

VERKENNEND ONDERZOEK KANTOORTOREN “KAMPERSHOEK NOORD”



In opdracht van



Uitgevoerd door:

Saelmans Bedrijfsmakelaardij

De heer D.G.L. Geleijns RMT RT
Beëdigd makelaar en taxateur o.z.

Onzelievevrouwestraat 2

6004 AC Weert

0495 – 533 893

info@saelmans.nl

Hermans Bedrijfsmakelaars

De heer M.H. Kirkels RMT RT BRE
Gecertificeerd makelaar en taxateur o.z.

Emmasingel 55

6001 BB Weert

0495- 45 10 02

info@hermans-bedrijfsmakelaars.nl

Weert, september 2011

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Onderzoeksopdracht

1.1	Inleiding	6
1.2	Profiel van de opdrachtgever	6
1.3	Onderzoeksopdracht	7
1.4	Probleemstelling	7
1.5	Orderingskaders	7
1.6	Methoden van onderzoek	8

Hoofdstuk 2 Profiel kantorenmarkt Nederland

2.1	Inleiding	9
2.2	Tendens Nederlandse kantorenmarkt	9
2.3	Beschikbare voorraad bestaande bouw en nieuwbouw	10
2.4	Vraag versus aanbod	11
2.5	Algemene huurprijsontwikkelingen	12
2.6	Deelconclusie	13

Hoofdstuk 3 Profiel kantorenmarkt regio Noord-Brabant

3.1	Inleiding	14
3.2	Tendens Brabantse kantorenmarkt regio Eindhoven	14
3.3	Beschikbare voorraad bestaande bouw	14
3.4	Planvoorraad nieuwbouw	15
3.5	Vraag versus aanbod	17
3.6	Algemene huurprijsontwikkelingen	19
3.7	Deelconclusie	20

Hoofdstuk 4 Profiel kantorenmarkt regio Limburg

4.1	Inleiding	21
4.2	Tendens kantorenmarkt regio Limburg	21
4.3	Beschikbare voorraad bestaande bouw	23
4.4	Planvoorraad nieuwbouw	25
4.5	Vraag versus aanbod	26
4.6	Algemene huurprijsontwikkelingen	26
4.7	Deelconclusie	27

Hoofdstuk 5 Lokale kantorenmarkt

5.1	Inleiding	28
5.2	Tendens Weerter kantorenmarkt	28
5.3	Beschikbare voorraad bestaande bouw	28
5.4	Plan voorraad nieuwbouw	29
5.5	Vraag versus aanbod	29
5.6	Algemene huurprijsontwikkelingen	29
5.7	Opnames	30
5.8	Deelconclusie	30

Hoofdstuk 6 'De kantoortoren'

6.1	Inleiding	31
6.2	Maatvoeringen	31
6.3	Parkeernormen	31
6.4	Bouwkosten ontwikkeling versus markthuur	33
6.5	Locatie eisen kantoorgebruikers	34
6.6	Deelconclusie	34

Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen

7.1	Inleiding	35
7.2	Conclusies	36
7.3	Aanbevelingen	37

Hoofdstuk 1 Onderzoeksopdracht en inleiding

In dit hoofdstuk komt de probleemsignalering, profiel van de opdrachtgever en de onderzoeksopdracht aan de orde.

1.1. Inleiding

Het onderzoek dat voor u ligt is in opdracht van de gemeente Weert uitgevoerd om inzicht te geven in de mogelijkheden ten aanzien van de realisatie van een kantoorstoren op het nog aan te leggen Bedrijventerrein Kampershoek-Noord in Weert, van maximaal 14.400 m² bvo (bruto vloeroppervlak), hetgeen rekening houdend met marktconforme omrekenfactoren resulteert in een verhuurbaar vloeroppervlak van 10.800 m².

In dit onderzoek wordt ook ingegaan op de concurrentiepositie van Weert als vestigingsplaats voor grootschalige kantoorgebruikers in de te realiseren kantoorstoren.

Dit onderzoek is op 16 mei 2011 aan de gemeente Weert gepresenteerd en dient als eerste onderlegger om verder beleid ten aanzien van de haalbaarheid en eventuele exploitatie mogelijk te maken.

Het onderzoek staat niet op zichzelf, maar wordt ook gevoed door input van eerdere onderzoeken, zoals de Stadspoort Weert-Nederweert, gebiedsgerichte visie, in februari 2006 opgesteld door Buck Consultants International. Voor een uitvoerige lijst van geraadpleegde documenten wordt verwezen naar de bronvermelding.

1.2. Profiel van de opdrachtgever

De gemeente Weert is een Midden-Limburgse gemeente met 48.564 inwoners per 31 december 2010 (bron: www.weert.nl, 15 mei 2011). Weert heeft van oudsher een agrarische inslag, maar daarnaast tal van industriële bedrijven die Weert op de kaart hebben gezet. Denk hierbij aan Roto Smeets, Philips, Hoechst, de voormalige Bera-fabrieken, Globe en Dumeco (voorheen Coveco). De laatste jaren heeft Weert als winkelstad de concurrentiestrijd moeten voeren met Eindhoven en Roermond. De gemeente Weert heeft een sterke ambitie als het gaat om het hebben van een aantrekkelijk woonklimaat, momenteel zijn de wijken Vrouwehof en Laarveld in aanbouw.

Op het gebied van de ontwikkeling van bedrijventerreinen worden de terreinen Kanaalzone I en II gerevitaliseerd en zijn er nieuwe ontwikkelingen mogelijk op het voormalige terrein van Philips aan de Industrieboulevard (eigenaar is Kadans Vastgoed). Daarnaast zijn er uitbreidingen mogelijk op bedrijventerrein De Kempen en Leuken-Noord (Graafschap Hornelaan).

De gemeente Weert investeert in een krachtige samenwerking met de regio Eindhoven om zo kennis en kunde te bundelen om een sterke regio te zijn op het gebied van high-tech en de hierbij behorende “maakindustrie”.

Het verzorgingsgebied van Weert strekt zich uit tot aan delen van de gemeente Cranendonck en Leudal, Nederweert en delen van België, zoals Hamont, Lozen, Kinrooi en Molenbeersel en omvat circa 100.000 mensen.

1.3. Onderzoeksopdracht

De onderzoeksopdracht luidt dat de twee makelaarskantoren, te weten Saelmans Bedrijfsmakelaardij en Hermans Bedrijfsmakelaars, beide met vestigingen in Weert, een onderbouwd oordeel dienen te geven over de haalbaarheid van de realisatie van de voornoemde kantoortoren, gebaseerd op transacties uit het recente verleden, de huidige marktsituatie en de geplande ontwikkelingen in de concurrerende omgeving.

1.4. Probleemstelling

De probleemstelling kan als volgt worden gedefinieerd:

“Is het haalbaar en realistisch om in de gemeente Weert op Kampershoek-Noord een kantoortoren te realiseren met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 10.800 m² op een footprint van circa 900 m²”.

1.5. Ordeningskaders

Naast het onderzoeken van de opnamekansen binnen een vooraf te formuleren tijdspad is ook het juridisch kader niet onbelangrijk. Welke rol gaat de gemeente Weert spelen in de ontwikkeling van deze toren en hoe ziet de rol van de Provincie Limburg er uit? De gemeente Weert streeft de ambitie na om realisatie van deze kantoortoren planologisch rechtstreeks mogelijk te maken, zonder langdurige procedures en zonder aanpassingen door te moeten voeren in het bestemmingsplan. Zo wordt een kwalitatief hoogwaardige invulling van deze locatie op voorhand al gewaarborgd. Minstens zo belangrijk is de vraag of een marktpartij of een consortium van marktpartijen te vinden is die in deze tijd een dergelijke ontwikkeling aandurft. Dit zal mede afhankelijk zijn van de te stellen zekerheden door bijvoorbeeld de overheid. Dit is in dit eerste onderzoek niet nader uitgewerkt en behoeft nader onderzoek. Naast de positieve inbreng en benadering van de overheid en ontwikkelaars dienen ook (externe) geldverstrekkers voldoende dekking te verzorgen ter realisatie van deze kantoortoren.

In dit onderzoek is derhalve dan ook geen (nader) onderzoek verricht naar de financiële haalbaarheid van de realisatie van deze toren. Dit valt buiten deze onderzoeksopdracht. Het verdient onze aanbeveling om hier een gespecialiseerde marktpartij in samenspraak met Hermans Bedrijfsmakelaars en Saelmans Bedrijfsmakelaardij een aanvullende, nadere studie te verrichten, waarbij twee laatstgenoemde input kunnen leveren over het wensen- en eisenpakket van hedendaagse kantoorgebruikers in een soortgelijk concept.

Het tijdspad waarbinnen dit onderzoek is uitgevoerd dateert van een kick-off bijeenkomst op 04 mei 2011 ten kantore van de gemeente Weert tot het aanleveren van dit onderzoek.

1.6. Methoden van onderzoek

Voor het uitvoeren van dit eerste gedeelte van het onderzoek is gebruik gemaakt van deskresearch, mede gebaseerd op reeds eerder uitgebrachte publicaties over de kantorenmarkt in zijn algemeenheid, maar ook met de focus op Limburg en Weert. Daarnaast zijn door beide makelaars diverse interviews afgenomen met collega makelaars uit de onderzochte regio's.

Hoofdstuk 2 Profiel kantorenmarkt Nederland

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de kantorenmarkt geanalyseerd. Eerst wordt een beeld geschetst van de Nederlandse kantorenmarkt, waarbij er wordt gekeken naar de opname en het aanbod op de vrijemarkt in de afgelopen jaren. De gegevens die worden gehanteerd zijn afkomstig uit diverse databases en onderzoeksrapportages.

