

Bijlagen

Heldere strategie voor sterke
werklocaties

Stec Groep aan gemeente Waalre

Evert-Jan de Kort, Jasper Beekmans & Rick Meijerink
1 april 2019

Inhoudsopgave

Bijlage A: Vraagaming	2
Inleiding.....	2
Actuele marktvraag bedrijventerreinen.....	2
Totale vraag bedrijventerreinen gemeente Waalre: 1,5 tot 3 hectare t/m 2030.....	6
Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen is lokaal en kleinschalig	7
Actuele marktvraag kantoorlocaties	10
Kwantitatief: circa 2.000 – 2.800 m ² vvo vraag in gemeente Waalre.....	11
Kwalitatief: lokaal vooral kleinschalig, regionaal naar centrum/station-locaties	11
Actuele marktvraag informele werklocaties.....	13
Kwantitatieve vraag naar informele locaties in Waalre circa 700 -1.400 m ²	14
Kwalitatief: diverse vraag, formele locaties kunnen zeker ook deel opvangen.....	15
Bijlage B: Methodiek EER-analyse	17
Bijlage C: Economische Effectrapportages per werklocatie	20
Het Broek.....	21
Voldijn.....	23
Diepenvoorde.....	25
EER-scores werklocaties vergeleken.....	27

Bijlage A: Vraagraming

Inleiding

We schetsen de actuele marktvraag voor de periode 2018-2030 naar verschillende typen werklocaties in de gemeente Waalre. Hiervoor maken we gebruik van de vraagramingen van de provincie Noord-Brabant. De provincie werkt samen met de vier Brabantse regio's (RRO-gebieden: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant) aan een gezonde bedrijventerreinen- en kantorenmarkt. De provincie stelt (tenminste) een keer per bestuursperiode een prognose op voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties.

We maken in onze analyse onderscheid in:

- Actuele marktvraag naar bedrijventerreinen
- Actuele marktvraag naar kantoorlocaties
- Actuele marktvraag informele locaties¹

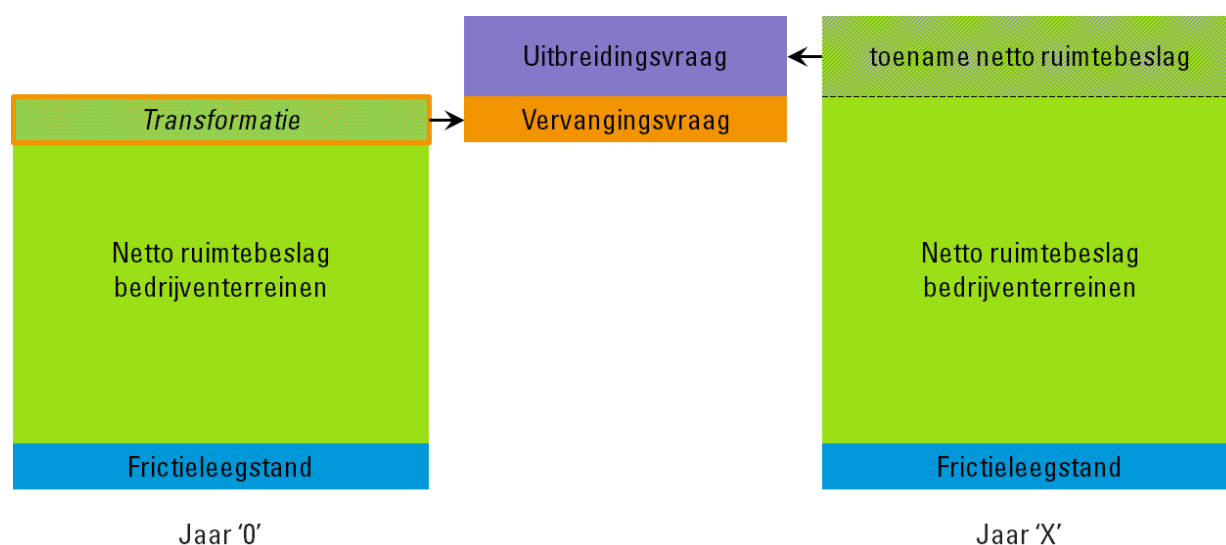
Actuele marktvraag bedrijventerreinen

Modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag, vervangingsvraag op basis van inventarisatie

De modelmatige prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Kortom: hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen?

De extra ruimte die nodig is wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. Daarnaast kan er extra ruimtevraag ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze ruimtevraag-component wordt vervangingsvraag genoemd en is inzichtelijk gemaakt door een inventarisatie onder gemeenten naar concrete transformatieplannen.

Figuur 1: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



Bron: Stec Groep, 2018

¹ Er is geen macro-economische prognose beschikbaar voor de actuele marktvraag naar informele locaties. Op basis van verschillende bronnen maken we een zo goed mogelijke inschatting om de ruimtevraag te kwantificeren.

Vraag naar bedrijventerreinen in regio Zuidoost-Brabant

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in regio Zuidoost-Brabant in de periode 2018-2030 bedraagt tussen de 135 en 340 hectare. Om de geprognoseerde marktvraag naar bedrijventerreinen in gemeente Waalre inzichtelijk te krijgen maken we een *indicatieve geografische verdeling* van de uitbreidingsvraag in regio Zuidoost-Brabant naar gemeenteniveau. We ramen de omvang van de vraag (kwantitatief) en gaan ook in op de kwalitatieve aspecten van de vraag (omvang kavels, type bedrijvigheid en verschijningsvorm).

Voor de gemeente Waalre is Stedelijk Gebied Eindhoven (subregio van Zuidoost-Brabant) de bestuurlijke regio en het schaalniveau waarop regionale bedrijventerreinenafspraken (zoals een programmering) worden gemaakt. Daarin zal ook ruimte zijn voor beleidsambities van individuele gemeenten.

Verdeling op basis van verdeelsleutels

Om wat te kunnen zeggen over de ruimtebehoefte van een individuele gemeente kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio Zuidoost-Brabant beredeneerd aan de gemeente Waalre valt toe te rekenen. Dit kunnen we voor gemeente Waalre (indicatief) berekenen op basis van een gemiddelde van drie verdeelsleutel, te weten:

- **aandeel in de uitgifte bedrijventerrein (netto hectare) in de periode 2008-2017**
Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek op korte termijn. Een gemeente die in de afgelopen tien jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een grotere koek van de vraag toebedeeld.
- **aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (LISA 2017²)**
De indicator geeft een beeld van de economische positie van verschillende gemeenten en regio's op bedrijventerreinen (focusgebied van de behoefteraming). Daarmee krijgen gemeenten en regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld.
- **aandeel in de uitgegeven voorraad / areaal bedrijventerrein (netto hectare) per 1-1-2018**
Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van de gemeente op bedrijventerreinen, waarbij niet werkgelegenheid, maar de oppervlakte bepalend is. De indicator voegt een ruimtelijke component toe. De uitbreidingsvraag in de regio komt in de regel vooral van bestaande bedrijven, die, blijkt uit onderzoek van CBS, vaak over kortere afstand verhuizen (waarvan ruim twee derde binnen de eigen gemeente)³.

We kiezen ervoor om bij de indicatieve verdeling te rekenen met een te verantwoorden 'marktaandeel' dat zich logischerwijs bevindt tussen de uitersten van de drie verdeelsleutels (bandbreedte). Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeenten en regio's voor de komende jaren, wordt expliciet gesproken over een indicatieve verdeling. De bandbreedte (en geconstateerde delta tussen de hoogste en laagste waarde) geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

Verwacht aandeel Waalre in geprognoseerde uitbreidingsvraag bedraagt circa 0,75%

We kunnen bovenstaande vertalen naar de situatie Waalre om een beeld te schetsen van het 'marktaandeel' van de gemeente Waalre in de regionale economie. In onderstaande tabel is het aandeel van Waalre ten opzichte van regio Zuidoost-Brabant opgenomen.

Tabel 1: Aandeel gemeente Waalre per indicator

Indicator	Regio Zuidoost-Brabant	Gemeente Waalre	Aandeel Waalre
Uitgifte op bedrijventerreinen in de periode 2008-2017 (in ha)	297,4	2,5	± 0,85%
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2017 (in banen)	162.945	750	± 0,45%
Totaal areaal bestaande bedrijventerreinen 1 jan 2018 (in ha) ⁴	3.040,4	16,5	± 0,55%

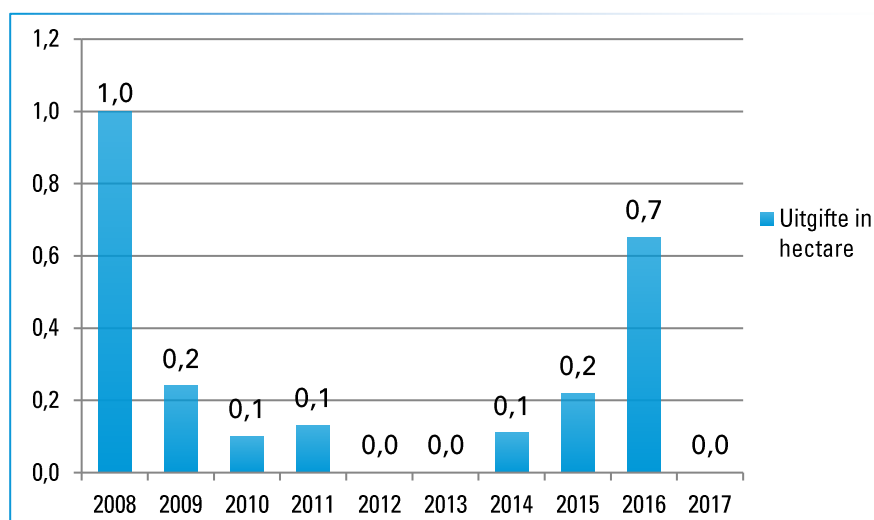
² LISA is een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht.

³ CBS (2013). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

⁴ Exclusief IT Dorplein, netto omvang 200 hectare. Vestiging van Chemische Zinkfabriek in Budel-Dorplein, gemeente Cranendonck

De verdeelsleutel met het laagste aandeel van gemeente Waalre in het totaal van regio Zuidoost-Brabant bedraagt 0,45% (werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2017). Het hoogste aandeel bedraagt ongeveer 0,85% (verdeelsleutel uitgifte op bedrijventerreinen in de periode 2008-2017). Beide verdeelsleutels zijn in de tabel in **vet** weergegeven.

Tabel 2: Uitgifte gemeente Waalre in periode 2008-2017



Bron: IBIS provincie Noord-Brabant (peildatum 1-1-2018)

Gemeente Waalre heeft in de afgelopen tien jaar nog circa 2,5 hectare uitgegeven, zie figuur. Na de laatste uitgifte in 2016 beschikt de gemeente Waalre niet meer over uitgeefbaar aanbod (Bron: IBIS, 2018). De gerealiseerde uitgifte is in belangrijke mate afhankelijk van beschikbaar (geschikt/courant) aanbod. De drie verdeelsleutels (en met name de historische uitgifte) geeft ons voldoende houvast om voorlopig uit te gaan van een toekomstig indicatief 'marktaandeel' van circa 0,75% voor gemeente Waalre.

