
MEMO

Van : Rho Adviseurs B.V.
Aan : Stein

Project : Brier59 (voormalige Geffense Barrière)
Datum : 25-09-2020
Referte : R.V. Bak
Betreft : Onderbouwing kantoorfunctie



Inleiding

Sinds het wegrestaurant aan de A59 op de Geffense Barrière in 2009 is afgebrand ligt de locatie er verwaarloosd bij. Ontwikkelaar Stein heeft, onder de naam Brier59, een eigentijds plan ontwikkeld waar werken samenkomt met horeca en ontspanning. Dit zal in één gebouw, op een duurzame wijze vorm krijgen. Het plangebied sluit rechtstreeks aan op de bestaande verzorgingsplaats van Rijkswaterstaat en sluit daarmee aan op de A59. Daarnaast wordt op de locatie een ontsluiting gemaakt voor de rechtstreekse verbinding van de locatie met het achterland (zonder directe verbinding met de snelweg, om geen sluipverkeer te krijgen). Hierdoor richt Brier59 zich op twee doelgroepen: passerend snelwegverkeer en bezoekers uit de omliggende kernen Oss, Heesch, Geffen, Nuland en Vinkel.

Stein is voornemens om het parkeerterrein in samenwerking met energie-partijen deels in te richten met ruime laadvoorzieningen voor elektrische auto's. De toename in het gebruik van elektrische auto's zorgt ook voor een toename van de vraag naar oplaadlocaties echter blijft het aanbod van dit soort laadvoorzieningen in de regio sterk achter¹. Met het opladen van elektrisch aangedreven auto's is meer tijd gemoeid dan bij het tanken bij een benzinestation. De zakelijke bestuurder zal deze tijd graag productief maken door deze te combineren met lunch, werken of door een combinatie te maken met een zakelijk afspraak. Aan beide mogelijkheden wordt in het concept Brier 59 invulling gegeven in deze verzorgingsplaats van de toekomst:

Op de begane grond wordt een wereld van horeca gerealiseerd. Via een gezamenlijk atrium worden circa vijf horecabedrijven ontsloten. In het atrium komt een gezamenlijk zitgedeelte waar de bezoekers kunnen lunchen/dineren enz. Daarnaast is het realiseren van een eigentijds kantoorconcept onderdeel van de totale ontwikkeling. De eerste verdieping van het nieuw te ontwikkelen gebouw wordt ingericht met werkplekken. Deze werkplekken kunnen bestaan uit onafhankelijke kantoren, flexplekken en bijvoorbeeld spreekkamers en vergaderzalen. Het gaat in totaal om ca 1.100m² vloeroppervlak kantoor die klaar is voor de toekomst.

¹ <https://www.bd.nl/oss-e-o/oss-blijft-met-38-laadpalen-ver-achter-bij-de-buren-je-zou-wat-meer-ambitie-verwachten~a34ae2c8/>

Dit memo gaat in op de behoefte aan de kantoorruimte. Die kan niet los worden gezien van het totale concept dat Stein wil realiseren. Daarom wordt eerst ingegaan op de algemene behoefte naar kantoorruimte, vervolgens vindt een verdieping plaats naar de kwalitatieve vraag en wijze waarop het concept van Stein daar op deze locatie op aansluit.

De algemene vraag naar kantoorruimte

In de Prognose bedrijventerreinen en kantoren van Stec, november 2018, is de behoefte aan kantoorruimte in Noord Brabant weergegeven. Zoals gebruikelijk is gerekend met meerdere scenario's (laag, midden en hoog) waarbij de vraag tot 2030 uiteenloopt van een afname tot een groei van 20.000-30.000 m² vvo. Deze vraagraming laat de nieuwe vraag zien. Er is daarnaast ook altijd een vervangingsvraag, waarbij het gaat om de herhuisvesting van bestaande kantoren omdat die niet meer voldoen aan de moderne eisen. Deze vervangingsvraag is redelijk stabiel in de tijd en is in Noordoost Brabant gelijk aan het Brabants gemiddelde, 2% van de bestaande voorraad. Samenvoeging van de nieuw- en vervangingsvraag geeft uiteindelijk de totale behoefte aan nieuwe kantoorruimtes weer:

