van (landelijke) databronnen. Voor de update is wederom gebruik gemaakt van Cushman & Wakefield. De duiding treft u op pagina 2 van deze memo aan.

Doel van de memo
Informeren

Goed om te weten is dat de rapportage van Cushman & Wakefield alleen de grote kantoren monitort (> 500m²). Voor de volledigheid hebben we ook de rapportage 'Sprekende Cijfers kantorenmarkten 2021' van Dynamis/Boek en Offermans bijgevoegd. Dynamis/Boek en Offermans neemt overigens ook kleinere kantoren mee in hun analyse. Pagina 4-5 betreft Heerlen.

Bijlage(n)
3

Als bijlage is ook een geactualiseerd overzicht 'voortgang & uitvoeringsprogramma kantorennota' gevoegd.

Auteur
Team Economie

Domein Economie - Team
Beleid Economie

Telefoonnummer
045-5603934

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Economie en Arbeidsmarkt, Financiën en Sport,
Duurzaamheid, Heerlen-Noord,
M.E.E. de Beer

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.

Bijlage 1 Factsheet kantorenmonitor Q2 2022 (Cushman en Wakefield)
Bijlage 2 Sprekende cijfers kantorenmarkten 2021 (Dynamis/Boek en Offermans)
Bijlage 3 Voortgang & uitvoeringsprogramma kantorennota

Duiding kantorenmonitor Gemeente Heerlen oktober 2022

Leeswijzer

De kantorenmonitor heeft de vorm van een factsheet-dashboard. Per onderwerp is er duiding gegeven aan de cijfers. Deze cijfers zijn afkomstig van Cushman & Wakefield. De meest recente beschikbare cijfers (wat betreft leegstand/aanbod) zijn verwerkt, in dit geval zijn dat de cijfers tot en met Q2 van 2022. Wat betreft kantoren gerelateerde banen zijn die cijfers 2021 met die van 2020 vergeleken.

Cushman & Wakefield monitort alleen de grote kantoren (>500m²). De afkorting v.v.o. op de factsheet betekent verhuurbaar vloeroppervlakte.

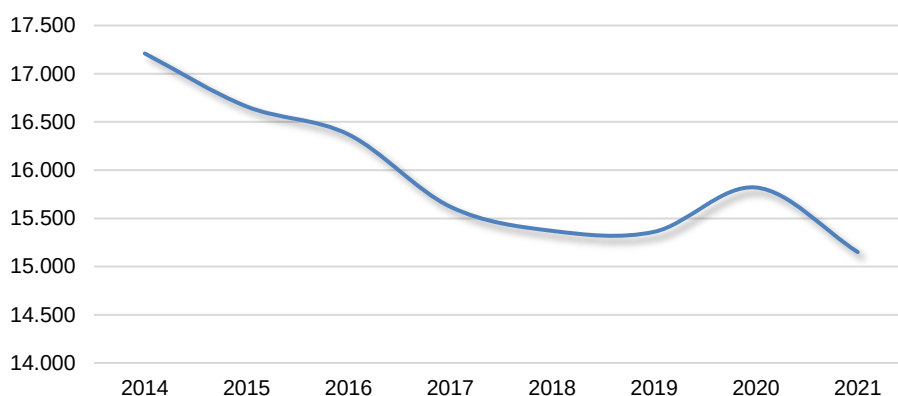
Bij de 'blank' transacties is bekend dat er een transactie heeft plaatsgevonden (vandaar meegenomen), maar is de huurder onbekend/vertrouwelijk. Verder omvatten 'diverse' meerdere huurders die in één keer kantoorruimte huren/opnemen. Ook onder opname naar sector (cirkeldiagram) in donkerblauw: 'Blank' gaat het, zowel Limburg als in Heerlen, om ontbrekende data over de sectoren van de daarom op een hoop gegooide transacties.