LET OP: VERDELING MET VERDEELSLEUTELS IS INDICATIEF

We vertalen de regionale behoefteprognose naar een marktaandeel voor Waalre. We passen bovenstaande verdeelsleutels toe op de totale regionale uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant. Binnen die totale netto uitbreidingsvraag zijn er sectoren die sterk groeien (zoals industrie - HTSM / VGM en logistiek & groothandel) en sectoren die in ruimtevraag krimpen (zoals bouw, handel en reparatie). In deze eerste concept vertaling van de regionale ruimtebehoefte prognose voor Waalre is hiermee geen rekening gehouden. Welk deel van de ruimtevraag specifiek aan gemeente Waalre valt toe te rekenen is dan ook onderdeel van de regionale afspraken die op basis van de prognose zullen worden gemaakt. Onderstaande conclusies over de omvang van de ruimtevraag moeten dan ook zo worden geïnterpreteerd.

Lokale ruimtevraag gemeente Waalre tussen 1 tot 2,5 hectare tot en met 2030

Voor de geraamde ruimtevraag in provincie Noord-Brabant en regio Zuidoost-Brabant geldt:

- De prognose geeft in drie scenario's (laag, midden, hoog) aan welke ontwikkelingen verwacht kunnen worden, afhankelijk van de economische conjuncturele ontwikkelingen en hoe dit dan per kwalitatief segment kwantitatief uitpakt.

We hanteren in onze berekening 0,75% als indicatief 'marktaandeel' dat gemeente Waalre heeft in de geraamde uitbreidingsvraag (tussen circa 135 en 340 hectare) binnen regio Zuidoost-Brabant. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3: Aandeel Waalre in geprognostiseerde uitbreidingsvraag op basis van drie scenario's

	Gemeente Waalre (scenario laag)	Gemeente Waalre (scenario midden)	Gemeente Waalre (scenario hoog)
Aandeel in uitbreidingsvraag regio Zuidoost-Brabant 2018 t/m 2030	$0,75\% * 137 \text{ ha} =$ circa 1,0 ha	$0,75\% * 206 =$ circa 1,55 ha	$0,75\% * 339 =$ circa 2,55 ha

Bron: Stec Groep (2018)

De verwachte ruimtevraag op basis van het 'marktaandeel' voor gemeente Waalre komt uit op minimaal 1 tot maximaal 2,5 hectare in de periode 2018 tot en met 2030.

Aanvullende ruimtevraag afhankelijk van aanbod; ligging nabij High Tech Campus Eindhoven

Naast lokale vraag verwachten we dat Waalre interessant kan zijn voor bedrijvigheid die op dit moment geen onderdeel uitmaakt van de economische structuur van de gemeente. We denken hierbij vooral aan additionele ruimtevraag vanuit high tech (industriële) bedrijvigheid. De propositie van gemeente Waalre is hiervoor goed vanwege (1) de ligging ten zuiden van High Tech Campus Eindhoven (ecosysteem van bedrijven en aanwezigheid van een aantal 'anchor tenant' bedrijven, zoals Philips en ASML), (2) de stad Eindhoven (Technische Universiteit) en (3) nabij twee vervoersassen (snelweg A2 en A67).

Plekken dicht tegen de stad zijn aantrekkelijk omdat (hoogwaardige) arbeid, onderzoek en kennis hier het meest geconcentreerd aanwezig zijn. Een stad als Eindhoven biedt ook meer kansen voor het aantrekken van goed personeel voor activiteiten die minder complex zijn. Sowieso groeit het belang van een aantrekkelijke werkomgeving voor het aantrekken van personeel.

HIGH TECH (INDUSTRIËLE) BEDRIJVIGHEID: OPEN INNOVATIE, SAMENWERKING EN CLUSTERING

High tech (industriële) bedrijvigheid maakt vaak gebruik van zeer hoogwaardige onderzoeks- en productiefaciliteiten. Deze bedrijven hebben veelal baat om in elkaars nabijheid gevestigd te zijn op een campus of duidelijk afgebakend gebied. Faciliteiten kunnen zo gedeeld worden en de compactheid van het gebied faciliteert actief samenwerking en ontmoeting ten gunste van innovatie. We zien dat clustering bij dergelijke bedrijven afhangt van de mate waarin synergie en symbiose kan ontstaan rondom producten, (productie)processen en/of kennis. Op deze plekken zijn *ontmoeting* en een *faciliteiten de leidende 'vestigingsfactor'*.

De provinciale vraagprognose stelt dat het aandeel van thematische / campusmilieus indicatief 5% is van de totale vraag. De verwachting is dat de vraag naar thematische/campuslocaties in Zuidoost-Brabant groter is dan in de overige regio's in de provincie. De uitgifte op de diverse locaties bewijst dit. Omdat het om zeer specifieke clusters en terreinen gaat, is de behoefte vaak niet modelmatig te ramen of vast te leggen met bestaande werkgelegenheidsprognoses. Immers, de locaties betreffen vaak een beleidsambitie of beogen een doelgroep te huisvesten op een bedrijventerrein die anders niet op een bedrijventerrein gevestigd zou zijn. Ook zijn deze locaties vaak beoogd om een versnelling of versterking van de regionale economie tot stand te brengen en daarom nog vaak niet opgenomen in reguliere prognoses. Het gaat hierbij nadrukkelijk om ruimtevragers die zich bovenregionaal oriënteren en niet om lokale ruimtevragers.

Voor het bepalen van de specifieke vraag naar een bepaald concept of campus is aanvullend marktonderzoek nodig gebaseerd op de specifieke eigenschappen en afbakening van het concept.

Ruimtevraag high tech (industriële) bedrijvigheid afhankelijk van aanbod

Gemeente Waalre heeft met HTCE (High Tech Campus Eindhoven) Zuid, ten zuiden van de A2, een locatie op het oog om in te spelen op de vraag vanuit de regionale high tech (industriële) bedrijvigheid. Het gaat om zacht plaanbod van circa 4,5 hectare (vraaggericht ontwikkelen). Op dit moment is er dus nog geen onherroepelijk bestemmingsplan en zijn er dus geen uitgeefbare hectares beschikbaar om in de eventuele aanvullende (bovenregionale) marktvraag te voldoen. Bij bewezen marktvraag kan deze locatie mogelijk in beeld komen als te ontwikkelen locatie, maar daarvan is nu concreet nog geen sprake.

Concrete vervangingsvraag: circa 0,5 hectare door transformatie op bedrijventerrein De Voldijn

Op een aantal plekken in de gemeente speelt mogelijk transformatie van bedrijventerrein. De component 'vervangingsvraag' is niet geraamd in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Dit is de ruimtevraag die ontstaat door onttrekking van bedrijventerreinareaal. Bij transformatie van locaties – ongeacht of er directe uitplaatsing van bedrijven plaatsvindt – zal er dus sprake zijn van vervangingsvraag. Dit gaat op korte termijn (< 5 jaar, verwachting medio 2020) actueel worden voor een deel van de Voldijn. Het betreft het deelgebied ten zuiden van de Prunellalaan.

De huidige omvang van het terrein bedraagt circa 10,2 hectare, waarvan het zuidelijk deel (Prunellalaan) ongeveer circa 1 hectare met een bedrijfsbestemming komt te vervallen door transformatie naar wonen. Op termijn zijn er nog enkele aanliggende percelen (in totaal nog eens circa 0,5 hectare) die mogelijk transformeren. Het gaat om de locatie onder het blauwe plangebied (zie kaart). Er is al een gebiedsvisie vastgesteld. De bestemmingsplanprocedure om circa 60 woningen mogelijk te maken moet nog wel doorlopen worden. Er is overeenstemming met de eigenaren over de uitvoering van de plannen.

Figuur 2: Deel van De Voldijn (blauw) dat gaat transformeren naar woningbouw



Bron: VFO Architects | Urban design bv (2018); Bewerking Stec Groep 2019

We gaan er, gestoeld door de praktijk, vanuit dat bedrijven bij verplaatsing naar een nieuwe locatie efficiënter met hun ruimte zullen omgaan. Daarom zal bij transformatie altijd enige sprake zal zijn van ruimtewinst. Bij transformatie van de locatie naar woningbouw ontstaat daarom een vervangingsvraag kleiner dan 1 hectare, zo taxeren we. Hierbij is het overigens niet uitgesloten dat de vervangingsvraag van bedrijven buiten de gemeente Waalre zal landen. Eindhoven is immers dichtbij en het aanbod in Waalre is beperkt tot aanbod in de bestaande voorraad omdat er geen kavels meer uitgeefbaar zijn. We vinden het daarom realistisch om uit te gaan van maximaal 0,5 hectare vervangingsvraag op middellange termijn (circa 3-5 jaar).

Deze analyse is uiteraard een momentopname. Indien er komende jaren meer of minder plannen zijn voor transformatie, dan heeft dit vanzelfsprekend invloed op de omvang van de vervangingsvraag.

Totale vraag bedrijventerreinen gemeente Waalre: 1,5 tot 3 hectare t/m 2030

Als we de uitbreidingsvraag (1 2,5 hectare) en vervangingsvraag (0,5 hectare) in Waalre bij elkaar optellen, komen we tot een totale kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen van 1,5 tot 3 hectare t/m 2030.

Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen is lokaal en kleinschalig

Naast de kwantitatieve vraag geven we ook inzicht in hoe deze vraag er kwalitatief uit ziet, ofwel hoe deze is samengesteld. We gaan daarbij in op kwalitatieve aspecten van de vraag:

- Herkomst ruimtevragers
- Programma van eisen doelgroepen: type bedrijfsactiviteiten, omvang van kavel en verschijningsvorm

Herkomst: ruimtevraag op basis van 'marktaandeel' vooral afkomstig van lokale bedrijvigheid

We verwachten dat de ruimtevraag in gemeente Waalre vooral afkomstig zal zijn van lokaal gevestigde 'honkvaste' bedrijvigheid. De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2008) wijst uit dat bijna 95% van de bedrijven binnen de eigen (COROP-)regio verhuist. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) die neerstrijkt op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Recenter onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim 2/3^e). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa 7,5 kilometer is.

In de bedrijventerreinenmarkt is sprake van een (toenemende) tweekoppigheid. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een (boven)lokale beperkte marktregio en die met een grote, (boven)regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een (boven)lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland, met name MKB-bedrijven. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot zoekgebied en dus een (boven)regionale marktregio is klein in aantal (zie ook de 5% die volgens het PBL over de regiogrens verhuist). Deze groep heeft vaak wel een forse ruimtebehoefte, vooral waar het gaat om logistieke en industriële bedrijvigheid.