	Laag			Midden			Hoog		
	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal
Midden	-13	125	112	7	122	129	42	126	168
Noordoost	-53	341	288	9	348	357	82	357	439
West	-60	243	183	20	250	270	54	253	307
Zuidoost	-71	580	509	2	591	593	104	606	710
Noord-Brabant	-197	1.289	1.092	38	1.311	1.349	282	1.342	1.624

Afbeelding 1, uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in scenario hoog, midden en laag per regio bron: Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord Brabant, Stec, november 2018

In de regio Noordoost loopt de vraag naar kantoorruimtes dus uiteen van 288.000m² (laag scenario) tot 439.000 m² (hoogscenario). 30% van deze vraag heeft betrekking op snelweglocaties. (pag 92).kleinschalige kantoorruimte (tot 500 m²) hebben een aandeel van 25% van het totaal aantal transacties.

Regio	Locatietype	%	Totale vraag volume		
			laag	midden	hoog
Noordoost-Brabant	0 – 250 m ²	5%	14	18	22
	250 m ² - 500 m ²	15%	43	54	66
	500 m ² - 1.000 m ²	15%	43	54	66
	1.000 m ² - 2.500 m ²	25%	72	89	110
	>2.500 m ²	40%	115	143	176

Afbeelding 2, : indicatieve vraag naar kantoorruimte naar locatietype t/m 2030 (*1.000 m² vvo). bron: Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord Brabant, Stec, november 2018

Door Stec is ook gekeken naar de vraag versus aanbod op de diverse locatietypen. Daaruit blijkt dat in de regio Noordoost er 'duidelijke behoefte is aan toevoeging van nieuwe kantoorruimtes op snelweglocaties' bron: Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord Brabant, Stec, november 2018, pag 98. Naast de berekende vraag is ook de bestaande leegstand een belangrijke factor bij de afweging of nieuwe kantoren wenselijk zijn. De leegstand in Oss en 's-Hertogenbosch is op dit moment 5% van de totale oppervlakte (bron: website provincie Noord Brabant). Dit komt overeen met de gangbare frictieleegstand van 4-5%.

Er is dus behoefte aan ontwikkeling van nieuwe kantoren in de regio, waarbij er ook nog een duidelijke vraag is aan kantoren op goed ontsloten en zichtbare locaties langs de snelweg.

Flexibilisering

In de kantorenmarkt is al geruime tijd de opkomst van meer flexibele concepten zichtbaar. De flexibiliteit heeft betrekking op het huren van een hoogwaardige werkplek voor enkele uren tot eigen kantoorruimtes (kamers) of overleg ruimtes voor een wat langere tijd, waarbij door de verhurende partij ook ondersteunende services worden geboden, zoals telefoonafhandeling, secretariaatsdiensten en catering. Flexibiliteit is daarbij een belangrijk onderdeel: flexibel in tijd (Duur van huur) alsook in ruimte: meegroeien of krimpen met de behoefte van de huurder.

