

Kantorennota Heerlen 2017

Inhoud

<i>1 Inleiding</i>	<i>3</i>	
<i>2 Samenvatting analyse Heerlense kantorenmarkt</i>	<i>4</i>	
<i>3 Kantorenbeleid</i>	<i>8</i>	
3.1 Kaders en afspraken op hogere niveaus		8
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking		8
3.1.2 Label C-verplichting voor kantoren		9
3.1.3 Convenant aanpak leegstand kantoren		9
3.1.4 POL 2014 en uitwerking Kantoren		10
3.2 Kantorenbeleid Heerlen		11
3.2.1 Stimuleren van de vraag naar kantoorruimte		11
3.2.2 Aanpassen van de kantorenvorraad (fysiek spoor)		13
<i>4 Tot slot</i>	<i>18</i>	
 <i>Bijlage: Analyse kantorenmarkt</i>	 <i>20</i>	
1 Vraag- en aanbodontwikkeling kantoren		20
1.1 Voorraad aan kantoren		20
1.2 Aanbod aan kantoren		26
1.3 Vraag naar kantoren		30
1.4 Vraag en Aanbod		33
2 Trends en ontwikkelingen		35
2.1 Economisch perspectief		35
2.2 Werkgelegenheid		35
2.3 Kantorenmarkt		36
2.4 Gevolgen trends en ontwikkelingen voor Heerlen		39
3 SWOT-analyse en confrontatiematrix		41

1 Inleiding

Sinds het opstellen van de vorige Kantorennota Heerlen (in 2002) is er veel gebeurd. Waar die nota uitging van de economisch groei die in de decennia ervoor had plaatsgevonden, haalde de financiële crisis van 2008 een streep door de rekening. De crisis heeft grote gevolgen gehad voor de markt in commercieel vastgoed, evenals voor de werkgelegenheid. Afgezien daarvan zijn de technologische mogelijkheden in hoog tempo verder ontwikkeld, waardoor het mogelijk is om tijd- en vooral plaatsonafhankelijk te werken: Het Nieuwe Werken.

Door deze veranderingen in de economische en ruimtelijke context is het noodzakelijk geworden om het Heerlense kantorenbeleid te herzien. De behoefte aan een grondige actualisatie wordt gevoed door een tweetal overwegingen. Om te beginnen is er een helder beeld nodig van de relevante ontwikkelingen in de markt. Daarbij gaat het om de vraag, het aanbod als nieuwbouw van kantoren. Verder is er behoefte aan helder en eenduidig inzicht in het aanbod: zowel het huidige als het verwachte aanbod, inclusief de leegstand en de mogelijkheden om kansarme kantoren te transformeren naar kansrijke functies. De recente start van de Smart Services Campus vraagt eveneens om inzicht in de marktontwikkelingen, vooral om een gerichte acquisitiestrategie te kunnen uitrollen.

De tweede aanleiding is de introductie van nieuwe wetgeving en de ontwikkeling van beleid op diverse niveaus. De wetgever heeft eind 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in de wet opgenomen om leegstand tegen te gaan en hergebruik van bestaande panden te bevorderen. Daarnaast heeft het Rijk met diverse vastgoedpartijen en de VNG een Convenant aanpak leegstand kantoren gesloten. De Provincie Limburg heeft onlangs een nieuw omgevingsplan opgesteld, het POL 2014. Onderdeel daarvan zijn de thematische uitwerkingen, ook op het gebied van kantoren. De gemeente Heerlen tenslotte heeft een Structuurvisie vastgesteld tot 2035.

De doelstellingen van de nieuwe kantorenvisie zijn meerledig. Centraal staat het opstellen van realistisch-ambitieuw kantorenbeleid met heldere uitspraken over de te bereiken (beperkte) groei en de kwaliteit van de kantorenmarkt en de kantorenlocaties. Verder willen we adequaat kunnen inspelen op de marktontwikkelingen voor de komende 5-10 jaar. Een ander belangrijk doel is het creëren van draagvlak bij alle stakeholders en een goede samenhang met overige beleidslijnen van de gemeente Heerlen, de provincie Limburg (o.a. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014) en het Rijk (o.a. 'ladder duurzame verstedelijking').

Een zinvol kantorenbeleid moet gestoeld zijn op een degelijke analyse van de situatie en een realistische schets van de toekomstige ontwikkelingen. Om een goed en actueel beeld te krijgen, heeft de gemeente Heerlen opdracht gegeven aan Buck Consultants International om een onderzoek te doen naar de kantorenmarkt in Heerlen, tegen de achtergrond van regionale en landelijke ontwikkelingen. Het rapport van Buck is integraal opgenomen als bijlage bij deze kantorennota. De belangrijkste zaken en de conclusies worden in de hoofdstukken 2 en 3 geciteerd. Daarnaast is gebruik gemaakt van de cijfers uit de Kantorenmonitor Limburg 2015, die Etel elk jaar opstelt in opdracht van de provincie Limburg. Verder is gebruik gemaakt van de NVM-publicatie Kantoren in cijfers 2015 alsmede het halfjaarlijkse overzicht van DTZ Zadelhoff: Nederland compleet, Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, Factsheets medio 2016. Op deze wijze ontstaat een gedifferentieerd beeld.

2 Samenvatting analyse Heerlense kantorenmarkt

Om de markt voor kantoren¹ goed te kunnen analyseren, is de voorraad en het aanbod onderzocht, evenals de vraag. Om de vraag goed te kunnen duiden, is gekeken naar de relevante trends en ontwikkelingen in de kantorenmarkt. Al deze zaken zijn uitvoerig toegelicht in Bijlage 1. De meest relevante conclusies uit de analyse zijn de volgende.

Kwantitatieve kenmerken van de Heerlense kantorenmarkt

Heerlen is onbetwist dé kantorenstad van Parkstad Limburg. Onze kantorenmarkt is vooral een regionale markt op het schaalniveau van Parkstad Limburg. De laatste jaren is er geen sprake meer van groei. De kantoorvraag die er nog is, is vooral een vervangingsvraag van zittende ondernemingen die een ander kantoor zoeken. Daarbij zit de meeste dynamiek in de kleinere kantoren, te weten tussen 100 en 500 m².

De totale kantorenvorraad die op de markt wordt aangeboden, ligt rond de 470.000 m² vvo. Daarvan staat ongeveer 21% leeg. Bij een frictieleegstand van 6% is er sprake van een gezonde marktspanning; dat betekent, dat de Heerlense kantorenmarkt een overaanbod heeft van 15% oftewel zo'n 70.000 m².

Qua totale oppervlakte zit de grootste leegstand in de grootschalige en zeer grootschalige kantoorgebouwen. Gezien het feit dat veruit de meeste dynamiek in de kleinschalige kantoren/metrages zit, is het niet de verwachting dat deze (zeer) grootschalige kantoren snel ingevuld raken.

Ook al zijn onderstaande cijfers van eind 2015, toch zijn deze representatief voor het totaalbeeld inzake de verdeling over grootteklassen. De conclusie blijft dezelfde: de grootste leegstand zit in de grootschalige kantoorgebouwen vanaf 1.000 m².

	omvang 250m ² - 1.000m ²	omvang 1.000m ² - 2.000m ²	omvang 2.000m ² - 4.000m ²	omvang ≥ 4.000m ²	Totaal
<i>Beschikbare kantoorruimte</i>					
<i>Aantal objecten</i>	21	14	8	5	48
<i>Totale beschikbare metrage</i>	9.625 m ²	19.700 m ²	21.750 m ²	57.100 m ²	108.175 m ²

Bron: Buck Consultants International, Integraal Kantorenbeleid Heerlen, oktober 2015

Naast deze cijfers zijn er nog enkele kantoorgebouwen die weliswaar leeg staan, maar niet actief op de markt worden aangeboden. Deze zijn samen goed voor bijna 50.000 m². Deze gebouwen tellen in het Buck-rapport *niet* mee in de cijfers over voorraad en leegstand.

Om in Heerlen weer een gezonde marktspanning te krijgen, moet het teveel uit de markt worden gehaald. Van hetgeen op de kantorenmarkt actief wordt aangeboden, moet 70.000 m² overaanbod uit de markt worden genomen. Wanneer daarbij wordt opgeteld de leegstand die niet actief op de markt is maar wel een potentiële bedreiging van de marktspanning vormt, te weten 50.000 m², is de totale saneringsopgave dus ongeveer 120.000 m².

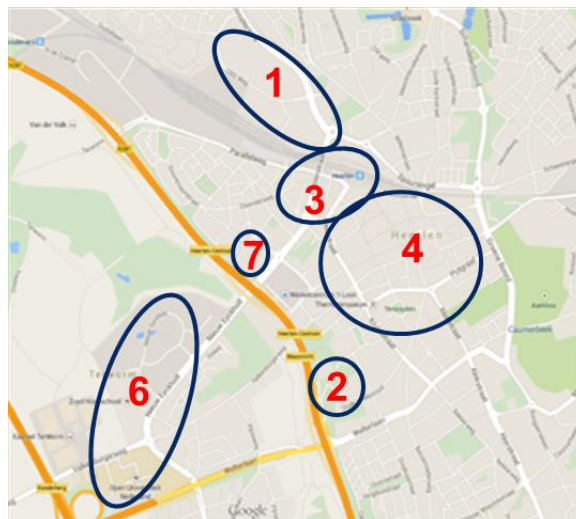
¹ Onder kantoren verstaan we bedrijfspanden of bedrijfsruimtes waar allerlei administratieve handelingen worden uitgevoerd.

Locaties kantorenconcentraties Heerlen

De meeste kantoren liggen in en rond het centrum van Heerlen. De huidige voorraad is verdeeld over **8 typen locaties**:

Locatie	Voorraad (m ²)
1 Zeswegen (Carbon6 en CBS)	80.000
2 APG	72.000
3 Stationsgebied & Kantorenboulevard	67.000
4 Centrum	42.000
5 Bedrijventerreinen	35.000
6 Coriopolis & Onderwijsboulevard	32.000
7 DSM	22.000
8 Overige locaties	118.000
Totaal	468.000

Bron: Buck Consultants International,
 Integraal Kantorenbeleid Heerlen, oktober 2015



Kwalitatieve kenmerken van de Heerlense kantorenmarkt

Heerlen heeft een breed geschakeerd aanbod aan kantoorlocaties en –kenmerken. Voor iedere kantoorgebruiker is er wat wils.

Limburg, en specifiek Heerlen, beschikt over een sterk ontwikkeld cluster op het gebied van financiële, administratieve en informatieve dienstverlening. Zowel grote bedrijven als kleinere, innovatieve spelers zijn bezig met de ontwikkeling van hoogwaardige en vernieuwende diensten. Om de samenwerking en synergie te bevorderen is in 2012 de Smart Services Hub opgericht die in 2015 is uitgemond in de oprichting van de Smart Services Campus: de locatie waar ruimte is voor onderwijs, onderzoek en ondernemingen.

Trends en ontwikkelingen

Aangezien de tertiërisering van de economie (de ontwikkeling van de diensteneconomie) over zijn hoogtepunt heen is, zal de vraag naar kantoren langzaam afnemen. Ook de veranderde manier van werken leidt tot minder ruimtebehoefte. Schaalvergroting, fusie- en concentratieprocessen leiden in perifere gebieden in Nederland meestal tot een afname van kantoorvraag. Daarnaast neemt de potentiële beroepsbevolking in Zuid-Limburg af, waardoor de voedingsbodem voor kantoren iets schraler wordt. Wat kantoorgebouwen betreft zien we een groeiende vraag naar een betere kwaliteit.

Swot-analyse en Confrontatiematrix

De belangrijkste uitkomsten van de analyse van de Heerlense kantorenmarkt (zie bijlage) kunnen worden weergegeven in een **SWOT-analyse**. De gegevens uit de SWOT-analyse worden vervolgens onderling met elkaar geconfronteerd, waardoor duidelijk wordt welke de meest logische en kansrijke maatregelen zijn; dit is weergegeven in de **Confrontatiematrix**.

SWOT-analyse Heerlense kantorenmarkt	
INTERNE FACTOREN	OMGEVINGSFACTOREN
Sterktes 1. Concentratie van grote kantoren in centrumvijfhoek & stationsgebied (60%) 2. Gevarieerd aanbod verschillende typen kantoren/locaties: - diverse locaties - diverse formaten - single&multi tenant 3. Aanwezigheid enkele zeer grote, (inter)nationale kantoorgebruikers (CBS, APG, DSM, Belastingdienst) 4. Sterke positie binnen regionale kantorenmarkt (Parkstadniveau)	Kansen 1. (Vervangings)vraag naar kwalitatief goede (=duurzame) gebouwen en locaties: a. OV-bereikbaar b. goede kwaliteit c. multifunctionele centrumlocaties d. kleinere metrages e. flexibele contracten f. moderne, duurzame gebouwen; g. gunstig geprijste locaties. 2. Toenemende interesse in transformatie van kantoren 3. Samenwerking sector zakelijke dienstverlening in Smart Services Campus
Zwaktes 1. Weinig kwalitatief goed aanbod; 8% kansrijk, 32% kanshebbend, 60% kansarm 2. Lage marktspanning (leegstand 20%, moet rond 6% zijn) = 14% structureel overaanbod 3. Perifere ligging in NL 4. Krimp beroepsbevolking; te weinig aanbod aan hoogopgeleid / specifiek geschoold personeel	Bedreigingen 1. Afnemende en veranderende vraag naar kantoren (meer ZZP'ers, Het Nieuwe Werken, kleinere ruimtebehoefte o.m. door verdere digitalisering) 2. Concentratieprocessen bedrijven en overheden; vestigings-/blijfbeslissing grote kantoorgebruikers wordt vaak elders genomen 3. Concurrentie Mtr en Businesspark Technoport (MAA) 4. Lage economische groei, Dienstensector krimpt vanaf 2020

Confrontatiematrix Heerlense kantorenmarkt								
Extern →		KANSEN			BEDREIGINGEN			
Intern ↓		RUIIMTELIJK (Vervangings)vraag naar kwalitatief goede (=duurzame) gebouwen en locaties:	RUIIMTELIJK Toenemende interesse in transformatie van kantoren	Samenwerking in Smart Services Campus Groei sector	RUIIMTELIJK Afnemende en veranderende (vervangings)vraag naar kantoren (meer ZZP'ers, Het Nieuwe Werken, kleinere ruimte-behoefte o.m. door verdere digitalisering	Concentratieprocessen bedrijven en overheden; Vestigings-/ blijfbeslissing (inter)nationale spelers wordt vaak elders genomen	Concurrentie Maastricht en Business park Technoport Europe (bij vliegveld MAA)	Lage economische groei, Dienstensector krimpt vanaf 2020
		Hoe kan een sterkte worden benut om in te spelen op een kans?			Hoe kan een sterkte worden benut om een bedreiging tegen te houden?			
STERKTES	RUIIMTELIJK Concentratie van grote kantoren in centrumvijfhoek & stationsgebied (60%)	Zorgen voor voldoende moderne gebouwen in/om centrum/station; ook kleinschaligere units en flexibelere contracten. Vervangingsvraag Aandachtspunt: zakelijk parkeren goed op orde hebben/krijgen	Bevorderen transformatie van kantoren => wegnemen overaanbod, afname leegstand, verbeteren marktspanning	---	Zorgen voor voldoende variatie (ook kleine/ zelfstandige kantoren) in/om centrum, zodat ook kleinere kantoorvraag in Heerlen-centrum terecht kan	---	Heerlen heeft centrum=stationslocatie=N281 te bieden, spoort met behoefte aan levendige kantoorlocaties	
	RUIIMTELIJK Gevarieerd aanbod verschillende type kantoren/locaties: - diverse locaties - diverse formaten - single&multi tenant	Vervangingsvraag kan goed worden geacommodeerd; wel zorgen voor voldoende variatie in centrum/ station/kantorenboulevard, ook in kleinere metrages	Ondanks trend tot transformatie bewaken dat er voldoende variatie in aanbod blijft.	---		---	Centrumlocaties beter benutten, zichtbaar maken vanaf N281 Smart Services Lane	
	Aanwezigheid enkele zeer grote, (inter)nationale kantoorgebruikers (CBS, APG, DSM, UWV, Belastingdienst)	De grote kantoren hebben gerenoveerd of nieuw gebouwd. Vervanging door nieuwbouw is in de grootschalige kantoren vooralsnog niet te verwachten.	---	Goed verankeren in SSC-samenwerking, opdat echte meerwaarde ontstaat		Verstevigen binding grote kantoorgebruikers aan Heerlen (i.p.v. Randstad)	Verstevigen binding grote kantoorgebruikers aan Heerlen (i.p.v. Maastricht)	Samenwerking in SSC uitbouwen; nieuwe kennis/innovatie ontwikkelen die nieuwe kantoorbanen genereert
	Sterke positie binnen regionale kantorenmarkt (Parkstadniveau)	Positie verder versterken door regionale spelers naar Heerlen te verplaatsen			---		Aantrekkelijkheid voor regionale kantoorgebruikers vergroten; weten wat zij willen en nodig hebben	
		Hoe kan een zwakte worden omgebogen voordat kan worden ingespeeld op een kans?			Hoe kan een zwakte worden omgebogen om een bedreiging af te weren?			
ZWAKTES	RUIIMTELIJK Te weinig kwalitatief goed aanbod 8% kansrijk 32% kanshebbend 60% kansarm	Renoveren en verduurzamen van kansarme gebouwen in Heerlen-centrum, opdat er voldoende kwalitatief goed aanbod is dat aansluit bij de marktvrage (vervangingsvraag)	Inventariseren welke overtollige kantoren een nieuwe functie kunnen krijgen buiten Heerlen-centrum		Bij renovatie en verduurzaming van kanshebbend/kansarm vastgoed rekening houden met veranderde vraag			
	RUIIMTELIJK Lage marktspanning (leegstand 20%, moet rond 6% zijn) = 14% structureel overaanbod		Verkleinen overaanbod door transformeren kansarme gebouwen/locaties buiten Heerlen-centrum -> meer marktspanning		Deel leegstaande (kansarme) kantoren slopen -> meer marktspanning om kantoren conform huidige vraag te realiseren / renoveren			
	Perifere ligging in NL			Centrale ligging Euregio Maas-Rijn benutten voor doorontwikkeling smart services onafhankelijk van Nederland (verbinden digitale snelweg NL en D)	---	Probleem; voor Nederlandse concentratieprocessen is dit gewoon een nadeel; Heerlen/Z-Limburg is voor grote (inter)nationale kantoorgebruikers geen relevante partij.	---	
	Ontwikkeling beroepsbevolking (krimp); te weinig aanbod hoog-opgeleid / specifiek geschoold personeel	---	---	Opleidingen nog beter afstemmen op de vraag, met name vanuit SSC		Versterken beroepsbevolking om grotere spelers te kunnen interesseren		