Figuur 3: Gemiddeld verhuisafstand bedrijven per COROP



Bron: CBS, 2013

Verhuisbewegingen naar de bedrijventerreinen in gemeente Waalre voornamelijk lokaal

Als we kijken naar historische verhuisbewegingen op bedrijventerreinen in de gemeente Waalre vallen twee zaken op. Allereerst zijn er relatief weinig geregistreerde verhuizingen. Van de verhuizingen die wel plaatsvinden is een groot deel binnen de gemeente. Sinds 2011 zijn 12 verhuisbewegingen naar de gemeente geregistreerd. Daarvan kwamen acht bedrijven (67% van het totaal aantal verhuisbewegingen) uit gemeente Waalre zelf. We constateren verder dat veel nieuw opgerichte bedrijvigheid (vrijwel allemaal kleinschalige bedrijvigheid) afkomstig is uit Waalre of omgeving. De inkomende verhuisbewegingen van buiten de gemeente zijn afkomstig uit gemeenten uit de directe omgeving, namelijk Veldhoven (3) en Valkenswaard (1). Het gaat zowel om traditionele bedrijventerreinfuncties (industrie en handel) als ook kantoorachtige functies: advocatenkantoor, boekhouding en administratie.

Wanneer we globaal kijken naar omvang in het aantal arbeidsplaatsen (werkgelegenheid) dan zien we een vergelijkbaar beeld. Op basis van deze cijfers concluderen we dat de bedrijventerreinen van Waalre voornamelijk een lokaal verzorgingsgebied hebben.

Tabel 4: Herkomst inkomende verhuisbewegingen bedrijventerreinen gemeente Waalre

Type verhuizing	Herkomst	Aantal bedrijven (absoluut)	Aantal bedrijven (relatief)	Werkgelegenheid (relatief)
Inkomende verhuizing	Binnen gemeente	8	67%	63%
	Binnen COROP	4	33%	37%

Bron: Vastgoeddata.nl, november 2018; Bewerking Stec Groep, 2018

De bedrijfsruimtemarkt in Waalre is dus lokaal. Dit betekent ook dat sterk groeiende bedrijven op een gegeven moment een sprong maken als ze te groot worden (in omvang of personeelsbestand). Denk aan het vertrek van Hago Nederland (verhuizing hoofdkantoor van De Voldijn naar Flight Forum te Eindhoven).

Traditionele sectoren dominant in ruimtevrage, omvang voornamelijk kleinschalig tot 2.500 m² kavel

Uit de EER-analyse (zie bijlage C) blijkt dat de traditionele sectoren (industrie, bouw⁵ en handel) dominant zijn op bedrijventerreinen Voldijn (Aalst) en Het Broek (Waalre-dorp). Daarnaast zien we ook relatief veel banen in de dienstverlening en gezondheidszorg. Het betreft lokaal (kern)gebonden bedrijvigheid. We verwachten een vergelijkbaar beeld richting de toekomst.

Bij lokale bedrijvigheid horen ook relatief kleine kavels en bedrijfstvastgoed. Dit zien we bevestigd in de verdeling van de huidige kavels op de bedrijventerreinen naar grootteklasse. Het aantal kavels groter dan 0,5 hectare is zeer beperkt. Dit past uitstekend bij de huidige gebruikers. Van de hiervoor beschreven tweekoppigheid in de huidige bedrijfsruimtemarkt zal Waalre vooral de toenemende vraag bedienen naar kleinschalige bedrijfsruimte voor zzp-ers, eenmanszaken en kleine bedrijfjes voor beroepen zoals glazenwassers, stukadoors, et cetera. Ruimtes tot maximaal 100 m² met een (zeer) klein deel kantoorruimte zijn populair, eventueel met tijdelijke/flexibele contracten.

We taxeren dat de geraamde uitbreidingsvraag zich vooral zal voordoen in kavels tot 2.500 m². We verwachten dat doorgroeiende lokale bedrijven die meer ruimte nodig hebben een plek elders in de regio zullen zoeken. Als in de toekomst grotere kavels vrij komen (bijvoorbeeld doordat een bedrijf vertrekt) kan het splitsen van kavels bijdragen aan de courantheid ervan. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is een kavelgrootte van maximaal 2.500 m² aan te raden, tenzij de uitbreiding van een specifiek, te verplaatsen lokaal bedrijf komt dat een grotere ruimtebehoefte heeft. Kavels van deze omvang zijn ook goed geschikt voor kleinschalige bedrijfsruimte met een omvang tot circa 2.000 m², bijvoorbeeld met flexibel indeelbare units tot maximaal 150 m².

Figuur 4: Bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen (gemiddeld Nederland)



⁵ Sector bouw is alleen aanwezig op bedrijventerrein Het Broek.

Vooral vraag naar modern-gemengd en functioneel bedrijfstvastgoed, incidenteel naar hoogwaardig

Gemiddeld zien we voor Nederland een verdeling naar hoogwaardige (1^e klas), gemiddelde (modern-gemengde) en functionele (werkterrein) verschijningsvormen, zie het figuur hiervoor. In Waalre zien we, mede vanwege het aandeel dienstverlenende bedrijvigheid, relatief veel objecten met een kantoorachtige uitstraling. Ons beeld is dat er in Waalre iets meer hoogwaardig en functioneel bedrijfstvastgoed is, dan gemiddeld in Nederland. Op De Voldijn is het aandeel functioneel werkterrein wat hoger en we zien op Het Broek een groter aandeel kantoorachtig vastgoed (bovenkant modern-gemengd tot hoogwaardig: lees 1^e klas bedrijvenpark). De huidige portefeuille bedrijventerrein wijkt dus op onderdelen af van het landelijk beeld. Richting de toekomst verwachten we vooral vraag naar functioneel (kleinschalig) tot modern gemengd bedrijfstvastgoed, zie onderstaand figuur voor enkele referentiebeelden. Incidenteel zijn bedrijven op zoek naar hoogwaardig vastgoed. Dit is voldoende aanwezig in de bestaande voorraad.

Figuur 5: Referentiebeelden funtioneel tot modern-gemengde (kleinschalige) bedrijfsruimte

Referentiebeeld	Omschrijving/doelgroep
	Garageboxen, geschikt voor brede doelgroep. Van opslag voor particulieren tot parkeerplaats van bus voor zzp'ende stukadoor, loodgieter, glazenwasser, et cetera. Uitstraling vooral functioneel en eenvormig. Units zijn flexibel indeelbaar van circa 25 m2 tot maximaal 200 m2.
	Bedrijfsgebouw zonder kantoorruimte. Voornamelijk opslag en balie voor uitgifte. Doelgroep bijvoorbeeld webwinkels, pick-up point, (groot)handel. Uitstraling modern-functioneel in verband met ontvangen van klanten.
	Bedrijfsgebouw met maximaal 10% kantoorruimte, vooral geschikt voor opslag, vervoer en transport maar ook stadsdistributie en post. Minimale omvang van circa 200 m2 en vrije hoogte van 7 tot 10 meter.

Actuele marktvraag kantoorlocaties

Toekomstige vraag naar kantoorruimte in Zuidoost-Brabant

De toekomstige vraag naar kantoren in regio Zuidoost-Brabant bedraagt circa 510.000 tot 710.000 m² vvo. De vraag naar kantoorruimte bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging. Het gros van de vraag in provincie Noord-Brabant en regio Zuidoost-Brabant bestaat uit vervangingsvraag.

Tabel 5: Berekening vraag naar kantoorruimte

Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte	+	Vervanging van kantoorruimte	=	Totale vraag naar kantoorruimte
--------------------------------------	---	------------------------------	---	---------------------------------

Bron: Stec Groep (2018)

De prognose geeft in drie scenario's (laag, midden, hoog) aan welke ontwikkelingen verwacht kunnen worden, afhankelijk van de ontwikkeling van de kantoorquotiënt, economische conjuncturele ontwikkelingen, en hoe dit dan per kwalitatief segment kwantitatief uitpakt

Hieronder geven we een korte toelichting op de type vraag:

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). Werkgelegenheidsgroei in de kantorensector was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van de kantorenvoorraad. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de kantoorbanen terug. Dit betekent ook dat de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte, in vergelijking met het verleden, afneemt. Daarnaast wordt verwacht dat onder invloed van het 'nieuwe werken' het ruimtegebruik per arbeidsplaats (kantoorquotiënt) zal afnemen. Deze daling heeft impact op de hoeveelheid m² kantoorruimte in gebruik en resulteert ook in een afname van de groei van de uitbreidingsvraag.

Vervanging 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 eindgebruiker voldoet. Vervanging vraagt in principe om nieuwe invulling in een bestaand pand (door andere eindgebruiker) en/of herontwikkeling of sloop/nieuwbouw van bestaande (verouderde) kantoorpanden. Voor zover de locatie niet voldoet, moeten panden worden onttrokken aan de voorraad door transformatie naar een andere bestemming (bebouwd of soms onbebouwd). Ten behoeve van vervanging kunnen dus ook nieuwe kantoorpanden/locaties worden gerealiseerd. *Vervanging leidt per saldo niet tot toename (of afname) van de voorraad* en verschilt daarin van de uitbreidingsvraag.

Verwacht marktaandeel Waalre in regionale vraag naar kantoren bedraagt 0,4%

Om de vraag naar kantoorruimte in de gemeente Waalre te ramen kijken we welk aandeel van de totale opname kantoorruimte in Zuidoost-Brabant in gemeente Waalre heeft plaatsgevonden. Dit is als volgt berekend:

- **aandeel in de opname kantoorruimte (m² vvo) in de periode 2013-2017**
Deze indicator geeft een beeld van de historische opname op korte termijn. Wanneer een gemeente in de afgelopen vijf jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt zij een grotere koek van de vraag toebedeeld.

In regio Zuidoost-Brabant constateren we een totale opname / het transactievolume van circa 262.460 m² in de afgelopen vijf jaar. We zien dat een betrekkelijk klein aandeel afkomstig is van kantoortransacties in de gemeente Waalre (1.065 m²). Hiermee bedroeg het aandeel van Waalre circa 0,4%.

Tabel 6: Aandeel gemeente Waalre in opname kantoorruimte

Indicator	Regio Zuidoost-Brabant	Gemeente Waalre	Aandeel gemeente Waalre
Opname kantoorruimte in de periode 2013-2017 (in m ² vvo)	262.460	1.065	0,4%

Bron: Cushman & Wakefield, 2018; Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

Kwantitatief: circa 2.000 – 2.800 m² vvo vraag in gemeente Waalre

We hanteren de berekende 0,4% als indicatief 'marktaandeel' dat gemeente Waalre heeft in de geraamde vraag (tussen circa 510.000 en 710.000 m² vvo) binnen regio Zuidoost-Brabant. Zie tabel 11.