De coronacrisis versnelt de vraag naar flexibele concepten. Het aantal thuiswerkers is niet alleen razendsnel -gedwongen- toegenomen, werknemers en bedrijven hebben hierdoor ook kennisgemaakt met de mogelijkheden en voordelen van digitaal vergaderen en thuiswerken. Deze ervaringen gaan kantoorgebruik in de toekomst versneld veranderen. Er ontstaan bijvoorbeeld tussenvormen: thuiswerken gaat op zich prima maar evengoed blijft de behoefte bestaan om af en toe gebruik te maken van een professionele omgeving met rust en goede faciliteiten. Soms maar voor een korte tijd (1,5 uur video-vergaderen of een middag 'afzonderen' in een afsluitbare werkruimte om veel werk te kunnen verzetten). Thuiswerken leidt echter ook tot de vraag om locaties om weer eens 'onder de mensen te zijn' en dus tot een vraag om kantoorruimte^{1 2}. Dit vraagt dus om werklocaties die beide kunnen bieden: rust en afzondering voor de één en ontmoeting voor de ander, of voor dezelfde persoon maar dan afhankelijk van het tijdstip. Hoe zich dit uiteindelijk zal vertalen in de toekomst (een concrete vertaling naar meters en indeling) is nog niet te definitief te maken, maar de manier waarop we naar kantoorwerken kijken is veranderd en geeft aan dat, bij nieuwe kantoorontwikkelingen, niet meer van hetzelfde moet worden gebouwd. De ambitie in dit project is om in allerlei facetten toekomstbestendig project te realiseren; gezondheid, comfort mobiliteit en duurzaamheid.

De trend naar flexibele kantoren is al voor Corona beschreven door adviesbureau Stec, onder andere in de al eerder aangehaalde rapportage 'Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant' van 30 november 2018:

Stec stelt dat door flexibele kantoren de vraag naar 'algemene' kantoorruimtes afneemt, overigens een indicatie van het feit dat het één (klassiek kantoor) niet hetzelfde is als het ander (flexkantoor). De afnemende vraag naar algemene kantoorruimte die hier het gevolg van is, is in de vraagprognoses meegenomen.

Stec deed eerder een onderzoek voor NVM "De opkomst van flexibele kantoorconcepten", mei 2018
"De verwachting is dat de komende jaren het aantal aanbieders (en locaties) verder zal groeien. Het traditionele langjarige huurcontract staat onder druk, ook bij grotere kantoorgebruikers."

Hoewel het aantal flexconcepten de laatste jaren sterk is gegroeid, staat (in omvang) de markt voor flexconcepten in Nederland nog in de kinderschoenen. Op dit moment hebben dergelijke concepten een marktaandeel van circa 2 tot 3%. Dit aandeel neemt vooral in de grote steden sterk toe. De verwachting is dat het marktaandeel van flexconcepten in Nederland de komende jaren explosief groeit met circa 20 tot 30% per jaar. Dit betekent dat over vijf jaar zo'n 5 tot 10% van de kantorenmarkt uit serviced offices en co-working spaces bestaat.

Stec in het NVM-rapport: *"Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker zal een steeds grotere rol spelen bij de verhuur van kantoorruimte. Het service-level dat flexoperators aanbieden, zal gedeeltelijk ook worden overgenomen op de 'reguliere' kantorenmarkt. Facility management en het*

¹ <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/jawel-corona-leidt-tot-meer-vraag-naar-kantoren.14082213.lynkx>

² <https://www.coronakrant.nl/2020/09/02/de-functie-van-het-kantoor-verandert-wat-betekent-dit-voor-de-huisvesting/>

‘in de watten leggen’ van de eindgebruiker zullen meer en meer ‘standaard’ zijn bij huur van kantoorruimte. Waar het in het traditionele model ging om verhuur van kantoorvloer (‘de stenen’) en een beperkt aantal diensten, zal het aanbieden van diensten meer en meer vanzelfsprekend worden.”

De trend naar flexibilisering is ook in de regio van Brier59 aan de orde. Dit wordt bijvoorbeeld geïllustreerd in het (in de bijlagen in zijn geheel opgenomen) artikel uit het Brabants dagblad van 15 september 2020: “Flexibiliteit wordt steeds belangrijker”. Uit het artikel blijkt duidelijk dat er in de regio een actuele en ook grote vraag bestaat naar flexibele kantoorruimte in de breedste zin van het woord. Zowel mensen in loondienst die thuiswerken als ZZP-ers en andere zelfstandigen/kleine bedrijfjes zijn op zoek naar goede werkplekken en ook naar professionaliteit en synergy. Thuis is dat niet te realiseren.