2.2 Tendens Nederlandse kantorenmarkt

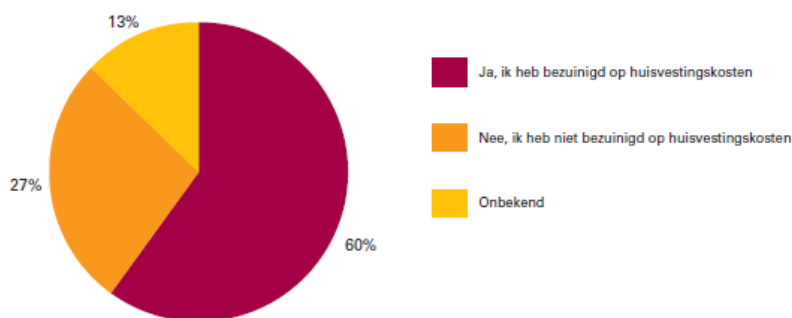
De kantorenmarkt in Nederland heeft door de kredietcrisis een fikse klap te verwerken gekregen, forse vraaguitval als gevolg van gedwongen krimp bij kantoorgebruikers zorgde ervoor dat het opnamecijfer op het laagste niveau uitkwam in jaren en het aanbod sterk is verruimd. De dynamiek op de markt is sindsdien teruggelopen doordat de kantoorgebruikers zeer terughoudend zijn. Dit heeft te maken met het feit dat de slechte conjunctuur sterke invloed uitoefende op de core business van de bedrijven.

Vele kantoorgebruikers die momenteel huren kiezen ervoor om, in plaats van het verlengen van hun huurovereenkomst de oude (huidige) overeenkomst te herzien. Dit houdt in dat huurovereenkomsten welke tegen de expiratiedatum aanzitten opgezegd worden en de voorwaarden opnieuw tegen het licht gehouden worden, waarna er een vernieuwde overeenkomst (met vaak andere huurprijzen en randvoorwaarden) wordt afgesloten op de bestaande locatie. Er vindt dus geen mutatie en/of opname van het aanbod plaats. Het effect hiervan op de lokale kantorenmarkt wordt in hoofdstuk 5 besproken.

Het gevolg hiervan is de vaak incurante vierkante meters kantoorruimte die stijgen, waardoor de afzet hiervan zal stagneren en mogelijk zelfs structurele leegstand. Hierover zijn momenteel diverse studies gaande om incurant vastgoed te herbestemmen cq. te herontwikkelen.

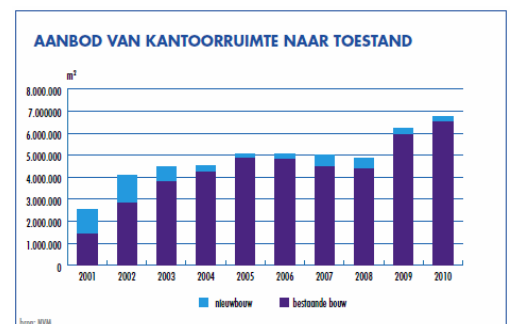
Naast de conjuncturele oorzaken, is de afname van het aantal kantoorbanen ook structureel van aard, onder andere de krimp van de beroepsbevolking door vergrijzing levert hier een aanzienlijke bijdrage aan. Ook de opkomst van Flexwerkplekken, de toename van populariteit van thuiswerken heeft een negatief effect op de kantorenmarkt en heeft als gevolg dat de komende jaren de vraag naar kantoorruimte zal gaan veranderen. Verouderde concepten in bestaande kantoorruimten zullen moeten worden herontwikkeld, anders is een uitdagende, doch lastige opgave voor vastgoedeigenaren om een nieuwe huurder/gebruiker te vinden.

Uit onderzoek is gebleken dat het Nederlandse bedrijfsleven fors bezuinigt op de huisvestingskosten. Uit het nationaal kantorenmarkt onderzoek dat is uitgebracht in 2010 blijkt dat circa 60% van de gebruikers al in 2009 is begonnen met het doorvoeren van bezuinigen. De prognose is dat dit tot eind 2013 zal aanhouden dit houdt in dat de voorraad van effectieve vierkante meters kantoorruimte zal toenemen.



2.3 Beschikbare voorraad bestaande bouw en nieuwbouw

Inmiddels zijn de cijfers van 2010 beschikbaar. Hier was het ook opvallend dat er in vergelijking met 2009 meer vraag naar nieuwbouw was, hetgeen wel ten koste ging van de markt van bestaande kantoorruimten. Bepalend voor de grotere vraag naar nieuwbouw waren enkele omvangrijke transacties met onder meer Deloitte, Van Oord, Danone, Nauta Dutilh, LeasePlan Nederland, Ricoh en Oranjewoud. Wat verder opviel bij de vraag naar nieuwbouw was dat – anders dan in het verleden – de overheid het vrijwel geheel liet afweten. De verhoogde vraag naar nieuwbouw kwam dan ook grotendeels op het conto van de zakelijke dienstverlening, de industrie, het bank- en verzekeringswezen en de automatiseringssector.



Verkenkend onderzoek kantooortoren Kampershoeck Noord te Weert

2.4 Vraag versus aanbod

De Nederlandse kantorenmarkt is nog altijd flink in mineur. Het aanbod van nog te verhuren kantoorruimte is in de eerste zes maanden van 2011 met iets meer dan 4% gestegen tot een recordhoogte van 7,03 miljoen m². Door de toename van het aanbod stond halverwege het jaar 14,4% van de kantorenvorraad in ons land te huur.

Ook aan de vraagkant van de markt was de gang van zaken weinig inspirerend, zij het dat een iets hoger transactievolume nog voor een lichtpuntje zorgde. Hoewel in de eerste helft van 2011 ongeveer 505.000 m² kantoorruimte werd verhuurd en verkocht, lag het gerealiseerde volume ver onder het gangbare opnameniveau.

Een en ander blijkt uit voorlopige cijfers van NVM Business op basis van door haar geregistreerde gegevens over de Nederlandse kantorenmarkt.

Toename aanbod het grootst in regio Zuid

De toename van het aanbod gedurende de eerste zes maanden van 2011 had vrijwel geheel betrekking op bestaande kantoorruimten; in het nieuwbouwsegment kwam er slechts 10.000 m² bij. Ofschoon de toename van het aanbod zich in alle regio's van ons land manifesteerde, was deze het meest zichtbaar in de regio Zuid. Dat was het gevolg van een verruiming van het aantal beschikbare vierkante meters in Breda, Den Bosch, Eindhoven en Maastricht. Vooral in Eindhoven ging het aanbod flink omhoog. Dit werd veroorzaakt doordat met name in het centrum van de stad verschillende gebouwen op de markt kwamen.

Behalve in het zuiden was ook in het midden van het land sprake van een sterke toename van het aanbod. Hiervan ondervonden Utrecht, Ede, Amersfoort en Nieuwegein de meeste hinder. Voor wat de andere regio's betreft viel het op dat in Amsterdam het aanbod gedurende de eerste zes maanden van dit jaar nagenoeg onveranderd bleef, terwijl in Den Haag en in de Haarlemmermeer (Hoofddorp en Schiphol) het aanbod zelfs iets naar beneden ging.

Verhuurmarkt in regio Zuid doet het goed

De sterke toename van het aanbod in het zuiden had vreemd genoeg geen nadelige gevolgen voor de verhuurmarkt in deze regio; er werd in de eerste helft van dit jaar aanzienlijk meer kantoorruimte verhuurd dan in dezelfde periode van 2010. Zo blijkt uit cijfers van NVM Business. Van deze gunstige gang van zaken profiteerden vooral Eindhoven en Maastricht, waar een paar grote verhuurtransacties met onder meer Bosch Security Systems, Mercedes Benz, KPMG en DHL een positieve impuls aan de markt gaven. Bood in de regio Zuid de verhuurmarkt voor kantoren een levendige aanblik, in de regio's West Noord en Noord moesten de kantorenmarkten in de eerste zes maanden genoeg nemen met een daling in de opname. Zo werd bijvoorbeeld in Amsterdam opnieuw minder kantoorruimte verhuurd en verkocht, en kwam in de stad Groningen de vraag naar kantoorruimte nauwelijks van de grond.

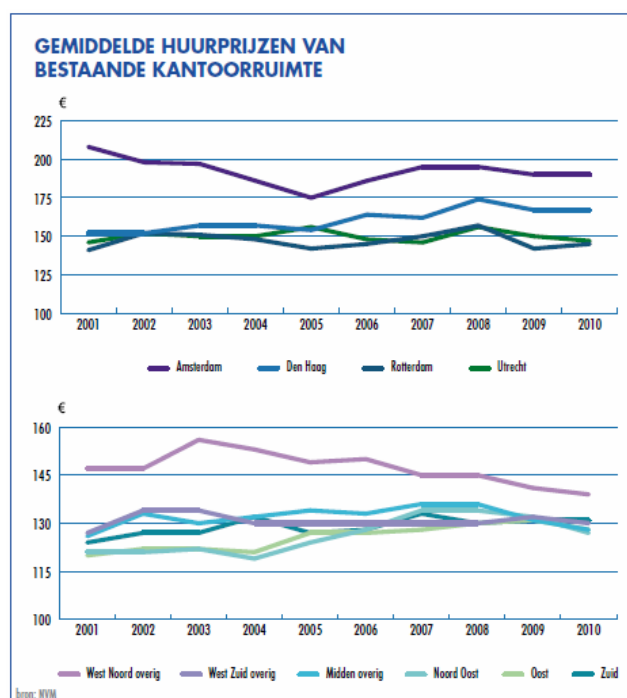
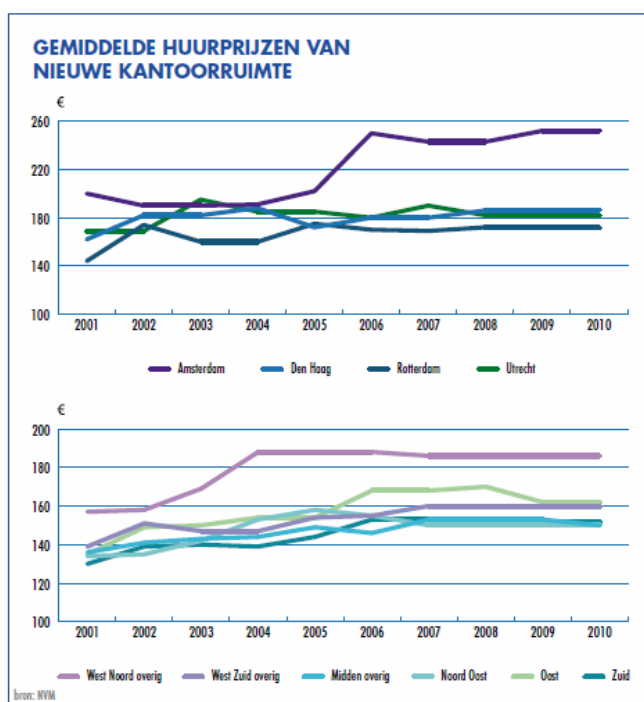
Beleggingen in kantoren blijven op peil