Tabel 7: Aandeel Waalre in berekende vraag op basis van drie scenario's (*1.000 m² vvo)

	Gemeente Waalre (scenario laag)	Gemeente Waalre (scenario midden)	Gemeente Waalre (scenario hoog)
Aandeel in vraag regio Zuidoost-Brabant 2018 t/m 2030	0,4% * 509 = circa 2	0,4% * 594 = circa 2,4	0,4% * 711 = circa 2,8

Bron: Stec Groep (2018)

De verwachte ruimtevraag op basis van het 'marktaandeel' voor gemeente Waalre komt uit op minimaal 2.000 m² vvo tot maximaal 2.800 m² vvo kantoorruimte in de periode 2018 tot en met 2030. Buiten het stationsgebied van Eindhoven en de High Tech Campus Eindhoven zijn er in de regio weinig echt goede kantorenlocaties. Het vol raken van die locaties kan mogelijk wel zorgen voor enige overloop.

Kwalitatief: lokaal vooral kleinschalig, regionaal naar centrum/station-locaties

Naast de kwantitatieve vraag geven we ook inzicht in hoe deze vraag er kwalitatief uit ziet, ofwel hoe deze is samengesteld. We gaan daarbij in op de kwalitatieve aspecten van de vraag:

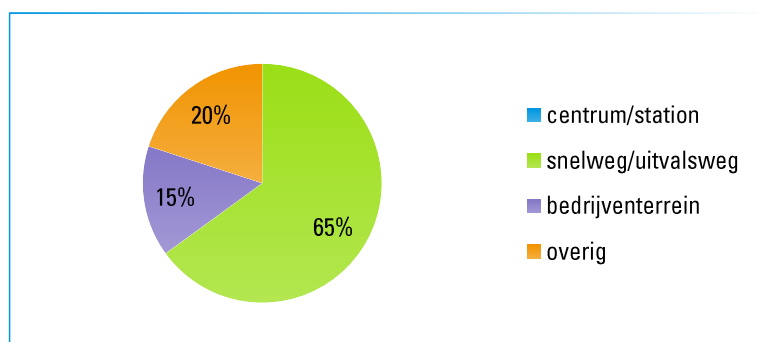
- Type locaties (ligging)
- Omvang en verschijningsvorm

Type locaties (ligging): regionaal vooral vraag naar centrum/station locaties

We zien dat in regio Zuidoost-Brabant de meeste vraag is naar kantoorruimte op *centrum/stationslocaties* (op maximaal 10 minuten lopen van een treinstation, binnen een straal van 800 meter). Door trends als Het Nieuwe Werken worden multimodale centrumlocaties steeds belangrijker voor kantoorgebruikers. Waalre beschikt echter niet over kantoorlocatie(s) op een centrum/stationslocatie, waardoor de vraag naar kantoorruimte enkel kan landen op andere locatietypen: 'snelweglocaties', 'kantoren op bedrijventerreinen' en 'overige' (in woonwijk, op solitaire locaties of in het centrum van de gemeente).

Voor het bepalen van de indicatieve vraag per locatietype hebben we de transacties van de afgelopen 10 jaar geanalyseerd. Wanneer we de geregistreerde transacties bekijken zien we vooral opname op kantorenpark Diepenvoorde (snelweglocatie). Zie figuur hieronder.

Figuur 6: Eerste indicatie van de kwalitatieve vraag (naar locatietype) in Waalre



Bron: Stec Groep, 2018 op basis van Transactiesdatabases en bureauexpertise

We zien dat circa 65% van de opname plaatsvond op snelwegen/uitvalswegen. Regionaal bedraagt het aandeel van de vraag naar *snelweglocaties* (locaties op minder dan vijf autominuten van de snelweg, bij voorkeur met zichtlocatie vanaf de snelweg en eigen op/afrit) en naar locaties langs *uitvalswegen* ongeveer 25%. Voor Waalre schatten we deze voorlopig in op 65%, puur vanwege de historische opname en omvang (voorraad / beschikbaar aanbod) van kantorenpark Diepenvoorde. We verwachten daarom dat richting de toekomst kwantitatief de meeste vraag hier zal landen.

De opname van snelweglocaties in Noord-Brabant en gemeente Waalre is, na een forse daling gedurende de economische crisis (tussen 2013 en 2016 was er op kantorenpark Diepenvoorde geen geregistreerde opname), inmiddels weer hersteld. Langjarig concluderen we dat het marktaandeel van dit locatietype in Noord-Brabant langzaam daalt. Op dit type locaties vestigen zich bij voorkeur zakelijke dienstverleners en ICT-bedrijven. We constateren dat het aanbod (en daarmee ook de leegstand – zie hieronder) op dit locatietype nog steeds relatief hoog is. Kantorenpark Diepenvoorde is hierop geen uitzondering.

LEEGSTAND OP DIEPENVOORDE CIRCA 25%, GEVRAAGDE PRIJS PER M² AAN BOVENKANT MARKT

De leegstand op kantorenpark Diepenvoorde bedraagt circa 25%. We beoordelen Diepenvoorde daarmee als risicolocatie. Dit heeft onder meer te maken met kwalitatieve kenmerken: ligging (snelweg, maar geen zichtlocatie en eigen op/afrit), omvang vastgoed (relatief grote vloeroppervlakten) en opzet (kantoorvilla's zijn de afgelopen jaren aantoonbaar minder in trek blijkt uit opnamecijfers van Transactiedatabase Vastgoedjournaal).

Wanneer we inzoomen op het aanbod op kantorenpark Diepenvoorde, dan zien we dat de gevraagde prijs op Funda in Business (circa € 125 per m², peildatum 1-10-2018) net boven het niveau van de gerealiseerde transacties in Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) bevindt, hier zien we een gemiddelde huurprijs van circa tussen €115 en € 120 per m². Bron: Cushman & Wakefield, 2018 en Vastgoedjournaal, 2018. Let wel: de huurprijzen in SGE zijn een verzameling van transacties in de markt. Het gaat hier dus om zowel oude, moderne, functionele, hoogwaardige en nieuwe kantoorruimten. Vastgoed op een gunstige locatie kent vanzelfsprekend een hogere huurprijs. We constateren bijvoorbeeld eveneens leegstand op Flight Forum (gemeente Eindhoven) in kwalitatief goede kantoren. Die locatie taxeren we richting de toekomst als kansrijker dan kantorenpark Diepenvoorde. De ligging (bedrijven hebben liever Eindhoven op hun visitekaartje staan) werkt daarbij in het nadeel van Waalre (Diepenvoorde).

Omvang en verschijningsvorm: weinig behoefte aan grote kantoorpanden. Vooral vraag naar kleine, flexibele ruimtes

We verwachten op basis van opnamecijfers en trends als Het Nieuwe Werken dat de vraag naar kantoorruimte zich voornamelijk zal willen vestigen in kleinschalige panden (kantoorruimte tot 500 m² vvo). Circa 90% van het totaal aantal kantoortransacties in Waalre heeft namelijk een omvang kleiner dan 1.000 m², waarvan het merendeel tussen de 150 en 500 m². We zien weinig grote transacties in Waalre, de afgelopen tien jaar, waren er slechts twee 'uitschieters' boven de 1.000 m²: Trident Microsystems⁶ (Laan van Diepenvoorde 23) in 2011 en gemeente Waalre⁷ (Laan van Diepenvoorde 32) in 2012.

Tijdens het ondernemerscafé is de leegstandsituatie op kantoorlocatie Diepenvoorde besproken. Het aanbod overstijgt de vraag. Ondernemers verwachten ook richting de toekomst weinig vraag naar grote vloeroppervlakten. Transformatie naar wonen of andere economische functies kan ervoor zorgen dat de leegstand op het terrein afneemt. Het bedrijfsleven pleit voor een integrale aanpak op het gebied.

⁶ Deze vestiging is inmiddels gesloten. Het hoofdkantoor van het bedrijf is gehuisvest op kantorenpark Kerkenbos te Nijmegen.

⁷ Tijdelijke huur door gemeente Waalre voor huisvesting ambtenaren ten tijde van vernieuwbouw gemeentehuis.

Actuele marktvraag informele werklocaties

Zelfstandigen steeds belangrijker onderdeel van economie. Ruimte vraag in omvang bescheiden

In de gemeente Waalre is een belangrijk deel van de beroepsbevolking zelfstandige. In de meeste gevallen zijn dit zelfstandigen zonder personeel: lees zzp-er. Het exacte aantal is helaas niet geregistreerd. Op basis van verschillende bronnen maken we een zo goed mogelijke inschatting om de ruimte vraag vanuit zzp-ers en zelfstandigen (met personeel) te kunnen kwantificeren. Over het algemeen is de ruimte vraag in omvang bescheiden. Dit komt omdat zelfstandigen, als ze al niet aan huis werken, behoefte hebben aan kleinschalige bedrijfsruimte.

Een zelfstandige zoekt meestal kleinschalige bedrijfsruimte, maar ieder met eigen locatie-eisen

Als een zelfstandige zoekt naar bedrijfsruimte gaat het dus vrijwel altijd om kleinschalige bedrijfsruimte (veelal maximaal 25/50 m², afhankelijk van segment en type bedrijvigheid). We maken onderscheid in een tweetal segmenten met elk hun eigen locatie-eisen. De vestigingsfactoren verschillen per segment (zie tabel hieronder).

Tabel 8: Segmenten informele werklocaties (meestal kleinschalige bedrijvigheid) en locatie-eisen

	Segment en type bedrijvigheid	Belangrijkste locatie-eisen
	Dienstverlening, bijvoorbeeld: • Architecten • Reclamebureaus • Financieel advies • Onroerend goed • Verzekeringen • Softwaremakers • Consultants • Rechtskundige begeleiding	• Thuiswerkers: Mogelijkheden voor een tweede entree en uitbouw. Woningen met een representatieve kamer over. • In de wat duurdere buurten, maar niet in de duurste delen. • Goede parkeermogelijkheden (ook voor eventuele klanten). • Mogelijkheid om klanten te ontvangen. • Voorzieningen in de wijk. • Representatieve uitstraling is belangrijk. • Bedrijfsverzamelgebouwen, representatief met receptie. • Flexplekken matig gewaardeerd, te vrijblijvend en duur. • Mogelijkheden voor deelhuur: goedkoop en aanspraak.
	Ambacht en creativiteit, bijvoorbeeld: • Creatieve ontwerpers • Drukkerijen • Bouwvakkers • Automonteurs • Meubelmakers • Reparateurs • Glazenwassers • Stukadoors	• Ruwe en onaffe ruimtes die ze naar hun hand kunnen zetten. • Autobereikbaarheid is niet belangrijk, bereikbaarheid per fiets en ov wel. • Goedkoop en flexibel. • Clusters op plekken in de stad met een duidelijke eigen identiteit. • Nabijheid van anderen/netwerk is cruciaal, voor samenwerking, gezelschap en kostendeling. • Ruimte voor ontmoeting is essentieel. • Mogelijkheden om creëren te combineren met verkoop. • Aanwezigheid van een brandpunt/trekker in de buurt bijvoorbeeld in de vorm van een museum. • Combinatie van atelier en klein deel kantoor. • Locatie in de stad is niet doorslaggevend. • Thuiswerkers: ruime, diepe kavels met mogelijkheden voor opslag of garageboxen. • (Tijdelijke) ruimte op kleinschalige bedrijventerreinen.