3 Kantorenbeleid

De maatregelen die uit de analyse² voortvloeien en uitmonden in het Heerlense kantorenbeleid, moeten natuurlijk passen binnen het speelveld dat wordt afgebakend door afspraken op rijks- en provinciaal niveau. Die kaders worden hieronder eerst kort geschetst, alvorens een pakket aan maatregelen te formuleren als kantorenbeleid.

3.1 Kaders en afspraken op hogere niveaus

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De wetgever heeft geconstateerd dat er veel te veel leegstand is. Om te voorkomen dat er nog meer gebouwen worden gerealiseerd zonder dat er behoefte aan is, is in 2011 de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd in artikel 3.1.6. van het Besluit Ruimtelijke Ordening. Deze ladder verplicht gemeenten om bij elke nieuwbouwvraag drie verplichte tredes te doorlopen.

Trede 1: Een nieuwe stedelijke ontwikkeling mag alleen plaatsvinden, als deze voorziet in een actuele regionale behoefte

Voor deze trede moet worden aangetoond dat er daadwerkelijk **behoefte** bestaat aan de beoogde functie. Daarbij mag het niet simpelweg gaan om de eigen behoefte van een ondernemer, maar er moet **objectief gezien** behoefte bestaan aan het (juridisch) toevoegen van vastgoed (in dit geval kantoren). Daarnaast moet de behoefte **actueel** zijn, dat wil zeggen niet ouder dan ca. 2 jaar en naar verwachting gedurende de komende 10 jaar aanwezig blijven. Ook moet die behoefte **regionaal** zijn, dat wil zeggen dat gemeenten niet alleen voor zichzelf mogen bouwen. Wanneer er in de ene gemeente te weinig vastgoed met een bepaalde functie is en in de buurgemeente veel van dat soort panden leeg staan, dan mag de eerste gemeente niet zomaar bijbouwen. Wel is het zo dat de behoefte niet alleen maar **kwantitatief** hoeft te zijn; ook **kwalitatief** kan het nodig zijn dat er iets nieuws wordt gerealiseerd. Die kwalitatieve behoefte moet dan wel in beleidsdoelstellingen zijn vastgelegd en onderbouwd.

Trede 2: Indien de behoefte aangetoond is, moet worden bekeken of die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden geaccommodeerd.

Wanneer de behoefte is aangetoond, dan moet worden gekeken of die kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Het doel van deze trede is, dat er eerst gekeken moet worden naar bestaande panden, voordat er nieuwe worden gebouwd in 'de groene wei'. Daarbij moeten alle leegstaande panden, ook die met een andere functie, worden betrokken. Dat betekent dat ook transformatie van een bestaand leegstaand pand naar de gewenste functie moet worden onderzocht.

Trede 3: Indien de aangetoonde behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gehuisvest, wordt gezocht naar een plek die multimodaal ontsloten is (of kan worden)

Deze trede levert in een stedelijke omgeving als Heerlen doorgaans de minste problemen op. De achtergrond van deze trede is dat als er al nieuw gebouwd moet worden, dat dan wel gebeurt in een omgeving die al voorzien is van voldoende infrastructuur.

Voor de kantorenmarkt is de ladder in zoverre van belang, dat een grote hoeveelheid leegstaande kansarme kantoorgebouwen belemmerend kan werken, indien er - kwalitatief gezien - behoefte zou zijn aan nieuwbouw. Om deze reden is het noodzakelijk om de hoge leegstandscijfers terug te dringen.

² De SOWT-analyse en bijbehorende confrontatiematrix zijn opgenomen in bijlage 1

3.1.2 Label C-verplichting voor kantoren

Eind november 2016 heeft Minister Blok in een kamerbrief aangekondigde dat er een wettelijk voorschrift in voorbereiding is om kantoren energiezuiniger te maken:

“De verplichting houdt in dat zowel publieke als private gebouwen met een kantoorfunctie volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) met een ondergrens van 100 m², uiterlijk 1 januari 2023 een Energie-Index (EI) van minimaal 1,3 dienen te hebben. Deze EI komt overeen met label C. De verplichting geldt dan voor het hele gebouw. Monumenten worden (vooralsnog) uitgezonderd van deze verplichting.”

Vanaf 2023 mogen alleen nog kantoren met een energielabel van maximaal C worden *gebruikt*. Alle andere kantoorgebouwen mogen vanaf dat jaar niet meer worden gebruikt als kantoor. Uitgezonderd hierbij zijn monumenten en heel kleine kantoren tot maximaal 100 m². De wijziging van het Bouwbesluit 2012 die nodig is voor de label C-verplichting zal in de eerste helft van 2017 in procedure worden gebracht.

3.1.3 Convenant aanpak leegstand kantoren

In juni 2012 heeft de Kantorentop het “Convenant aanpak leegstand kantoren” ondertekend. Hierin staan afspraken over de bestrijding van leegstaande kantoren. De Kantorentop bestaat uit gemeenten (VNG), provincies (IPO), het Rijk (ministeries van BZK en I&M) en marktpartijen. Het doel is een beter werkende markt voor kantoren, inspelende op de vraag, ook in kwalitatieve zin, die internationale concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waarde-creatie op lange termijn. Ten opzichte van de huidige werkwijze vergt dat van alle betrokken partijen een forse **perspectiefwijziging**:

	Oude benadering	Nieuwe benadering
Aanbod en vraag	sturing op uitbreiding	sturing op voorraad
	Aanbodplanning	voorzien in daadwerkelijke vraag
Waarde	kantoren als financieel product en verdienmodel	huisvestingsproduct voor de gebruiker
Tijd	korte-termijn-betrokkenheid	lange-termijn-betrokkenheid
	ad hoc besluiten	ruimtelijke ordening gericht op duurzame locaties
Overheid	gemeente als actieve speler	overheid als marktmeester
	ieder voor zich	(bestuurlijke) samenwerking
Stedenbouwkundig	monofunctionele locaties	multifunctionele locaties met stedelijke kwaliteit
	denken op pandniveau	denken op gebiedsniveau
	het ontwikkelen van nieuwe locaties	herontwikkeling en vernieuwing op bestaande locaties

Een succesvolle aanpak berust volgens Buck Consultants op drie pijlers:

- de markt zet in op voortvarende herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren in gebiedsgerichte pilots;
- de markt zet in op het gezond maken van de kantorenmarkt door het verleggen van de focus van quick wins naar lange termijn betrokkenheid;
- gemeenten en provincies zorgen voor evenwicht tussen vraag en aanbod van kantorenlocaties door betere regionale planning en samenwerking.

3.1.4 POL 2014 en uitwerking Kantoren

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 is als een van de leidende principes neergelegd het dynamisch voorraadbeheer. Dit houdt in, dat bij elke ruimtevraag eerst gekeken moet worden of deze geacommodeerd kan worden in een bestaand gebouw.

Daarnaast heeft de provincie in het POL een aantal leidende principes neergelegd om niet alleen te komen tot beheersing van de leegstand, maar ook tot economische structuurversterking. Een van de principes is 'meer stad, meer land', oftewel concentratie van stedelijke functies in het stedelijk gebied. Twee andere leidraden zijn 'van scheiden naar verweven van functies', en 'inspiratie door kwaliteitsbewustzijn'.

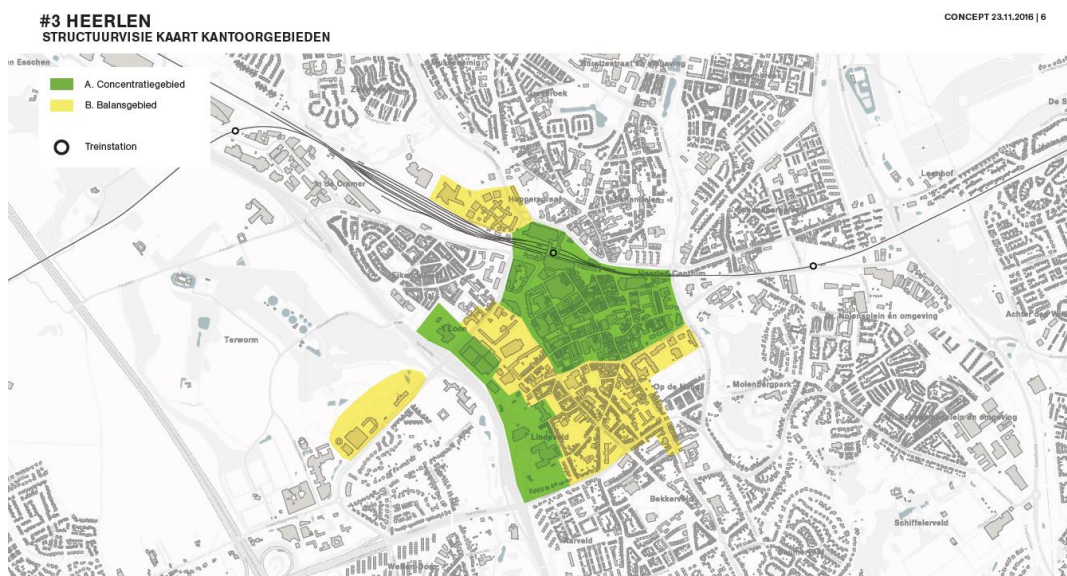
POL-uitwerking Kantoren

In de POL-uitwerking wordt gestuurd op het concentreren van (grote) kantoren in een beperkter aantal gebieden. Aangezien er te veel kantoren zijn, moeten er pijnlijke keuzes worden gemaakt; alleen door te snoeien in het aantal kantorenlocaties kan er op termijn weer een gezonde markt ontstaan.

Daarom wordt in de POL-uitwerking gewerkt met concentratie- en balansgebieden. In de concentratiegebieden mogen er nieuwe kantoren bij komen (of van elders verplaatsen), in de balansgebieden mogen de huidige blijven bestaan.

Met name de kantoorlocaties in en rondom de drie binnensteden (Maastricht, Heerlen en Sittard) en stationslocaties zijn aantrekkelijk voor de grotere kantoren (> 500 m²). Op de kantorenmarkt neemt de behoefte aan levendige en karaktervolle ontmoetingslocaties toe. De binnenstad van Heerlen heeft wat dat betreft dus een gunstige positie: het station en de binnenstad liggen pal tegen elkaar aan.

In de POL-uitwerking kantoren is daarom de binnenstad van Heerlen aangewezen als concentratiegebied voor grote kantoren. Daarnaast is de 'Smart Services Lane' vanaf APG langs de N281 tot het DSM-kantoor als concentratiegebied. Het overige deel van Heerlen-centrum, binnen de vijfhoek zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Heerlen 2035, is gekenmerkt als balansgebied (geel); hetzelfde geldt voor Zeswegen en Coriopolis.



3.2 Kantorenbeleid Heerlen

Met inachtneming van de hiervoor (onder 3.1) geschetste kaders kunnen uit de aanbevelingen van Buck Consultants en uit de confrontatiematrix (bijlage 1) de volgende beleidslijnen voor de Heerlense kantorenmarkt worden benoemd:

1. Stimuleren van de vraag naar kantoorruimte:
 - a. Behouden bestaande ondernemingen
 - b. Extra impuls aan ondernemerschap
 - c. Aantrekken van nieuwe bedrijven via acquisitie
2. Aanpassen van de kantorenvoorraad (fysiek spoor):
 - a. Grootschalige kantoren alleen binnen Heerlen-centrum
 - b. Restrictief beleid ten aanzien van mogelijkheden voor nieuwe (toegevoegde) kantoorvoorraad buiten Heerlen-centrum (bestemmingsplannen)
 - c. Verbeteren van de kwaliteit van kantoorgebouwen, inclusief een goed binnenklimaat en duurzaamheid, vooral binnen Heerlen-centrum
 - d. Behouden/vergroten van de variatie in aanbod, ook in kleinschalige kantoren
 - e. Vergroten marktspanning door transformatie of sloop
 - f. Inspelen op de veranderende vraag.

3.2.1 Stimuleren van de vraag naar kantoorruimte

Het stimuleren van de vraag naar kantoorruimte is geen gemakkelijke opgave; de Heerlense kantorenmarkt is immers vooral een vervangingsmarkt. Dat betekent dat voor het effectief vergroten van de vraag een lange adem nodig is: er moet minimaal vijf jaar geïnvesteerd worden voordat de eerste resultaten zichtbaar zullen zijn. Een voorbeeld van een lange aanlooperperiode is de ontwikkeling van de Smart Services Campus; na het vormen van een 'smart services hub' in 2011, heeft de doorontwikkeling enkele jaren geduurd en is de Campus in 2016 officieel geopend.

3.2.1.a Behouden bestaande kantoorondernemingen

Ondernemingen die al (sinds lang) gevestigd zijn in Heerlen, vormen de ruggegraat van onze kantorenmarkt en vooral van de kantoorwerkgelegenheid. Daarom is het belangrijk om deze ondernemingen te koesteren. Door actief en regelmatig contact te houden met de gevestigde kantoorgebruikers (groot en klein) weet de gemeente eerder en beter welke wensen en behoeften er bij hen leven, en kan daarop gericht worden ingespeeld.

Daarbij richten we ons vooral op de **drie sectoren** die de meeste kantoorwerkgelegenheid bieden.

1. Smart Services-bedrijven

De bij uitstek belangrijkste sector in onze kantorenmarkt zijn de smart services, bestaande uit de zakelijke, financiële en gegevensverwerkende dienstverlening (APG, CBS, AZL etc.). Met het opzetten van het samenwerkingsverband Smart Services Hub in 2011 is de basis gelegd voor de in 2016 geopende Brightlands Smart Services Campus (BSSC) om de smart services sector te verenigen en zodoende beter te verankeren.

2. Overheidsinstellingen

Overheidsinstellingen als de Belastingdienst, GGD, UWV en het gemeentelijk stadskantoor zijn eveneens grote kantoorgebruikers en werkgevers. Gezien de tendens tot concentratie, ook bij overheden, is het belangrijk om zeker ook deze groep kantoorgebruikers te koesteren door te weten wat er speelt.

3. Gezondheids- en welzijnszorg

Ook de zorgsector is wat betreft werkgelegenheid een grote kantoorgebruiker. Bedrijven als de GGD, Sevagram en het VGZ-IZA Callcenter zijn gevestigd in Heerlen.