Ondanks de verdere verslechtering van de vraag- en aanbodverhouding op de Nederlandse kantorenmarkt en de daling van de investeringen in commercieel vastgoed, bleef het aandeel van de kantoorbeleggingen redelijk op peil. Van het totale vermogen dat in de eerste zes maanden van 2011 in commercieel vastgoed werd geïnvesteerd, had ongeveer 30% betrekking op kantoorgebouwen, bijna evenveel als in dezelfde periode vorig jaar.

In totaal werd door beleggers ongeveer € 420 miljoen in kantoren belegd. Nederlandse beleggers waren goed voor circa € 200 miljoen aan investeringen. Daarbij ging het bijna uitsluitend om particuliere beleggers; de institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en vastgoedfondsen) hielden zich opnieuw afzijdig van de kantorenmarkt en richtten hun blik vooral op winkels en winkelcentra.

2.5 Algemene huurprijsontwikkelingen

Hoe de huurprijzen van kantoren zich in 2010 hebben ontwikkeld, is een vraag waarop geen sluitend antwoord op gegeven kan worden. De oorzaak hiervan is dat tal van beleggers en ontwikkelaars zich zeer terughoudend opstellen bij het verstrekken van prijsgegevens. Dit is echter niet de enige verklaring. Gerealiseerde huurprijzen kunnen ook niet altijd op hun betrouwbaarheid worden getoetst. Dat komt voor een belangrijk deel door de breed toegepaste *incentives*, zoals huurvrije perioden en andere tegemoetkomingen in de huisvestingslasten. Afhankelijk van de ter plekke geldende marktomstandigheden, de kwaliteit van de locatie en de duur van het afgesloten huurcontract kan de hoogte van de *incentives* variëren van 20% tot wel 40% van de totale huursom. Het gebrek aan transparantie heeft tot gevolg dat de ontwikkeling van de huurprijzen slechts globaal kan worden benaderd.



2.6 Deelconclusie

Ondanks goede berichtgevingen uit de markt met diverse grootte opnames is de verwachting dat het aantal beschikbare vierkante meters gelijk zal blijven of zal stijgen. Dit komt door het feit dat gebruikers terug houdend zijn met opnames en dat het aspect huisvestingskosten een belangrijke rol in neemt bij eventuele beslissingen. Tevens is het zo dat de huurprijzen op diverse locaties zullen dalen en dat er stevig zal worden onderhandeld over bepaalde incentives. De huidige kantoorgebruiker waarbij de huurovereenkomst expireert waarbij de noodzaak van verkleining niet aanwezig is, deze zal een stevige onderhandelingspositie hebben ten opzicht van de belegger of eigenaar. Deze groep zal de huurovereenkomst of huisvesting op een andere locatie overwegen. Mocht een onderneming de stap nemen om te gaan verhuizen dan zal de verhuisdynamiek gaan werken en zullen er minder courante meters op de markt komen.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal ingezoomd worden op de kantorenmarkt van de regio Noord-Brabant waarbij een algemeen beeld zal worden geschetst. Deze gegevens zullen later in deze rapportage geanalyseerd worden ten opzichte van de kantorenmarkt in de gemeente Weert.

3.2 Tendens Brabantse kantorenmarkt regio Eindhoven

In 2009-2010 is de kantorenmarkt in de regio Eindhoven gekrompen net zoals de algemene tendens van de Nederlandse kantorenmarkt. Mede door het failleren van bedrijven en reorganisaties is het beschikbare netto kantoor vierkante meters sterk toegenomen. De opname in de regio is totaal met 70 % is afgenomen ten opzichte van het jaar ervoor en de leegstand is als gevolg van de crisis opgelopen tot 13% van de totale voorraad.

Eindhoven is de vijfde stad van Nederland en profileert zich graag als kennisstad. De gemeente als mede de regio Eindhoven kent een high-tech-kennisnetwerk waarin vooraanstaande bedrijven zoals Philips, ASML, NXP, en DAF, evenals kennisinstellingen zoals TU/e, Design Academy, Fontys Hogescholen en diverse overheidsinstellingen participeren.

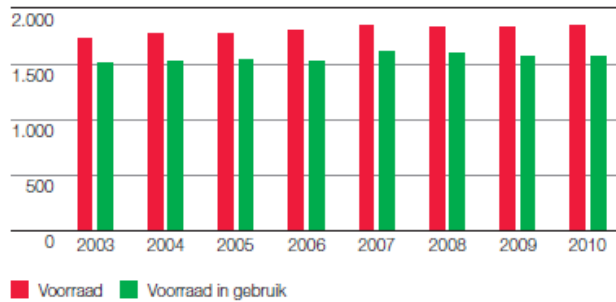
De regio Eindhoven wilt zich verder vergroten als werk- en woonlocatie en verwacht in de komende 10 jaar een groei van de bevolking van 214.000 naar 226.000 inwoners.

3.3 Beschikbare voorraad bestaande bouw

De kantorenvorraad in Eindhoven bedroeg op het ultimo 2010 bijna 1,6 miljoen vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak waarvan er circa 13% beschikbaar in de markt werd aangeboden.

Voorraad in gebruik

(x 1.000 m² v.v.o.)

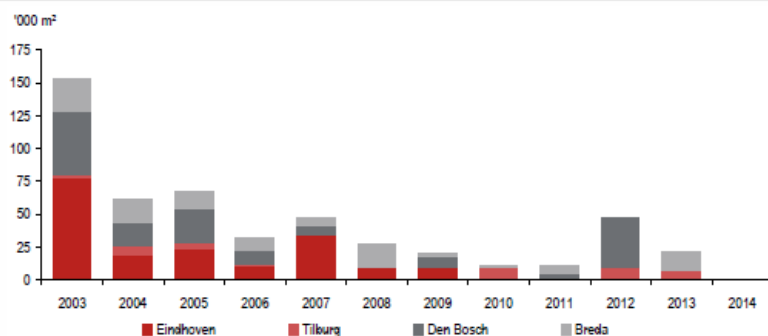


Bron: Bak, DTZ Zadelhoff

3.4 Planvoorraad nieuwbouw

Voor het jaar 2011 staan er slechts enkele opleveringen qua nieuwbouwwontwikkeling zowel in Eindhoven als de omliggende regio gepland. De regio Eindhoven heeft de strategie aangepast en stelt zuinig ruimtegebruik voorop. Versterking van bestaande werklocaties krijgt voorrang boven het ontwikkelen van nieuwe locaties.

Developments Eindhoven plus Region



Geplande ontwikkelingen;

- Strijp S met de ontwikkeling van circa 30.000 m² kantoren
- Flight Forum ontwikkeling van circa 50.000 m² kantoren
- High-tech campus ontwikkeling van circa 100.000 m² kantoren 'zachte planning'

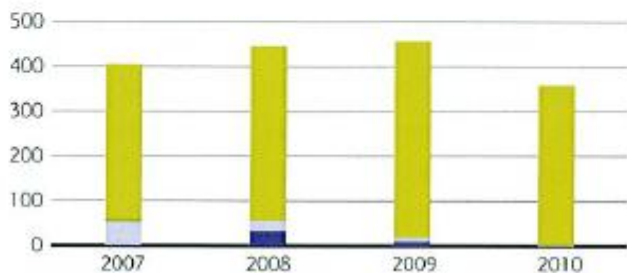
Om ongecontroleerde nieuwbouw te voorkomen heeft de gemeente Eindhoven een prioriteitsnota opgenomen waarin twee locaties zijn opgenomen waar voornamelijk nieuwbouw wordt ontwikkeld, het centrum en Flight Forum, daarnaast mag er in de meeste gebieden pas worden ontwikkeld indien er sprake is van een verhuursituatie van minimaal 60%. De totale planvoorraad bedroeg op 1 januari 2010 358.525 m² in de vorm van harde en zachte plannen. Zie hiervoor de onderstaande tabel.

PLANVOORRAAD

Totale planvoorraad 1-1-2010: **358.525**

PLANVOORRAAD

m² x 1000 ■ opgeleverd ■ in aanbouw ■ hard plan ■ zacht plan



3.5 Vraag versus aanbod

De opname van kantoorruimte in Zuid-Nederland blijft groeien. Dat was in 2008 en 2009 wel anders. Toen waren de gevolgen van de economische crisis op de kantorenmarkt duidelijk zichtbaar. Kennisintensieve bedrijven waarvan er veel gevestigd zijn in de regio Eindhoven ondervinden als eerste de gevolgen van een economische tegenwind. Dit miste zijn impact niet. In 2008 daalde de opname van kantoorruimte in Zuid-Nederland met 19%. 2009 verliep nog dramatischer. De opname daalde in dat jaar met 46%. Zodra de economie aantrekt zijn het juist deze bedrijven die hiervan profiteren.

