



# Inhoud en leeswijzer

## Inhoud

Deze monitor over de Bredase kantorenmarkt geeft een actueel beeld van de situatie op de kantorenmarkt en kijkt vooruit naar de verwachte situatie in de komende jaren. Hiermee wordt aan de wens van de Gemeenteraad, zoals vastgelegd in de motie “Maak vaart met kantorentransformatie” (24 februari 2022), voldaan om meer inzicht te krijgen en houden op de Bredase kantorenmarkt.

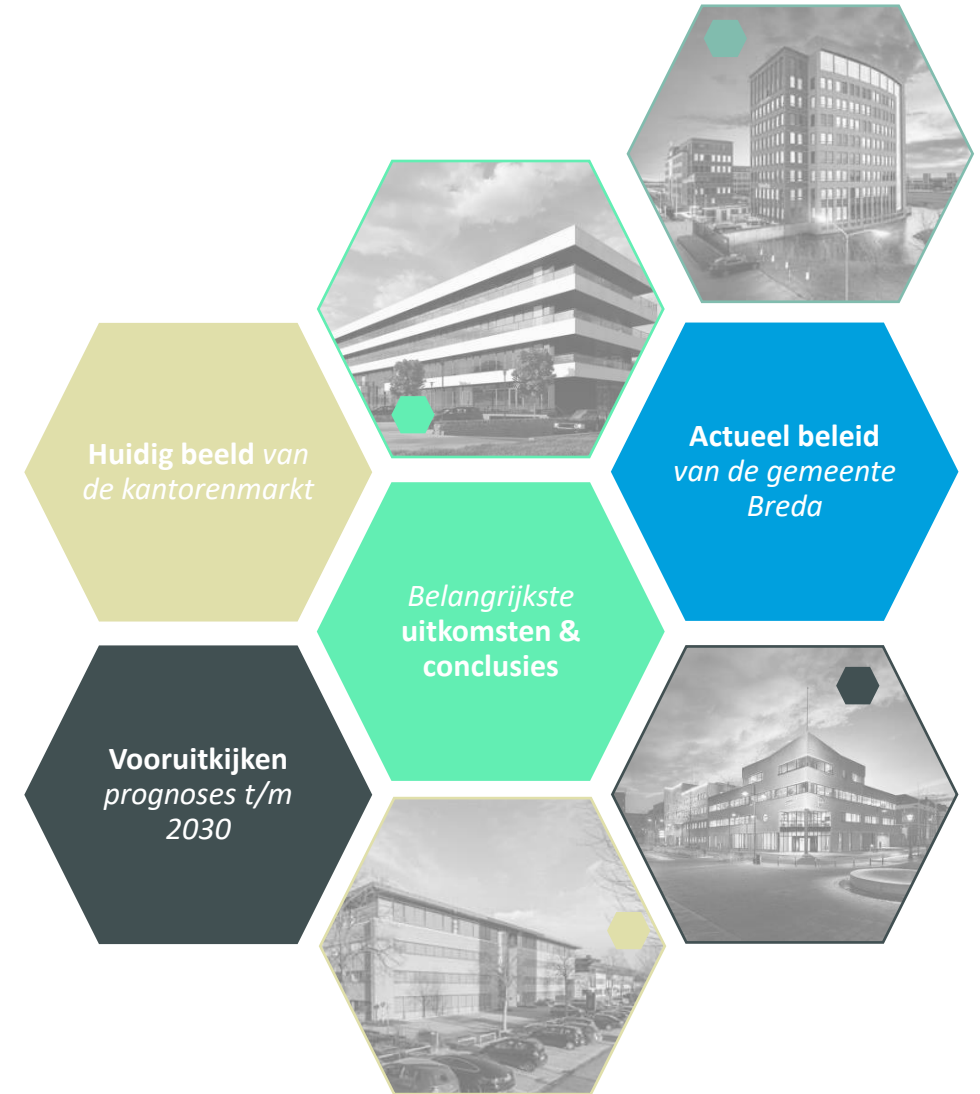
De monitor bestaat uit de volgende hoofdonderdelen;

1. Belangrijkste **uitkomsten en conclusies**
2. Actueel **beleid** van de gemeente Breda wat betreft de kantorenmarkt, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Breda 2040.
2. Het **actueel beeld** van de kantorenmarkt, waaronder de voorraad kantoren, aanbod en opname, leegstand en bedrijvigheid.
4. **Vooruitblik** naar de verwachtingen voor de komende jaren, op basis van de nieuwe prognoses van de provincie: “Behoefteraming kantoren Noord-Brabant” (STEC, september 2022).

Op de volgende pagina gaan we in op de gebruikte bronnen en afbakening van de kantoormarkt.

## Leeswijzer

Via de balk onder aan de pagina kan naar de beginpagina van één van de hoofdonderdelen worden genavigeerd. Op deze beginpagina's kan vervolgens een specifiek onderwerp worden gekozen. De monitor kan ook pagina voor pagina worden gelezen.





# Bronnen en afbakening

## Bronnen

Voor het opstellen van deze monitor maken we gebruik van onze eigen data uit het BAG- en WOZ register en uit het Vestigingenregister. Daarnaast heeft CBRE in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de kantorenmarkt in Breda “Visie kantorenmarkt Breda” (2022). Ook hieruit putten wij in deze monitor. De rapportage van CBRE is als bijlage bij deze monitor gevoegd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van openbare bronnen, zoals het CBS. Ook de nieuwste provinciale prognoses zijn in deze monitor meegenomen.

 De gemeentelijke bronnen en de informatie van het CBS gaan uit van de ‘administratieve data’ op basis van de basisregistraties BAG en WOZ. CBRE kijkt juist vanuit een marktperspectief naar de kantorenmarkt. Soms worden beide perspectieven naast elkaar gezet om de data beter te kunnen duiden. Overall is duidelijk aangegeven welk perspectief gebruikt is.



## Afbakening van de kantorenmarkt

Deze monitor gaat over kantoren. Maar wat is een kantoor eigenlijk? Van oudsher wordt een kantoor omschreven als plek waar administratief werk wordt gedaan. Tegenwoordig wordt vaker gesproken over werk dat ‘achter een bureau’ wordt uitgevoerd.

Door de vaagheid van het begrip kantoren stuiten we bij het afbakenen van de kantorenmarkt ook vaak op problemen. Welke gebouwen zien we als kantoor en welke niet? Kantoorfuncties bevinden zich immers niet enkel in gebouwen die zijn gedefinieerd als kantoor, maar ook in andere typen (maatschappelijk) vastgoed zoals de voormalige rechtbank, het voormalige belastingkantoor en enkele voormalige kerken. Daarnaast vindt bij de meeste bedrijven en instellingen kantoorwerk plaats, ook al is dat misschien niet de hoofdactiviteit van een bedrijf. Denk aan kantoordelen bij industriële bedrijven, of de kantoren bij een grote onderwijs- of zorginstelling.

In deze monitor wordt, tenzij anders vermeld, uitgegaan van de gebruiksfunctie kantoor zoals die in de BAG wordt gehanteerd. Hierbij kijken we alleen naar zelfstandige kantoren. Kantoordelen bij een bedrijf of instelling die ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit van het bedrijf worden dus niet meegenomen. Tenzij deze gevestigd zijn in een zelfstandig kantoorpand.

Overige gebruikte definities worden waar nodig in de monitor vermeld.



# Belangrijkste uitkomsten en conclusies

Belangrijkste uitkomsten en conclusies

Inhoudsopgave





# Belangrijke uitkomsten en conclusies

## Actueel beeld van de kantorenmarkt

- De Bredase kantorenmarkt is kleinschalig en lokaal.
- De vraag naar kantoorruimte wordt gedomineerd door de sectoren zakelijke dienstverlening en technology & media (het TT&C cluster).
- Er is veel vraag naar hoogwaardige multi-tenant concepten met shared facilities. Single tenants die een groot vloeroppervlakte afnemen verdwijnen steeds verder.
- Autobereikbaarheid is, in vergelijking met andere steden, relatief belangrijk voor Bredase kantorengebruikers.
- De Bredase binnenstad en CrossMark zijn erg in trek; op de kantorenmarkt is de meeste vraag naar kantoorruimte in dit gebied en de leegstand is hier op frictieniveau. Wel zijn er zorgen over de (dreigende) leegstand in het Stationskwartier en de autobereikbaarheid van dit gebied.
- Snelweglocaties Westerhage en Claudius Prinsenlaan kennen juist een relatief hoge leegstand. Nadere analyse leert dat de pijn in het Claudius Prinsenlaangebied vooral in twee panden zit; Bijster 5 en Heerbaan 41-72. In Westerhage is de leegstand meer verspreid. Opvallend is dat het hier in geen enkel geval gaat om een geheel leegstaand pand, maar om gedeelten. In Westerhage lijkt daarom minder sprake te zijn van een kwalitatieve mismatch van enkele panden, maar is er in algemene zin sprake van een te ruim aanbod.