3.2.1.b Extra impuls aan ondernemerschap

Onze regio kent weliswaar niet van oudsher een sterk ontwikkeld ondernemerschap, maar kent in bepaalde sectoren wel een start-up-klimaat. Met name in de creatieve industrie, maar ook in de medische technologie en zorginnovatie zijn er startende bedrijfjes te vinden. Ook in de Smart Services zouden start-ups van toegevoegde waarde zijn, omdat deze een gezonde voedingsbodem bieden voor de grote bedrijven. Zij kunnen namelijk creativiteit en innovatie bieden die voor grote bedrijven interessant is. In een start-up-vriendelijke omgeving gedijen ook grotere bedrijven beter.

Heerlen moet dus ervoor zorgen dat er een goed klimaat ontstaat voor startende ondernemingen door verbinding en innovatie aan te jagen. We richten ons hierbij vooral op de Smart Services sector en de creatieve industrie, die elkaar goed kunnen versterken. Met name de Brightlands Smart Service Campus en de daarbij aangesloten bedrijven profiteren van startende en creatieve bedrijvigheid in de regio. Daarnaast biedt de sector Industry en Logistics, waarvan ook de medische technologie en zorginnovatie deel uitmaakt, kansen, zij het wat meer op bedrijventerreinen dan in de pure kantorenmarkt.

Daarnaast zou het een goede zaak zijn als er in de diverse opleidingen meer aandacht zou worden besteed aan ondernemerschap. Het opnemen van intrinsieke ondernemersvaardigheden in het curriculum kan een impuls betekenen voor jongeren om te kiezen voor het ondernemerschap. aanleren.

3.2.1.c Aantrekken van nieuwe bedrijven via acquisitie

Hoewel het acquireren van kantoren van elders moeilijk is, liggen er wel kansen om kantoren uit de omgeving die zoeken naar vervangende ruimte naar Heerlen te halen. Dit geldt vooral voor kantoren in de sectoren die in Heerlen al sterk vertegenwoordigd zijn. Dit geldt met name voor de **smart services** bedrijven; een verdere concentratie van de smart services bedrijven rond de Brightlands Smart Services Campus draagt ook bij aan het verankeren ervan in Heerlen.

Verder ziet Buck ook kansen voor acquisitie van *customer service kantoren*: dit zijn (delen van) organisaties die zich richten op een zo effectief, efficiënt en klantvriendelijk mogelijk verwerken van grote hoeveelheden inkomend en uitgaand klantcontactverkeer via diverse communicatiekanalen.

Tot slot is er incidenteel vraag naar concentratie van kantooractiviteiten die vaak al een vestiging in Parkstad hebben. Om dergelijke kansen te kunnen benutten, moet de gemeente weten welke bedrijven dit concreet betreft en wat er bij deze bedrijven en organisaties speelt. Via de werklijnen accountmanagement en acquisitie binnen het Ondernemershuis gaat de gemeente pro-actiever de verbinding met de bedrijven opzoeken om op de bestaande behoefte te kunnen inspelen.

Een randvoorwaarde voor het aantrekken van bedrijvigheid is, dat er een adequaat geschoold arbeidspotentieel in de regio aanwezig is.

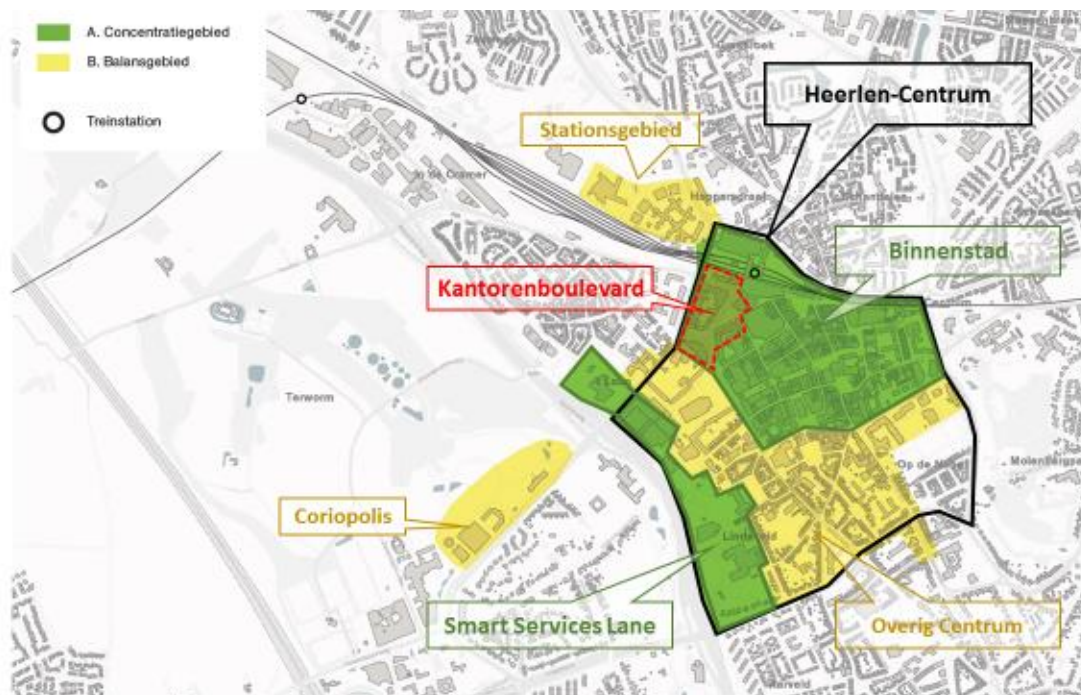
3.2.2 Aanpassen van de kantorenvoorraad (fysiek spoor)

Gezien het forse overaanbod en de kwalitatieve mismatch in vraag en aanbod is herstructurering van de kantorenvoorraad noodzakelijk. Alleen zo kan weer een gezonde marktspanning ontstaan, waarin ook ruimte is voor vervangende nieuwbouw. Deze nieuwbouw is vanuit kwalitatief oogpunt noodzakelijk.

Uiteraard kan de gemeente niet altijd evenveel invloed uitoefenen op gebouwen die in particulier eigendom zijn. Wel hebben samenleving en eigenaren/beleggers een gedeeld belang bij een gezonde lokale kantorenmarkt. Daarom is het belangrijk om de krachten te bundelen en samen, marktpartijen en overheid, een effectieve aanpak te formuleren.

3.2.2.a Grootschalige kantoren alleen binnen Heerlen-centrum

Grootschalige kantoren mogen alleen in de Binnenstad van Heerlen worden gevestigd (op onderstaande kaart: het groene gebied binnen de Cityring). De grootschalige kantoren (>1.000 m²) zijn voor het grootste deel al hier geconcentreerd, dan wel direct aangrenzend (in de Stationsomgeving).



Verder is er een tweede kantorenconcentratiegebied aangewezen langs de N281: de 'Smart Services Lane' (die loopt vanaf het DSM –kantoor tot het APG-kantoor). De Brightlands Smart Services Campus is nu gevestigd in het Groot Kantoor II van APG. Wanneer de Campus zodanig gaat groeien dat binnen het huidige campusgebouw geen ruimte meer is, dan kan er worden gekeken naar uitbreiding binnen het gebied Smart Services Lane (of de binnenstad). Mocht de campus zodanig explosief groeien dat zelfs dit gebied niet meer voldoende ruimte biedt, dan dient Coriopolis als overlooptgebied; hiermee zou ook fysiek een verbinding kunnen worden gemaakt met de Onderwijsboulevard.

Een aandachtspunt voor het hele centrumgebied is overigens het zakelijk parkeren. Hoewel het centrum gunstig ligt wat betreft openbaar vervoer, is en blijft bereikbaarheid per auto belangrijk, inclusief parkeermogelijkheden. Gezien het feit dat er minder m² per werknemer wordt gebruikt, zijn er omgekeerd meer werknemers per m² en dus meer parkeerders voor hetzelfde gebouw.

3.2.2.b Restrictief beleid ten aanzien van mogelijkheden voor nieuwe (toegevoegde) kantoorvoorraad buiten Heerlen-centrum (bestemmingsplannen)

De gemeente kan via haar publiekrechtelijke instrumentarium sturing geven aan het afbouwen van onbenutte kantorenmeters buiten de concentratie- en balansgebieden. Sommige locaties hebben namelijk in het bestemmingsplan een kantoorbestemming die niet is benut (niet bebouwd); in dat geval kan de gemeente de kantoorbestemming in de bestemmingsplannen schrappen, mits dat vooraf voorzienbaar was voor de eigenaar. Zowel deze beleidsnota alsook de POL-uitwerking Kantoren willen duidelijkheid bieden waar wel nog kantoren mogen komen en waar niet. Zo wordt voorzienbaarheid gecreëerd voor de eigenaren van dergelijke percelen, waarmee het planschaderisico afneemt.

De randvoorwaarden die de POL-uitwerking Kantoren stelt, leiden ertoe dat kantoren alleen nog mogen worden geconcentreerd in de concentratiegebieden binnenstad Heerlen en de strook langs de N281 van APG tot en met DSM ("Smart Services Lane"). De rest van Heerlen-centrum is balansgebied, waar bestaande kantoren mogen blijven bestaan; toevoegingen echter moeten gepaard gaan met compenserende sloop of transformatie. Buiten Heerlen-centrum is toevoeging in bestemmingsplannen van nieuwe kantoor mogelijkheden in principe uitgesloten.

Ook bij bestaande kantoor gebouwen kan de gemeente publiekrechtelijk instrumentarium inzetten. Zoals ook al in de Leegstandsvisie is beschreven, zal de gemeente gebouwen die langdurig leeg staan en waar een kantoorfunctie beleidsmatig ook niet meer wenselijk is, herbestemmen tot een andere functie. Om pandeigenaren de kans te geven alsnog een plan voor hun kantoorgebouw te ontwikkelen en om planschade te beperken, moet er sprake zijn van voorzienbaarheid.

3.2.2.c Verbeteren van de kwaliteit van kantoor gebouwen, inclusief een goed binnenklimaat en duurzaamheid, vooral binnen Heerlen-centrum

De Heerlense kantorenvoorraad kenmerkt zich door een relatief laag aandeel kansrijke gebouwen. Nu Heerlen-centrum als concentratie- en balansgebied is aangewezen, moet vooral hier het aandeel kwalitatief goede gebouwen toenemen. Verouderde kantoren moeten worden gerenoveerd of gemoderniseerd om te voldoen aan de hedendaagse vraag.

De per 2023 in te voeren wettelijke Label C-verplichting wil Heerlen aangrijpen als kans voor een kwaliteitsverbetering. Daarbij is het niet voldoende om simpelweg gebouwen te isoleren. Het bereiken van het C-label mag niet leiden tot een slecht binnenklimaat, waardoor werknemers meer kans op uitval hebben en de output afneemt. Samen met pandeigenaren en gebruikers moet er een plan van aanpak komen om gebouwen niet alleen wat betreft energieprestatie aan te passen, maar ook op binnenklimaat. Hiermee worden twee vliegen in een klap geslagen: de energiekosten gaan omlaag, en tegelijkertijd verbetert de kwaliteit van het gebouw.

3.2.2.d Behouden/vergroten van de variatie in aanbod, ook in kleinschalige kantoren

Een van de kwaliteiten van de Heerlense kantorenvoorraad is de diversiteit aan gebouwen en kantoor milieus. Dit brede spectrum willen we ook graag in Heerlen-centrum weerspiegeld zien: grootschalig tot en met kleinschalig, state-of-the-art gebouwen tot wat rauwere, industriële gebouwen. Met zo'n aanbod kan het centrum voor ieder type kantoor gebruiker iets bieden, waardoor de multifunctionaliteit van het centrum toeneemt. Omgekeerd is er een trend dat medewerkers van kantoren het prettig vinden om in binnensteden te werken.

Om in de grootste kantorenconcentratie (Heerlen-centrum) een aantrekkelijke mix van kantoren te krijgen, is het van belang om voldoende variatie in het aanbod te hebben c.q. houden. Dit betreft zowel omvang van gebouwen en units, alsook kwalitatieve aspecten; aangezien de behoefte verandert, onder meer door het nieuwe werken en start-ups, is er meer behoefte aan variatie in kantooromgevingen. Aangezien er al veel grootschalige kantoren zijn in Heerlen-centrum, ligt de focus op voldoende kleinschaliger aanbod.

Kleinschalige kantoren (< 500 m²)

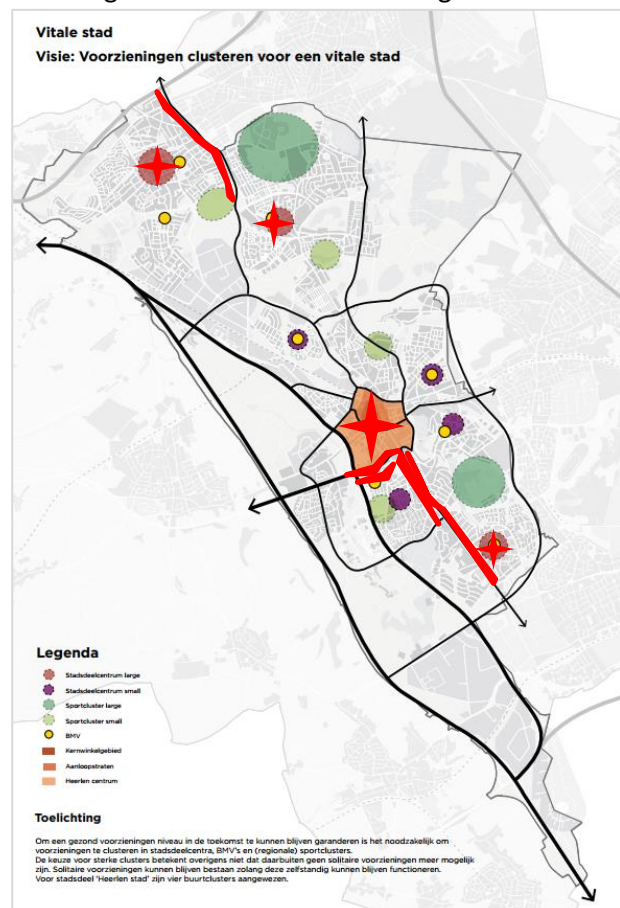
Om een goede mix in kantorenaanbod in Heerlen-centrum te hebben, kunnen zich uiteraard ook kleinschalige kantoren (< 500 m²) binnen dit gebied vestigen. Dit kan zowel in grotere kantoorverzamelgebouwen, maar daarnaast is ook transformatie van bijvoorbeeld een (leegstaande) winkel in een aanloopstraat een optie. De kantoorgebruikers die gebaat zijn bij de multifunctionaliteit van het centrum of de binnenstad, kunnen zich zodoende vestigen in een voor hen aantrekkelijke omgeving.

Daarnaast willen we echter ook mogelijkheden bieden voor een kantoorfunctie buiten Heerlen-centrum, en wel in monumentale gebouwen of op prominente zichtlocaties langs enkele radiaalwegen. Door monumentale panden te transformeren naar kantoor is er een grotere kans dat deze behouden blijven. Hetzelfde kan soms gelden voor markante zichtlocaties; hier moet het onder omstandigheden mogelijk blijven om kleinschalige kantoren te ontwikkelen en zo een ander doel te dienen, bijvoorbeeld het transformeren van grootschalige winkellocaties of het verbeteren van een entree naar de stad. Gezien het overaanbod kan er niet klakkeloos kantoorfunctie worden toegevoegd, maar na een zorgvuldige belangenafweging is dit zeker niet uitgesloten. Daarbij is het zinvol om aansluiting te zoeken bij bestaand beleid, zoals de Structuurvisie Heerlen 2035 of de Leegstandsvisie commercieel en maatschappelijk vastgoed.

Voor dergelijke kleinschalige kantoorfuncties komen de volgende locaties in aanmerking:

1. **Akerstraat, Heesbergstraat tot en met Heerlerbaan:** transformatie van monumentale villa's en zeer kleinschalige nieuwbouwmogelijkheden indien daarmee onwenselijke retail verdwijnt en de zuidelijke stadsentree verbetert.
2. **Welterlaan:** transformatie van villa's aan een belangrijke entree naar Heerlen-centrum, indien deze woningen en de aantrekkelijke westelijke stadsentree daarmee behouden worden.
3. **Akerstraat-Noord:** transformatie van voormalige winkelpanden tot kantoor, om hiermee winkels te transformeren, terwijl deze kantoren vlak bij de toekomstige Buitenring Parkstad liggen en aan de noordelijke stadsentree.