Verder worden huurtransacties en koop voor eigen gebruik transacties meegenomen in het opnamevolume voor kantoorruimte; m.a.w. alleen 'verkocht' / 'verhuurd' wordt meegeteld (in tegenstelling tot 'gekocht' / 'gehuurd').

Kantorenmarkt Heerlen Q2 2022

Werkgelegenheid: Op gemeentelijk niveau is het aantal aan kantoren gerelateerde banen 15.150 in 2021. Vergeleken met 2020 is dit met 670 banen afgenomen (-2,51%; in 2020 vergeleken met 2019 was er een toename van +2,9%). De laatste jaren is er sprake van een neergaande trend. Zie onderstaande extra grafiek:

Kantoorbanen gemeente Heerlen



Vloeroppervlakte: Het aanbod m² kantorenvloeroppervlakte (>500m²) is afgenomen met 41% tot 40.874m².

Voorraad en leegstand (>500m²) in gemeente Heerlen

In de periode 2014 t/m 2017 schommelde de leegstand rond de 12%. In 2018 en 2019 is dit percentage gedaald naar 6%. In 2020 zagen we een stijging naar 7,1% en in 2021 liep deze verder op naar 15,4%. In 2022 (cijfers Q2 2022) is deze weer gedaald naar 9,2%. Net boven het landelijke percentage van 8,2%.

Die daling van het leegstandspercentage is vooral het gevolg van een toename van de opnames: De opname in m2 bedraagt 4.487m2 (cijfers Q2 2022) en is daarmee 88% hoger dan 2021. Na de eerdere daling van opnames in 2020 en 2021 zien we in de toename van dit cijfer mogelijk de eerste effecten van het meer kantoorgebruik na de coronacrisis.

Ook Dynamis/Boek en Offermans (zie bijlage 2 'sprekende cijfers kantorenmarkten 2021 en ook de kantorenmonitor van mei/november 2021) zag in met name 2019 en 2020 een daling in opnames, en daarnaast constateerde Dynamis/Boek en Offermans een bijzonder laag aantal transacties. Hun conclusie in hun meest recente rapport luidt dat de kantorenvraag te lijden heeft onder coronacrisis (cijfers Dynamis/Boek en Offermans zijn echter t/m 2020; Cushman & Wakefield rapporteert t/m Q2 2022).

Dynamis/Boek en Offermans ziet ook dat het bezettingspercentage en populariteit van verzamelgebouwen hoger is dan de zogenaamde single tenant gebouwen (gebouwen met maar 1 huurder). Gebruikers willen tegenwoordig blijkbaar kleine flexibele kantoorconcepten in een dynamische omgeving met goede faciliteiten.

Een andere ontwikkeling die Dynamis/Boek en Offermans rapporteert is dat de marktdynamiek bijna volledig tot stand komt in alleen het centrum.

Locatiefactoren zijn voor gebruikers in hun huisvestigingsbeslissing een steeds belangrijkere factor. Gebruikers die een stap op de kantorenmarkt maken, doen dat op een centrumlocatie.

Huurprijzen transacties en gemiddelde (€/m2/jaar)

De bandbreedte van de huurprijs is stabiel gebleven en bedraagt zo'n €70 waarbij het gemiddelde €125 (+€35 of -€35) per/m2/jaar bedraagt.

Opname naar sector (> 500m2)

De sector die de meeste m2 in gebruik heeft genomen over de periode van 2016 tot 2022 blijft de overheid met 34%, gevolgd door de zakelijke dienstverlening met 15% en de ICT sector met 13%.

Top gebruikerstransacties (> 500m2)

In Heerlen waren de grootste transacties (opname door nieuwe gebruiker, uitgedrukt in aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlakte) over de jaren 2020, 2021 en 2022 t/m 2^e kwartaal:

Blanco	3.048m2
Scheldebouw	1.495m2
Gore Heerlen BV	1.439m2
Van Kemenade	1.155m2
Diverse	863m2
Blanco	600m2