## Bevindingen

- Rondom het station en in het centrum van Breda is, ondanks leegstand in het Stationskwartier, sprake van een krappe kantorenmarkt. Als er meters aan de voorraad worden toegevoegd zou dat dus hier moeten gebeuren. Er moet dan wel aandacht zijn voor de gebruikswensen van de Bredase kantoorgebruikers: kleinschalige ruimte, hoogwaardige shared facilities, goede bereikbaarheid met de auto en voldoende parkeermogelijkheden. Overigens kan met de komst van STRACKS en eventueel De Hoven (hier is nog bestemmingsplancapaciteit aanwezig) al grotendeels worden ingespeeld op de toekomstige behoefte. Buiten deze plannen is weinig tot geen behoefte aan extra kantoorruimte.
- Op kantorenlocaties bij uitvalswegen en op bedrijventerreinen moet incourant overaanbod weggehaald worden zodat vraag en aanbod meer met elkaar in balans komen. Er moet op deze locaties wel kwalitatief aanbod blijven.
- In het algemeen geldt dat incourante panden zoveel mogelijk uit de voorraad gehaald moeten worden.
- We blijven inzetten op revitalisering of transformatie van incourante panden en het schrappen van bestemmingsplancapaciteit om zo het overaanbod uit de markt te halen. In vergelijking met eerdere overzichten is recentelijk 6.200 m<sup>2</sup> getransformeerd en 6.000 m<sup>2</sup> aan bestemmingsplancapaciteit geschrapt.
- Er moet ingezet worden op multi-tenant gebouwen met (hoogwaardige) gedeelde faciliteiten.

Op basis van deze bevindingen kunnen we concluderen dat we het huidige beleid, zoals ook in de Omgevingsvisie beschreven, kunnen voortzetten.



# Actueel beleid van de gemeente Breda

Omgevingsvisie 2040

Ontwikkelrichtingen  
bestaande werklocaties Breda

Inhoudsopgave





# Omgevingsvisie Breda 2040

De Omgevingsvisie Breda 2040 is in 2021 vastgesteld door de Bredase gemeenteraad. In de Omgevingsvisie worden de uitgangspunten voor het beleid met betrekking tot de kantorenmarkt beschreven:

*‘Wij willen inspelen op een gedifferentieerde marktvraag en blijven bouwen aan een actueel en duurzaam kantorenportfolio van bestaande, maar ook enkele nieuwe locaties. Naast het kiezen van de juiste plekken, sturen we bij (her)ontwikkeling van locaties ook op de kwaliteit ervan.’*

De uitgangspunten voor het beleid omtrent de kantorenmarkt zijn:

- Nieuwe kantoren (in bestaande of nieuwe gebouwen) dienen voornamelijk in het centrum (Binnenstad/Cross Mark) te worden gerealiseerd, of in beperkte mate op Rithmeesterpark (fase 1 & 2).
- Bestaande courante kantoorgebouwen, of bestaande gebouwen op courante kantorenlocaties mogen, bij aantoonbare vraag, uitbreiden binnen de mogelijkheden die de locatie biedt (bijvoorbeeld bij Bond Park).
- We streven naar een leegstandspercentage van kantoorgebouwen op frictieniveau (5 à 6%).
- We dringen de harde bestemmingsplancapaciteit voor kantoren waar nodig verder terug.
- Daarnaast gaan we door met het uit voorraad halen van niet-courante kantoren(locaties) door transformatie naar andere functies (zoals wonen).

In het Toetsingskader ‘Ontwikkelingsrichting bestaande werklocaties’, behorende bij de Omgevingsvisie, is ook beschreven welke kantorenlocaties we:

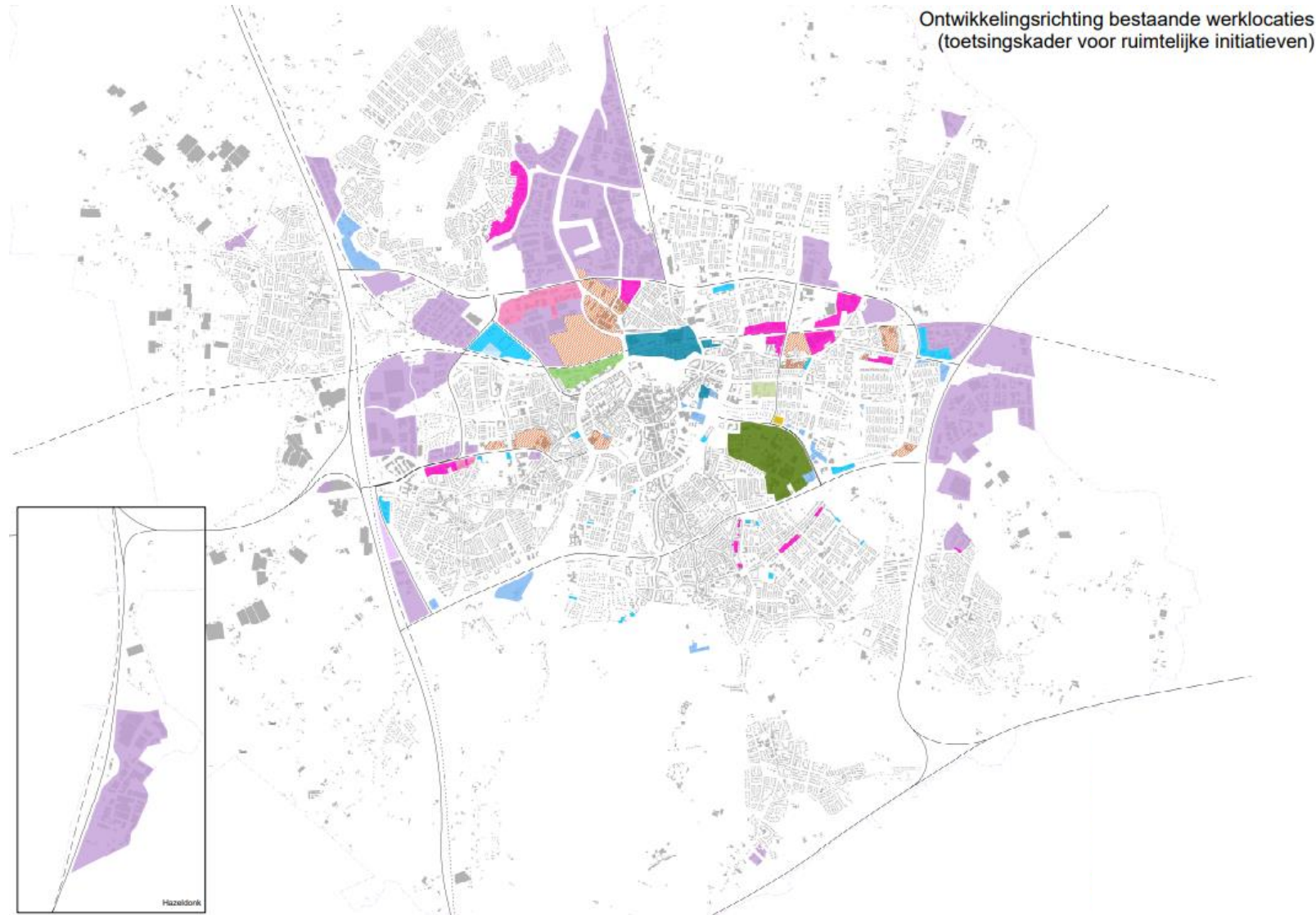
- Exclusief beschikbaar willen houden voor bedrijven.
  - Mengten met werk- en voorzieningenfuncties (exclusief detailhandel en wonen)
- of waar we
- Transformatie voorstelbaar achten.

Deze kaart is terug te vinden op de volgende pagina.