Daarnaast kunnen kantoren tot 250 m² worden gevestigd in de centrumgebieden van Hoensbroek, Heerlerheide, Heerlen en Heerlerbaan (De Bautsch) .



3.2.2.e Vergroten marktspanning door transformatie of sloop

In kwantitatieve zin willen we weer een gezonde marktspanning bereiken. Daarvoor moet volgens Buck de leegstand van kantoren worden beperkt. Gezien het grote overaanbod kan dat niet meer door te proberen deze allemaal te vullen, maar vooral via functieverandering (transformatie) of zelfs sloop.

Een gezonde leegstand wordt algemeen gedefinieerd als frictieleegstand, ongeveer 6% van de voorraad. Uitgaande van het huidig leegstandspercentage van 21% is er in de Heerlense kantorenmarkt een overschot van ongeveer 15%, oftewel ongeveer 70.000 m² kantoorruimte *die nu feitelijk op de markt is*. Wanneer we daar nog bij optellen de kantoorruimtes die weliswaar leeg staan (onder meer omdat deze te zeer verouderd zijn) maar niet op de markt worden aangeboden, dan komt het aantal kantoorruimtes dat moet worden gesaneerd ruim boven de **120.000 m²** uit.

Het laten afnemen van het overaanbod aan kantoren kan op twee manieren plaatsvinden: enerzijds door transformatie naar een andere functie, anderzijds door sloop (als ultiem middel). is het zinvol om een onderscheid te maken:

- a. **Transformatie/sloop** van sterk verouderde gebouwen **binnen Heerlen-centrum**. De locatie Heerlen-centrum is goed, maar niet alle gebouwen zijn meer voldoende moderniseerbaar om nog te kunnen verbouwen tot een modern kantoorgebouw dat voldoet aan de kwalitatieve eisen van de gebruikers. Verouderde panden laten staan heeft echter een negatieve uitstraling op Heerlen-centrum, daarom zou het goed zijn als dergelijke kantoren kunnen worden gesloopt en al dan niet herbouwd; ook verbouwing voor een andere functie is denkbaar. Eventueel kan (op termijn) vervangende nieuwbouw plaatsvinden.
- b. **Transformatie van (zeer) grootschalige kantoorgebouwen**, waarvoor gewoonweg geen vraag meer is en op middellange termijn ook niet te verwachten is, valt niet uit te sluiten. De meeste dynamiek in de Heerlense kantorenmarkt zit immers in de kleinere kantoren, tussen 100 en 250 m². Voor dergelijke kantoren is het meestal niet interessant om zich te vestigen in (verder leegstaande) gebouwen van 4.000 m² en meer, zelfs niet als dat op een goede locatie is, zoals de kantorenboulevard tegenover het station. De vraag naar grootschalige kantoren is nagenoeg stilgevallen; het is niet de verwachting dat deze vraag op de middellange termijn weer zal aantrekken, aangezien de Heerlense kantorenmarkt vooral een regionale (Parkstad) markt is. De grootschalige spelers die in deze markt actief zijn, zijn grotendeels al in Heerlen gevestigd. Het is niet te verwachten dat daar nog zo gauw nieuwe kandidaten bij komen (althans niet voor zelfstandige kantoorgebouwen; kantoren als ondergeschikte en onlosmakelijke activiteit bij bedrijfsvestiging zijn een andere categorie). Door transformatie van grootschalige kantoorgebouwen naar een andere functie zal de marktspanning in de kantorenmarkt toenemen.
- c. **Sloop** van kantoorgebouwen **op kansarme locaties**, dus buiten de aangewezen gebieden. Dergelijke panden zijn wellicht soms nog te gebruiken voor een andere functie, mits dit past in de beleidslijn en het kwantitatief programma (zoals voor woningen). Panden die langer dan 3 jaar leeg staan, moeten uit de markt worden genomen. Afhankelijk van de specifieke situatie zou sloop ook een optie kunnen zijn. Hoewel dit uiteraard onprettig is voor de desbetreffende eigenaar, is het inmiddels algemeen bekend dat de regio collectief voor een grote herstructureringsopgave staat. Zuid-Limburg heeft gewoonweg 'te veel van alles', zoals het POL 2014 stelt. Daar bovenop komen de demografische en technologische veranderingen, waardoor de behoefte aan functies en dus gebouwen nog verder daalt.

3.2.2.f Inspelen op veranderende vraag

Eigenaren van kantoorpanden zullen anders te werk moeten gaan bij het invullen van hun panden dan voorheen. Zoals in het Convenant Aanpak Kantoren van het rijk is aangegeven, is er van alle betrokken partijen een duidelijke perspectiefwijziging nodig. Een eigenaar zal zich doorgaans ook bewust zijn van de veranderingen en hierop inspelen. Zo kan worden gewerkt met flexibele en kortere huurcontracten om ZZP'ers aan te trekken die anders thuis zouden blijven werken.

In de meeste gevallen zullen de pandeigenaren zelf een oplossing voor hun leegstand moeten vinden; volgens de Leegstandsvisie zet de gemeente zich vooral op die locaties in waar de gevolgen van leegstand voor de samenleving het grootst zijn, doorgaans in de aangewezen clusters. Buiten de aangewezen clusters is het in eerste instantie een probleem van de eigenaar. Dat ligt anders wanneer het heel grote kantoorgebouwen betreft, aangezien deze de marktspanning zodanig kunnen verkleinen dat deze ook effect hebben op de kantorenmarkt *binnen* de clusters.

4 Tot slot

Met het geschetste kantorenbeleid wil Heerlen een actuele koers uitstippelen die recht doet aan de opgaves die onze lokale en regionale kantorenmarkt kenmerkt. Hoewel de tijden sterk veranderd zijn ten opzichte van de oude kantorennota, biedt de huidige situatie ook kansen. Kansen op sloop van verouderd kantoorvastgoed en kansen op vernieuwing.

Met dit nieuwe kantorenbeleid heeft Heerlen de kaders geschapen voor het nieuwe kantorenbeleid. Daarnaast heeft het gemeentebestuur met de besluitvorming rond het eigen nieuwe stadskantoor zelf meteen een actieve bijdrage geleverd aan een betere kantorenmarkt. Voor de uitvoering van de verdere benodigde maatregelen is een goede samenwerking nodig met alle partijen die bij de kantorenmarkt betrokken zijn. Een gezonde kantorenmarkt is in ons aller belang, daarom is het verbeteren ervan ook een gezamenlijke opgave.

Bijlage

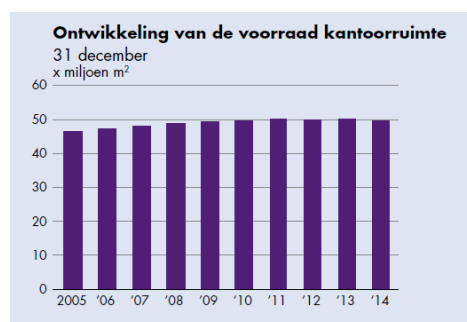
Bijlage: Analyse kantorenmarkt

1 Vraag- en aanbodontwikkeling kantoren

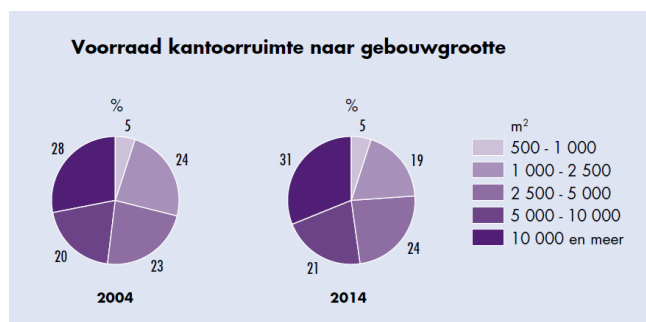
1.1 Voorraad aan kantoren

1.1.1 Ontwikkeling in Nederland afgelopen 10 jaar

In de publicatie Kantoren in cijfers 2015³ schetst Drs. R.L. Bak het algemene beeld in Nederland op basis van eigen waarnemingen op basis van de gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen. Hierin wordt de ontwikkeling beschreven tussen 2004 en 2014. De totale voorraad aan kantoorruimte in Nederland is sinds de financiële crisis in 2008 nauwelijks nog toegenomen en lijkt sinds kort licht af te nemen. Daarbij is in het landelijke beeld het aandeel kantoren met een omvang vanaf 2.500 m² iets toegenomen.

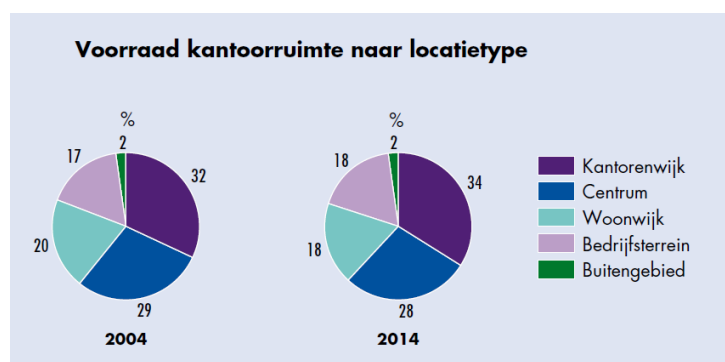


Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak



Locatietypes

Wat betreft locatietypes, is de verdeling redelijk constant gebleven. De meeste kantoren staan nog steeds in kantorenwijken/-parken en in centrumgebieden (zie de volgende twee taartdiagrammen).

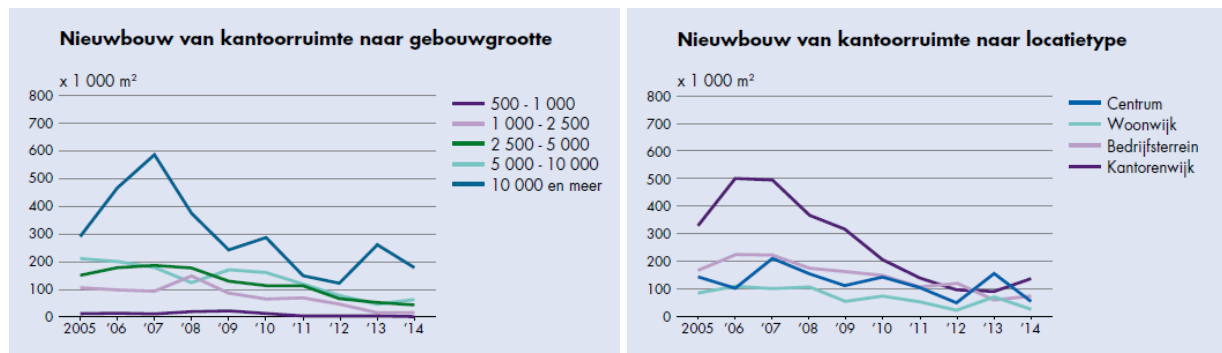


Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

³ Drs. R.L. Bak (in samenwerking met NVM), juni 2016

Nieuwbouw: ontwikkelingen in Nederland afgelopen 10 jaar

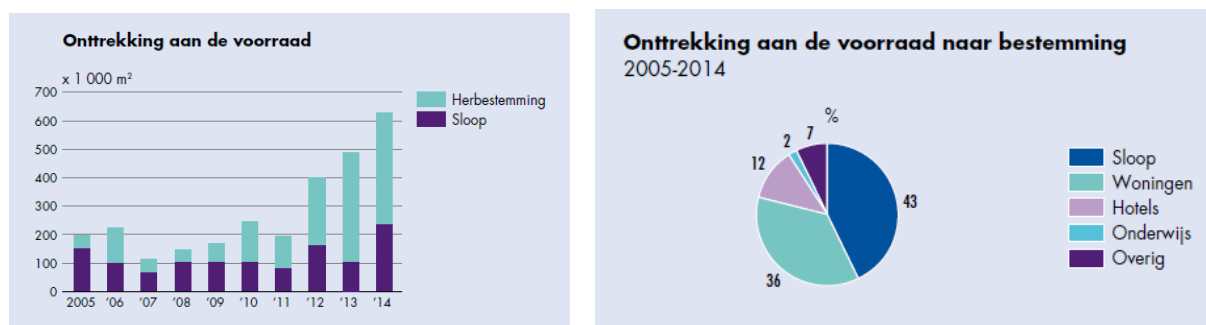
Zoals onderstaande grafiek laat zien, is de nieuwbouw van zeer grootschalige kantoorgebouwen in de afgelopen 10 jaar duidelijk ingezakt. Wat betreft kantoorlocaties is de nieuwbouw in kantorenwijken fors gedaald.



Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

Onttrekking aan de voorraad: ontwikkelingen in Nederland afgelopen 10 jaar

In Nederland als geheel neemt de voorraad iets af: ruim 600.000 m² alleen al in 2014. Soms gebeurt dit door sloop, maar vaker door herbestemming oftewel transformatie naar een andere functie. In sommige regio's en steden is herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen zinvol. Zeker in regio's waar er een tekort aan (studenten)woningen is, kan transformatie zinvol zijn.



Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

1.1.2 Voorraad in Limburg

Vestigingen

Etil⁴ heeft becijferd dat Limburg ruim 6.000 kantoorbedrijven telt. Van die 6.000 vestigingen ligt 20% in Parkstad Limburg (1.217).

Kantoormeters

Etil constateert dat binnen Limburg (3.041.590 m² kantoormeters) de regio Zuid-Limburg het leeuwendeel van de kantoren voor zijn rekening neemt, namelijk maar liefst 1.890.730 m² oftewel 62% van het totale aantal kantoormeters.

Kantorenvoorraad naar regio, vvo in m ²		
	VVO	In %
Noord-Limburg	588.560	19%
Midden-Limburg	562.300	18%
Zuid-Limburg	1.890.730	62%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	440.690	14%
Parkstad Limburg	753.370	25%
Maastricht en Mergelland	696.680	23%
Totaal	3.041.590	100%

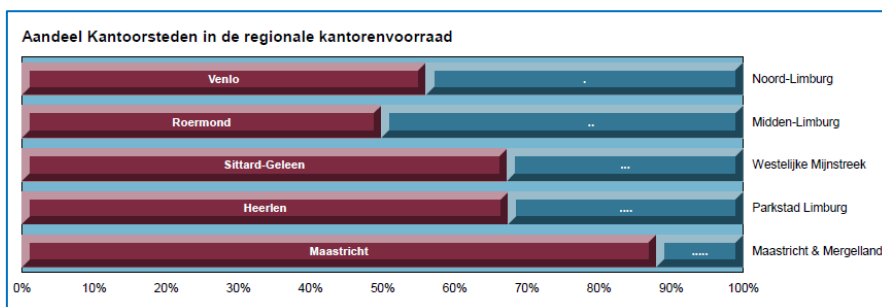
vvo = verhuurbare vloeroppervlakte

⁴ Kantorenmonitor Limburg 2015, Etil (in opdracht van provincie Limburg), juli 2016

De subregio Parkstad is met 753.370 m² kantoor de regio met het grootste aandeel kantoometers in Limburg, namelijk 25%.

Binnen de regio's zijn het vooral de grootste steden waar de kantoren zijn gevestigd, zoals blijkt uit de volgende figuur.

Bron: Kantorenmonitor Limburg 2015, Etil



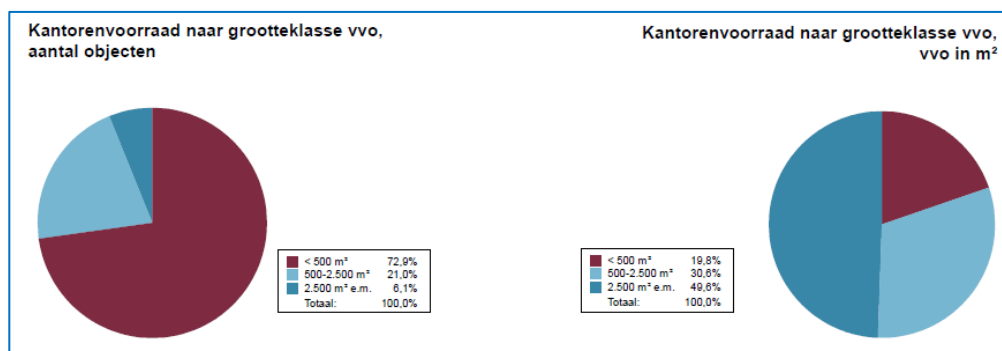
Kantoorpanden en verdeling naar grootteklassen

Als we kijken naar het aantal Limburgse kantoorpanden (4.278), dan ligt ruim de helft (2.395 objecten) in Zuid-Limburg. De subregio Parkstad neemt binnen Limburg de koöpositie in met 21% van het totale aantal objecten (900 van de 4.278).