In 2010 steeg de opname dan ook met 24%. Deze groei zette in 2011 door. In de eerste acht maanden werd in Zuid-Nederland 147.500 m² kantoorruimte opgenomen. Een groei van 61% ten opzichte van 2010. Hiervan komt 30% voor rekening van de gemeente Eindhoven. Bedrijven als Philips, ASML en Bosch spelen hierbij een aanzuigende rol. Ook dit jaar blijkt de transactie van Bosch (15.000 m²) een bepalende factor te zijn. Tocht zijn het niet alleen incidenten de kantooropname stuwen. Het beeld is genuanceerder. De transacties die in 2001 in Eindhoven werden gerealiseerd vertegenwoordigen verschillende branches zoals accountantskantoren (KPMG), banken (Deutsche Bank) en semi-verheid (GGD).

Er wordt verwacht dat er dit najaar nog verschillende huisvestingsbeslissingen genomen zullen worden. Diverse bedrijven oriënteren zich op de markt. Het gaat daarbij om metrages van onder de 1.000 m². Het aantal grotere zoekers is beperkt. Het eerste halfjaar van 2011 is in Eindhoven 39.000 m² opgenomen. Gezien de matige vraag in het tweede halfjaar is de verwachting dat de totale opname over 2011 uitkomt op 55.000 m². De vooruitzichten voor 2012 zijn matig. Het aantal grote zoekende partijen is beperkt. En er worden geen nieuwbouwontwikkelingen opgeleverd. Door het stilvallen van nieuwbouwontwikkelingen ontstaat er wel enige schaarste in het hoogwaardige kantorensegment. Dit heeft momenteel zijn weerslag op het huurprijsniveau. Incentives worden dan ook lager in dit segment. Dit effect zal nog versterkt worden door het kantorenbeleid van gemeenten.

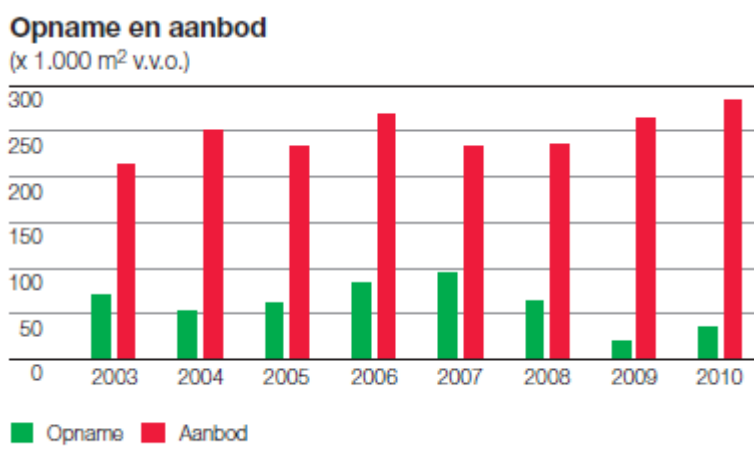
Ook in Eindhoven heeft de gemeente nieuwbouwlocaties onder de loop genomen. Dit heeft er toe geleid dat voorrang wordt gegeven aan nieuwbouw in het centrumgebied, op Flight Forum en Strijp S. Het plan Land Forum aan de A2 is voorlopig in de ijskast gezet. Naast inperking van nieuwbouwlocaties worden meters onttrokken aan de kantorenvoorraad. Verschillende kantoorgebouwen wijzigden al van bestemming.

Deze informatie is afkomstig uit PropertyNL, 3 oktober 2011, nummer 15, geschreven door Petra Kooijman.

Aanbod:

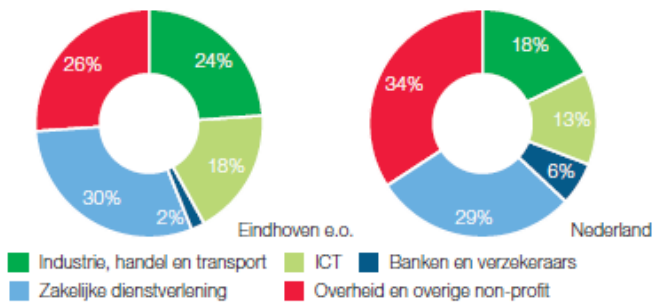
Het aanbod in de regio Eindhoven is in 2010 met 13% gestegen, tot 276.700 m² . Het vijfjaarlijks gemiddelde laat een soortgelijke stijging zien. Opnieuw is het aandeel nieuwbouw verder gedaald, van 5% vorig jaar, tot 2% op 1 januari 2011. Het aantal aangeboden objecten is in tegenstelling tot het totale metrage gedaald ten opzichte van vorig jaar. In totaal worden op 1 januari 2011 149 objecten aangeboden met een metrage boven 500 m².. Een jaar eerder waren dit er nog 173.

De gemiddelde grootte van een aangeboden object is als gevolg hiervan fors toegenomen, tot een metrage van 1.857 m². Het grootste aaneengesloten metrage is gelegen aan de Achtseweg Zuid en omvat 25.000 m².



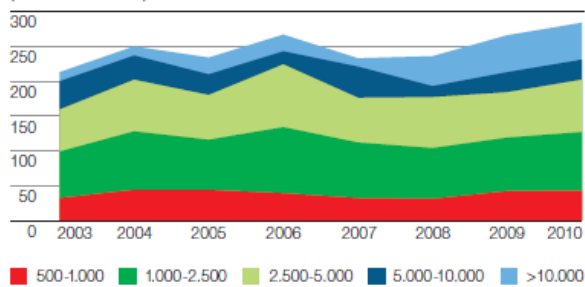
De laatste jaren is er vooral kantoorruimte opgenomen door de sectoren overheid, banken en verzekeraars en een groot deel door de zakelijke dienstverlening. Kenmerkend is het gevarieerde beeld dit houdt in dat de economische positionering van Eindhoven een zeer sterk karakter toont. 40% van de productie van de Nederlandse maakindustrie, 40 % van alle Nederlandse onderzoekuitgaven worden verricht in de regio Eindhoven.

Opname naar sector
(van 2000 tot en met 2010)



Wat opvalt is dat er in de regio Eindhoven een grote variatie in het aanbod aanwezig is, van zowel kantoorruimtes variërend tussen de 1.000 en de 2.500 m² en de ruimtes tussen de 2.500 en de 5.000 m² zijn sterk vertegenwoordigd geweest in de afgelopen jaren. Ten opzichte van 2008 is de schaal waarop vierkante meters kantoorruimte werden en worden aangeboden gestegen. Met name het aanbod in kantoren groter dan 10.000 m² zijn sterk vertegenwoordigd.

Aanbod naar grootteklasse
(x 1.000 m² v.v.o.)



3.6 Algemene huurprijsontwikkelingen

Alleen in Eindhoven-Centrum en Eindhoven-West zijn transacties tot stand gekomen waarvan wij de huurprijs konden achterhalen. In Eindhoven waren in het afgelopen jaar incentives van twaalf maanden, op basis van een vijfjarige huurovereenkomst geen uitzondering. Uiteraard was dit afhankelijk van een aantal voorwaarden, zoals aanvaardingstermijn, opleveringsniveau, aantal vierkante meters en kwaliteit van de huurder.

De top huur wordt gerealiseerd in een deellocatie in het centrum gedurende 2010 ondanks de voorraadtoename (leegstand) is deze licht gestegen tot een niveau van € 185 per m² vvo.



In onderstaande tabel staan de mediane huurprijzen per deelgebied opgesomd van de regio Eindhoven.

Huurprijzen kantoorruimten (in euro per m ² /jaar)					
Plaats		2009		2010	
		van	tot	van	tot
Eindhoven	Centrum	125	175	125	175
	Flight Forum / Eindhoven Airport	125	150	125	150
	Rondweg	125	140	125	140
Helmond	Centrum	91	120	90	120
	Groot Schooten	91	125	90	125
Son	Science Park Eindhoven	120	130	120	130

3.7 Deelconclusie

- In 2011 en 2012 wordt een groei van de werkgelegenheid in de regio Eindhoven verwacht, de stijging zal terug te vinden zijn in bijna alle kantoorhoudende sectoren, een uitzondering hierop is de publieke dienstverlening, hier verwacht men een krimp.
- In de eerste acht maanden van 2011 is de opname van kantoorruimte gestegen ten opzichte van 2010
- De voorraad in Eindhoven zal mogelijk in de toekomst dalen omdat kantoorlocaties een andere functie hebben gekregen bijvoorbeeld studentenhuisvesting of transformatie naar appartementen voor senioren.

Trends en ontwikkelingen:

- Functiemenging bij kantoorlocaties komt steeds meer op, de combinatie wonen/werken/recreëren is Hot op dit moment. De belevingswaarde van de kantoorgebruiker is bij het maken van keuzes zeer belangrijk.
- Het nieuwe werken wordt geïntroduceerd, dit zal een nadelige invloed uitoefenen op de algehele kantorenmarkt. Het nieuwe werken betekent dat de kantoorgebruikers met name manieren proberen uit te vinden om slimmer en efficiënter te werken, waarbij het verbeteren van het netto bedrijfsresultaat centraal staat. De belangrijkste thema's zijn de besparingen op de huisvestingskosten, vergroten van de flexibiliteit, terug dringen van de mobiliteitskosten en te focussen op productiviteitsverhoging. Door deze ontwikkeling zal er jarenlang een effect ontstaan van een krimpend gebruiksoppervlakte.
- De kantorenmarkt in Eindhoven kan worden getypeerd als een vervangingsmarkt. Er komen weinig nieuwkomers binnen, maar grote partijen vertrekken daarentegen ook nauwelijks naar een andere regio.