De komst van een flexibel kantoor biedt ook mogelijkheden voor bedrijven, zowel bestaande als nieuwkomers, in de omgeving die tegenwoordig toe kunnen met een kleiner kantoor op de eigen locatie en voor meetings of en tijdelijke behoefte aan werkplekken uit kunnen wijken naar een goed bereikbare locatie in de buurt. Ontwikkelaar Stein gaat vooralsnog uit van twee of drie ‘permanente’ huurders op de locatie Brier59 zelf en een flexibele schil daar omheen. Stein is voornemens om het eigen kantoor op de locatie te huisvesten.

Uit bovenstaande blijkt dat een flexkantoor iets anders is dan een regulier kantoor. Er wordt uiteraard ook gewerkt maar de functie van flexibele concepten is veel breder en bedient ook een brede doelgroep met verschillende (bedrijfs-)achtergronden. De eisen die aan een flexkantoor worden gesteld zijn anders/hoger. De combinatie van hoogwaardige werkplekken en een professionele ondersteuning, ook op het gebied van horeca, en het aanbod van elektrische laadvoorzieningen maakt dat er sprake is van een andere markt en een ander gebruik. Daarnaast speelt de zichtbaarheid/reclame ten opzichte van 100.000 passanten per dag ook mee. Dit maakt het voor bedrijven met behoefte aan naamsbekendheid extra aantrekkelijk om op Brier59 te huisvesten.

Regulier kantoor verandert ook

Bedrijven die op zoek zijn naar een ‘eigen’ kantoorlocatie gaan ook andere eisen stellen aan de te betrekken kantoorruimte. Waar het gebruikelijk was om in de ‘eigen’ kantoorruimte ook vergaderruimte te hebben is die noodzaak tegenwoordig veel minder aanwezig. Omdat er meer vergaderingen plaatsvinden via video-conferenzen is er minder behoefte aan overleg ruimten, zowel in tijd (hoe vaak in de week) als in capaciteit (hoeveel mensen moeten er in kunnen) gezien. Het ligt voor de hand om dergelijke ruimtes (en de bijbehorende catering) naar behoefte in te huren. Op die manier maken meerdere partijen gebruik van dezelfde ruimte. De ruimtes worden beter benut en er staan geen vergaderruimte grote delen van de dag leeg, wat een positief effect heeft op het ruimtegebruik. Daarnaast bieden moderne kantoren ook een brede waaier aan werkplekken, waar geconcentreerd kan worden gewerkt op individuele werkplekken, maar waar collega’s elkaar ook kunnen ontmoeten in een goede sfeer. Ook de combi met kwalitatieve horeca zorgt er voor dat kantoren efficiënter kunnen worden ingericht met enkel een pantry. De eis die werknemers/gevers stellen aan werkplek wordt steeds hoger. Hiermee speelt Stein in op toekomstvraag.

Locatie

Stec geeft aan dat er in de regio NoordOost Brabant behoefte is aan kantoorruimte op snelweglocaties. Door de goede ontsluiting, direct aan de snelweg ligt Brier59 ook in tijd vlak bij de bedrijventerreinen Vorstgravendonk (bruto 93,6 ha) en Heesch-west (bruto 125 ha) waarmee een opvangfunctie voor de daar gevestigde bedrijven goed worden ingevuld, hetzij door extra werkplekken te bieden, hetzij door het faciliteren van bijvoorbeeld meetings.

Combinatie met horeca

Al enkele jaren zijn flexibele concepten in opkomst op snelweglocaties, in combinatie met de aldaar gevestigde horeca. Bedrijven als Van der Valk springen hier op in. Ontmoeten in de restaurants onder het genot van een kop koffie of een lunch bepalen daar al jaren het beeld op de doordeweekse dagen, maar bijvoorbeeld de vestiging in Eindhoven breidt dit nu uit door ook echt werkplekken te gaan verhuren. Om de gasten van eten & drinken te voorzien, is er ook een minimarkt geopend direct naast de flexibele werkruimtes. Gasten kunnen hier zelf koffie, thee, verse sapjes, broodjes, yoghurt en fruit kopen. (<https://www.hoteleindhoven.nl/zalen/040-seats-offices/over-040-seats-offices>).