Het merendeel van het aantal kantoren zijn **kleine** panden (73%). Vanuit de grootteklasse-indeling van Etil ontstaat de volgende verdeling (zie figuur hieronder):

- 6% is grootschalig (kantoren > 2.500 m²)
- 21% is middelgroot (kantoren tussen 500 en 2.500 m²)
- 73% van alle kantoorpanden is klein, minder dan 500 m².

Bron:
Kantorenmonitor
Limburg 2015, Etil



Wanneer de categorie kleine kantoorpanden (< 500 m²) verder wordt uitgesplitst, springt de **grootteklasse 100 - 250m²** er uit, aangezien deze groep alleen al goed is voor **1/3 van het totale aantal kantoorpanden** in Limburg.

Bron: Kantorenmonitor Limburg 2015, Etil

Kantorenvoorraad naar grootteklasse vvo, aantal objecten				verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) in m²	
		Aantal	In %	VVO	In %
Klein	< 50 m²	159	4%	5.890	0%
	50-100 m²	621	15%	47.160	2%
	100-250 m²	1.471	34%	243.120	8%
	250-500 m²	866	20%	306.480	10%
	Subtotaal	3.117	73%	602.650	20%
Middel	500-1.000 m²	539	13%	376.370	12%
	1.000-2.500 m²	360	8%	555.440	18%
	Subtotaal	899	21%	931.800	31%
Groot	2.500-5.000 m²	175	4%	596.990	20%
	5.000-10.000 m²	54	1%	355.110	12%
	10.000 m² e.m.	33	1%	555.030	18%
	Subtotaal	262	6%	1.507.140	50%
Totaal		4.278	100%	3.041.590	100%

Kantoorwerkgelegenheid

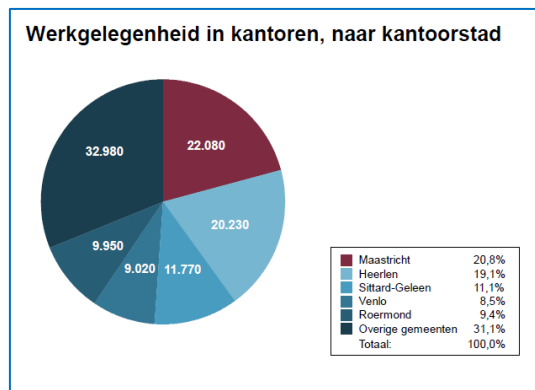
Etil schetst in de Kantorenmonitor Limburg 2015 dat Limburg een kantoorwerkgelegenheid van ongeveer 106.030 banen heeft⁵. Deze zijn geconcentreerd in de vijf kantoorsteden:

- Maastricht
- Heerlen
- Sittard-Geleen
- Venlo
- Roermond.

Volgens Etil bevindt de kantorenwerkgelegenheid zich voor het grootste deel in drie sectoren:

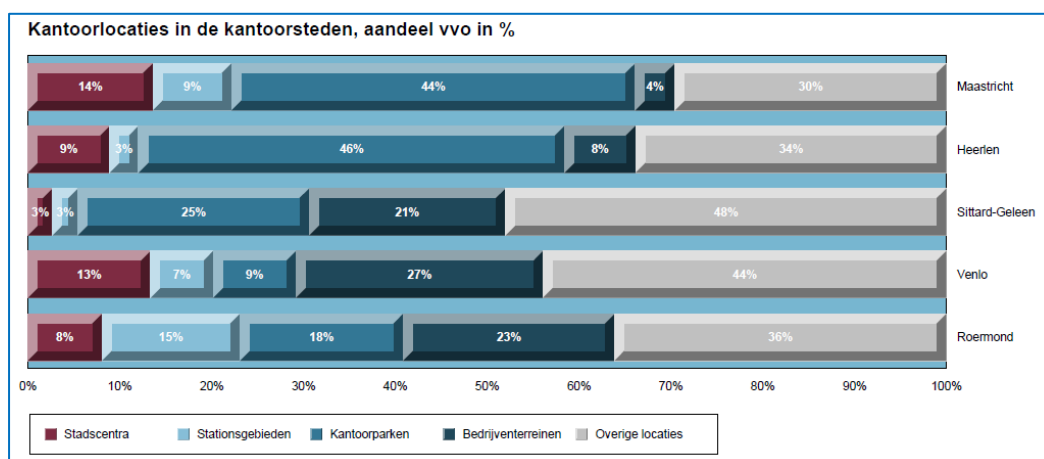
- gezondheids- en welzijnszorg (24%)
- zakelijke dienstverlening (23%)
- overheid (18%).

Op enige afstand volgen de sectoren Industrie (8%) en Financiële instellingen (eveneens 8%).



Typen kantoorlocaties

Etil heeft op een rijtje gezet hoe de typen kantoorlocaties verdeeld zijn in de vijf grootste kantoorsteden van Limburg (zie onderstaande figuur).



Bron: Kantorenmonitor Limburg 2015, Etil

Uit deze figuur blijkt dat Heerlen (net als Maastricht) de meeste kantoren in kantoorparken heeft. Hoewel Heerlen volgens bovenstaande figuur minder kantoren heeft in centrum en stationslocatie dan Maastricht, ligt zowel de Kantorenboulevard Heerlen aan de Geerstraat alsook de kantoorlocatie Zeswegen tegen het station en/of centrum aan.

Overigens schaaft Etil, net als Buck en DTZ Zadelhoff, ook de Onderwijsboulevard onder de Heerlense kantoorparken. De verklaring ligt vermoedelijk in het feit dat vooral de Open Universiteit - wat betreft de uitstraling en de feitelijke activiteiten – een gebouwencomplex is waar vooral kantooractiviteiten plaatsvinden.

⁵ Kantoorwerkgelegenheid: aantal werkzame personen (fulltime, parttime en uitzendkrachten) die werkzaam zijn bij of vanuit vestigingen van bedrijven en instellingen op basis van het Vestigingenregister Limburg (VRL) die gevestigd zijn in vastgoedobjecten zoals die in de voorliggende kantorenmonitor als kantoorobjecten zijn gedefinieerd.

1.1.3 Voorraad in Heerlen

Vestigingen

Binnen Parkstad ligt ongeveer de helft van de kantoorvestigingen (614) in Heerlen; dat is 10% van het aantal kantoorvestigingen in Limburg.

Kantoormeters

Binnen Parkstad is het aantal kantoormeters vooral geconcentreerd in Heerlen: met 508.190 m² vvo neemt Heerlen 67% van de kantoormeters binnen Parkstad voor zijn rekening, oftewel 17% in het totale aantal kantoormeters in Limburg.

Kantoorpanden

Heerlen heeft 436 kantoorpanden. Dat is bijna de helft (48%) van de voorraad in heel Parkstad (900). Over heel Limburg bezien heeft Heerlen een aandeel van 10% in het aantal kantoorpanden (4.278).

Nieuwbouw

Etil constateert dat – anders dan de andere deelregio's in Zuid-Limburg – Parkstad in 2015 helemaal geen nieuwbouw heeft toegevoegd aan de voorraad. Uiteraard zijn er nieuwe kantoormeters in het Maankwartier gerealiseerd, maar die tellen pas in 2016 mee. Buck Consultants⁶ heeft deze in zijn rapportage van eind 2015 al wel meegenomen. Hier is zo'n 8.800 m² vvo nieuw opgeleverd, waarvan de gemeente Heerlen zo'n 5.700 m² heeft gekocht en een deel verhuurd aan UWV. Gezamenlijk is in deze 5.700 m² de samenwerking tussen gemeente en UWV inzake het Werkplein vormgegeven.

Kantoorwerkgelegenheid

Etil becijfert in de Kantorenmonitor Limburg 2015 dat Heerlen een kantoorwerkgelegenheid van ongeveer 20.150 heeft⁷. Relatief gezien is dat 19,1% van alle kantoorbanen in Limburg.

Ook Buck komt tot de conclusie dat ongeveer 20% van de Limburgse kantorenwerkgelegenheid te vinden is in Heerlen, maar gaat daarbij uit van een lager aantal, te weten 15.310 kantoorbanen (vergelijkbaar met 16.150 volgens DTZ Zadelhoff⁸). Dit relatief hoge percentage banen wordt met name veroorzaakt doordat er in Heerlen enkele grootschalige kantoorgebruikers zijn gevestigd.

Typen kantoorlocaties

Bucks inventarisatie van de Heerlense kantoorvoorraad laat zien dat de huidige voorraad is verdeeld over **8 typen locaties**:

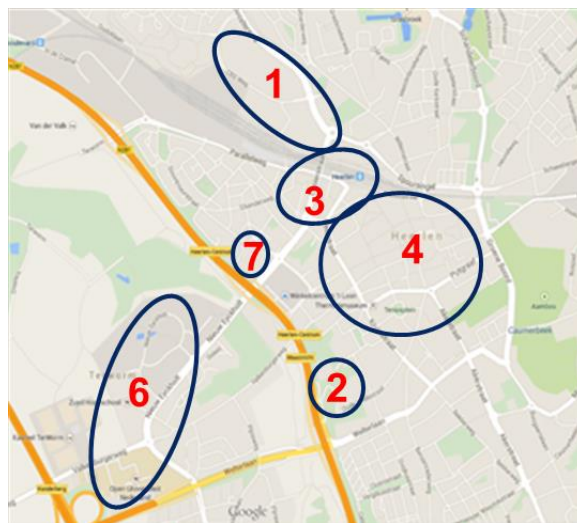
⁶ Integraal kantorenbeleid Heerlen, Buck Consultants International (i.o.v. gemeente Heerlen), oktober 2015

⁷ Kantoorwerkgelegenheid: aantal werkzame personen (fulltime, parttime en uitzendkrachten) die werkzaam zijn bij of vanuit vestigingen van bedrijven en instellingen op basis van het Vestigingenregister Limburg (VRL) die gevestigd zijn in vastgoedobjecten zoals die in de voorliggende kantorenmonitor als kantoorobjecten zijn gedefinieerd.

⁸ DTZ Zadelhoff, Nederland compleet, Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, Factsheets medio 2016

Locatie	Voorraad (m ²)
1 Zeswegen (Carbon6 en CBS)	80.000
2 APG	72.000
3 Stationsgebied & Kantorenboulevard	67.000
4 Centrum	42.000
5 Bedrijventerreinen	35.000
6 Coriopolis & Onderwijsboulevard	32.000
7 DSM	22.000
8 Overige locaties	118.000
Totaal	468.000

Bron: Buck Consultants International,
 Integraal Kantorenbeleid Heerlen, oktober 2015



Bucks kaartje laat zien dat de grootste concentratie te vinden is in de binnenstad van Heerlen (locaties 3 en 4): 109.000 m². Wanneer we de direct aangrenzende locaties (1, 2 en 7) meetellen, omvat **Heerlen-centrum 281.000 m²** aan kantoren; dat is 60% van de totale voorraad van 468.000 m².

De grootschalige kantoorgebouwen op het APG-complex (2), het hoofdkantoor van het DSM-concern (7), CBS en Carbon6 (beide op Zeswegen (1)) hebben een gezamenlijke omvang van 145.000 m², 31% van de totale kantorenvoorraad. Afgezien van deze zeer grootschalige kantoren heeft het merendeel van de kantoorgebouwen in Heerlen een omvang van minder dan 5.000 m².

Courante versus incurante kantoren

Een kantoor is volgens het rapport van Buck courant wanneer technisch kan voldoen aan de vraag en tegen de juiste prijs concurrerend in de markt gezet kan worden. De *in*courantheid van een gebouw is het gevolg van drie factoren: marktspecifiek, locatiespecifiek en gebouwspecifieke kenmerken. Veel voorkomende kenmerken van incurante kantoren zijn:

- structureel (drie jaar of langer) in aanbod
- geen of minimaal onderscheidend vermogen
- kantoren ontworpen vanuit standaardstramien
- bouwperiode 1970-2000.

Het criterium onder a, de structurele leegstand, legt Buck overigens wel restrictief uit: er mag geen enkele verhuuractiviteit plaatsvinden en er is geen m² verhuurd. Omgekeerd betekent dit, dat wanneer in een oud kantoorgebouw van bijvoorbeeld 5.000 m² een eenheid van 100 m² verhuurd is nadat het hele gebouw 10 jaar heeft leeggestaan, het dus volgens Buck (weer) een courant gebouw is.

Op basis hiervan beschouwt Buck in zijn rapport de volgende kantoorgebouwen/gebieden in Heerlen als incurante voorraad: Schinkelkwadrant-Noord (voormalig Computercentrum Nederland, 30.000 m²), Schinkelkwadrant-Zuid (voormalig stadskantoor, 12.750 m²) en Heldevierlaan 11 (voormalig GAK-kantoor, 7.000 m²). Samen is dit 11% van de voorraad (49.750 m²). Overigens worden er ook andere definities van courantheid gehanteerd: een gebouw is volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)⁹ incurant als voor gebruik ongeschikt is (geworden).

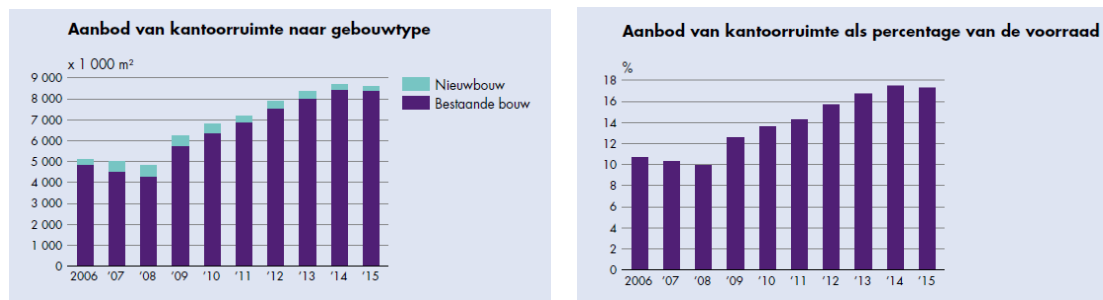
⁹ Kantorenmarkt Limburg, verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen, EIB, augustus 2012

1.2 Aanbod aan kantoren

1.2.1 Aanbod in Nederland

Aanbodontwikkeling

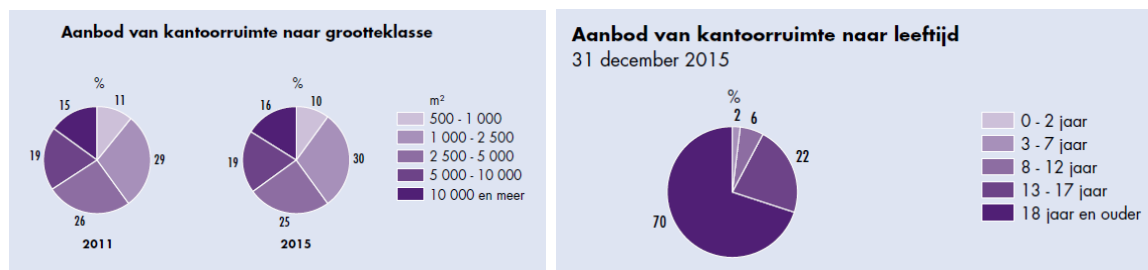
Het aanbod aan kantoren betreft het deel van de voorraad dat beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Zoals onderstaand diagram (links) van Bak laten zien, wordt er vooral bestaande bouw aangeboden en nauwelijks nog nieuwbouw. Verder laat het rechter diagram zien, hoe de toename van de leegstand sinds 2008 (financiële crisis) gestaag is opgelopen.



Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

Verdeling Nederlands aanbod naar grootteklasse en leeftijd

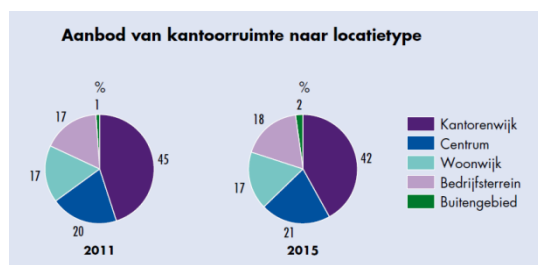
Daarentegen is de verdeling naar grootteklassen in de kantorenvoorraad nauwelijks veranderd, zoals de figuur linksonder laat zien. Het taartdiagram rechtsonder maakt inzichtelijk hoe de leegstand is verdeeld over leeftijdsklassen van de kantoorgebouwen: de conclusie is, dat oude gebouwen (gebouwd vóór 1997) het grootste deel van de leegstand voor hun rekening nemen. Omgekeerd blijkt hieruit, dat de meeste kantoorgebruikers een modern gebouw willen.



Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

Verdeling Nederlands aanbod naar locatietype

Wat betreft locatietypen is het beeld volgens Bak tussen 2011 en 2015 in Nederland redelijk constant. De grootste leegstand zit in de kantorenwijken, ruim 40%. De rest is min of meer gelijk verdeeld over centrumgebieden, woonwijken en bedrijfsterreinen.



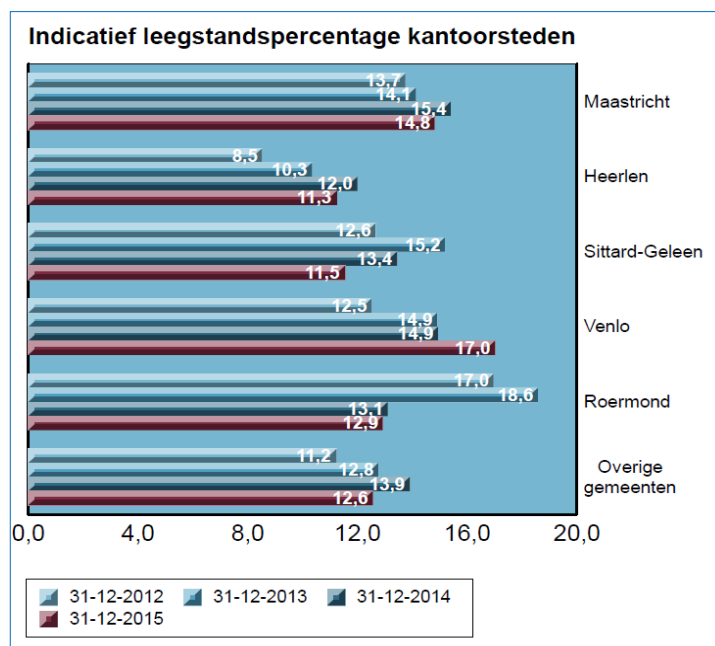
Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

1.2.2 Aanbod in Limburg

Leegstand

DTZ Zadelhoff¹⁰ constateert in zijn halfjaarlijkse Factsheet kantoren (medio 2016) dat voor Limburg als geheel een leegstandspercentage geldt van 11,4%, een daling van 5,1% ten opzichte van eind 2015. In Heerlen telt DTZ Zadelhoff in totaal 441.000 m² kantoorruimte, waarvan 56.000 m² leeg staat (12%).

Etil schetst in nevenstaand diagram het *indicatieve* leegstandspercentage in de verschillende Limburgse kantorensteden. Uit de berekening van Etil blijkt dat het indicatieve leegstandscijfer in Heerlen eind 2014 met 11,3% in vergelijking met de andere steden relatief laag is. Daarbij tekent Etil zelf wel aan dat dit een indicatief percentage is; zij tellen alleen de echte kantoorobjecten mee, voor zover deze actief op de markt worden aangeboden. Kantoorpanden die niet te koop of te huur staan, tellen niet mee; evenmin telt Etil de anderssoortige panden mee waarin onder meer een kantoorfunctie gehuisvest was. Dit zal dan ook de verklaring vormen voor het grote verschil met Buck, die in zijn rapport komt tot een leegstandspercentage van 21%.



Buck constateert dat de categorie *structurele* leegstand van de Heerlense kantorenvoorraad in de laatste jaren sterk in omvang is toegenomen; meer dan de helft is structureel van aard. Voor een gezonde kantorenmarkt is een frictieleegstand van 5% gewenst. Bij een dalende kantorenvraag moet derhalve de voorraad krimpen wil men leegstand niet verder laten oplopen. De huidige onttrekkingen zijn te laag om de dalende vraag naar kantoren te compenseren.

Verdeling Limburgs aanbod naar grootteklasse

Etil heeft op een rijtje gezet hoe de Limburgse leegstand verdeeld is over grootteklassen. Daarbij valt op dat (logischerwijze) het grootste *aantal* lege kantoorpanden zich bevindt in de kleine categorie (<50 – 500 m²).

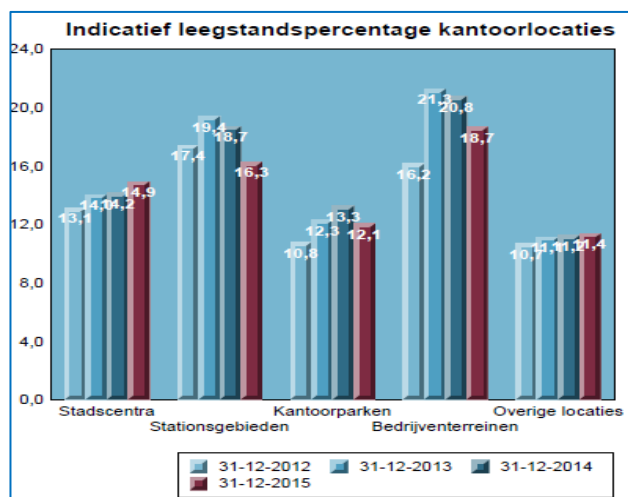
Qua leegstaand *oppervlak* (kantoorimeters) is het beeld anders: de meeste meters die leegstaan (42%) bevinden zich in de middelgrote categorie (500 – 2.500 m²), gevolgd door de categorie kleine kantoren met 32%. Uiteraard maakt één grootschalig pand meer of minder meteen een groot verschil in de leegstandscijfers.

Indicatieve leegstand naar grootteklasse vvo, aantal objecten				verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) in m ²	
	Aantal	In %	VVO	In %	
Klein	< 50 m ²	84	12%	34.070	8%
	50-100 m ²	51	7%	6.010	1%
	100-250 m ²	170	25%	32.570	8%
	250-500 m ²	144	21%	54.040	13%
	Subtotaal	449	65%	126.700	32%
Middel	500-1.000 m ²	106	15%	69.640	17%
	1.000-2.500 m ²	90	13%	98.220	24%
	Subtotaal	196	28%	167.860	42%
Groot	2.500-5.000 m ²	36	5%	81.880	20%
	5.000-10.000	7	1%	9.950	2%
	10.000 m ² e.m.	4	1%	15.340	4%
	Subtotaal	47	7%	107.170	27%
Totaal	692	100%		401.720	100%

¹⁰ DTZ Zadelhoff, Nederland compleet, Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, Factsheets medio 2016

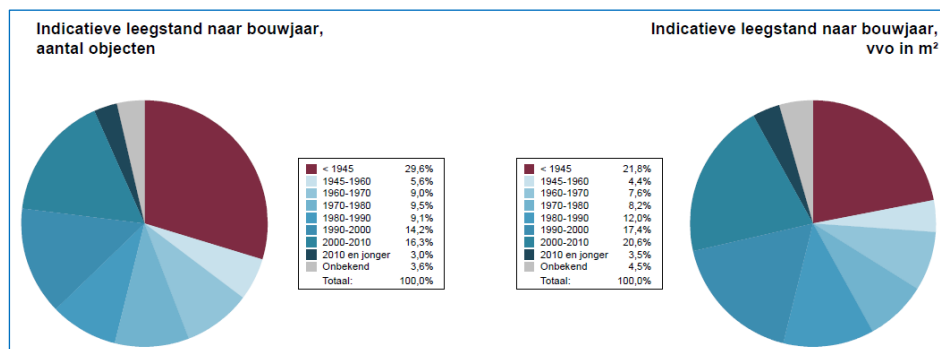
Verdeling Limburgs aanbod naar locatietype

Ook blijkt uit Etils staafdiagram (rechts), dat het aanbod (de leegstand) zich weliswaar op alle typen locaties voordoet, maar zich wel enigszins verschillend ontwikkelt: in stadscentra is de leegstand de afgelopen jaren continu gestegen, terwijl deze in stationsgebieden, kantoorparken en bedrijventerreinen is gedaald. De laatste categorie kent desalniettemin de hoogste leegstand bevindt; aangezien Heerlen weinig kantoren heeft op bedrijventerreinen, is dat relatief gunstig.



Verdeling Limburgs aanbod naar bouwjaar

Verder blijkt uit onderstaande taartdiagrammen, dat de Limburgse leegstand zich voor 72-80% manifesteert in objecten die vóór het jaar 2000 zijn gebouwd. Dat betekent echter dat ook moderne gebouwen met forse leegstand te kampen hebben: 21% van alle leegstaande objecten is van na 2000, oftewel 28% van alle leegstaande kantormeters.



Bron: Kantorenmonitor Limburg 2015, Etil

1.2.3 Aanbod aan kantoren in Heerlen

Het totale aanbod dat direct beschikbaar is, bedraagt volgens Buck ruim 108.000 m² en is als volgt verdeeld¹¹.

a. Leegstaande bestaande voorraad: 99.000 m²

Momenteel staat 99.000 m² in de bestaande voorraad leeg. Het huidige leegstandspercentage van 21% ligt boven het landelijke gemiddelde van 17% en is een groeiend punt van zorg. Een

¹¹ Stand van zaken oktober 2015, Integraal kantorenbeleid Heerlen, Buck Consultants International

frictieleegstand van 5 à 6 % (wat neerkomt op zo'n 25.000 m²) is wenselijk voor een gezonde doorstroming op de kantorenmarkt.

De leegstandscijfers van Buck (21%) wijken nogal af van die van DTZ (12%). Dat komt vooral, omdat DTZ alleen meetelt wat op de markt wordt aangeboden, meer specifiek wat wordt aangeboden door bedrijfsmakelaars.

b. Nieuwbouw: 3.100 m²

In het huidige realisatieplan van Maankwartier wordt uitgegaan van 8.800 m² vvo nieuwbouw kantoorruimte. Voor de verhuur is nog 3.100 m² beschikbaar. Het Maankwartier voegt een nieuw vestigingsmilieu toe aan Heerlen dat momenteel niet aanwezig is, namelijk een nieuwbouw locatie, die ook relatief goed bereikbaar is per auto.

c. Herontwikkeling: 6.000 m²

De Smart Services Campus is inmiddels gehuisvest in het voorheen leegstaande Groot Kantoor II-gebouw van APG. Het gebouw heeft een omvang van circa 25.000 m² en is in 2016 volledig gerenoveerd. Daarvan is 19.000 m² al ingevuld en dus nog 6.000 m² beschikbaar.

Buck heeft de beschikbare kantoorobjecten gerangschikt naar grootteklassen (zie onderstaande tabel). Hieruit blijkt dat qua aantal gebouwen er vooral veel kleine kantoren (tussen 250 en 1.000 m²) leeg staan. Qua metrages leveren de grote kantoorgebouwen (logischerwijze) de meeste leegstandsmeters op.

Beschikbare kantoorruimte	omvang 250m ² - 1.000m ²	omvang 1.000m ² - 2.000m ²	omvang 2.000m ² - 4.000m ²	omvang ≥ 4.000m ²	Totaal
Aantal objecten	21	14	8	5	48
Totale beschikbare metrage	9.625 m ²	19.700 m ²	21.750 m ²	57.100 m ²	108.175 m ²

Tussen 2013 en 2015 is de leegstand sterk gestegen van 10% naar 21%. De sterke stijging van het totale aanbod is hoofdzakelijk het gevolg van een vijftal gebouwen met een totale leegstand van 54.100 m. Daarin heeft er een met 33.000 m² verreweg het grootste aandeel. Wanneer dit zou transformeren naar een andere functie, zou dat een positieve invloed hebben op de marktspanning.

Planologische mogelijkheden tot nieuwbouw

Buck constateert in zijn rapport dat op basis van de bestemmingsplannen er een maximaal nieuwbouwpotentieel is van 240.000 m²: 30.000 m² op het parkeerterrein Nieuw Eyckholt, 200.000 m² op Avantis en 10.000 m² aan de Kantorenboulevard in 'vak C' (bovenop de Teleparking aan de Parallelweg).

Dit cijfer van 240.000 m² moet wel enigszins genuanceerd worden. Om te beginnen is de mogelijkheid om op de parkeerplaats Nieuw Eyckholt 30.000 m² kantoor te realiseren in het nieuwe bestemmingsplan geschrapt. Verder betreft het overgrote deel van dit cijfer (200.000 m²) géén zelfstandige kantoren: op Avantis kunnen weliswaar kantoren worden gerealiseerd, maar dat betreft uitsluitend bedrijfsverzamelgebouwen (de bedrijfsgerelateerde kantoor mogelijkheden worden hier buiten beschouwing gelaten.) In de huidige markt zal er echter geen ontwikkelaar te vinden zijn die een bedrijfsverzamelgebouw op risico bouwt; daarnaast is het de vraag of in deze categorie op deze locatie de komende jaren de grootste vraag zal zitten. Daarmee zijn deze kantoometers enigszins theoretisch te noemen. Dat betekent dat voor de kantorenmarkt dit cijfer van 200.000 m² dus niet zo relevant is.

Alleen op Vak C van de Kantorenboulevard (bovenop de Teleparking aan de Parallelweg) kan inderdaad 10.000 m² aan zelfstandige kantoorruimte worden gebouwd.

Kerncijfers aanbod kantorenmarkt Heerlen

Het voorgaande kan worden samengevat in de volgende kerncijfers voor het aanbod op de Heerlense kantorenmarkt:

1	Totale voorraad	:	468.000 m ²	
2	Leegstand bestaande bouw	:	99.000 m ²	(21% van totale voorraad (1))
	Wenselijke (frictie)leegstand	:	28.000 m ²	(6% van totale voorraad (1))
3	Aanbod nieuw	:	3.100 m ²	
4	Aanbod herontwikkeld	:	6.000 m ²	
5	Totale aanbod (2+3+4)	:	108.100 m ²	
6	Nieuwbouwmogelijkheden	:	10.000 m ²	
7	Totaal aanbod (2+3+4+6)	:	118.100 m ²	
8	theoretische extra mogelijkheid	:	200.000 m ²	
9	theoretisch totaal aanbod	:	318.000 m ²	

Kenmerken Heerlens kantorenaanbod

Buck concludeert hieruit dat Heerlen een gevarieerd aanbod heeft van verschillende type kantoren en locaties:

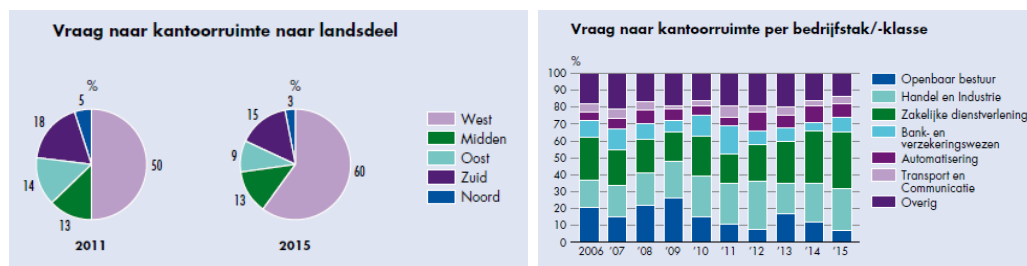
- zowel kleinschalig als grootschalig;
 - maximale beschikbare omvang *single tenant* gebouw : 6.000 m²
 - maximale beschikbare omvang *multi tenant* gebouw : 5.500 m²
- gering aanbod nieuwbouw : 3.100 m²
- realisatie smart services campus (na renovatie) : 6.000 m²
- van functioneel moderne gebouwen tot karakteristieke en creatieve gebouwen;
- bestaande bouw en nieuwbouw;
- multi-tenant tot solitaire kantoren;
- in de binnenstad / nabij het station en de directe nabijheid van de snelweg;
- in een kantorenomgeving, op een (modern) bedrijvenpark, of in de binnenstad.

1.3 Vraag naar kantoren

1.3.1 Vraagontwikkeling Nederland afgelopen 10 jaar

Kantoren in cijfers 2015 (drs. R.L. Bak) laat zien dat de regio's Zuid, Oost en Noord de afgelopen 5 jaar hebben ingeleverd wat betreft de vraag naar kantoorruimte (zie taartdiagram linksonder). De regio Midden is gelijk gebleven, maar de grootste groeier is de regio West met een plus van 10%. Dit duidt op de populariteit van de Randstad enerzijds bij nieuwvestigingen van (inter)nationale kantoren en anderzijds bij concentratieprocessen.

Wanneer de vraag naar kantoorruimte wordt uitgesplitst per bedrijfstak (diagram rechtsonder), dan blijkt dat de zakelijke dienstverlening het – na enkele moeilijk jaren meteen na de crisis – nu weer wat aantrekt. Openbaar bestuur lijkt wat weg te zakken, terwijl Handel en Industrie redelijk op peil blijft.