Hoofdstuk 4 Profiel kantorenmarkt regio Limburg

4.1 Inleiding

De kantorenmarkt in Limburg concentreert zich voornamelijk in de grotere gemeenten. Voor dit onderzoek zijn Limburgse gemeenten onderzocht die naar onze mening als concurrentie kunnen worden gezien voor de regio Weert. Dit zijn de gemeenten Roermond en Venlo. De regio Zuid-Limburg is naar ons oordeel een op zichzelf staande markt welke naar ons oordeel niet concurrerend is voor de regio Weert. De markt in Sittard, Heerlen en Maastricht heeft een bovenregionaal (Maastricht zelfs internationaal) georiënteerde afzetmarkt door de grensgebieden met België en Duitsland.

4.2 Tendens kantorenmarkt regio Limburg

De Vastgoedmonitor 2010 laat een duidelijk beeld zien van de regio Midden-Limburg ten opzichte van de rest van Limburg als het gaat om de opname van kantoorruimte in het vierde kwartaal van 2010. Hier is zichtbaar dat de opname in Noord-Limburg het grootst is qua metrage (62.170 m²). Zuid-Limburg voert de lijst aan als het gaat om het aantal transacties, echter dit zijn transacties van gemiddeld 279,23 m². In Noord-limburg zijn naar onze mening de aanhuur van Ernst&Young en Boels Zanders in de kantoortoren A73/A74 meegenomen. Dit zijn in totaal twee transacties van elk 1.800 m² en ook in de Innovatoren op Villa Flora zijn er in het laatste kwartaal van 2010 een aantal transacties geweest. Zo heeft Volantis in totaal 1.762 m² gehuurd en heeft Facility Support 1.116 m² aangehuurd.

De tabel aan de rechterzijde laat de Top-10 van kantorenttransacties in het vierde kwartaal in Limburg zien. Voor wat betreft de transacties in Weert kan worden gesteld dat de locatie Patronaatsplein 7 niet meer wordt ingevuld als kantoorruimte, maar als para(medisch) centrum. De locatie Risseweg 19 is onderdeel van de voormalige locatie van Bohaco en wordt ingevuld door Upstairs Traprenovatie.

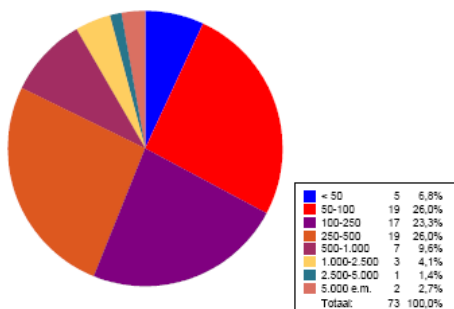
Kantoorruimte: Opname 2010 4e kw

	Aantal	Oppervlakte in m²
Noord-Limburg	15	82.170
Midden-Limburg	19	8.430
Zuid-Limburg	39	10.890
Totaal	73	81.490

Kantoorruimte: Top 10 Opname 2010 4e kw

			Oppervlakte in m²
MAASHESEWG	0	VENRAY	52.000
TEGELSEWG	0	VENLO	6.000
BETHLEHEMSTR	8	ROERMOND	2.980
RISSEWG	19	WEERT	1.770
SPOORSTR	60	VENLO	1.330
IND TERR PANNINGE	40	PEEL EN MAAS	1.080
PATRONAATSPLN	7	WEERT	950
GELEENSTR	48	HEERLEN	870
V CALDENBORHNLN	45	MAASTRICHT	800
DORPSTR	45	MAASTRICHT	810

Kantoorruimte: Opname 2010 4e kw
(aantal objecten naar grootteklasse in m²)



Bron: Etil; BOG-monitor Limburg, 2011.

Bron:

<http://www.vastgoedmonitorlimburg.nl/userfiles/vgm/2010/kantoorruimte-opname-2010-4.pdf>,

10 mei 2011

4.3 Beschikbare voorraad bestaande bouw

Voor de gemeenten Roermond en Venlo hebben wij de belangrijkste objecten voor u onderzocht welke op dit moment op de markt beschikbaar zijn en welke een representatief beeld geven bij de concurrentieanalyse voor de kantoorloft in Weert, alsmede ook een indicatie vormen welke partijen/branches op dit moment op de kantorenmarkt in de regio Limburg actief zijn.

Onderstaande geeft een globale marktverkenning van projecten met een nog beschikbaar verhuurbaar vloer oppervlak van meer dan 1.000 m².

4.3.1 Beschikbare voorraad bestaande bouw gemeente Roermond:

Roermond heeft een relatief jonge voorraad kantoorruimte. Met name het Kazernevoortterrein/Looskade/Buitenop en Spickerhoven heeft een goede en representatieve uitstraling. Ook het centrum van Roermond met diverse karakteristieke kantoorgebouwen aan de Singelring, binnenstad en net buiten het centrum (Slachthuisstraat, Oranjelaan en Bredeweg) hebben een grote diversiteit aan kantoorruimte. Ook diverse oude locaties, zoals het ECI-terrein zijn in oude glorie hersteld en hier zijn een aantal kantoorgebouwen in gevestigd met een zeer karakteristieke uitstraling en een modern opleveringsniveau. Hier is onder andere de Zorggroep in gevestigd. Dit geheel maakt onderdeel uit van het Roerdelta-complex.

Onderstaande projecten zijn ten tijde van het onderzoek beschikbaar voor de markt.

- Natalinitoren: diverse bedrijven, waaronder FoedererDFK, Boels Zanders Advocaten en Van Pol beheer hebben hun intrek genomen in de prestigieuze Natalinitoren. Het totale gebouw omvat 4.200 m² kantoorruimte in combinatie met 80 parkeerplaatsen (deels overdekt). Het huurprijsniveau ligt hier op € 150,00 per m² exclusief BTW per jaar, inclusief systeemplafonds met armaturen, koeling/verwarming en kabelgoten (ex. data). Hier zijn nog 3 bouwlagen te huur (=circa 1.100 m²).
- Kazernevoortterrein: volgens Propertynl.com is hier recentelijk 2.559 m² kantoorruimte verhuurd aan Essent. Er is nu nog circa 4.481 m² voor de markt beschikbaar. Met het aanhuren van de locatie op het Kazernevoortterrein zal de huidige locatie aan de Westhoven op bedrijventerrein Spickerhoven op de markt beschikbaar komen.

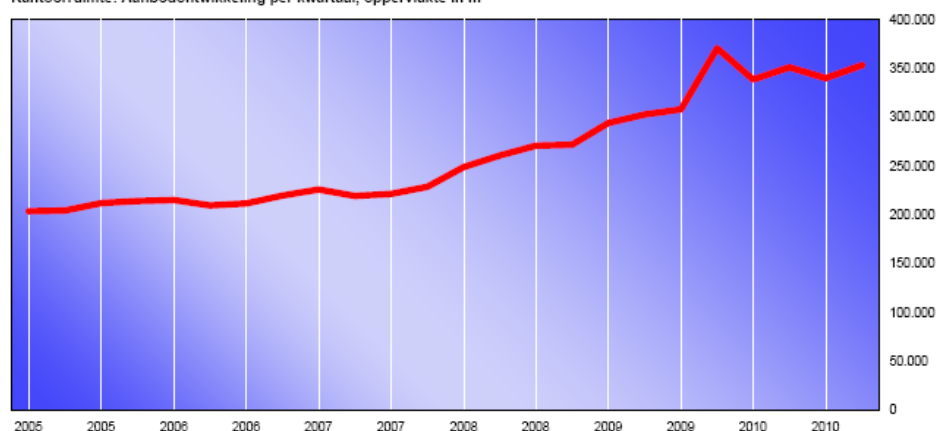
- De voormalige locatie van het Kadaster aan de Bredeweg is al geruime tijd op de markt. Het betreft een multi-tenant gebouw met een totale oppervlakte van circa 5.910 m², waarvan op dit moment circa 3.632 m² voor de verhuur beschikbaar is. De huurprijs bedraagt € 110,00 per m² per jaar exclusief BTW en exclusief € 400,00 per parkeerplaats per jaar.

De Vastgoedmonitor 2010 laat in onderstaande weergave de ontwikkeling van het aanbod zien. Deze tabel laat zien dat er volgens het E'til per oktober 2010 circa 353.370 m² kantoorruimte in Limburg beschikbaar is voor de markt.

Kantoorruimte:
Aanbodontwikkeling, oppervlakte in m²

	Aantal per 1 oktober	Verandering	
		abs.	in %
2006	219.830	9.210	4,2%
2007	229.030	43.040	18,8%
2008	272.070	98.710	36,3%
2009	370.780	-17.420	-4,7%
2010	353.370		

Kantoorruimte: Aanbodontwikkeling per kwartaal, oppervlakte in m²



Verandering, abs.			Verandering, in %		
2007- 2008	2008- 2009	2009- 2010	2007- 2008	2008- 2009	2009- 2010
-3.160	17.110	-200	-7,3%	43,0%	-0,4%
10.240	21.180	-13.570	23,1%	38,8%	-17,9%
35.960	60.420	-3.650	25,4%	34,0%	-1,5%
43.040	98.710	-17.420	18,8%	36,3%	-4,7%

4.3.2 Beschikbare voorraad bestaande bouw gemeente Venlo:

- De Innovatoren op het Floriadeterrein in Venlo omvat in totaal een ontwikkeling van 5.000 m² kantoren, waarvan reeds circa 3.600 m² is ingevuld.
- Enkele andere grote transacties in Venlo zijn in 2010 bijvoorbeeld de transactie van 1.130 m² aan de Noorderpoort 17 geweest. Hier heeft het UWV kantoorruimte ondergehuurd van ArboNed. ArboNed blijft nog 1.100 m² huren.
- Wanneer we kijken naar het overige aanbod van zowel bestaande alsook nieuwbouw, dan zien we dat er in Venlo nog voldoende aanbod is, zowel op moderne kantorenparken, maar ook in het centrum van Venlo.

In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat Venlo zich de laatste 10 tot 15 jaar heeft ontwikkeld en gepositioneerd door zich te richten op de grootschalige logistieke sector. Door de aantrekkingskracht van grote logistieke dienstverleners heeft dit ook een zuigende werking op de vraag naar kantoorruimte van zowel Nederlandse als ook een groot aantal Duitse bedrijven.