Gemeente Bred

# Ontwikkelrichtingen bestaande werklocaties Breda



## Legenda

- bedrijventerrein
- bedrijventerrein - kantorenlocatie
- bedrijventerrein - volumineuze detailhandel
- bedrijventerrein - voorzieningen - kantorenlocatie
- campus (bedrijven en voorzieningen gerelateerd aan de sector TT&C)
- campus (onderwijs & zorg en hieraan gerelateerde bedrijven en voorzieningen)
- campus (onderwijs en hieraan gerelateerde bedrijven en voorzieningen)
- kantoorlocatie
- kantorenlocatie - detailhandelslocatie
- kantorenlocatie - voorzieningen
- kantorenlocatie - voorzieningen - wonen
- transformatie voorstelbaar
- urban, working en living



# Huidig beeld van de kantorenmarkt

Voorraad

Leegstand

Leegstand in perspectief

Opname

Vraagontwikkeling

Transformaties

Transformatie in beeld

Bestemmingsplancapaciteit

Energielabel C

Inhoudsopgave



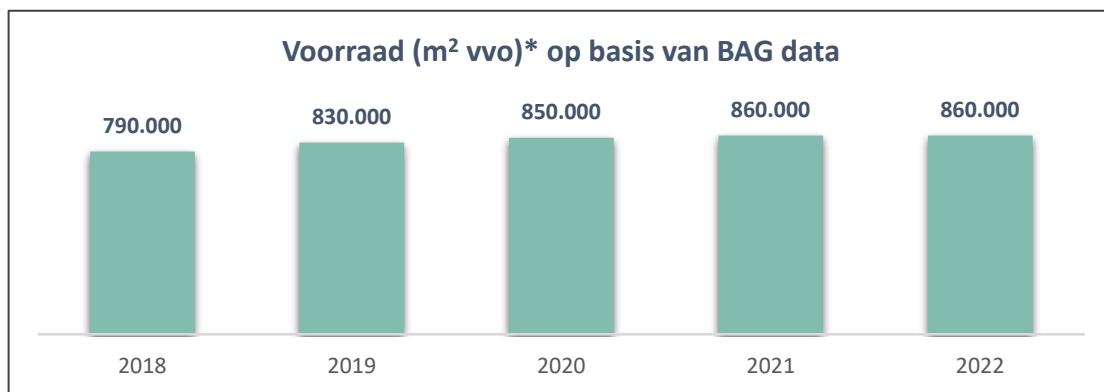


# De kantorenvorraad in Breda

Om de kantorenvorraad in Breda in beeld te brengen kijken we zowel naar de 'administratieve' voorraad zoals die uit de BAG kan worden afgeleid en naar de voorraad zoals CBRE er vanuit hun marktperspectief naar kijkt. Hieronder worden beide perspectieven, en de stand van zaken voor Breda, toegelicht.

## Administratieve voorraad (BAG)

Voor de administratieve voorraad kijken we naar het totale oppervlakte van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Alle BAG-objecten met de gebruiksfunctie 'kantoor' worden meegerekend tot de voorraad kantoren. We bekijken de voorraad telkens op 1 januari van het betreffende jaar.



\*Afgerond op 10.000

Bron: Gemeente Breda, BAG data

De voorraad kantoren fluctueert jaarlijks. Nieuwbouw, transformaties en sloop zorgen ervoor dat er kantoren aan de voorraad worden toegevoegd én onttrokken. Daarnaast kunnen ook administratieve correcties in de BAG voor schommelingen in de voorraad zorgen.

Op 1 januari 2022 was de totale voorraad kantoren volgens de BAG gelijk aan zo'n 860.000 m<sup>2</sup> vvo. De voorraad is hiermee vergelijkbaar met de jaren hiervoor. Sinds 2018 is de voorraad wel wat toegenomen, zo'n 8%. Dit komt onder andere door de nieuwbouw van kantoren in het Stationsgebied en op Rithmeesterpark en omdat kantoren die gaan transformeren nog niet altijd uit de administratieve voorraad gehaald zijn.

## Voorraad volgens marktperspectief (CBRE)

CBRE kijkt voor de kantorenvorraad naar het totale vloeroppervlak van gebouwen >500m<sup>2</sup> met als hoofdfunctie kantoorruimte (>50% totaal gebruiksoppervlak). Kantoorpanden waarvan bekend is dat zij in de toekomst zullen transformeren worden niet meer meegerekend tot de kantorenvorraad.

CBRE rekent voor Breda met een huidige (2022) kantorenvorraad van 745.000 m<sup>2</sup>. Tussen 2015 en 2021 ziet CBRE een daling van de Bredase kantorenvorraad van zo'n 790.000 m<sup>2</sup> naar 745.000 m<sup>2</sup>, dit is het gevolg van transformatie van overbodige kantoorruimte in combinatie met gebrek aan nieuwbouw.

Door het gebrek aan nieuwbouw concludeert CBRE ook dat de Bredase voorraad relatief oud is. Het gemiddelde bouwjaar per pand in Breda is 1972. Hierbij geldt wel dat oudere kantoorruimte niet per definitie gelijk staat aan verouderde ruimte.



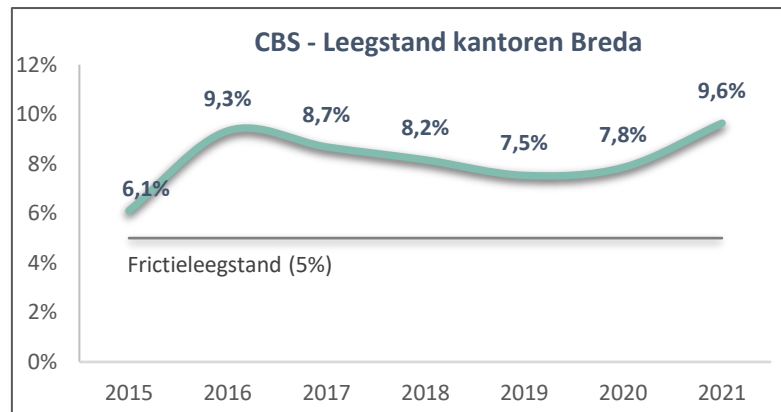
# Leegstand van de kantorenvoorraad

*Evenals bij de kantorenvoorraad geldt ook voor het bepalen van de leegstand dat er verschillende perspectieven zijn. Het CBS kijkt in haar jaarlijkse leegstandsmonitor naar de administratieve leegstand op basis van de BAG. CBRE kijkt wederom vanuit haar marktperspectief naar leegstand. Beide methoden leveren andere inzichten op, hieronder wordt dit uitgelegd.*

## Administratieve leegstand (CBS leegstandsmonitor)

Het CBS berekent leegstand op basis van de administratieve BAG data. Een kantoor staat leeg als er (1) volgens de BRP (Basisregistratie Personen) geen persoon staat ingeschreven, (2) er volgens de WOZ geen gebruiker is, (3) er geen sprake is van een inschrijving als bedrijf in het Handelsregister van de KvK.

Volgens het CBS was er op 1 januari 2021 een leegstand van 9,6% in de Bredase kantorenvoorraad. De leegstand ligt hiermee nog ruim boven de frictieleegstand van 5%. De frictieleegstand is de leegstand die minimaal nodig is voor een goed functionerende kantorenmarkt. Het CBS maakt in haar leegstandsmonitor geen onderscheid tussen deelgebieden.



Bron: CBS leegstandsmonitor (peildatum 1 januari 2021)

## Leegstand volgens marktperspectief (CBRE)

CBRE kijkt op een andere manier naar leegstand dan het CBS en gebruikt hiervoor de volgende definitie: Aangeboden ruimte in opgeleverde kantoorgebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Leegstaande kantoorruimte die niet voor gebruik wordt aangeboden (vanwege renovatie- of transformatieplannen bijvoorbeeld) telt niet mee, dit geldt tevens voor ruimte die op de markt wordt aangeboden maar (nog) in gebruik is.

CBRE kijkt dus naar leegstand vanuit een marktperspectief, het CBS houdt er geen rekening mee of een pand wel of niet nog meespeelt op de kantorenmarkt. Leegstaande kantoorpanden waarvan al bekend is dat ze in de toekomst uit de markt gehaald zullen worden (bijvoorbeeld door middel van transformatie) worden door het CBS ook nog meegeteld in hun leegstandsberekening.

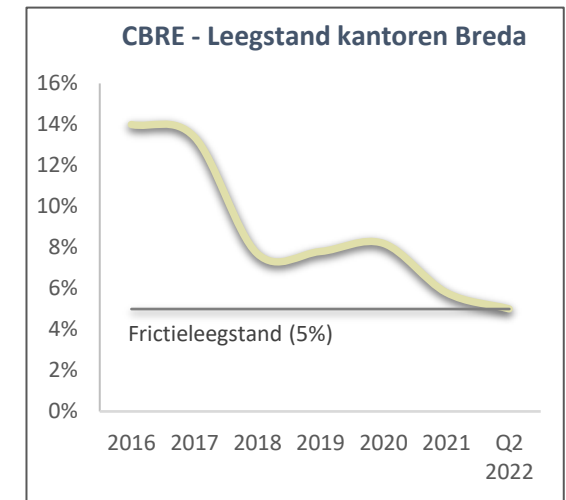
CBRE stelt dat de leegstand op de Bredase kantorenmarkt in de afgelopen jaren is teruggelopen van 14% in 2016 naar circa 5% in 2022; de ondergrens de minimaal nodig is voor een goed functionerende kantorenmarkt.