Bron: Bureau Nieuwe Gracht, BuroCerutti en Universiteit Utrecht (2016), bewerking Stec Groep

Gros zzp-ers werkt vanuit huis

Onderzoek naar huisvestingseisen onder Utrechtse zzp-ers laat zien dat⁸:

- De meeste zzp-ers werken vanuit huis en geven aan dit te willen blijven doen.
- 16% van de zzp-ers heeft belangstelling in woon-werk concepten en heeft daar hogere woonlasten voor over. Met name creatieven hebben behoefte aan woon-werk concepten.
- 10% van de zzp-ers is ontevreden over de huidige bedrijfsruimte en zoekt naar andere bedrijfsruimte⁹.

⁸ 'Zzp-ers in Utrecht. Een onderzoek naar huisvesting en inkomenssituatie', gemeente Utrecht, 2013

Figuur 7: Opbouw steekproef onderzoek zzp-ers in gemeente Utrecht

	n	%
Industrie, bouw en vervoer	67	6%
Informatie en communicatie	119	11%
Zakelijke dienstverlening	529	48%
Onderwijs	71	6%
Gezondheids- en welzijnszorg	109	10%
Overige dienstverlening	203	18%
Totaal	1.098	100%

Bron: Enquête zzp-ers, Bestuursinformatie 2012

Bron: 'Zzp-ers in Utrecht. Een onderzoek naar huisvesting en inkomenssituatie', gemeente Utrecht (2013)

In bovenstaande figuur is de opbouw van zzp-ers in Utrecht opgenomen. De samenstelling van zzp-ers in Utrecht en Waalre is behoorlijk vergelijkbaar. De indeling naar groepen (sectoren) is niet 1 op 1 gelijk, maar we concluderen dat veruit het meeste aantal mensen in beide gemeenten werkzaam is in de (zakelijke) dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg en overige dienstverlening. En dat de andere sectoren vergeleken met die sectoren relatief bescheiden zijn. We constateren wel dat de gezondheidszorg in Waalre met circa 20% groter is dan de resultaten uit de steekproef in Utrecht (10%). In beide gemeenten zijn zzp-ers in de bouw en industrie relatief bescheiden van omvang.

We gaan er vanuit dat de wensen ten aanzien van huisvesting van zelfstandigen in Waalre grotendeels vergelijkbaar zijn met de situatie van de Utrechtse zzp-ers. Dienstverlenende zzp-ers hebben een belangrijk aandeel. Kenmerkend voor deze doelgroep is dat ze vooral aan huis werken en hun ruimtevraag zich vooral zal vertalen in een extra kamer aan huis of de mogelijkheid het huis (op termijn) uit te breiden. Een deel zal uit de voeten kunnen in een bedrijfsverzamelgebouw met kantoorruimte, die dan het liefst wel in de wijk gelegen is. Zzp-ers in creatieve beroepen en ambachten (waaronder we ook bouw en industrie scharen) hebben behoefte aan iets meer ruimte in garageboxen, atelierruimte of werkplaatsen. Een deel hiervan kan ook gerealiseerd worden op de eigen kavel bij de woning.

Kwantitatieve vraag naar informele locaties in Waalre circa 700 -1.400 m²

Bij de berekening van de vraag naar informele werklocaties gaan we ervan uit dat de ruimtevraag naar informele werklocaties komt van het huidige bestand zelfstandigen (vooral zzp-ers) in Waalre. We gaan uit van minimaal 1.000 zelfstandigen in Waalre (CBS, 2018). Op een totale werkzame beroepsbevolking van circa 8.000 personen betekent dit dat ongeveer één op de acht personen of 12,5% van de beroepsbevolking in Waalre zelfstandige is.

Vloerquotiënt (aantal m² per werknemer) sterk afhankelijk van type bedrijvigheid

We maken onderscheid in twee typen wonen-werken die passen bij de twee belangrijkste segmenten zelfstandigen voor Waalre. Dienstverlenende zelfstandigen en zelfstandigen in het segment ambacht en creativiteit. Voor dienstverlenende zelfstandigen hanteren we een vloerquotiënt die iets lager ligt dan het vloerquotiënt voor kantoren (circa 25 m² vvo volgens PBL). We gaan uit van circa 20-25 m².

Voor het segment ambacht en creatief ontbreken kengetallen. Dit type bedrijvigheid vraagt doorgaans om wat meer ruimte: een werkplaats of atelier. Deze worden wel vaak gedeeld met anderen, wat een drukkend effect heeft op de hoogte van de vloerquotiënt. Een vloerquotiënt van circa 50 m² vinden we realistisch.

Dienstverlenende zelfstandigen (zzp-ers) zoeken kantoorruimte. Vraag bedraagt circa 200 - 400 m²

Verreweg het grootste deel van de dienstverleners werkt aan huis. Een klein deel heeft behoefte aan een eigen kantoor. Onderzoek van de website ZBP-barometer geeft inzicht in de populairste plekken om buiten de deur te werken voor zzp-ers¹⁰. Van de zzp-ers die buiten de deur werken, werkt 88% op locatie bij de

⁹ We gaan er van uit dat dit een groep is die al bedrijfsruimte (buiten de eigen woning) huurt.

¹⁰ Online vragenlijst onder circa 1.600 zzp-ers, zie: <https://zbpbarometer.nl/2017/06/20/infographic-flexwerkplekken/#.Wnsf9K7iYkI>. Op de vraag waren meerdere antwoorden mogelijk dus de totalen tellen niet op tot 100%.

klant, en 12% werkt op een eigen kantoor buiten de deur. Van de 88% zzp-ers die bij de klant werken, geeft 21,5% aan het liefst op een flexplek te zitten en 23,5% in een horecagelegenheid.

We concluderen dat de ruimtevraag naar kantoorruimte voor zzp-ers voornamelijk komt van de 12% die op een eigen kantoor buiten de deur werken. We hanteren voor de zekerheid een bandbreedte van 10-15% van de 1.000 zelfstandigen in Waalre. In totaal gaat het om 100-150 personen. 10% daarvan zoekt naar andere bedrijfsruimte: 10-15 personen. Dit betekent een minimale ruimtevraag van circa 200 m² en een maximale ruimtevraag van circa 400 m².

Ambacht en creatief: vraag naar ruimte van circa 500 - 1.000 m²

16% van de zzp-ers is volgens het onderzoek van de gemeente Utrecht geïnteresseerd in woon-werkconcepten. We doen de aanname dat dit vooral zzp-ers zijn die actief zijn in het segment ambacht en creativiteit en zoeken naar ruimte zoals een atelier, garagebox, of kleinschalige werkplaats die te combineren is met een woning op de kavel. Voor Waalre betekent dit circa 160 personen. Ook voor deze groep gaan we uit van een percentage van 10% dat ontevreden is over de huidige situatie waarin het bedrijf gehuisvest is. Dit betekent dat circa 10-20 van deze zzp-ers interesse hebben in dit type huisvesting. Vertalen we dit naar een ruimtevraag dan komen we op circa 500 tot circa 1.000 m² aan bedrijfsruimte die zich kan manifesteren in woon-werk concepten of andere kleinschalige werkruimtes zoals ateliers, garageboxen en werkplaatsen.

Kwalitatief: diverse vraag, formele locaties kunnen zeker ook deel opvangen

Naast de kwantitatieve vraag geven we ook inzicht in hoe deze vraag er kwalitatief uit ziet, ofwel hoe deze is samengesteld. We gaan daarbij in op twee kwalitatieve aspecten van de vraag:

- Type locaties
- Verschijningsvorm van vastgoed

Type locaties: vraag heel divers, deels overlap met kantoren- en bedrijventerreinenvraag

De kwalitatieve vraag naar informele werklocaties in de gemeente Waalre overlapt deels met de vraag naar kantoren, zo schatten we in. Een deel van de vraag komt namelijk vanuit dienstverlenende zzp-ers die kantoorruimte zoeken. Flexibiliteit en een representatieve uitstraling is vaak een belangrijke locatie-eis van deze ondernemers. Vanuit segment ambacht en creativiteit is doorgaans ook vraag naar oudere, 'gekke' plekken met karakter en (functionele) ruimte om te experimenteren. Wel zien we dat ook deze vraag vooral kleinschalig is en bedrijfsverzamelgebouwen interessant kunnen zijn, indien hier ook kantoorruimte beschikbaar is en bij voorkeur in een woonwijk. Vooral ambachten kunnen ook prima hun weg vinden naar een (kleinschalig) bedrijventerrein. Dergelijke zelfstandigen kunnen naarmate zij doorgroeien voorkeur ontwikkelen voor een formele werklocatie. Daarmee is ook binnen dit segment deels overlap met de vraag naar bedrijventerrein, zo verwachten we. Prijs van het te huren/kopen object (meestal gaat het om een kleine bedrijfsunit of ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw) op een bedrijventerrein is daarbij doorgaans vaak doorslaggevend. Tijdens de consultatie van het bedrijfsleven werd dit bevestigd. Aandachtspunt is het ontbreken van geschikt aanbod. Momenteel staat vooral kantoorvastgoed leeg.

Verschijningsvorm: vormen van woon-werk concepten

Voor specifiek woon-werk maken we onderscheid in drie concepten:

- Werken-in-huis betreft woningen waarin ruimte is gecreëerd voor bedrijfsactiviteiten, en waarbij het woon- en werkgedeelte vaak flexibel indeelbaar is. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor zakelijke en persoonlijke dienstverlening, en creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid.
- Werken-aan-huis betreft een bouwkundige eenheid met twee duidelijk gescheiden componenten: de woning en de werkruimte. Dat kan een woning met een grote (garage)roldeur zijn of een woning met een kleine bedrijfshal beneden. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor bedrijven in de productie en ambachtelijke activiteit.
- Werken-bij-huis betreft een fysiek gescheiden woon- en werkruimte. Bedrijfsactiviteiten vinden plaats in een aparte bedrijfshal achter of naast de woning. Dergelijke woonwerkunits zijn vaak geschikt voor bedrijven in sectoren handel en nijverheid, kleine technische bedrijven en zzp-ers.

Figuur 8: Referentiebeelden informele kleinschalige (woon)-werklocaties

Referentiebeeld	Omschrijving/doelgroep
	Hoogwaardige kleinschalige bedrijfsruimte met kantoorruimte op verdieping en bedrijfsruimte op begane grond. Doelgroep: zelfstandigen en kleinschalige (productie)bedrijven in zoals grafisch/industrieel ontwerpers, fotografen met fotostudio, meubelstofeerderij, fietskoeriers, reparatie van consumentenartikelen et cetera. Units van circa 200 m2 op twee verdiepingen.
	Praktijkruimte inclusief kleinschalige kantoren, bijvoorbeeld geschikt voor fysiotherapie, beweegcentrum, tandarts, kleinschalige gezondheidscentrum. Bedrijfsverzamelgebouw met kantoren op verdieping en praktijkruimtes in de plint.