Concurrent Postillion heeft business points: afgezonderde gedeeltes waar rustig kan worden gewerkt en zelf koffie en andere versnaperingen kunnen worden gepakt, zonder tussenkomst van de bediening.

De werkplekken functioneren dus net als op een kantoor: mensen zorgen zelf voor hun eten en drinken. De ruimte blijft echter wel beschikbaar voor de horecafunctie om te worden gebruikt op andere momenten. Het werken blijft hiermee ondergeschikt aan de horecafunctie.

Deze flexibiliteit is ook belangrijk bij Brier59: De werkplekken en vergaderruimte hebben een duidelijke relatie met de onderliggende horeca omdat deze diensten onderling met elkaar worden verbonden. De herontwikkeling maakt het mogelijk een goed horeca-aanbod aan passanten op de A59 te bieden. Horeca kan faciliteren aan werkplekken en de werkplekken kunnen dienen als backoffice voor de horeca. Om het concept goed tot zijn recht te kunnen laten komen is het daarom noodzakelijk dat horeca en het flexibele kantoor in één en hetzelfde gebouw zitten, voor een optimale uitwisseling tussen de functies en optimale service. De horecafunctie en werkplekken zijn ook ruimtelijk met elkaar verbonden middels loopbruggen door het horeca-atrium. Om een goede horecafunctie te kunnen realiseren is een grotere omzet nodig dan van de kantoren komt. De horeca moet ook zelfstandig gasten kunnen trekken en zich dus goed moeten profileren door middel van zichtbaarheid en goede bereikbaarheid.

In bijlage 2 zijn enkele vergelijkbare, vernieuwende concepten opgenomen

Conclusie

Uit onderzoek van Stec blijkt dat er in de regio Noordoost Brabant behoefte is aan nieuwe kantoorruimte op (onder andere) snelweglocaties. Naast de vraag om 'reguliere' kantoren is er een toenemende vraag naar flexibele kantoorconcepten. Dit blijkt ook uit de regionale vraag naar kantoren. Thuiswerkers zoeken een professionele omgeving die in thuissituaties niet kan worden gecreëerd.

Stein wil op de locatie van de Geffense Barrière een concept ontwikkelen dat tegemoet komt aan beide zijden van de bestaande vraag: de locatie en ligging maakt het mogelijk om een vernieuwend totaalconcept te realiseren. De locatie maakt het in de eerste plaats mogelijk om een organisatorisch nieuw en flexibel concept te realiseren dat horeca, elektrisch laden, regulier kantoor en flexkantoor integreert. De verschillende functies maken gebruik van elkaars faciliteiten wat het totaal versterkt.

Krantenbericht BD 15-september 2020

Weg van de keukentafel: vraag naar kleine kantoorruimte stijgt

OSS/UDEN - In Heesch zit ie eigenlijk permanent vol, en ook in Uden, bij d'n Office, is er pas weer in oktober een plekje. Het is klaar met thuiswerken, en wie niet naar kantoor mag of kan, huurt er eentje. Voor een ochtend, een maand, alleen een bureau of een hele ruimte.

Laura Romanillos 15-09-20, 06:03 Bron: BD

„Voor een kantoor moet je wel minimaal 15 vierkante meter rekenen,” weet bedrijfsmakelaar Onno Ernst, van Van der Krabben Makelaardij. „Het moet wel een prettige ruimte blijven. Je moet er kunnen parkeren, of het moet goed bereikbaar zijn met het OV en verder letten mensen op de uitstraling.” Kantoorruimtes gaan als warme broodjes. Komt door de coronacrisis. „Mensen werken thuis, maar in een kantoor werken brengt een stukje professionalisering met zich mee. Het is fijn om niet altijd thuis te zijn, én je kunt synergie creëren met andere huurders,” somt Ernst de voordelen op.