4.4 Planvoorraad nieuwbouw

In Roermond staan nog diverse grootschalige projecten gepland. Zo is Nieuweborg bezig met de ontwikkeling van circa 19.800 m² bruto vloeroppervlak aan kantoren in het gebied Stationspark, bestaande uit een kantoorgebouw met 6 bouwlagen en een verhoogd deel van 17 bouwlagen. In de directe nabijheid van dit complex komen ook circa 244 appartementen en 245 parkeerplaatsen voor de appartementen. De kantoren hebben een ondergrondse parkeergarage. Dit project is een absolute concurrent voor de kantoorparken van Weert.

Op bedrijvenpark Spickerhoven staat een ontwikkeling gepland van circa 2.220 m², genaamd de Coubertin. Dit dient nog te worden gebouwd. Dit is een ontwikkeling die ook al meerdere jaren op de markt is, maar waarvoor nog geen (gedeeltelijke) invulling is gevonden.

Ook in Venlo staan nog diverse ontwikkelingen te wachten. Zo is er volgens Property.nl.com een ontwikkeling aan de Professor Gelissensingel, van in totaal 9.000 m². Daarnaast is er een bouwvergunning afgegeven voor 7.800 m² aan de Noorderpoort, voor de nieuwbouw van de Rabobank.

Uit persoonlijke gesprekken met Venlose bedrijfsmakelaars blijkt dat ook zij niet verwachten dat partijen die zich nu in Venlo gevestigd hebben of zich op korte cq. middellange termijn aan het oriënteren zijn op (her)huisvesting hun vizier zullen bijstellen. Hun visie is dat het overgrote deel van de kantoorhoudende bedrijven die zich in Venlo hebben gevestigd of willen gevestigd een sterke binding met de regio hebben, vanwege de aanwezigheid van diverse zakelijke relaties en vaak ook de internationale betrekkingen uit Duitsland.

4.5 Vraag versus aanbod

Het kantoren aanbod in Roermond is de laatste jaren toegenomen. Dit wordt mede veroorzaakt door het vertrek van diverse aan de overheid gerelateerde diensten. De Rijksgebouwendienst overweegt een aantal huurovereenkomsten niet te verlengen, waardoor er in het Roermondse bovenop de geplande nieuwbouw toch ook veel bestaande meters weer aan de markt worden toegevoegd. Dit zorgt naar onze mening voor een druk op het bestaande vastgoed, hetgeen de marktverhoudingen verstoort.

4.6 Algemene huurprijsontwikkelingen

De huurprijsontwikkelingen in de onderzochte regio's vertonen een verschillend beeld. De huurprijzen in Roermond zijn licht gestegen, maar dit komt naar ons oordeel door een groot aantal nieuw opgeleverde projecten met een bovengemiddelde huurprijs. De huurprijzen voor bestaande kantoren staan sterk onder druk, zeker ook in de regio Parkstad (valt buiten dit onderzoek). De huurprijzen in Venlo vertonen ook nagenoeg hetzelfde beeld als in Roermond. Goed geoutilleerde kantoorlocaties vertonen nog steeds acceptabele huurprijzen, terwijl verouderde, minder courante kantoren een degressieve lijn in de huurprijsontwikkeling laten zien.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de huurprijsontwikkeling in Limburg zeer sterk afhankelijk is van de regio waarin het vastgoed is gelegen. Zo laat bijvoorbeeld Parkstad een hele andere ontwikkeling zien dan Roermond. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de specifieke ontwikkelingen van Weert.

4.7 Deelconclusie

Belangrijk aandachtspunt bij de analyse van bovenstaande transacties is dat deze huur- en/of koopovereenkomsten zijn gesloten in een andere marktsituatie dan ten tijde van het uitvoeren van dit onderzoek. De partijen die grotere metrages kantoren afnemen in Limburg, waren veelal afkomstig uit de zakelijke dienstverlening (accountancy en advocatuur), energiemaatschappijen en semi-overheid. Wij hebben geconstateerd dat deze partijen inmiddels zijn “geland”.

Specifieke conclusie ten aanzien van de Weerter kantorenmarkt is dat er behoudens de kantoren op Centrum Noord géén grootschalige kantoorlocaties zijn welke geschikt zijn voor grootschalige kantoorgebruikers en die derhalve een probleem voor de markt zouden kunnen vormen bij de realisatie van de kantoortoren. Dit is nú het voordeel van het kantorenbeleid van de gemeente Weert van de afgelopen decennia. Met andere woorden: wanneer er zich nú een partij met een grootschalige kantoorbehoefte in Weert wil vestigen, kan deze op korte termijn niet slagen, omdat er gewoonweg geen grootschalige solitaire kantoorruimte beschikbaar is. De realisatie van de kantoortoren kan dan Weert en haar vestigingskandidaten wél in deze behoefte voorzien.

Hoofdstuk 5 De Weerter kantorenmarkt

5.1 Inleiding

De kantorenmarkt in Weert wordt gekenmerkt door een sterk gevarieerd aanbod aan kantoorruimte, onderverdeeld in solitaire kantoorruimte en kantoorruimte welke onderdeel uitmaken van een groter geheel, zoals bijvoorbeeld een bedrijfscomplex bestaande uit bedrijfsruimte met kantoren.

De kantorenvorraad in Weert concentreert zich in de binnenstad, rondom de singelring en de aanloopstraten naar het kernwinkelapparaat, maar uiteraard ook op kantorenpark Centrum Noord.

5.2 Tendens Weerter kantorenmarkt

Welke ontwikkelingen zien we op de Weerter kantorenmarkt. Er is in verhouding tot de concurrerende steden relatief weinig leegstand op Centrum Noord, met uitzondering van de structurele leegstand aan de Schoutlaan van één van de eerste kantoorpanden (370 m² leegstand).

De uitgifte van nieuwbouwkavels stagneert, hetgeen blijkt uit de uitgifte van de laatste twee jaar. Ook de ontwikkelingen aan de Porta vinden lastig een huurder. Toch zijn er ook wel degelijk positieve signalen waarneembaar op Centrum Noord! Zo is Spitters Vastgoed momenteel bezig om circa 750 m² kantoorruimte te realiseren met een zichtlocatie aan de Ringbaan en de ontwikkelaar van de Porta-gebouwen is bezig met een herziening van de plannen. Ook aan de achterzijde van Pro Light zijn de plannen getekend om hoogwaardige, kleinschalige kantoren (400 m² te realiseren).

Op Kampershoek zijn de laatste jaren aan de zijde van de A2 diverse hoogwaardige kantoren gerealiseerd, in combinatie met bedrijfsruimten. Denk hierbij aan het gebouw van Van de Meerakker, Dancohr Corporation en het kantorenverzamelgebouw van Spitters Vastgoed. Met de bouw van deze objecten heeft Weert een start gemaakt met de hoogwaardige make-tech objecten.

Ook in Weert staan de prijzen onder druk en dienen verhuurder steeds vaker en steeds grotere incentives weg te geven om huurders over de streep te trekken of om bestaande huurders binnen boord te houden. Dit is echter in gelijke trend met de landelijke markt. Het voordeel in Weert is dat er geen grootschalige kantoorlocaties zijn, die bijvoorbeeld door verplaatsing naar de te realiseren kantooortoren op Kampershoek vrijkomen en dus voor een extra druk op de Weerter kantorenmarkt zorgen.

5.3 Beschikbare voorraad bestaande bouw

Op korte termijn zijn er in Weert geen grootschalige kantoorlocaties beschikbaar voor de markt. Zo is op korte termijn de voormalige Hermeslocatie aan de Wilhelminasingel beschikbaar (circa 2.700 m²) en aan de Noordkade 2-2a is 408 + 725 m² beschikbaar. Verder zijn er in Weert een aantal solitaire kantoorlocaties tot 500 m² beschikbaar.

Wel zijn er diverse grotere kantoorlocaties beschikbaar welke onderdeel uitmaken van een groter bedrijfscomplex, zoals bijvoorbeeld de gecombineerde locatie aan de Graafschap Hornelaan 196 (totaal circa 1.352 m² kantoren en circa 1.700 m² bedrijfsruimte) alsmede ook de locatie aan de Marconilaan 15 op Kampershoek.

5.4 Planvoorraad nieuwbouw

Op kantorenpark Centrum Noord zijn nog diverse kavels uitgeefbaar. Ook worden al meerdere jaren de ontwikkelingen van Porta aangeboden aan de markt. In totaal is dit 7.425 m² kantoorruimte, verdeeld over drie gebouwen.

Daarnaast zijn er in Weert een aantal grootschalige kantoorlocaties die beschikbaar zijn of op termijn beschikbaar gaan komen. Denk hierbij onder andere aan de locatie “Hermes” aan de Wilhelminasingel, de locatie achter de Poort van Limburg van ontwikkelaar 3W waarin het UWV gehuisvest zou worden.

5.5 Vraag versus aanbod

De vraag naar kantoorruimten in Weert uit zich vooral in aanvragen tot 500 m², met een incidentele uitschieter naar een transactievolume van meer dan 1.000 m². Het aanbod kantoorruimte neemt in Weert toe, maar dit wordt mede veroorzaakt door een toename van het aanbod kantoren, behorende bij een groter bedrijfscomplex, waar veelal ook bedrijfsruimte toe behoort. De vraag naar kantoorruimte in Weert is veelal afkomstig uit MKB-ondernemingen uit de directe regio en het betreft hier verplaatsing als gevolg van groei. Een aantal malen is ook volledige nieuw vestiging aan de orde. In Weert staat er aan de singelring relatief weinig te huur in verhouding tot bijvoorbeeld de singelring in Roermond. Wil Weert zich nu als regio versterken en inzoomen op grotere kantoorgebruikers, dan kunnen deze binnen de huidige kantorenvorraad niet optimaal en niet tijdig worden ondergebracht. De ontwikkeling van de kantoorstoren levert hier naar onze mening een positieve bijdrage aan om de kans te vergroten om toonaangevende bedrijven naar Weert te halen. De toren kan dan naar onze mening als een soort “vliegwiel” voor de directe regio fungeren en zo een aanzuigende werking op de regio hebben, waardoor meer kantoorhoudende bedrijven zich in Weert willen vestigen.