CBRE ziet wel een duidelijk verschil in leegstand tussen centrumlocaties en de meer perifere locaties. In het Centrum en in CrossMark is sprake van een krappe markt, terwijl het leegstandscijfer van snelweg- en uitvalslocaties nog zo'n 12% bedraagt, wat nog altijd ruim te noemen is. Nochtans is ook hier de leegstand sterk gedaald in de afgelopen jaren.

De hoge leegstand op snelweg- en uitvalslocaties komt voornamelijk voor rekening van Westerhage en de Claudius Prinsenlaan e.o. Nadere analyse leert dat de pijn in het Claudius Prinsenlaangebied vooral in twee panden zit; Bijster 5 en Heerbaan 41-72. In Westerhage is de leegstand meer verspreid. Opvallend is dat het hier in geen enkel geval gaat om een geheel leegstaand pand, maar om gedeelten. In Westerhage lijkt daarom minder sprake te zijn van een kwalitatieve mismatch van enkele panden, maar is er in algemene zin sprake van een te ruim aanbod.

In 2021 heeft de Bredase rekenkamer een onderzoek uitgevoerd naar de transformatie van kantoorpanden naar woningen in de periode 2011-juni 2021 in Breda. Tijdens dit onderzoek is ook gekeken naar de leegstand op de kantorenmarkt en bleek er een fout in de gemeentelijke database te zitten waardoor de gemeentelijke cijfers over leegstand niet correct waren.

Na overleg met het CBS kijken we nu naar de leegstand zoals het CBS die bepaalt. Op deze manier kunnen we de leegstand ook vergelijken met de leegstand in andere gemeenten.

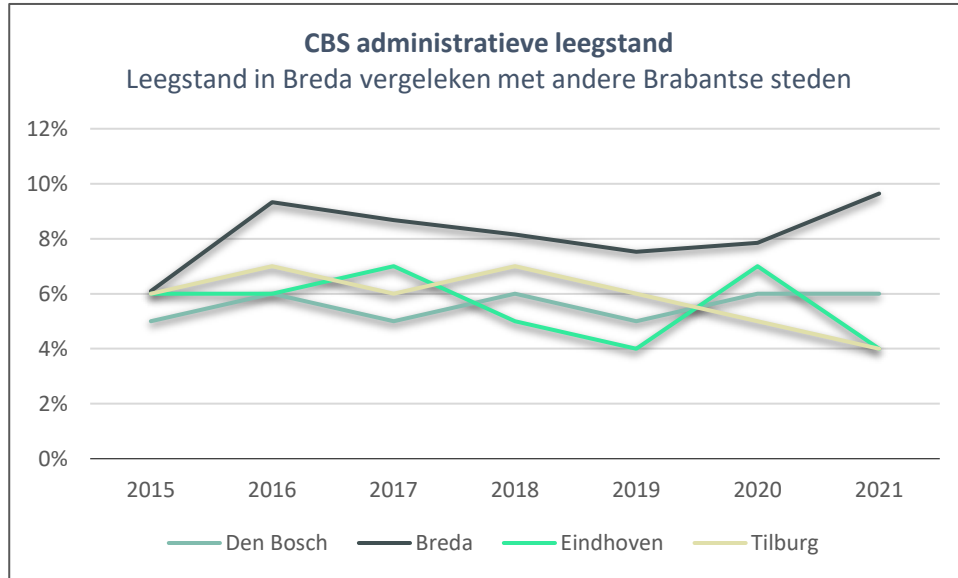


Bron: CBRE, Visie kantorenmarkt Breda (2022)



# Leegstand in perspectief

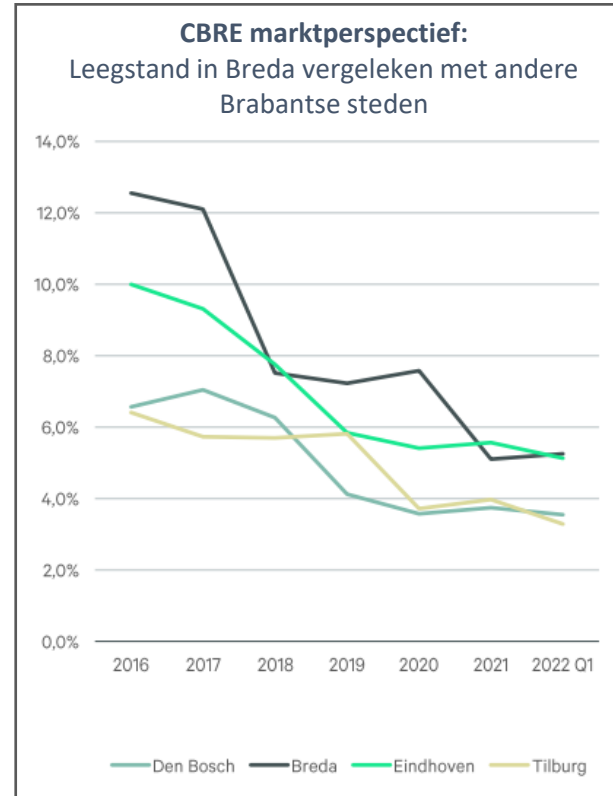
Om de leegstand van kantoren wat meer in perspectief te plaatsen, kijken we hier ook naar de leegstand van de andere Brabantse steden Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. We kijken hierbij weer zowel naar de data van het CBS (administratieve leegstand) als naar de data van CBRE (marktperspectief).



Bron: CBS leegstandsmonitor (peildatum 1 januari 2021)

## Verborgen leegstand

Naast de leegstand die terugkomt in de cijfers, kan er ook sprake zijn van zogenaamde 'verborgen leegstand'. Verborgen leegstand is kantoorruimte die wel is verhuurd, maar niet wordt gebruikt. Verborgen leegstand wordt bijvoorbeeld veroorzaakt door bedrijven die zijn gekrompen qua personeelsbestand, maar wel van dezelfde kantoorruimte gebruik blijven maken, of door kantoormedewerkers die deels thuiswerken.



Bron: CBRE, Visie kantorenmarkt Breda (2022)



Bij de administratieve leegstand zoals het CBS die berekent op basis van BAG data (zie vorige pagina voor een verdere toelichting) ligt de kantorenleegstand in Breda op een hoger niveau dan in de andere drie Brabantse steden. Waar de leegstand in Breda op 1 januari 2021 gelijk was aan 9,6%, ligt die in Den Bosch op zo'n 6% en in Eindhoven en Tilburg op zo'n 4%.

Als we kijken naar de leegstand vanuit een marktperspectief, zoals CBRE doet, ligt de kantorenleegstand in Breda de laatste jaren op een vergelijkbaar niveau met de andere Brabantse steden. De leegstand (op basis van leegstaand aanbod) in Breda en Eindhoven ligt rond frictieleegstand (5%). De leegstand in Den Bosch en Tilburg is zelfs nog wat lager (<4%).