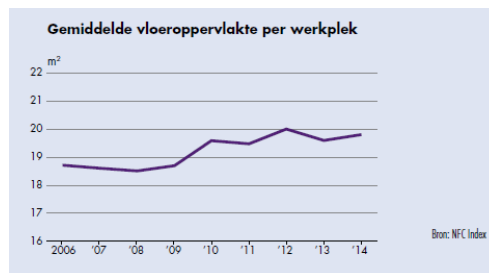
Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

Volgens Bak is het gemiddelde vloeroppervlak per werkplek de afgelopen tien jaar min of meer gelijk gebleven, zoals onderstaande grafiek laat zien. Buck stelt daarentegen dat – wanneer de ontwikkeling over een termijn van twintig jaar wordt beschouwd – het gemiddeld vloeroppervlak wel degelijk is gedaald: voor 2000 lag dit op 25 m², nu schommelt het rond 18 m² en zal naar verwachting stabiliseren rond de 14 à 15 m².

De voorspellingen tot 2040 lopen overigens nogal uiteen.

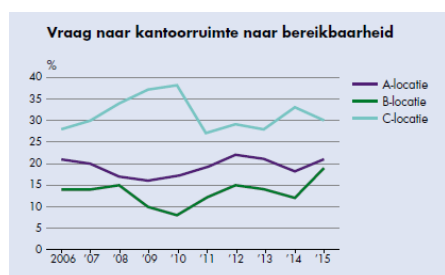
De Stec-groep deed de volgende inventarisatie:

- Economisch Instituut voor de Bouw: 22 m² per baan
- Centraal PlanBureau: 19,5 m² per baan
- De Nederlandsche Bank 12-14 m² per baan in 2040.

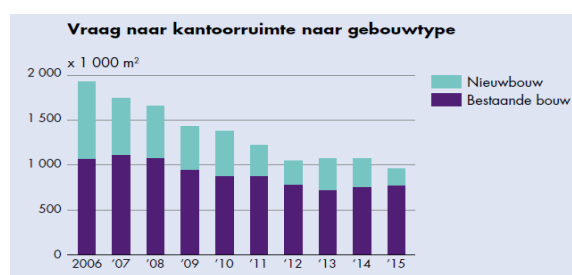


Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

Uit de grafiek linksonder blijkt, dat de afgelopen 10 jaar de vraag het grootst was naar kantoren op C-locaties, gevolgd door A-locaties. De B-locaties lijken de A-locaties in te halen. Direct na de financiële crisis zijn de A- en B-locaties wat weggezakt ten gunste van de C-locaties, terwijl het beeld zich de laatste jaren wat lijkt te stabiliseren. De grafiek (rechtsonder) laat zien dat er steeds minder vraag is, en dat de vraag die er is vooral naar bestaande bouw uitgaat.



Bron:
Kantoren in
cijfers 2015,
Drs. R.L. Bak

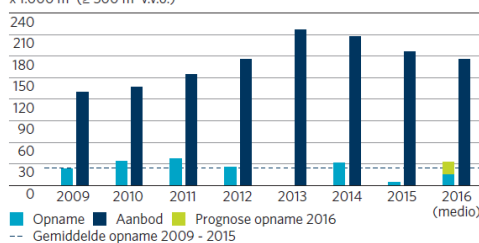


1.3.2 Kantoorvraag Limburg

Opname van kantoren

DTZ Zadelhoff voorspelt voor Limburg een opnameniveau dat ongeveer ligt op het peil van 2014; ruim 30.000 m² kantoren groter dan 500 m². Daarbij laat DTZ in onderstaande figuur zien hoe de opname per sector in Limburg er uitziet. Die fluctueert sterk ten opzichte van een half jaar eerder; deze grote verschillen zijn te verklaren uit de relatief lage opname in Limburg, waardoor een paar gebruikers deze statistiek sterk kunnen vertekenen. De verdeling in heel Nederland, die gebaseerd is op veel meer transacties, laat een wat constanter beeld zien. Daaruit blijkt dat ICT en Banken&verzekeraars relatief weinig kantoorruimte opnemen, terwijl de sectoren Overheid/non-profit, Zakelijke dienstverlening en Industrie, handel& transport een grote kantoorvraag hebben.

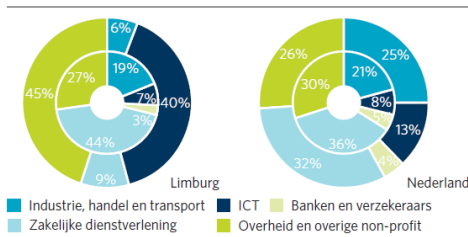
Opname en aanbod
x 1.000 m² (≥ 500 m² v.v.o.)



Bron: DTZ Zadelhoff, Factsheet medio 2016

Opname naar sector

buitenring 2015 - medio 2016, binnenring 2006 - medio 2016 (≥ 500 m² v.v.o.)



Etil stelt vast dat er in 2014 in Limburg 330 kantoorruimten met 131.000 m² door de markt zijn opgenomen. Dat is 4,2% van de voorraad en een stijging van 16,4% ten opzichte van 2013 in metrage, terwijl het aantal vestigingen is gestegen met 3,5%. Dat betekent dat er een aantal grootschalige kantoren is opgenomen. Toch betreft het merendeel, namelijk 55%, kleine kantoorruimten tussen 100 en 500 m².

Vraag naar nieuwbouw

Volgens Buck Consultants is tussen 2010-2020 de vraag naar nieuwbouw in Limburg gemiddeld 9.000 m² per jaar. Tussen 2020-2040 daalt de verwachte vraag naar gemiddeld 6.000 m² per jaar in Limburg als geheel.

Relatief veel kantooreigendom in Limburg

Opvallend is overigens dat in Limburg – anders dan in de rest van Nederland – bijna de helft van de kantorenvraag niet wordt gezocht in een huurpand, maar in eigendom. Dit blijkt uit nevenstaande kaart van Drs. R.L. Bak (Kantoren in cijfers 2015). Het is de vraag welke conclusies we hieraan mogen verbinden. Een mogelijke verklaring is dat beleggers niet graag Limburgse kantoorpanden in hun portefeuille hebben. Wellicht is de beleggingswaarde te laag. Dat geldt dan blijkbaar niet voor de andere perifeer gelegen (krimp)provincies.



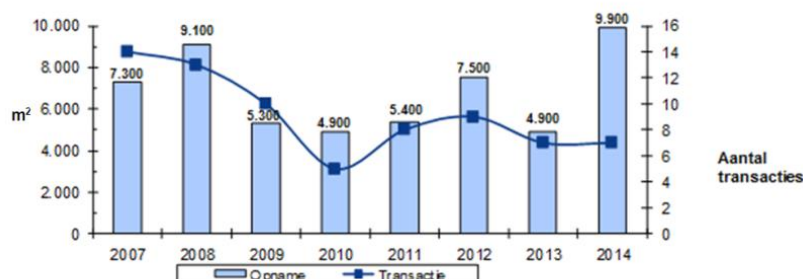
1.3.3 Kantoorvraag Heerlen

Opname van kantoren

Opmerkelijk vindt Etil het relatief lage opnameniveau in Heerlen de laatste jaren: in 2014 was de opname in Heerlen slechts 1,3% tegenover 4,2% gemiddeld in Limburg. Ook Buck constateert dat de kantorenmarkt in Heerlen zich kenmerkt door een beperkte dynamiek. De **gemiddelde jaarlijkse opname** tussen 2007 en 2014 bedraagt **6.800 m² per jaar** met gemiddeld 9 transacties (excl. huurverlengingen). Een aantal grote kantoorgebruikers heeft daarnaast de afgelopen jaren hun huurcontract verlengd (dit wordt echter niet als opname beschouwd). Etil verklaart deze beperkte dynamiek door het feit dat de Heerlense kantorenmarkt gekenmerkt wordt door enkele zeer grote kantoorgebruikers, zoals APG, de OU en het CBS.

De ontwikkeling van de kantooropname in Heerlen door de jaren heen heeft Buck Consultants in zijn rapport geïllustreerd met de volgende grafiek. Hieruit blijkt dat de opname aan kantoorruimte in Heerlen relatief laag is, hoewel 2014 een positieve uitschieter is, veroorzaakt door de vestiging van gemeente Heerlen/UWV in het Maankwartier.

Figuur 2.4 Opname kantoorruimte Heerlen, 2007-2014



Bron: PropertyNL, Vastgoedmarkt, verschillende bedrijfsmakelaars, 2015

Buck constateert verder dat het merendeel van de gevraagde vloeroppervlakte **minder dan 1.000 m²** bedraagt. Daarnaast betreft het vooral een **vervangingsvraag**: reeds gevestigde bedrijven die op zoek zijn naar kostenbesparing en/of werkplekoptimalisatie.

Vraag naar nieuwbouw

Volgens Buck is de vraag naar nieuwbouw tussen 2020-2040 in **Heerlen** circa **1.000 m² per jaar**.

Ondanks de hoge leegstandscijfers en de beperkte vraag op de Heerlense kantorenmarkt blijft er vraag naar nieuwbouw. De nieuwbouwbehoefte wordt gedreven door twee factoren:

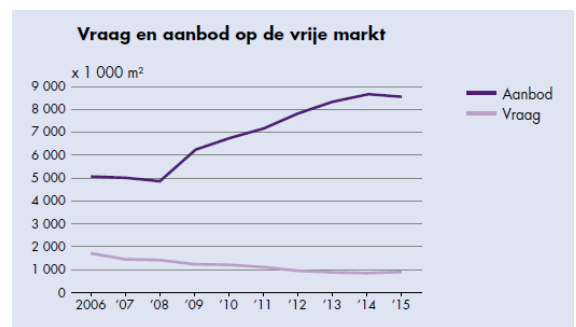
- er ontstaat schaarste aan kwalitatief hoogwaardige kantoren omdat bestaande gebouwen verouderen. Hierdoor ontstaat een kwalitatief tekort en druk om nieuwbouw te realiseren, aangezien renovatie niet altijd mogelijk is.
- veranderde huisvestingseisen van kantoorgebruikers, met name door 'Het Nieuwe Werken'.

1.4 Vraag en Aanbod

1.4.1 Nederland

Sinds de jaren '90 is er in hoog tempo kantoorvastgoed bijgebouwd.

De figuur laat zien dat de kloof tussen vraag en aanbod van kantoorgebouwen sinds 2008 snel groter is geworden. Het aanbod is nog toegenomen, terwijl de vraag langzaam daalde. Dit resulteert in een steeds groter worden overaanbod, oftewel toenemende leegstand.



Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak

1.4.2 Vraag en aanbod in Limburg

Groeiend overaanbod

Ook in Limburg is de kloof tussen vraag en aanbod snel gegroeid. Sinds de jaren '90 is er in hoog tempo kantoorvastgoed bijgebouwd. Tussen 1990 en 2010 is de voorraad kantoren in Limburg met 50% gegroeid van 1,3 mio m² naar ruim 2 mio m² (EIB)¹².

Limburgse kantorenmarkt vooral regionaal

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014¹³ schetst dat de Limburgse kantorenmarkt vooral een regionale markt is van veelal verzorgende diensten, waarbij direct of indirect aan de overheid gerelateerde kantooractiviteiten een belangrijke rol spelen.

Dat er in Limburg geen sprake is van een grote kantorenmarkt, blijkt ook uit de schaalgrootte van de kantoorpanden. **Driekwart** van de Limburgse eigenstandige kantoorobjecten is **kleiner dan 500 m²**, kantoren die in geen enkele landelijke statistiek terugkomen maar samen toch zo'n 20% van de kantoorruimte omvatten. Limburg telt slechts ruim 200 grotere kantoren met een oppervlak van meer dan 2.500 m². Samen nemen die grote kantoren wel bijna de helft van het totale vloeroppervlak voor hun rekening. Ze zijn vooral terug te vinden in het beperkte aantal kantoorparken in Limburg. Voor de Limburgse kantorenmarkt zijn daarnaast vooral ook de centrum- en stationsgebieden van belang.

Limburg heeft voldoende kantoren. Wel is een kwaliteitsslag gewenst. De Limburgse kantorenvorraad is relatief 'oud'. De centrale opgave is dan ook een **groei in kwaliteit** zonder dat de kwantiteit

¹² Kantorenmarkt Limburg, verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen, EIB, augustus 2012

¹³ Voor de kwaliteit van Limburg, pagina 88/89

toeneemt. Er is geen behoefte aan nieuwe kantoorlocaties, ook niet langs snelwegen, of aan nieuwbouw van kantoren, alleen als dit vervangende nieuwbouw betreft. Wel neemt op de kantorenmarkt de behoefte aan levendige en karaktervolle ontmoetingslocaties toe.

Gezien dit beeld stuurt de provincie in het POL aan op het terugdringen van het aantal kantoorconcentratiegebieden. Daartoe maakt het Pol onderscheid tussen:

- concentratiegebieden waar verdere concentratie van kantoren wenselijk is;
 - balansgebieden, kantoren mogen blijven, maar niet meer uitbreiden;
 - transitiegebieden, waar actief moet worden ingezet op verplaatsing naar het concentratiegebied.
- Deze provinciale sturing beperkt zich tot kantoorobjecten groter dan 500 m²; de kleinere kantoren kunnen in principe ook op andere locaties worden gehuisvest.

1.4.3 Vraag en aanbod in Heerlen: onderscheidend vermogen aanwezig, maar concurrentie ook

Concurrentie van Maastricht en Businesspark Technoport, Heerlen vooral regionale speler

De laatste jaren hebben de grotere (inter)nationale vestigingen vooral gekozen voor Maastricht en het Businesspark Technoport bij Maastricht Aachen Airport. Hieruit concludeert Buck dat de Heerlense kantorenmarkt hoofdzakelijk een regionale markt is met een gemiddeld aandeel van 85% in de totale vraag. Heerlen heeft op regionaal niveau een sterke en onderscheidende positie.

Relevante locatiefactoren: duurzaamheid en kwaliteit

Als gevolg van de afnemende vraag en stijging van het aanbod zal er sprake zijn van een sterk toenemende concurrentie tussen locaties en gebouwen op lokaal en (boven)regionaal niveau. Volgens Buck Consultants zal er in het algemeen meer vraag komen naar de volgende combinatie van locatiefactoren:

- met het OV en de auto goed bereikbare locaties;
- multifunctionele centrumlocaties;
- kleinere metrages: zowel *single tenant* als *multi tenant*;
- flexibele contracten in tijd en ruimte;
- moderne, duurzame en kwalitatief goede gebouwen;
- gunstig geprijsde locaties.

OV-bereikbaarheid is een belangrijk onderdeel van duurzaamheid van kantorenlocaties. Duurzaamheid van gebouwen en locatie speelt inmiddels bij veel kantoorgebruikers een belangrijke rol, omdat duurzaamheid voor kwaliteit staat: een duurzaam kantoorgebouw biedt een goede en flexibele werkomgeving voor de werknemers en reduceert de servicekosten. Aangezien in Heerlen de grootste kantorenconcentratie zich in het centrum én vlakbij het station bevindt, biedt dit kansen.

Smart Services Campus

Limburg, en specifiek Heerlen, beschikt over een sterk ontwikkeld cluster op het gebied van financiële, administratieve en informatieve dienstverlening. Zowel grote bedrijven als kleinere, innovatieve spelers zijn bezig met de ontwikkeling van hoogwaardige en vernieuwende diensten. Om de samenwerking en synergie te bevorderen is in 2012 de Smart Services Hub opgericht die in 2015 is uitgemond in de oprichting van de Smart Services Campus: de locatie waar ruimte is voor onderwijs, onderzoek en ondernemingen. De Smart Services Campus is gehuisvest in het leegstaande Groot Kantoor II-gebouw van APG. Voor de komende tien jaar is €100 miljoen beschikbaar om van het initiatief een succes te maken.

Huurprijzen

Etil heeft in de Kantorenmonitor Limburg 2014 de gemiddelde huurprijzen van de regio's en de kantoorsteden vergeleken. Hieruit blijkt dat Maastricht het hoogste huurprijsniveau heeft (€125 per m²), gevolgd door Roermond (€114 per m²), terwijl de overige regio's onder de € 100 per m² zitten (Heerlen € 97). Relatief lage huurprijzen kunnen zowel een voor- als een nadeel zijn. Het voordeel voor de huurder is beperking van de vaste lasten. Het nadeel voor de eigenaar is een lagere boekwaarde; gecombineerd met het relatief grote overaanbod aan kantoorpanden leidt dit echter tot verstoring van de kantorenmarkt.