Hij verhuurt bedrijfsverzamelgebouwen in het centrum van Oss, aan de Raadhuislaan bijvoorbeeld, maar ook op het industrieterrein. „Hangt er vanaf wat je wil. Aan de Raadhuislaan verhuren we aan een zorginstelling, aan een psycholoog, aan een tekstschrijver. We hebben ergens anders in Oss een voormalige basisschool, waar activiteiten gedaan worden, een sportschool zit erin. En in een pand buiten de stad doet een tuinman zijn administratie, en daar zit bijvoorbeeld ook een kledinghandel in.”

Flexplekken

De kantoorruimte wordt gehuurd door mensen die het werken aan de keukentafel tussen schreeuwende kinderen beu zijn. Maar ook door bedrijven, die zo krimp of groei willen opvangen, en door startende ondernemers, die nog niet een groot pand willen kopen of huren maar het eerst voorzichtig, met een tijdelijk klein kantoor, willen proberen. Er zijn wel wat flexplekken in de regio, waar je een tafel, een stoel, een stopcontact en een wiferverbinding huurt, maar anders dan in de Randstad zijn ze niet heel talrijk. „Dat is meer voor de grotere steden” weet Rob Habraken van Bernheze Makelaars. „Op dat soort plekken is een treinverbinding ook van belang, die is hier alleen in Oss. En grote bedrijven hebben we wel, maar ook minder dan in de Randstad. Lokale bedrijven, de wat kleinere, zijn gewoon doorgegaan in de crisis, dus daar was de vraag naar kantoorruimte niet opeens groot. Maar we merken zeker wel dat de markt voor kantoorruimtes het goed doet. Dat is ook niet minder geweest in de crisis. Maar ook weer niet zo dat er nu tekorten zouden ontstaan.”

Klein maar fijn

Dat de landelijke vraag naar kantoren serieus in de lift zit onderschrijven de cijfers van Funda in Business, een zoeksite voor kantoren. Waar grotere kantoren, van meer dan 1000 vierkante meter, nog steeds minder populair zijn dan voor de crisis, is de vraag naar kleinere kantoorruimtes juist gestegen, met vijftien procent. Uit een eigen onderzoekje van Funda blijkt ook dat tien procent van de bezoekers van de site juist is gaan zoeken door de coronacrisis, naar tijdelijke, flexibele, kleine kantoorruimte.

Dat past precies in het plaatje van het oude raadhuis in Heesch, waar overigens ook nog gewoon getrouwd kan worden. In hetzelfde pand verhuurt No61, van Carin Boeijen, kantoorruimte. Vier flexplekken heeft ze, en een vergaderzaal waar 15 man in kunnen. „Er komt van alles: psychologen, maar laatst hadden we ook een zorginstelling uit Leeuwarden die hier in de buurt een symposium had. Het is heel divers.” Vast staat dat het sinds de coronacrisis het land op slot gooide, en later weer langzaam open, het een stuk drukker is. Bij No61 is de kantoorruimte, het zijn flexplekken, geen afgesloten kantoren, te huur voor 12,50 per dagdeel. Dat is inclusief internet, maar zonder koffie. „We zitten eigenlijk permanent vol.”

Vrijheid, blijheid

Bij Benito van Dijk, eigenaar van D'n Office, Het Handelshuys en De Poort van Uden, alledrie Udense bedrijfsverzamelgebouwen, staat bovenaan het huurcontract: vrijheid is de beste binding. „We zijn heel flexibel,” zegt hij. „We hebben dus geen huurcontracten. Als mensen het goed hebben blijven ze wel. En dat doen ze. De vraag is groot nu, mensen willen niet meer thuis werken dus ze gaan op zoek naar een lokaal flexibel plekje om te werken.”

Bijlage 2: voorbeelden

Eindhoven: www.melt.nl

Meerdere locaties: www.hnk.nl

Utrecht: <https://newdayoffices.com/utrecht/>