5.6 Algemene huurprijsontwikkelingen

Net als in de overige onderzoeksgebieden staan de huurprijzen onder druk en nemen de incentives toe. De prijzen op Centrum Noord liggen rond de € 140,00 per m² exclusief BTW per jaar voor de Porta. Aan de overzijde, aan de Noordkade liggen de prijzen rond de € 125,00 per m² exclusief BTW per jaar. Aan de singels van Weert laten de laatste transacties een prijsniveau tussen de € 100,00 en € 115,00 per m² exclusief BTW per jaar zien.

5.7 Opname kantoren

De laatste kantorentransacties met een transactievolume boven de 1.000 m² zijn schaars. Zo zijn er de transactie van Tennet aan de Graafschap Hornelaan 180 van 1.523 m² in 2008, de transactie van het voormalige postkantoor van 1.114 m² in 2009 en de verkoop van het voormalige ABN-kantoor aan de Langstraat, alsmede de deal met Enexis aan de Copernicusstraat 11-13 Weert van 1.352 m². De overige transacties hebben allemaal een kleiner volume, waarvan het zwaartepunt ligt in het metrage tussen de 150 en 450 m². De transacties met een kleiner volume vinden vooral plaats rondom de singelring. De grotere transactievolumes zijn terug te vinden op Centrum Noord of Kampershoek.

5.8 Deelconclusie

Weert heeft zich de afgelopen decennia niet als volwaardige speler op de kantorenmarkt geacteerd. Hierdoor is er in Weert een relatief kleine voorraad kantoren met een metrage boven de 1.500 m². Dit heeft als gevolg gehad dat de laatste jaren diverse partijen met een ruimtebehoefte van 2.000 m² of meer niet in Weert zijn geslaagd en hun huisvesting elders hebben gevonden. Nu heeft Weert de kans om op een unieke locatie een kantoorontwikkeling te realiseren. Het aanbod kantoorruimten concentreert nu voornamelijk in en direct rondom de binnenstad en het kantorenpark Centrum Noord en de aangrenzende Noordkade. De gebruikers van deze kantoren zijn veelal gericht op de zakelijke dienstverlening. Er zit een relatief laag aandeel overheid en semi-overheid bij de kantoorgebruikers. Bijkomstig voordeel is dat Weert door de ontwikkelingen van de laatste decennia een relatief lage voorraad grootschalige, verouderde kantoorruimte heeft. Dit biedt perspectief voor de realisatie van de kantooortoren, waardoor Weert zich als voorwaardige speler op de kantorenmarkt kan positioneren.

Hoofdstuk 6 De kantoortoren

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord biedt ruimte voor een kantoortoren van maximaal 14.000 m² BVO (VVO van 10.800 m²). De gemeente Weert zal deze unieke locatie en mogelijkheid op deze “landmark” locatie zeer zeker moeten vastleggen in de daarvoor bestemde planopgave. Gelet op het tijdspad van 10 jaar dat de gemeente Weert heeft ingekaderd om invulling te geven aan deze kantoortoren, achten wij een succesvolle invulling aan deze toren, onder de door ons in dit onderzoek aangevoerde condities uitvoerbaar.

6.2 Maatvoeringen

Uitgangspunt bij het vaststellen van de haalbaarheid is dat Nederweert op de uitbreiding van bedrijvenpark Pannenweg geen nadere studie doet naar de realisatie van een tweede toren maar zich meer gaat focussen op hotel / leisuremarkt. De gemeente Weert zal de focus leggen op de realisatie van de kantoortoren.

Bij de ontwikkeling van de hoteltoeren in de gemeente Nederweert zullen waarschijnlijk diverse faciliteiten ondergebracht worden, zoals conferentieruimtes en vergaderaccommodaties. Dit hoeft de ontwikkeling van de kantoortoren op Kampershoek-Noord naar onze mening niet negatief te beïnvloeden, maar kan het gebied juist versterken. Een hotelaccommodatie in combinatie met een tegenovergelegen kantoortoren zouden de attractiviteit van de Stadspoort positief kunnen beïnvloeden, omdat op deze wijze de locatie Stadspoort maximale faciliteiten kan bieden aan haar bezoekers. Het is voorlopig nog zeer onzeker of de hoteltoeren er komt. Deze twijfel mag naar onze mening geen remming en/of belemmering zijn om de kantoortoren in Weert te ontwikkelen.

Aanvullend op de opnamekansen van de metrages in de kantoortoren staat ook de mens in dit onderzoek centraal. En dan met name de mate waarin de bedrijven en haar medewerkers bereid zijn om zich in Weert te vestigen. Wanneer grote kantoorhoudende bedrijven zich verplaatsen van bijvoorbeeld Eindhoven of Venlo zal Weert zich als woonstad nog beter op de kaart moeten zetten. De gemeente Weert heeft een zeer goed woon- en leefklimaat mede door een goede mix aan voorzieningen op het gebied van wonen, winkelen en onderwijs maar vooral de stad in het groen maakt de belevingswaarde groter. Niet alleen het leefklimaat moet een trekker zijn voor bedrijven om zich hier te vestigen, met name de locatie waar de kantoortoren gerealiseerd wordt is uniek te noemen. Direct gelegen aan de kennis-as A2 in de technologische driehoek Eindhoven-Aken-Leuven.

6.3 Parkeernormen

Wanneer er wordt uitgegaan van een footprint van 900 m² waarop in totaal 14.000 m² (BVO) kantoorruimte gerealiseerd moet worden, betekent dit een toren van minimaal 15 kantoorverdiepingen. Vanwege de ligging aan de autosnelweg zal er voor een optimale parkeergelegenheid gezorgd moeten worden. De ontwikkelingslocatie is op aanzienlijke afstand van het centraal station gelegen, dus naar onze mening komt het overgrote deel van de medewerkers met eigen vervoer. Gelet op de uitstraling van de totale locatie is het naar ons oordeel niet wenselijk om op maaiveldniveau auto's te parkeren. Rekening houdend met een verhuurbaar vloer oppervlakte van 10.800 m² zouden er gebaseerd op een parkeernorm van 1:50 circa 280 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Wanneer de toren een maatvoering zou hebben van 6.000 m² en een gelijkblijvende parkeernorm gehanteerd zou worden, dan zouden er in deze variant circa 120 parkeerplaatsen moeten komen. Deze parkeernorm is wel wenselijk en naar onze mening zeker ook noodzakelijk om voor klanten en medewerkers goede parkeerfaciliteiten te bieden.

Het verdient naar onze mening aanbeveling om de mogelijkheden naar ondergronds/half verdiept parkeren te onderzoeken.

6.4 Bouwkosten

In de eerste verkennende gesprekken met opdrachtgever is de vraag gesteld of er inzage verschaft kan worden in de bouwkosten van de kantoortoren. Naar onze mening is dit een zeer specifieke vraag die nader onderzoek behoeft. Op basis van zeer globale kengetallen, welke algemeen de markt te doen gebruikelijk zijn hebben wij onderstaande berekening uitgevoerd.. Uitgangspunt is een marktconforme oplevering. Gebaseerd op zeer algemene kengetallen en uitgaande van een verhuurbaar vloer oppervlak van 10.800 m² en een omrekenfactor BVO/VVO van 75% betekent dit een bruto vloer oppervlak van 14.400 m².

De bouwkosten met een marktconforme oplevering worden geschat op € 1.525,-- per m² exclusief BTW. Dit zou dan uitkomen op een totale bouwkostensom van € 22.000.000,-- exclusief BTW, exclusief grondaankoop en exclusief exploitatiebijdrage. Afhankelijk van de gekozen variant voor de parkeervoorzieningen (maaiveld/half verdiept/ ondergronds) dienen deze kosten voor het realiseren van de parkeervoorziening nog bij de bouwkosten voor de kantoorruimte te worden opgeteld.

We zien op de beleggingsmarkt voor vastgoed dat beleggers een hoger risicoprofiel toekennen aan kantoren, zeker wanneer de nog te bouwen kantoren niet (deels) zijn voorverhuurd. Het hoger risicoprofiel betekent dat beleggers een hogere rendementseis hebben en dit heeft weer gevolgen voor de maximale prijs die beleggers voor een object willen betalen. Deze daalt bij een hoger risicoprofiel.

Ons inziens zal een belegger een minimale (bruto) rendementseis hebben van 8,75-9% per jaar. Rekening houdende met de bovenstaande kosten brengt dit een minimale huurprijs met zich mee van circa € 180,00 per m² per jaar, exclusief een nog vast te stellen huurprijs voor de parkeerplaatsen.

6.5 Locatie-eisen kantoorgebruikers

De kritische succesfactoren van een hedendaags kantoorgebouw zijn naar onze mening in te kaderen in een aantal sleutelwoorden. Dit zijn bereikbaarheid per auto en trein, flexibiliteit in maatvoering en huurvoorwaarden, representatieve uitstraling en uiteraard een prima prijs-kwaliteitverhouding. De traditionele kantoorruimten met veel aparte spreekkamers van bijvoorbeeld 13 m² komen we niet of nauwelijks meer tegen in nieuwbouw. Een goede parkeernorm is zeker voor een goed per autoweg ontsloten kantoorgebouw een absolute must. Een laatste succesfactor is naar onze mening beleving, van zowel het interieur als ook het exterieur (lees: de omgeving).