# Opname van kantoorpanden

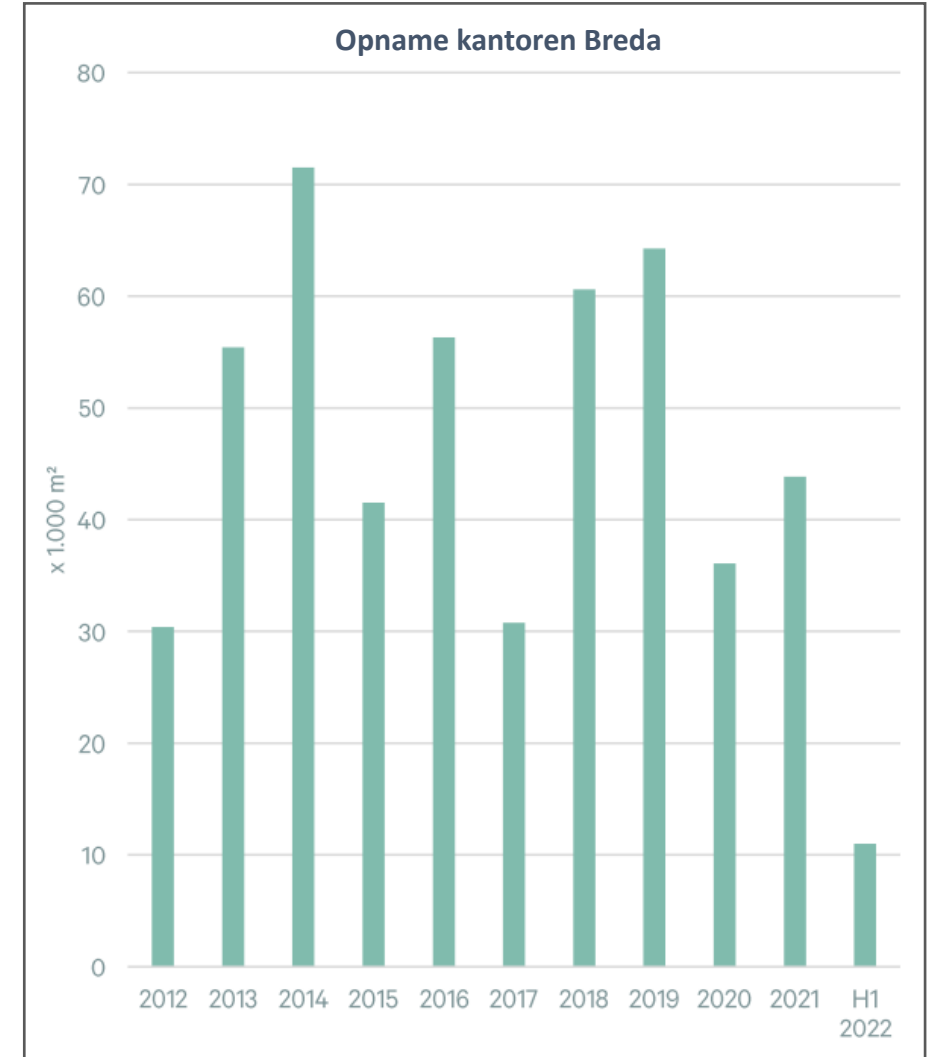
*Opname is het totaal aantal gebruikerstransacties (zowel koop als huur) binnen de kantorenvorraad in een bepaalde periode. Hiervoor geldt geen ondergrens van 500 m<sup>2</sup>. Er dient sprake te zijn van het betrekken van nieuwe ruimte (verhuisbeweging). Onderhuurcontracten, expansie binnen hetzelfde pand en nieuwbouw voor eigenaar-gebruikers tellen mee, contractverlening of –wijziging voor dezelfde ruimte niet.*

Uit de kantorenmarkt visie van CBRE:

De gemiddelde jaaropname in de Bredase markt lag in de afgelopen tien jaar rond de 35.000 m<sup>2</sup>. Na een dip in 2017 kende 2018 een piek van boven de 50.000 m<sup>2</sup>. Sindsdien is een geleidelijke daling in de opname zichtbaar, waarbij het jaarlijks gemiddelde in de afgelopen drie jaar rond de 27.500 m<sup>2</sup> schommelde. De COVID-19 pandemie lijkt niet de directe aanleiding te zijn geweest voor de dalende trend in de kantooropname, maar net als landelijk en zelfs wereldwijd het geval is geweest hebben economische onzekerheid en onduidelijkheid over de impact van hybride werkconcepten ook in de Bredase kantorenmarkt hun sporen nagelaten. Hoewel het geregistreerde opnamevolume voor de eerste helft van 2022 met 11.000 m<sup>2</sup> nog in lijn ligt met 2021 dient te worden opgemerkt dat die voor meer dan de helft uit de aangekondigde verhuizing van NewCold bestaat en het aantal transacties sterk is teruggelopen.

De Bredase binnenstad faciliteert de meeste kantorenvraag in de stad. Bijna 20% van de opname in de afgelopen tien jaar kwam voor rekening van het centrum. Het deelgebied Claudius Prinsenlaan staat op de tweede plaats. Dat is in zekere zin opvallend, aangezien dit ook het deelgebied is met de hoogste leegstand binnen Breda. Er doet zich binnen dit deelgebied kennelijk een tweedeling voor: aan de ene kant een actieve gebruikersmarkt met aan de andere kant een overschot aan overbodige en/of verouderde kantoorruimte.

Een trend die CBRE ook identificeert is het kleinschaliger worden van de markt. Concreet is er een lichte daling zichtbaar in de gemiddelde transactiegrootte van transacties in Breda. Dit geldt voor alle grootteklassen, ook voor opnames kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. De grootste gebruikerssectoren van de kantorenmarkt in Breda (zakelijke dienstverlening en de tech & media sector, laten allebei een gemiddelde transactiegrootte zien van slechts 370 m<sup>2</sup>.



Bron: CBRE, Visie kantorenmarkt Breda (2022)



# Vraagontwikkeling kantoorruimte

*Als onderdeel van hun visie op de kantorenmarkt van Breda heeft CBRE in beeld gebracht hoe de herkomst van de vraag naar kantoorruimte in Breda eruit ziet. Er is gekeken naar het belang van verschillende sectoren en gebruikerstypen voor de Bredase kantorenmarkt. De volledige analyse is terug te vinden in het rapport van CBRE. Hieronder de meest opvallende punten.*

## Lokale kantoormarkt

Breda kent bovenal een lokale kantorenmarkt. De meerderheid van de verhuizende kantoorgebruikers en zoekvragen komt uit de stad zelf.

## Zakelijke dienstverlening en technology & media belangrijkste sectoren

De zakelijke dienstverlening is zonder meer de sector met het hoogste aandeel in de Bredase kantorenvraag. Daarnaast is ook de sector technology & media (TT&C cluster) groot in Breda. Een derde sector met een opvallende aanwezigheid in Breda zijn kantoren van industriële ondernemingen.

In vergelijking met de andere Brabantse steden valt een aantal verschillen op. De vraag in Tilburg wordt gedomineerd door de publieke sector, terwijl in Eindhoven high-tech sectoren prominent naar voren komen. Breda en Den Bosch laten een meer verspreid en divers beeld zien. Wel is duidelijk dat kantoren van de maakindustrie in Breda een prominente rol spelen. Dit geldt ook voor de financiële dienstverlening.

## Kleinschalige vraag

De Bredase kantorenmarkt kenmerkt zich door kleinschaligheid. De grootste sector in de Bredase kantorenmarkt, de zakelijke dienstverlening, bestaat vooral uit MKB en ZZP'ers. Ook de sector technology & media (TT&C cluster) kenmerkt zich door kleinschaligheid. In deze sector heeft dit vooral te maken met de jonge leeftijd van veel bedrijven: het gaat relatief vaak om startups.

## Startups

Startups spelen een belangrijke rol in de kantorenmarkt. Dit geldt vooral voor de sector technology & media (TT&C cluster) die voor een groot gedeelte uit jonge bedrijven bestaat. Binnen het startup landschap zijn de deelsectoren marketing, fashion en media het grootst, dit kan deels toegeschreven worden aan de aard van het hoger onderwijs in Breda. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn voor deze doelgroep een goede oplossing. Enerzijds vanwege de geringe volumes, anderzijds omdat startups veelal gebruik maken van elkaars expertise en elkaar graag opzoeken.

## Business Centres zijn belangrijk voor de Bredase kantorenmarkt

Business Centres nemen een prominente plaats binnen de Bredase kantorenvoorraad in. Dit is vooral toe te schrijven aan Bond Concepts, dat inmiddels drie grote bedrijfsverzamelcomplexen in de stad exploiteert, plus een kleinschalige incubator aan de Druivenstraat. Het feit dat Business Centres in de Bredase markt zo prominent aanwezig zijn zegt iets over de behoefte van kantoorgebruikers in de stad; kleinschaligheid, flexibiliteit en een hoogwaardig serviceniveau. De huidige Business Centres waren in het verleden single-tenant kantoorgebouwen.

# Transformatie van kantoorpanden.

In 2021 heeft de Bredase Rekenkamer een onderzoek gedaan naar de transformatie van kantoren naar woningen in Breda in de periode 2011-juni 2021. Dit onderzoek omvat onder andere een overzicht van de transformaties die in juni 2021 'in de pijplijn' zaten. De tabel hiernaast geeft een update van deze transformaties én van de nieuwe transformaties die sinds het onderzoek van de Rekenkamer gestart zijn.

In augustus 2022 zitten er 17 transformaties in de pijplijn (in diverse stadia). Met deze transformaties gaat zo'n 80.000 m<sup>2</sup> kantoor verdwijnen. Hiervoor in de plaats komen minimaal 900 woningen (voor sommige transformaties is het aantal te realiseren woningen nog niet duidelijk).

Sinds het verschijnen van het onderzoek in 2021 zijn drie transformaties afgerond, deze zijn ook niet meer opgenomen in de tabel. Het gaat om het voormalige Rabobank kantoor aan de Loopstraat in Prinsenbeek, het voormalige kantoor van de Kamer van Koophandel aan de Mozartlaan in Breda en Baronielaan 16-18. Hiermee is 6.200 m<sup>2</sup> onttrokken aan de kantorenmarkt.