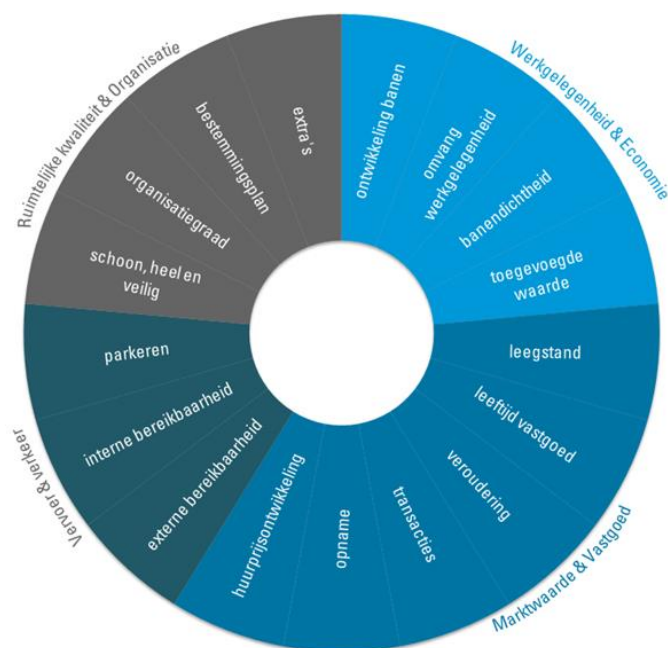
Bijlage B: Methodiek EER-analyse

EER-model beoordeelt objectief het functioneren en de waarde van een werklocatie

Voor een beoordeling van het functioneren van de werklocatievoorraad is vanuit een markt- en economische bril gekeken naar de verschillende locaties. De basis hiervoor is het EER-model: Economische Effectrapportage. Het EER-model brengt op basis van verschillende criteria objectief in beeld hoe een werklocatie functioneert, welke waarde het heeft en waar het investeringspotentieel zit. Het EER-model kijkt bijvoorbeeld naar ontwikkelingen in werkgelegenheid, maar ook naar vastgoedtransacties, leegstand, autobereikbaarheid, gebiedskwaliteit en het bestemmingsplan. Ook wordt bijvoorbeeld meegewogen of een bedrijventerrein het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B) heeft, hoe de OV-bereikbaarheid is van een locatie, of er sprake is van een (ondernemers)collectief en of de locatie over een glasvezelverbinding beschikt. Allemaal aspecten die inzicht geven in het functioneren en de waarde van de locatie.

Concreet beoordeelt het EER-model werklocaties op vier hoofdcriteria. Voor bedrijventerreinen zijn dit de indicatoren: werkgelegenheid & economie, marktwaaarde & vastgoed, verkeer & vervoer en ruimtelijke kwaliteit & organisatie. Voor kantoorlocaties zijn dit: werkgelegenheid & economie, marktwaaarde & vastgoed, geld en gebiedskwaliteit. De vier hoofdcriteria bestaan vervolgens weer uit meerdere subcriteria, welke inzicht geven over het functioneren van de lokale bedrijventerreinen- en kantorenmarkt¹¹. In het figuur hieronder een overzicht van het EER-model voor bedrijventerreinen.

Figuur 9: Overzicht hoofdindicatoren en subindicatoren EER-model bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2018)

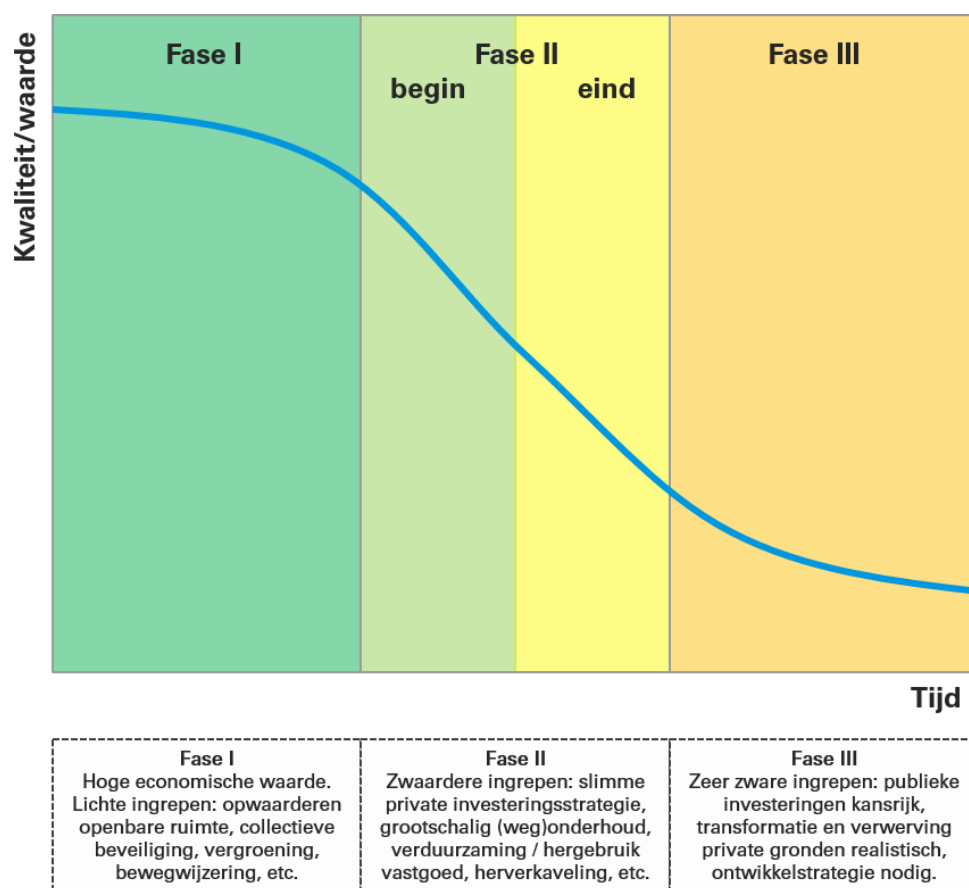
¹¹ Voor kantoorlocatie Diepenvoorde hebben we een EER-analyse uitgevoerd die specifiek is toegespitst op kantoorlocaties. Binnen indicator werkgelegenheid en economie kijken we naar: ontwikkeling banen, ontwikkeling vestigingen, aandeel in werkgelegenheid en indirecte werkgelegenheid. Indicator marktwaaarde en vastgoed: aanbod / leegstand, opname (transacties) en bouwjaar. Indicator geld: toegevoegde waarde, economische groei en waarde regionale economie. Indicator gebiedskwaliteit: uitstraling en kwaliteit, auto-bereikbaarheid, OV-bereikbaarheid en aanvullende kwaliteiten (denk aan voorzieningen, zoals horeca).

Resultaat EER-model: positie van werklocatie op de 'levenscyclus werklocaties'

Een werklocatie heeft, net als ieder ander product, een levenscyclus. Naarmate verzadiging (lees: veroudering) optreedt, zijn ingrepen/innovaties nodig om de locatie nieuw leven in te blazen. Daarmee blijft de werklocatie zijn economische waarde behouden. Dergelijke ingrepen zijn belangrijk, omdat een werklocatie, in tegenstelling tot veel andere producten, niet zomaar weggegooid, gerecycled of vervangen kan worden. Bedrijven gevestigd op werklocaties, in het bijzonder bedrijven op bedrijventerreinen, kunnen zich bijvoorbeeld niet zomaar verplaatsen naar een nieuwe, betere plek. Dat kost veel tijd en geld, en geschikte plekken zijn vaak niet direct voorhanden.

De scores van iedere individuele werklocatie worden in het EER-model vertaald naar een positie op de 'levenscyclus werklocaties'. Een eindscore van 50% betekent dat een werklocatie gemiddeld scoort, waarbij rekening wordt gehouden met het locatietype (doelgroep) van de werklocatie. De positie van een locatie op de levenscyclus geeft handvatten voor hoe ingrepen of innovaties aan te pakken. Het vormt de basis voor een (door)ontwikkelstrategie voor een werklocatie. In het figuur de levenscyclus en in de tabel daaronder een indicatie van de locatie op basis van de eindscore; in het kader op de volgende pagina een uitgebreide toelichting op de betekenis van de verschillende fasen.

Figuur 10: Levenscyclus voor werklocaties



Tabel 9: Eindscore EER-analyse in relatie tot positie op levensfase

Levensfase	Eindscore
Fase I	60-100%
Fase II begin	50-60%
Fase II eind	40-50%
Fase III	0-40%

BETEKENIS FASEN VAN DE 'LEVENSCYCLUS WERKLOCATIES'

- In **Fase I** past de kwaliteit van de locatie bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn dan ook niet noodzakelijk. De nadruk moet liggen op duurzaam beheer en onderhoud, het liefst in samenwerking met ondernemers. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In **Fase II** staat de kwaliteit van de locatie wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen de locatie met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. De locatie heeft nog een relatief hoge economische waarde, voldoende uitstraling en de leegstand is vaak laag. Om de locatie op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals (private) investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud, kleinschalige revitalisering of herstructurering, hergebruik van vastgoed of herverkaveling in deelgebieden. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt namelijk uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. In het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep of aanpassing nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In **Fase III** is de kwaliteit van de locatie benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het op niveau te krijgen zijn zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

Input voor het EER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In tabel 2 een overzicht van de bronnen die als input zijn gebruikt voor het EER-model, onderverdeeld per hoofdcriterium. Van iedere bron zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd.