6.6 Deelconclusie

Het voordeel van de kantoortoren is dat deze zich nog in de ontwikkelingsfase bevindt, waardoor anticiperen op trends en ontwikkelingen in de markt nog goed mogelijk is. Aan een groot deel van de succesfactoren welke hedendaagse kantoorgebruikers hebben heeft de kantoortoren de potentie om hieraan te kunnen voldoen. Belangrijk blijft wel hoe je deze gaat vermarkten, rekening houdend met marktsituatie, concurrentie en voornamelijk de positionering van de toren in de regio. Gelet op de huidige marktomstandigheden zal het een uitdaging zijn om grote opname cijfers te kunnen realiseren maar gezien de locatie, de (mogelijk) representatieve uitstraling, de VVO meters in combinatie met de 10 jarige termijn moet het mogelijk zijn de kantoortoren te verhuren.

Het moge duidelijk zijn dat het in deze tijd een hele uitdaging zal zijn om commerciële partijen te vinden die op een realistische basis een dergelijke ontwikkeling willen doen. Naar onze mening moet Weert absoluut meedoen op de kantorenmarkt, echter men moet wel een jas aantrekken die hen past!

7.1 Inleiding

De kantorenmarkt anno 2011 laat een ander beeld zien dan ten tijde van de eerste plannen voor de kantoortoren en onze verwachting is ook, mede gebaseerd op landelijke publicaties dat dit beeld de komende jaren niet substantieel verandert. Daarnaast zijn ook het Nieuwe Werken en het thuiswerken wel degelijk zaken waarmee architecten en ontwikkelaars van kantoorgebouwen rekening dienen te houden. Zo zal de bezettingsgraad van kantoren naar onze mening afnemen.

Het is aan ons als schrijvers van dit onderzoek om een realistisch beeld te schetsen van de opnamekansen van een kantoortoren met een omvang van circa 14.000 m². Laat ons vooropstellen dat wij het er als marktpartijen die dagelijks met commercieel vastgoed in de regio bezig zijn het er unaniem over eens zijn dat deze locatie voor de gemeente een unieke, en zo niet de laatste unieke kans is om Weert als kantorenstad en/of kantorenregio met een locatie langs de A2, op de kaart te zetten. Dit dient naar onze mening dan ook onherroepelijk in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Daarnaast moet ook de gemeente Weert duidelijkheid bieden richting marktpartijen welke zekerheden en mogelijkheden zij hebben om partijen te faciliteren en over te halen om zich in de kantoortoren te vestigen. Zowel op planologisch, juridisch als ook op financieel vlak.

7.2 Conclusies

Na een grondige analyse van alle cijfers ten aanzien van opname, aanbod, planvoorraad en verdere concurrentieanalyse kunnen we concluderen dat de markt op de korte en middellange termijn mogelijkruimte biedt voor een kantoortoren van maximaal 6.000 tot 7.000 m², met een doorlooptijd tussen de 5 en 10 jaar.

De analyse van de concurrerende regio's Roermond, Venlo en Eindhoven laten het beeld zien dat deze steden een planvoorraad hebben die verder doorontwikkeld is waardoor deze regio's sneller kunnen anticiperen op vraagstellingen vanuit de markt. Met de ontwikkelingen van de kantoortoren maakt Weert een absolute sprong voorwaarts als speler op de kantorenmarkt welke naar onze mening een goede "spin off" kan geven voor de gehele regio.

Een algemene tendens is dat er een mismatch is tussen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. Gevolg hiervan is dat ook incourante, verouderde kantoorruimte in binnenstedelijke gebieden worden getransformeerd tot bijvoorbeeld studentenhuisvesting. Weert heeft deze mismatch niet en heeft met de ontwikkeling en realisatie van de kantoortoren een uitstekende en unieke uitgangspositie ten opzichte van andere kantoortorenteveloperingen. De locatie aan de drukke verkeersader A2 en de bijbehorende verbindingswegen zorgen voor een aantrekkelijke infrastructuur. De functie van de kantoortoren en het totale kwadrant Stadspoort-Weert Nederweert is een noodzakelijke ontwikkeling als "vliegwiel" voor de directe regio, die kwaliteitsimpuls te geven die de groei van de regio mogelijk moet maken. Niet alleen op economisch gebied, maar dit moet uiteindelijk ook zijn uitwerking hebben op het woonklimaat en de voorzieningen ten aanzien van horeca en recreatie.

De totale, geschatte stichtingskosten van deze nieuwbouw kantoortoren zijn van een dusdanig hoog niveau dat de hieruit af te leiden huurprijs in combinatie met een marktconforme rendementseis die beleggers aan soortgelijke objecten stellen, een bovengemiddelde huurprijs tot gevolg zal hebben, waardoor de huurprijs niet meer een USP wordt om partijen vanuit de concurrerende regio's naar Weert te halen.

De cijfers en stellingen uit geraadpleegde en eerder uitgevoerde onderzoeken gaven wellicht een ander beeld ten aanzien van opnamekansen. Veel van de potentiële partijen die destijds als “prospect” werden aangemerkt zijn inmiddels “geland” en zullen zich de komende jaren niet meer op de kantorenmarkt melden, veelal als gevolg van langdurige huurovereenkomsten.

Ten aanzien van de locatie kunnen we de conclusie trekken dat deze voor de bereikbaarheid met de auto optimaal is. Er zijn goede uitvalswegen richting Venlo, Roermond, Eindhoven en Helmond. Voor wat betreft de bereikbaarheid met het openbaar vervoer kan worden gesteld dat met uitzondering van een busverbinding deze beperkt is. Een trend is dat steeds meer kantoorgebruikers zich ook weer rondom de stationslocaties gaan vestigen.

Het feit dat partijen weer kiezen voor een stationslocatie is dat dit vaak levendige locaties zijn met voorzieningen, hetgeen de belevingswaarde van kantoorgebruikers verhoogd. Deze voorzieningen zijn op de locatie Kampershoek Noord niet aanwezig. Twee goede voorbeelden waar moderne kantoren zijn gecombineerd met een aangenaam verblijfsklimaat, is het Kazernevoortterrein in Roermond en de Kennedytoren in Eindhoven.

Wellicht is de laatste conclusie wat overbodig, maar we vonden het wel degelijk het vermelden waard. De ervaring leert dat er niks zo grillig is als de vastgoedmarkten en wij als professionals onmogelijk alle vraag naar kantoorruimte kunnen inventariseren. Hierdoor kunnen wij de kans op “toevalstreffers” in de zin van een grote kantoortransactie niet uitsluiten.

7.3 Aanbevelingen

Wanneer de gemeente Weert onomstotelijk de ambitie uitspreekt om de maximale 14.000 m² te realiseren, dan zal ons advies om in ieder geval juridisch en planologisch alle voorzieningen te treffen om de kantoortoren mogelijk te maken, doch echter met de uitvoering en ontwikkeling pas te starten wanneer de kantorenmarkt zich in stabielere vaarwater begeeft en ook het aantal kantoorhoudende marktpartijen toeneemt, waardoor de opname/afzetkansen stijgen.

Tevens moet kritisch gekeken worden naar de concurrentie binnen de eigen gemeentegrenzen. Hoe gaat men om met de te realiseren kantoren nabij het nieuwe gemeentehuis, de locatie Poort van Limburg, alsmede ook de planvoorraad Porta, nog uit te geven kavels op Centrum Noord en nieuwe initiatieven die zich tussentijds nog aandienen?

Mede gebaseerd op bovenstaande gegevens kunnen we nogmaals stellen dat wij de realisatie van een toren van circa 6.000 tot 7.000 m² op basis van realistische uitgangspunten als maximaal haalbaar willen aanduiden.

Op basis van de footprint van circa 900 m² betekent dit een toren van circa 8 bouwlagen. In het ontwerp zou eventueel rekening gehouden kunnen worden met de realisatie van een aantal vergaderzalen, conferentieruimten, enz. in de toren. Wanneer blijkt dat de markt een grotere metrage vraagt, kunnen eventueel in een aanbouw van een aantal bouwlagen de hiervoor genoemde secundaire ruimten worden ondergebracht. Hier dient dan naar onze mening bij de gebiedsinrichting wel rekening mee te worden gehouden. Dit betekent dat de toren “van boven naar beneden” verhuurd dient te worden om zo een optimaal mogelijke indeling te realiseren en zo kan men zo laat mogelijk in het verhuurtraject besluiten welke invulling gegeven wordt aan de onderste bouwlagen. Op deze wijze wordt momenteel ook de Natalinitoren in Roermond verhuurd.

Om een “wildgroei” aan kantoorontwikkelingen tegen te gaan dient de gemeente naar onze visie andere kantoorontwikkelingen te reguleren, om zo geen overaanbod in de hand te werken. Harde ontwikkelingen moeten kritisch worden gevolgd om niet te bouwen voor de leegstand. Zachte plannen moeten naar onze visie worden uitgesteld.

Deze bijzondere kantoortoren heeft een grotere kans van slagen bij een perfecte marketingcampagne, met een optimale “branding”. Bedrijven moeten het als een voorrecht voelen om in de kantoortoren te werken. Deze branding dient bovenregionaal te worden aangepakt en heeft nadere studie in samenspraak met gespecialiseerde marketingbureaus.

Bronnenoverzicht:

Literatuur:

- Spreekende cijfers kantorenmarkt 2011 uitgebracht door Dynamis
- Locaties 2011 101 gemeenten in beeld
- Factsheets kantorenmarkt 2010-2011 dtz zadelhoff
- Vastgoed monitor Limburg 2010
- Nationaal onderzoek naar het Nieuwe werken 2010
- Kantorenmarkt regio's 2010, een rapport van NVM Business
- Stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt aug 2010, een rapport van NVM Business
- Stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt februari 2011, een rapport van NVM Business
- Limburg aan het werk 2010, publicatie door Etil B.v.
- PropertyNL, 3 oktober 2011

Online:

- www.dtz.nl
- www.colliers.nl
- www.eindhoven.nl
- www.joneslanglasalle.nl
- www.etil.nl
- www.weert.nl
- www.Roermond.nl