Sinds 2011 zijn in totaal 77 transformaties uitgevoerd; er is bijna 65.000 m<sup>2</sup> kantoor onttrokken waarvoor in de plaats bijna 900 woningen zijn toegevoegd.

## Transformaties in de pijplijn (stand van zaken medio 2022)

| Adres                    | Als kantoor in gebruik door...     | Aantal m <sup>2</sup> kantoor | Aantal wooneenheden | Stand van zaken juli 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markendaalseweg          | Kadaster                           | 3.038                         | 100                 | Het ontwerp bestemmingplan zit inmiddels in de vooroverlegfase, daarin wordt het oa voorgelegd aan Provincie en Waterschap. Nog dit jaar wordt het ontwerp door het College ter inzage gelegd. Vaststelling door de gemeenteraad is gepland in Q1 2023. Start bouw is voorzien in 2e helft 2023.                                                                                                                                                                                              |
| Rechtbanklocatie         | Oude rechtbank                     | 20.070                        | n.t.b.              | Per 1 juni is, na ruim een jaar van afwezigheid, er een nieuwe programmamanager gestart voor de Gasthuisvelden en is het programmateam weer opgestart. Momenteel wordt er hard gewerkt aan een gebiedsperspectief voor Gasthuisvelden-West waar het Belastingkantoor en de Rechtbank onderdeel van zijn. Na afronding/besluitvorming hierover medio 2 <sup>de</sup> kwartaal 2023 zal 'de markt' benaderd worden voor deze twee transformatielocaties.                                        |
| Markendaalseweg          | UWV                                | 7.682                         | 170                 | De woningen zijn in aanbouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kemelstede               | ABN Meeus                          | 11.347                        | n.t.b.              | Het project Kemelstede bevond zich in de haalbaarheidsfase en liep parallel aan het bestuurlijke besluitvormingsproces van de hoogbouwvisie. De motie 'herstart participatie Kemelstede' wordt uitgevoerd; gesprekken met/in de wijk, daarna volgen gesprekken met de ontwikkelaar BVR, architect en de buurtbewoners in de omgeving om met elkaar opnieuw met de planvorming te beginnen. Afronding van de haalbaarheidsfase is mede afhankelijk van de resultaten van de buurtparticipatie. |
| Heerbaan 200-220         |                                    | 670                           | 42                  | Het plan is in de initiatiefase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gasthuisvelden 11        | Belastingkantoor                   | 8568                          | n.t.b.              | Per 1 juni is, na ruim een jaar van afwezigheid, er een nieuwe programmamanager gestart voor de Gasthuisvelden en is het programmateam weer opgestart. Momenteel wordt er hard gewerkt aan een gebiedsperspectief voor Gasthuisvelden-West waar het Belastingkantoor en de Rechtbank onderdeel van zijn. Na afronding/besluitvorming hierover medio 2 <sup>de</sup> kwartaal 2023 zal 'de markt' benaderd worden voor deze twee transformatielocaties.                                        |
| Nieuwe Ginnekenstraat 18 | -                                  | 842                           | 2                   | In aanbouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Teteringsedijk 1-11      | Juzt                               | 1.470                         | 21                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baronielaan 228          | Villa Trianon                      | 770                           | 15                  | Bestemmingsplan vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Karnemelkstraat 9-13     | Verdieping boven CCOP en Intertoys | 1.695                         | 46                  | In aanbouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Oude Vest 2-4            | Oude postkantoor                   | 4.100                         | 122                 | Bestemmingsplan vastgesteld. De locatie wordt gedeeltelijk tijdelijk verhuurd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Cosun                    | Cosunpark                          | 7.080                         | 259                 | In aanbouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Concordiastraat 20*      | Ritchie Bros                       | 1.579                         | 36                  | Positief principebesluit college.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Willemstraat 5-13*       | -                                  | 2.000                         | 33                  | De aanvraag omgevingsvergunning is in behandeling genomen. Het ontwerpbesluit wordt binnenkort ter inzage gelegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Oude Vest 3*             | -                                  | 1.480                         | 18                  | Positief principebesluit college.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Schorsmolenstraat 48*    | -                                  | 3.100                         | n.t.b.              | Nadere uitwerking van het plan is afgerond. Het is nu aan Wonen Breburg om de aanvraag omgevingsvergunning voor te bereiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wilhelminapark 25*       | De Keyzer                          | 850                           | 10                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

\*Nieuw toegevoegd sinds het vorige overzicht

Bron: Gemeente Breda



# Transformatie in beeld



Mozartlaan, voormalig kantoor KvK



Markendaalseweg, voormalig kantoor UWV

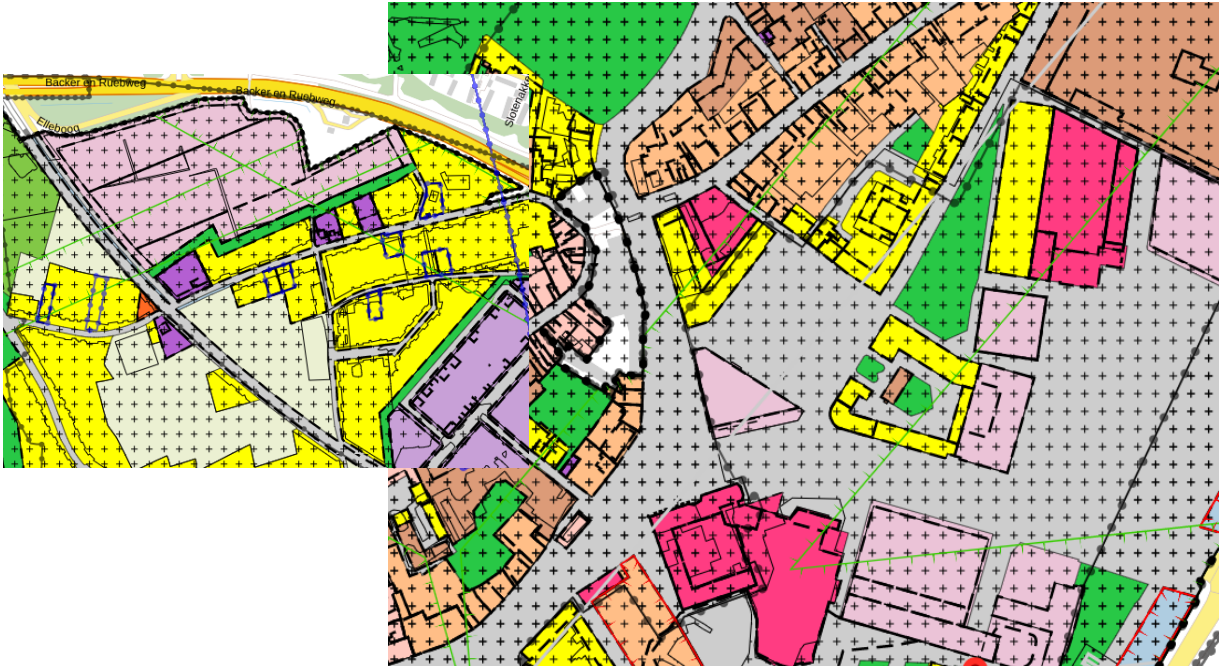


# Bestemmingsplancapaciteit

## Huidige en gewenste bestemmingsplancapaciteit

| Locatie                          | Huidige BP ruimte (m²) | Streven schrappen (m²) | Beoogde restcapaciteit op termijn (m²) |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Stationskwartier                 | 53.300                 | 0                      | 53.300                                 |
| Stadskantoor C (parkeerterrein)  | 3.000                  | 3.000                  | 0                                      |
| Lunetstraat                      | 5.217                  | 0                      | 5.217                                  |
| Officepark Steenakker            | 20.000                 | 0                      | 20.000                                 |
| Hoge Mosten (vml hsl-kantoor)    | 4.000                  | 0                      | 4.000                                  |
| Rithmeesterpark                  | 6.000                  | 0                      | 6.000                                  |
| Steenakker-Zuid                  | 18.000                 | 18.000                 | 0                                      |
| Steenakker-Noord                 | 40.000                 | 40.000                 | 0                                      |
| Ettensebaan / Cosunpark          | 6.000                  | 6.000                  | 0                                      |
| De Lunet (vml winkelcentrum)     | 2.000                  | 2.000                  | 0                                      |
| Koraalstraat (nabij Westenburg)  | 2.000                  | 2.000                  | 0                                      |
| Claudius Prinsenlaan (D'laudius) | 6.500                  | 6.500                  | 0                                      |
| Kantorenpark CL Prinsenlaan      | 46.500                 | 46.500                 | 0                                      |
| Overig CL Prinsenlaan            | 35.000                 | 35.000                 | 0                                      |
| Meulenspie                       | 9.000                  | 9.000                  | 0                                      |
| Werkdonken / Kapittelweg         | 7.780                  | 7.780                  | 0                                      |
| Totaal                           | 258.297                | 169.780                | 88.517                                 |

Bron: Gemeente Breda



Om de kantorenmarkt beter in evenwicht te brengen en overaanbod te voorkomen richten we ons al jaren op het verminderen van bestaande bestemmingsplancapaciteit. Oorspronkelijk was er een bestemmingsplancapaciteit voor kantoorruimte van zo’n 2.143.000 m² in Breda. In de jaren voor het verschijnen van de Omgevingsvisie was daar al zo’n 1.884.000 m² van geschrapt. Er was in 2021 nog zo’n 264.000 m² aan bestemmingsplancapaciteit over.