Tabel 10: Bronnenlijst EER-model

Indicator		Gebruikte bronnen
A. Werkgelegenheid & Economie		• LISA en Provincie Noord-Brabant, peildatum 01-01-2017 • IBIS, peildatum 01-10-2018 • Vastgoeddata.nl, peildatum 01-10-2018
B. Marktw waarde & vastgoed		• BAG-register, via Vastgoeddata.nl, peildatum 01-10-2018 • CBS-Stateline, peildatum 01-10-2018 • Funda in Business, peildatum 01-10-2018 • Transactiedatabase Vastgoedjournaal.nl, peildatum 01-10-2018
C. Vervoer & Verkeer C. Geld		• Beleidsdocumenten gemeente Waalre • Sectorprognoses PBL, CBS-Statline • Schouw van de bedrijventerreinen d.d. 11-07-2018 • Google Maps
D. Ruimtelijke kwaliteit & organisatie D. Gebiedskwaliteit		• Diverse bestemmingsplannen, via ruimtelijkeplannen.nl • Schouw van de bedrijventerreinen d.d. 11-07-2018

Bron: Stec Groep (2018)

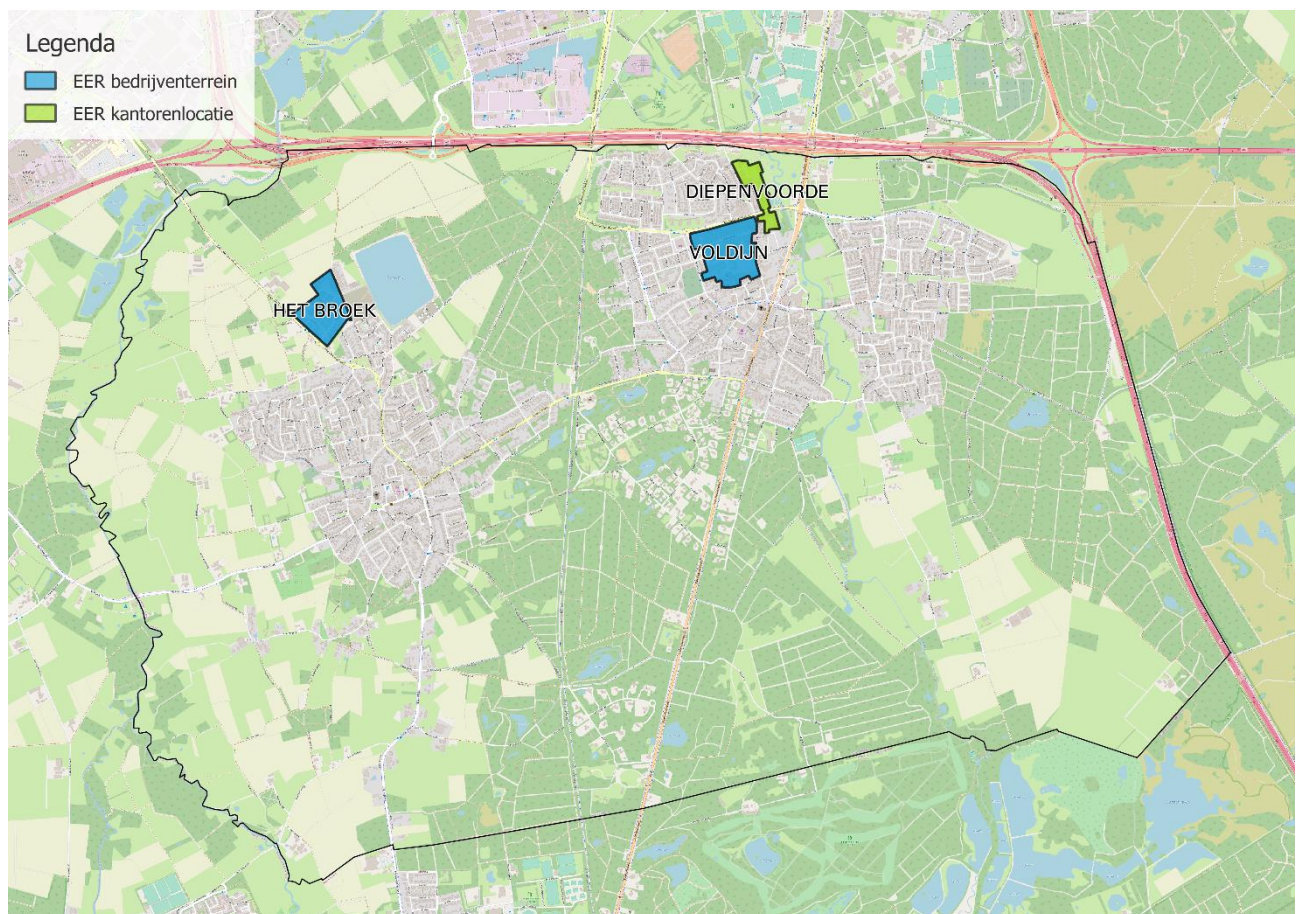
Bijlage C: Economische Effectrapportages per werklocatie

In dit hoofdstuk zijn de Economische Effectrapportages per (formele) werklocatie uitgewerkt. Naast een locatieprofiel, geven we de scores per subcriterium, een toelichting hierop en de positie op de levenscyclus werklocaties.

In onderstaande figuur een overzicht van de ligging van de met het EER-model beoordeelde werklocaties:

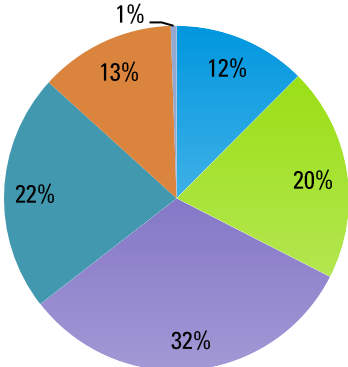
- Het Broek (bedrijventerrein)
- Voldijn (bedrijventerrein)
- Diepenvoorde (kantoorlocatie)

Figuur 11: Ligging beoordeelde werklocaties gemeente Waalre



Het Broek

Locatieprofiel

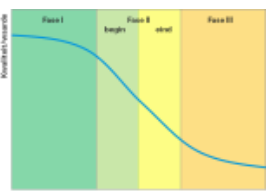
 Ligging en impressie	 				
 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg A2 bereikbaar in 10 minuten			
	Water	-			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Busverbinding aanwezig op terrein			
 Profiel	 Regulier-gemengd	 Logistiek	 Industrie / HMC	 Watergebonden	 GDV / PDV
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig
 Omvang en kavels	7,7 hectare bruto 6,3 hectare netto			0 hectare publiek uitgeefbaar	
 Vastgoed	36.000 m² bvo vastgoed			11,3% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2017) 370			Aantal bedrijfsvestigingen (2017) 60	
	Ontwikkeling (2012-2017): -16%			Ontwikkeling (2012-2017): -1,5%	
 Sectorverdeling werkgelegenheid (2017)	 - Industrie - Bouw - Handel - Logistiek - Dienstverlening - Overheid & non-profit - Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	50%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktwaarde en vastgoed	52%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Voervoer & Verkeer	57%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
 D. Ruimtelijke kwaliteit & Organisatie	53%	C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			
		C7. Extra's			

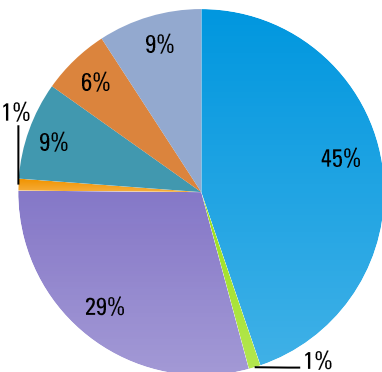
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Werkgelegenheid & Economie	- Bedrijvigheid op het terrein is gemengd, waarbij de sector handel met 32% de grootste sector is voor de werkgelegenheid. Gevolgd door dienstverlening (22%) en bouw (20%). - Werkgelegenheid op Het Broek is sinds 2012 sterk gedaald, in absolute zin zijn er bijna 70 banen verloren gegaan. Deze daling komt voornamelijk door het vertrek van de Power Slim Nederland op het terrein, die goed was voor 95 arbeidsplaatsen. Het aantal vestigingen op Het Broek is in nagenoeg gelijk gebleven.
 B. Marktwaarde & Vastgoed	- Het Broek kent momenteel relatief veel leegstand (circa 4.000 m², ruim 11%). In totaal worden er 10 panden aangeboden. - Het Broek is een relatief nieuw terrein, al het vastgoed stamt uit de periode ná 2005. In de periode 2012-2017 is ruim 11.500 m² vastgoed opgenomen, circa 30% van de totale voorraad vastgoed. Verdeelt over kooptransacties (23 stuks, 8.000 m²) en huurtransacties (13 stuks, 3.500 m²). Bron: Vastgoeddata, 2018. Deze nette score wordt deels vertekend door een aantal transacties ten behoeve van nieuwbouw.
 C. Vervoer & Verkeer	- Ontsluiting met snelwegen A2/A67 in gemiddeld 8 minuten (zonder file). Ontsluiting naar snelwegen en centrum Waalre-dorp is mogelijk via de Onze Lieve Vrouwendijk. - Op grote delen van het terrein is een trottoir aanwezig. Geen fietspaden op het terrein. - Bedrijven hebben doorgaans voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein.
 D. Ruimtelijke kwaliteit & Organisatie	- Het terrein ziet er goed verzorgd uit. Weinig onkruid, goede staat van onderhoud openbaar groen. Dit hangt natuurlijk voor een belangrijk deel samen met de leeftijd van het terrein. - Op het terrein is een horecavoorziening aanwezig (Shell-shop, tankstation zuidzijde terrein). - Geen KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen – Bedrijventerreinen). - Pandeigenaren sluiten verplicht aan bij 'Ondernemersvereniging Bedrijvenpark Het Broek'.

Fase op 'levenscyclus werklocaties'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Het bedrijventerrein functioneert goed (fase I is in zicht), maar het is van belang dat de werkgelegenheid op het terrein niet verder daalt. Ook het leegstandspercentage moet teruggebracht naar een gezonde frictieleegstand (5 tot 6%). De kwaliteit en leeftijd van het vastgoed en de algemene uitstraling van het terrein zijn goed. Belangrijk zijn vooral slimme (private) investeringen of aanpassingen voor behoud waarde en courantheid van het vastgoed.

Voldijn

Locatieprofiel

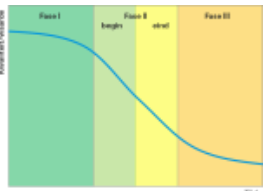
 Ligging en impressie	 				
 Bereikbaarheid	Auto	Gelegen aan N69, snelweg A2 bereikbaar in 2 minuten			
	Water	-			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Busverbinding aanwezig op loopafstand van terrein			
 Profiel	 Regulier-gemengd	 Logistiek	 Industrie / HMC	 Watergebonden	 GDV / PDV
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig
 Omvang en kavels	11,0 hectare bruto 10,0 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar	
 Vastgoed	42.000 m ² bvo vastgoed			5,7% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2017) 380 Ontwikkeling (2012-2017): -13%* * (in basisjaar 2012 zijn 1.265 arbeidsplaatsen afkomstig uit de afkomstig van Hago Nederland B.V. niet meegenomen)			Aantal bedrijfsvestigingen (2017) 60 Ontwikkeling (2012-2017): -3%	
	  Industrie  Bouw  Handel  Logistiek  Dienstverlening  Overheid & non-profit  Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Werkgelegenheid & Economie	31%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktwaarde & Vastgoed	57%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Voervoer & Verkeer	55%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
 D. Ruimtelijke kwaliteit & Organisatie	29%	D1. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		D2. Organisatiegraad			
		D3. Bestemmingsplan			
		D4. Extra's			