In de Omgevingsvisie van Breda is nogmaals aangegeven dat we ons blijven richten op het verminderen van de bestemmingsplancapaciteit omdat de kantorenvorraad in Breda te groot is. Op pagina 95 van de Omgevingsvisie is een tabel opgenomen met de te schrappen huidige onbenutte bestemmingsplancapaciteit. De tabel hiernaast geeft een update van die tabel. Sinds het verschijnen van de Omgevingsvisie is nog 6.000 m² aan bestemmingsplancapaciteit bij de Ettensebaan / Cosunpark geschrapt. Dit betekent dat er nog 258.294 m² aan bestemmingsplancapaciteit over is waarvan in de komende jaren nog 169.780 m² geschrapt dient te worden.

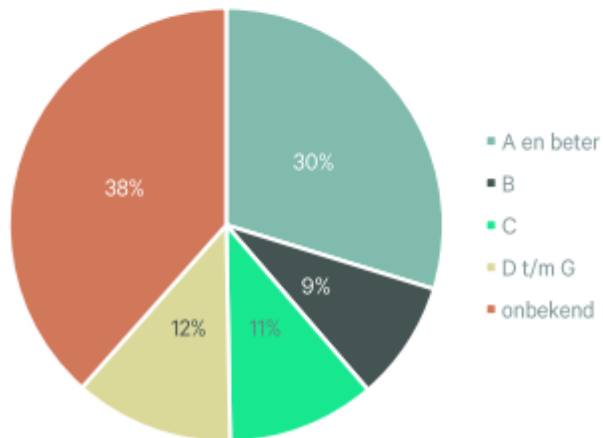
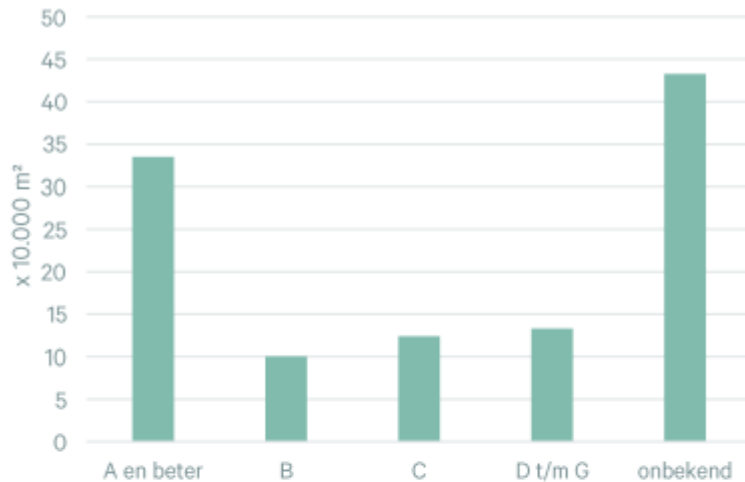
Kijken naar de Ausgangssituatie met 2.143.000 m² bestemmingsplancapaciteit is er nu 92% van de te schrappen bestemmingsplancapaciteit geschrapt.



# Label C verplichting kantoren



Energielabels kantorenmarkt Breda per Q2 2022



Bron: CBRE, Visie kantorenmarkt Breda (2022)

Vanaf januari 2023 is het verplicht om minimaal een C-label te hebben voor kantoorruimte. Van de totale landelijke voorraad aan kantoorruimte (zo'n 60 miljoen m²):

- Voldoet ruim 58% aan de labelverplichting;
- Heeft 9,7% een D-label of lager;
- Hoeft iets meer dan 6% helemaal geen label, omdat het monumentale of kleine panden zijn;
- Heeft meer dan een kwart helemaal geen energielabel.

Voor de kantorenvoorraad in Breda gelden in het tweede kwartaal van 2022 de volgende percentages:

- Circa 50% van de kantoren in Breda voldoet aan de label C verplichting;
- Circa 12% voldoet momenteel niet aan de label C verplichting;
- Voor 38% van de kantorenvoorraad is het niet bekend of zij voldoen aan de label C verplichting. Dit kan dus beide kanten opvallen, dan wel panden betreffen die (nog) geen energielabel hebben.

In grote lijnen kan worden gesteld dat het beeld in Breda niet noemenswaardig afwijkt van het landelijke beeld, noch van dat van de overige Brabantse steden.

Hoewel er in algemene zin geen ruimtelijke concentratie van 'goede' en 'slechte' energielabels in de stad is waar te nemen valt het op dat zowel bij de 'goede' als bij de 'slechte' labels het grootste volume in het centrum van Breda te vinden is. Aan de ene kant komt dit omdat het centrum nu eenmaal het deelgebied is met de meeste voorraad, maar aan de andere kant vinden we hier ook de combinatie van hoogwaardige kantoorruimte enerzijds en oude kantoorruimte anderzijds, wat het gepolariseerde beeld verklaart.

Bron: CBRE, Visie kantorenmarkt Breda (2022)



# Vooruitkijken

*prognoses t/m*  
**2030**

Prognose STEC

Prognose CBRE

Vergelijking met de  
Omgevingsvisie

Inhoudsopgave





# Provinciale Prognoses 2022 (STEC)

*In opdracht van de Provincie Noord-Brabant heeft STEC in 2022 nieuwe behoefteramingen voor bedrijventerreinen en kantoren opgesteld. Deze behoefteramingen geven een inschatting van de verwachte vraag naar bedrijventerreinen en kantoren in de komende jaren. De complete behoefteraming voor kantoren is [hier](#) te vinden. Op deze pagina geven we de belangrijkste uitgangspunten en uitkomsten van dit onderzoek weer voor West-Brabant.*

## Breda als centrumgemeente voor de kantorenmarkt in West-Brabant

De behoefteraming van STEC is opgesteld op het niveau van vier regio's (Hart van Brabant, Noordoost-Brabant, West-Brabant en Zuidoost-Brabant). Voor de kantorenmarkt geldt dat iedere regio één duidelijke centrumgemeente kent waar het gros van de kantorenvorraad staat en de dynamiek zich afspeelt. Voor de regio West-Brabant is Breda deze centrumgemeente. Het aandeel van Breda in de kantorenvorraad van West-Brabant is gelijk aan 57%.

## Inschatting van toekomstig vraag en aanbod

Om een inschatting te maken van de toekomstige vraag naar kantoorruimte kijkt STEC naar de verwachte uitbreidingsvraag en de verwachte vervangingsvraag.

De uitbreidingsvraag is de vraag naar extra of juist minder kantoorruimte ten opzichte van de huidige totale voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven. Om een inschatting van de uitbreidingsvraag te kunnen maken wordt gekeken naar de verwachte toekomstige ontwikkeling van de totale werkgelegenheid, het aandeel kantoorhoudende werkgelegenheid en de ruimte die per kantoorbaan nodig is.

Vervangingsvraag is de vraag 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 (het pand voldoet niet meer aan de kwaliteitseisen van de gebruiker). STEC gaat er in deze prognoses vanuit dat de vervangingsvraag zijn weg vindt in de bestaande voorraad en dat er voor vervangingsvraag geen nieuwe kantoorruimte gerealiseerd moeten worden.

De toekomstige vraag wordt vervolgens afgezet tegen hard- en zacht planaanbod in de regio.



## STEC voorziet negatieve uitbreidingsvraag in het meest waarschijnlijke scenario

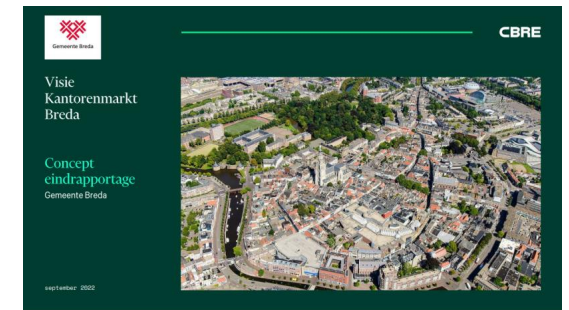
In het scenario dat door STEC als meest waarschijnlijk wordt bestempeld is er tot 2040 in West-Brabant een negatieve uitbreidingsvraag (voor kantoorruimte) van zo'n 93.000 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat er in West-Brabant zo'n 93.000 m<sup>2</sup> minder kantoorruimte nodig zijn dan dat er nu in voorraad zijn.

## Ruime markt bij uitvalswegen, krapte in het centrum van Breda

Conclusie van de behoefteraming van STEC is dus voornamelijk dat de totale kantorenvorraad moet krimpen. STEC maakt hierbij wel onderscheid in type kantoorlocatie. Zij concluderen dat er vooral een negatieve uitbreidingsvraag is op snel- en uitvalswegen locaties en op bedrijventerreinen. Op dit type locatie is ook nog de meeste plancapaciteit. Juist op deze locaties wordt de grootste vraaguitval voorzien en mogen dus kantoorruimtes verdwijnen. Op de centrumlocatie van Breda (rondom het station) is wel sprake van krapte en wordt daarom nog wel enige uitbreidingsvraag voorzien.

# Prognoses CBRE

*Ook CBRE heeft met hun expertise van de kantorenmarkt een inschatting gemaakt van hoe de kantorenmarkt in Breda er in de komende 10 jaar uit zal zien. De complete analyse is terug te vinden in het rapport van CBRE. Op deze pagina presenteren we de belangrijkste uitgangspunten en uitkomsten van hun prognose en de verschillen met de prognose van STEC die op de vorige pagina is gepresenteerd.*



## Ook een vraag-aanbod analyse, maar met andere uitgangspunten dan STEC

Evenals STEC maakt CBRE een vraag-aanbod analyse. Ook zij kijken naar de verwachte uitbreidings- en vervangingsvraag. Er zijn echter een paar belangrijke verschillen met de analyse van STEC:

- STEC kijkt naar de kantorenmarkt van de regio West-Brabant. CBRE kijkt enkel naar Breda.
- CBRE gaat voor het berekenen van de uitbreidingsvraag uit van andere parameters dan STEC (zo gaat STEC uit van de werkgelegenheidsprognose van EIB en kijkt CBRE naar onderzoek van Oxford Economics).
- Anders dan STEC kijkt CBRE voor het aanbod naar het courante (niet verouderde) aanbod in Breda en naar de concrete planvoorraad (5TRACKS en Bond Park II). STEC kijkt naar de gehele plancapaciteit.
- STEC neemt aan dat er in de toekomst geen vervangingsvraag meer is. CBRE gaat er juist vanuit dat vervangingsvraag op de kantorenmarkt een grote(re) rol gaat spelen in de toekomst vanwege de beperkte nieuwbouw en het grote aandeel verouderde kantoormeters in de totale huidige voorraad.

Beide analyses geven dus een inschatting van de toekomstige kantorenmarkt, maar op basis van andere uitgangspunten. Het is interessant de uitkomsten van deze analyses naast elkaar te leggen. Dit gebeurt op de volgende pagina. Hiernaast presenteren we eerst de belangrijkste uitkomsten van de analyse van CBRE.

## CBRE voorziet een tekort aan kwalitatief aanbod

Met hun uitgangspunten komt CBRE voor de komende vijf jaar uit op een aanbod van 45.000 m<sup>2</sup>, tegenover een vraag van 51.250. In vijf jaar ontstaat daarmee een tekort van 6.250 m<sup>2</sup>. Er moet dus (hoogwaardig) aanbod bijkomen. Hetzij door renovatie, hetzij door nieuwbouw.

Op basis van de ontwikkelingen in de markt en de hedendaagse gebruikerswensen kunnen de centrumlocaties van Breda volgens CBRE als meest aantrekkelijke deelgebieden van de kantorenmarkt worden beschouwd en hier zou dan ook op ingezet moeten worden. Met de ontwikkeling van 5TRACKS en een mogelijke toekomstige ontwikkeling van De Hoven wordt hier een goede basis gelegd. Echter, belangrijker nog dan het toevoegen van volume is aaneengeslotenheid, levendigheid en het voorzieningenniveau van het gebied.

Tegelijkertijd blijft er in Breda ook een behoefte aan locaties met een goede autobereikbaarheid. Met name in Westerhage en Claudius-Prinsenlaan is nog ruimte om auto gerelateerde vraag te kunnen huisvesten. Gezien het huidige overaanbod is het zaak hier volume weg te nemen om vraag en aanbod beter met elkaar in balans te brengen.

CBRE ziet ook het succes van Rithmeesterpark, waar enkele kavels voor kantoren snel verkocht zijn. Dat wijst op een behoefte aan zelfbouw en gebouwbezit. CBRE acht het daarom raadzaam om ook in deze behoefte te blijven voorzien.



# Vergelijking beeld prognoses en Omgevingsvisie

## Conclusies en beleid kantorenmarkt Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is de geschetste kwantitatieve opgave voor de kantorenmarkt gebaseerd op eerdere prognoses van STEC uit 2018. Op basis van deze prognoses varieert de uitkomst van de vraag-aanbod analyse, afhankelijk van het gekozen scenario, in een overschot van 43.000 m<sup>2</sup> tot een tekort van 27.000 m<sup>2</sup>. Er is toen ook gekeken naar de gewenste omvang van de voorraad kantoren om tot een frictieleegestand van 5% te komen; daarvoor zou de voorraad zo'n 100.000 tot 110.000 m<sup>2</sup> kleiner moeten zijn dan toen het geval was.

De conclusie in de Omgevingsvisie was dat Breda, kwantitatief gezien, nog steeds een te hoog kantorenvolume heeft. Dit neemt niet weg dat er hier en daar sprake is van een kwalitatieve mismatch. Zo is bijvoorbeeld het aanbod kantoren erg versnipperd en kunnen daardoor grotere volumes op bepaalde plaatsen nauwelijks of niet worden aangeboden. Ook is er een tekort aan multi-tenant kantoren met shared facilities. Het blijft daarom nodig om, op maat, nieuwe kantoren te realiseren. Dit kan in de vorm van nieuwbouw, zoals bijvoorbeeld 5TRACKS, maar ook in de vorm van transformaties of revitalisering.

## Uitkomsten prognoses en beleid omgevingsvisie

Hoewel de nieuwe prognoses van STEC en de analyse van CBRE kwantitatief andere uitkomsten laten zien (volgens STEC is er de komende jaren geen additionele vraag en volgens CBRE wel), komen beide analyses ook voor een deel met dezelfde uitkomsten;

- Rondom het station en in het centrum van Breda is sprake van een krappe kantorenmarkt. Als er meters aan de voorraad worden toegevoegd zou dat dus hier moeten gebeuren. Er moet dan wel aandacht zijn voor de gebruikswensen van de Bredase kantoorgebruikers; kleinschalige ruimte, hoogwaardige shared facilities en bereikbaar met de auto.
- Op kantorenlocaties bij uitvalswegen en op bedrijventerreinen moet incourant overaanbod weggehaald worden zodat vraag en aanbod meer met elkaar in balans komen. Er moet op deze locaties wel kwalitatief aanbod blijven.
- Over het algemeen geldt dat incourante panden zoveel mogelijk uit de voorraad gehaald moeten worden.

Het geschetste beleid in de Omgevingsvisie en het beleid dat op basis daarvan is omschreven (zie ook pagina 8 en 9) kan met deze nieuwe prognoses blijven bestaan;

- Nieuwe kantoren (in bestaande of nieuwe gebouwen) dienen voornamelijk in het centrum (Binnenstad/Cross Mark) te worden gerealiseerd, of in beperkte mate op Rithmeesterpark (fase 1 & 2) en Bondpark.
- Bestaande courante kantoorgebouwen, of bestaande gebouwen op courante kantorenlocaties mogen, bij aantoonbare vraag, uitbreiden binnen de mogelijkheden die de locatie biedt.
- Met het toekomstbestendig maken van bestaande kantorenlocaties starten we in het gebied Claudius Prinsenlaan. Nieuwe kantoren dienen met inachtneming van duurzame, klimaat neutrale, klimaat adaptieve en/of circulaire gedachte, direct klaar te zijn voor de toekomst.
- We streven naar een leegstandspercentage van kantoorgebouwen op frictieniveau (5 à 6%).
- We dringen de harde bestemmingsplancapaciteit voor kantoren waar nodig verder terug.



# BREDA

## BRENGT HET SAMEN

[BredaBusiness.com](http://BredaBusiness.com) • [#BredaBusiness](https://twitter.com/BredaBusiness)