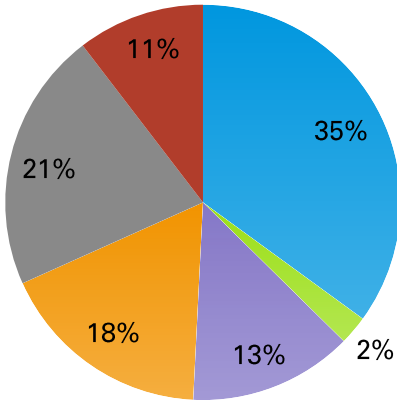
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Werkgelegenheid & Economie	- Sector industrie zeer sterk vertegenwoordigd op terrein (45%). Verklaring hiervoor is de aanwezigheid van Goudsmit Magnetics (circa 90 werknemers) en Duotank (circa 30 werknemers). Ook sector handel (perifere detailhandel: Trimco Voordeelmarkt en Action) belangrijk voor de werkgelegenheid op het bedrijventerrein. - Afname aantal werkzame personen op het bedrijventerrein met meer dan 13% in vijf jaar tijd. Belangrijk om dit de komende jaren te monitoren. Het aantal bedrijfsvestigingen nam met 3% af. Dit komt voornamelijk door het verlies van banen in de zakelijke dienstverlening en bouw.
 B. Marktwaarde & Vastgoed	- Aanbod van slechts 3 panden op Funda in Business zorgt voor gezond leegstandspercentage (5 á 6%). Aandachtspunt is de kantorenleegstand bij rotonde Burgemeester Mollaen en Primulaan: entree van het bedrijventerrein en het pand staat langer dan 6 maanden leeg. - Relatief oude vastgoedvoorraad. Circa 85% stamt uit de periode vóór 2005, waarvan 65% een bouwjaar eerder dan 1980 heeft. Terrein is nog wel in trek (op basis van de opnamecijfers). - Voldijn is belangrijk voor Aalst. Ondanks de daling van het aantal werkzame personen, is het terrein goed voor circa 10% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Waalre.
 C. Vervoer & Verkeer	- De snelwegen A2 en A67 zijn binnen 5 minuten bereikbaar vanaf het terrein. - Op het gehele terrein is een trottoir aanwezig. Bushalte is aanwezig op loopafstand. - Straten zijn aan de smalle kant voor vrachtverkeer. In combinatie met weinig beperkte parkeermogelijkheden taxeren we dat dit voor problemen kan zorgen.
 D. Ruimtelijke kwaliteit & Organisatie	- Over het algemeen zien de panden er, ondanks hun leeftijd, goed verzorgd uit. Verminderde uitstraling concentreert zich op zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein, dat het langst geleden is gerealiseerd. Dit gebied staat op nominatie tot transformatie naar woningbouw. - Door het zeer lokale profiel zijn er veel verschillende typen bedrijven gevestigd. De panden zijn van wisselende kwaliteit: van functionele hallen en gedateerde productiegebouwen tot panden met hoogwaardige en moderne uitstraling. - Organisatiegraad belangrijk verbeterpunt mede in relatie tot verpaupering en waardedaling.

Fase op 'levenscyclus werklocaties'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (eind)	Ondanks de leeftijd van het terrein, functioneert het nog betrekkelijk goed. De (economische) waarde is, mede dankzij haar ligging, nog relatief hoog. De kwaliteit komt echter langzaam onder druk te staan. Op sommige plekken begint het terrein verpauperen. Een toekomstplan voor het terrein en de organisatiegraad verhogen is aan te raden om gezamenlijk de (ruimtelijke) kwaliteit te waarborgen.

Diepenvoorde

Locatieprofiel

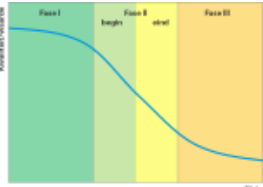
 Ligging en impressie	 				
 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg A2/A67 bereikbaar in 5 minuten			
	Water	-			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Busverbinding aanwezig op 5 minuten loopafstand			
 Profiel	 Snelweglocatie	 Centrum (stationslocatie)	 Woonwijk	 Bedrijventerrein	 OV-knooppunt
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern		 Hoogwaardig
 Vastgoed	30.500 m² bvo vastgoed Verdeeld over tien grote kantoorvilla's			25% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2017) 650 Ontwikkeling (2012-2017): +14%			Aantal bedrijfsvestigingen (2017) 21 Ontwikkeling (2012-2017): -9%	
 Sectorverdeling (2017)	 Informatie en communicatie Financiële dienstverlening Specialistische zakelijke diensten Verhuur en overige zakelijke diensten Openbaar bestuur en overheidsdiensten Gezondheids- en welzijnszorg				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Werkgelegenheid & Economie	50%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Ontwikkeling vestigingen			
		A3. Aandeel werkgelegenheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktwaarde & Vastgoed	23%	B1. Leegstand			
		B2. Opname			
		B3. Leeftijd vastgoed			
 C. Geld	60%	C1. Toegevoegde waarde			
		C2. Economische groei			
		C3. Waarde regionale economie			
 D. Gebiedskwaliteit	48%	D1. Uitstraling & kwaliteit			
		D2. Auto-bereikbaarheid			
		D3. OV-bereikbaarheid			
		D4. Aanvullende kwaliteiten			

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Werkgelegenheid & Economie	- Het aantal banen op Diepenvoorde is in de periode 2012-2017 met 14% toegenomen (+ circa 80 banen). Dit terwijl de werkgelegenheid op andere werklocaties in Waalre af nam. - Diepenvoorde heeft voornamelijk banen in de sector 'dienstverlenende banen op het gebied van informatietechniek' (onder andere Acknowledge Benelux, circa 200 banen). - Terwijl het aantal banen toenam met, constateren we dat in dezelfde periode het aantal vestigingen sterk afneemt (circa 10%). De tijdelijke huisvesting van de gemeente (circa 150 arbeidsplaatsen) is een logische verklaring voor de banengroei.
 B. Marktwaarde & Vastgoed	- Diepenvoorde kent een hoog leegstandspercentage, 25% van de vastgoedvoorraad. In totaal wordt er 7.600 m² kantoorruimte aangeboden, verdeeld over 5 panden. (peildatum 1-10-2018) - Sinds 2012 is er ruim 3.800 m² vastgoed opgenomen, circa 12,5% van het totaal. Hiervan is ruim 2.800 m² opgenomen in 2012 (de tijdelijke huisvesting van gemeente Waalre heeft een belangrijk aandeel in deze opname), de overige jaren gecombineerd slechts circa 1.065 m². - Relatief jonge voorraad kantoorvastgoed, gemiddeld bouwjaar rond 2000.
 C. Geld	- Diepenvoorde kent een gemiddelde arbeidsproductiviteit per arbeidsplaats. Dit komt door de aanwezigheid van sectoren met een relatief lage toegevoegde waarde (verhuur & overige zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg). - Daarentegen is kantorenpark Diepenvoorde wel belangrijk voor de lokale en regionale economie. Het omvat bijvoorbeeld 14% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. - Vanuit sectorprognoses wordt een hoge economische groei verwacht. Dit komt vooral door aanwezigheid van de sector informatie & communicatie.
 D. Gebiedskwaliteit	- Kantorenpark Diepenvoorde oogt verzorgd en heeft een vriendelijke uitstraling. - Bereikbaarheid per auto uitstekend (snelwegontsluiting in 5 minuten), de locatie heeft voldoende parkeergelegenheid (mogelijk mede in verband met hoge leegstand). - OV-bereikbaarheid matig. Kantoorgebruikers hechten steeds meer waarde aan ligging nabij een OV-knooppunt (station). Snelweglocaties, zoals Diepenvoorde, zijn steeds minder in trek. - Nieuw gerealiseerd hotel in 2017 (Bastion Hotel) is een positieve aanvulling/impuls voor het gebied in zijn geheel. Zakelijke klanten kunnen hierdoor eenvoudig overnachten.

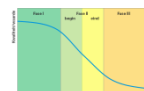
Fase op 'levenscyclus werklocaties'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor de kantoorlocatie?
	Fase II (halverwege)	Diepenvoorde is ondanks haar positieve eigenschappen relatief snel afgeleden. Dit heeft vooral te maken met de aantrekkelijkheid van snelweglocaties, die vooral tijdens de crisis sterk is afgenomen. Dit vertaalt zich in een hoge leegstand. Ook richting de toekomst verwachten we weinig behoefte aan grote kantoorvilla's in Waalre. Dit neemt niet weg dat de locatie nog wel belangrijk is voor de werkgelegenheid in de gemeente.

EER-scores werklocaties vergeleken

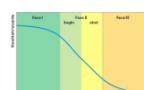
Hieronder een overzicht van de scores op de vier hoofdcriteria van de EER.

Tabel 11: Overzicht scores bedrijventerreinen Het Broek en Voldijn

Bedrijventerrein	Kern	Werkgelegenheid & Economie	Marktwaaarde & Vastgoed	Vervoer & Verkeer	Ruimtelijke kwaliteit & Organisatie	Eindscore
						
Het Broek	Waalre	50%	52%	57%	53%	53%
Voldijn	Aalst	31%	57%	55%	29%	43%

Bron: Stec Groep (2018)

Tabel 12: Overzicht score kantoorlocatie Diepenvoorde

Kantoorlocatie	Kern	Werkgelegenheid & Economie	Marktwaaarde & Vastgoed	Geld	Ruimtelijke kwaliteit & Bereikbaarheid	Eindscore
						
Diepenvoorde	Aalst	50%	23%	60%	48%	45%

Bron: Stec Groep (2018)

Het Broek scoort voldoende op indicator werkgelegenheid en economie. Voldijn scoort een onvoldoende. Beide bedrijventerreinen scoren slecht op de werkgelegenheidsontwikkeling, er is sprake van een (sterke) afname van de werkgelegenheid in de periode 2012-2017. Dit terwijl in regio Zuidoost-Brabant de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen met bijna 8,5% is toegenomen. Diepenvoorde daarentegen scoort op dit moment eveneens voldoende op deze indicator, de werkgelegenheid is hier juist toegenomen¹². Het aantal vestingen op Diepenvoorde is daarentegen afgenomen.

Verder zien we belangrijke verschillen in waardering in de indicator marktwaaarde en vastgoed. Waar de bedrijventerreinen hier gemiddeld scoren, is het Diepenvoorde die zwaar ondermaats presteert. Deze slechte score is voornamelijk te verklaren door het hoge leegstandspercentage en beperkte opname (transacties) op het kantorenpark.

Met betrekking tot de bereikbaarheid zijn er aandachtspunten voor met name Diepenvoorde (ontbreken goede OV-ontsluiting) en Voldijn (interne bereikbaarheid terrein). De autobereikbaarheid (A2/A67) beoordelen we voor ieder locatie als belangrijk. We constateren dat in deelgebieden op Voldijn de ruimtelijke kwaliteit te wensen over laat (basiskwaliteit van private kavels) en organisatiegraad te verbeteren is. Er is bijvoorbeeld geen ondernemerscollectief.

¹² In 2017 is de (tijdelijke) huisvesting van gemeente Waalre op Diepenvoorde opgenomen in de werkgelegenheidscijfers. Vanaf 2018 scoort Diepenvoorde, vanwege intrek gemeente in het Huis van Waalre, mogelijk aanzienlijk minder op deze indicator.