Vraag naar kleine eenheden

Het grootste aandeel in de regionale vraag zit in kleinere metrages, kleiner dan 1.000 m². Van de Heerlense kantorenvoorraad zijn in deze categorie 21 objecten in aanbod. Kwantitatief is er dus sprake van een match. Kwalitatief gezien bestaat volgens Buck de vraag vooral uit een behoefte aan vervanging, met als doel om kostenoptimalisatie (energiezuiniger gebouw) en/of werkplekoptimalisatie.

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Economisch perspectief

De ontwikkeling van bijna ononderbroken substantiële economische groei is ten einde en zal niet makkelijk terugkeren op het hoge niveau dat Nederland voor de crisis gewend was. Het voorzichtige herstel van de Nederlandse economie blijft aanhouden, maar is bescheiden. Met een geraamde 2,1% groei in 2017 is de omvang van de economie bijna terug op het niveau van eind 2008. Het CPB verwacht voor de middellange termijn een groei van 1,7% per jaar (2018-2021)¹⁴.

De economie van Limburg heeft in 2015 een groei gerealiseerd van 2,1%¹⁵. Het economisch herstel zette in Zuid-Limburg wat later in dan elders. Met een verwachte groei van 1,5% in 2016 is het groeitempo echter weer terug op het landelijke niveau.¹⁶

2.2 Werkgelegenheid

In de studie Welvaart en Leefomgeving (WLO 2015)¹⁷ verkennen het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau twee toekomstscenario's voor Nederland. In het cahier 'Regionale ontwikkelingen en verstedelijking' wordt onder meer onderzocht hoe de banen¹⁸ zich zullen ontwikkelen. De kernonzekerheid in dit WLO-cahier ligt bij de vraag of de sterke groei van stedelijke regio's in en buiten de Randstad van de afgelopen decennia zal doorzetten of niet; of er meer concentratie van wonen en werken of juist meer spreiding zal gaan plaatsvinden. Daarbij wordt een 'hoog' en een 'laag' scenario geschetst. Het scenario Hoog gaat voor de komende decennia uit van een hoge nationale economische en demografische groei in combinatie met een sterke concentratie van wonen en werken in de (Rand)stad. In het scenario Laag worden een lage nationale groei aan een afzwakkende concentratie gekoppeld.

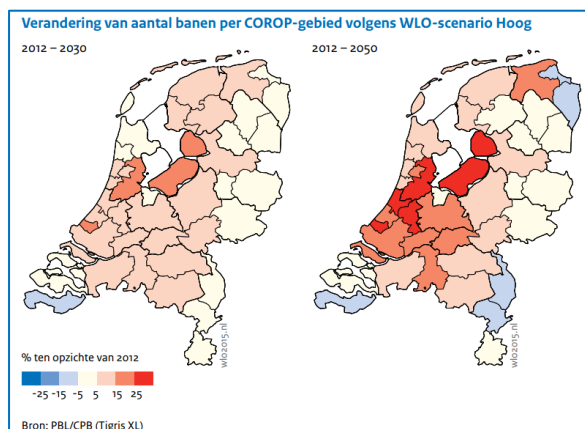
¹⁴ Centraal Economisch Plan 2017, Centraal Planbureau, maart 2017

¹⁵ CBS, www.cbs.nl, 21 april 2016

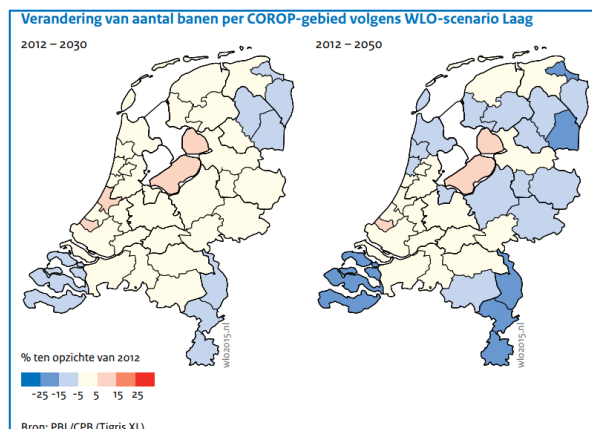
¹⁶ ING, www.ing.nl/zakelijk, 22 december 2016

¹⁷ Studie "Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving" (kortweg WLO 2015), Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB)

¹⁸ Baan = een (betaald) dienstverband van werknemers of zelfstandigen voor ten minste 12 uur per week aan werkzaamheden



Scenario 1: hoge economische groei



Scenario 2: lage economische groei

In het kader van de POL-uitwerking bereidt bureau Stec-groep een Intergemeentelijke Structuurvisie Ruimtelijke Economie (ISRE) Zuid-Limburg voor. In dat kader heeft Stec bovenstaande toekomstscenario's bewerkt voor **Zuid-Limburg**. Stec heeft becijferd dat in het scenario Hoog de ontwikkeling van het aantal banen per jaar tot 2030 in Zuid-Limburg -0,04% zal bedragen; in scenario Laag is dat -0,45%.

Het Centraal Planbureau constateert overigens in het Centraal Economisch Plan 2017 dat de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt onzeker zijn. De afgelopen tijd hebben de snelle ontwikkelingen op de arbeidsmarkt telkens positief verrast en bleek de werkloosheid sneller te dalen dan het CPB en andere instituten verwachtten. Zowel de werkgelegenheid als het arbeidsaanbod **ontwikkelt zich atypisch** in een periode van economisch herstel en zijn daarmee lastig te ramen¹⁹.

2.3 Kantorenmarkt

2.3.1 Ontwikkelingen in de kantorenvraag

Kwantitatieve vraagontwikkeling

De verschuiving van de werkgelegenheid van de primaire (landbouw & visserij) en secundaire (productie) naar de **tertiaire sector (diensten)** heeft de afgelopen decennia geleid tot een grote groei van de kantoor-werkgelegenheid. Deze trend heeft grotendeels al plaatsgevonden en is aflopend. Het aantal kantoorbanen in Nederland is sinds 2008 flink gedaald met 9%, vooral bij financiële dienstverleners, in de ICT en de zakelijke dienstverlening. Daarnaast is door de toegenomen automatisering, flexwerkplekken, innovatieve kantoorconcepten en thuiswerken een verregaande reductie van het aantal m² per medewerker mogelijk. Dat betekent dat de kwantitatieve **behoefte aan kantoorruimte afneemt**.

Naast de krimp is er sprake van **schaalvergroting-, fusie- en concentratieprocessen** in alle segmenten van de kantorenmarkt. De grote steden hebben een stap voor bij deze samenvoegingsprocessen.

De toekomstige vraag naar kantoren wordt voor een groot deel bepaald door de groei van de beroepsbevolking. Naar verwachting zal de **potentiële beroepsbevolking** (20-65 jr) in Zuid-Limburg **fors** gaan **dalen** met 17,3% van 361.000 (2015) naar 305.000 personen (2030). In Nederland is dit 'slechts' 3,8%.

¹⁹ Centraal Economisch Plan 2017, Centraal Planbureau, maart 2017

Kwalitatieve vraagontwikkeling

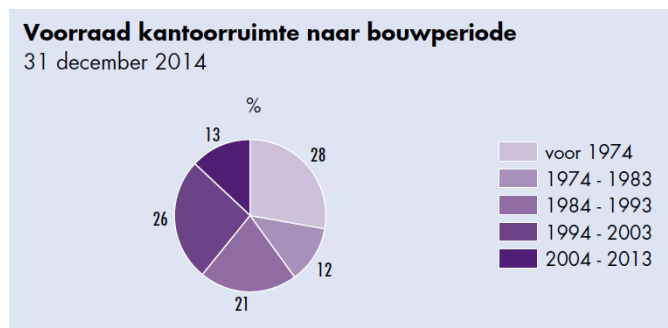
De vraag naar betere kwaliteit van gebouwen en locatie speelt met name een rol bij kantoorgebruikers in het hogere segment. Kwalitatief hoogwaardige gebouwen bieden ruimte en lichtinval, een prettig en vooral een flexibel werkklimaat; daarnaast zijn ze representatief en kunnen het imago van het bedrijf versterken. Hetzelfde geldt voor de locatie: kantoorgebruikers hebben ruime keuze en eisen dat kantoorlocaties voldoen aan hoge kwaliteitseisen.

Kenmerken duurzaam kantoorgebouw

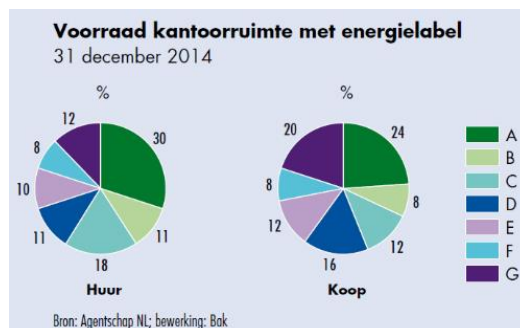
Locatie-specifiek	Object-specifiek
Onderhouden openbare ruimte	Minimaal modern functioneel
Aangename aanrijroute	Minimaal energielabel B, bij voorkeur A
Frictieleegstand	Flexibele indeelbaarheid vloeren
Goede bereikbaarheid (auto, OV en fiets)	Afwerkingsniveau van formaat
Voorzieningen in de directe nabijheid	Aantrekkelijke parkeernorm
Goede burens	Representatieve entree
	Goed functionerende installaties
	Uitbreidings- en inkrimpingsmogelijkheden

Bron: Buck Consultants International, Integraal Kantorenbeleid Heerlen, oktober 2015

In Kantoren in cijfers 2015 (Bak) is de verdeling van Nederlandse kantoorgebouwen naar leeftijd geschetst. De leeftijd van een gebouw zegt globaal iets over de kwaliteit ervan. Bak heeft de leeftijd van de kantoorgebouwen in een taartdiagram gezet. Ook is er een inventarisatie gemaakt van de verdeling naar energielabel. Dit geeft een indicatie over de duurzaamheid van een kantoorgebouw.

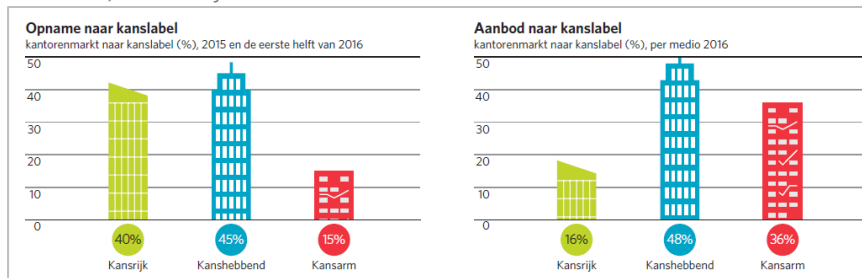


Bron: Kantoren in cijfers 2015, Drs. R.L. Bak



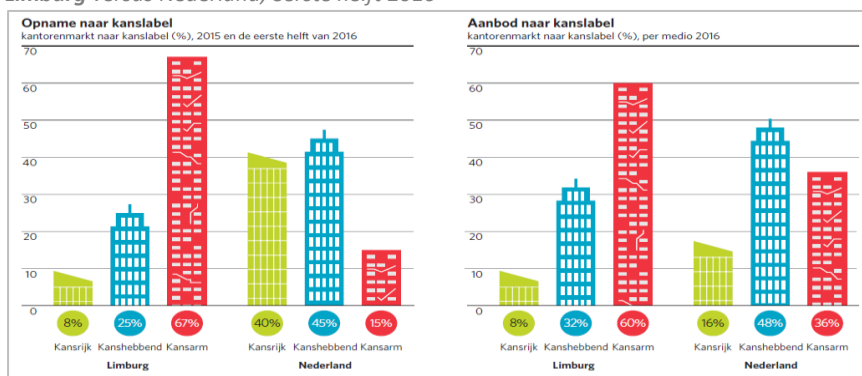
2.3.2 Ontwikkelingen in het kantorenaanbod

Er zijn in het algemeen **drie soorten aanbod** van kantoren: **kansrijk, kanshebbend en kansarm** vastgoed. Het aanbod van kansrijk vastgoed is laag, maar zorgt wel voor een heel groot deel van de dynamiek. Mede hierdoor is er een duidelijke tweedeling zichtbaar op de kantorenmarkt, waarbij goede locaties steeds beter zijn gaan presteren en mindere locaties steeds slechter. DTZ Zadelhoff constateert in zijn Factsheet Kantorenmarkt medio 2016, dat in Nederland in de eerste helft van 2016 de meeste opnames hebben plaatsgevonden in de categorieën kansrijk en kanshebbend, zoals onderstaand diagram laat zien.

Nederland, eerste helft 2016

Bron: DTZ Zadelhoff, Factsheet medio 2016

Specifiek voor Limburg constateert DTZ in het volgende diagram, dat van het aanbod (dus van de leegstand) in Limburg slechts 8% kansrijk is, 32% kanshebbend en 60% kansarm.

Limburg versus Nederland, eerste helft 2016

Bron: DTZ Zadelhoff, Factsheet medio 2016

Opvallend genoeg blijkt de opname (verhuurtransacties) van kantoren in Limburg in de eerste helft van 2016 juist vooral in de categorie *kansarm* te zitten (67%), gevolgd door kanshebbend (25%) en slechts 8% in de categorie kansrijk. DTZ licht toe dat zij een gebouw kansrijk vinden als dat zich in een moderne technische staat bevindt en voldoet aan de momenteel geldende marktomstandigheden. Volgens die criteria heeft DTZ de verhuurtransacties in Heerlen (3.000 m²) en in Randwyck-Noord (2.450 m²) in Maastricht als kansarm gekwalificeerd; deze twee transacties vormen samen 67% opname in de kansarme sector.

Overigens wijkt DTZ met die definitie van kansarm enigszins af van de definitie die Buck hanteert voor incurant vastgoed: DTZ lijkt een ruimere definitie dan Buck te hanteren voor kansarm vastgoed. Dit verklaart wellicht ook het verschil in leegstandspercentage, dat bij DTZ (11,4%) en Etil (12,4%) beduidend lager ligt dan bij Buck (21%).

Buck constateert dat er steeds minder organisaties zijn die verhuizen; wanneer deze dat toch doen, gaat het steeds vaker om **bestaande bouw**. Dit laat zien dat **nieuwbouw niet meer als vanzelfsprekende oplossing** wordt gezien om de vraag naar betere huisvesting te accommoderen. Hierdoor worden er minder nieuwe kantoren gebouwd, een goede zaak volgens Buck.

Zowel in 2013 en 2014 is in Nederland rond 400.000 m² aan kantooruimte aan de totale voorraad onttrokken. Wat opvalt is dat de helft van de gebouwen is gesloopt. Steeds meer gebouwen en gebieden zullen in de toekomst niet meer gebruikt worden in de functie waarvoor zij ooit ontworpen zijn. Eén van de mogelijkheden om deze kantoorgebouwen en gebieden ook in de toekomst weer nuttig te kunnen gebruiken is een functieverandering, ofwel **transformatie**.

2.4 Gevolgen trends en ontwikkelingen voor Heerlen

Buck heeft de door hen geconstateerde trends en ontwikkelingen in onderstaande tabel naast elkaar gezet. Daarbij is tevens een inschatting gemaakt van de waarschijnlijkheid dat deze zich voordoen.

Trend	Impact op Heerlense kantorenmarkt	Waarschijnlijkheid
Positief (m ²)	Omschrijving	Inschatting
Smart services Campus	Uiteindelijk moet de vestiging van start ups, spin offs en het aantrekken van nieuwe bedrijven leiden tot 2.000 tot 2500 nieuwe banen	+ / ++
Concentratieprocessen bij bedrijven en overheden	- Concentratie bedrijven en organisaties in steden met regionaal verzorgingsgebied, dus ook voor Heerlen - Combinatie OV en snelweg bereikbaarheid van belang - In principe meer vraag naar kantoorruimte	0 / +
Vraag naar betere kwaliteit van gebouwen en locatie	Meer vraag naar kwalitatief hoogwaardige gebouwen op goed bereikbare locaties (auto en OV) met professionele uitstraling	+
Minder nieuwbouw	In het verleden zijn er in Heerlen relatief weinig kantoren op risico gebouwd. Het is de verwachting dat deze trend de komende jaren zal worden voortgezet waardoor er niet gebouwd wordt voor de leegstand	++
Licht positief (m ²)	Omschrijving	Inschatting
Groeisectoren (creatief, energie en medische technologie)	- Heerlen heeft relatief weinig werkgelegenheid in de groeisectoren, maar de groeiverwachtingen zijn positief - Kansen voor niet-regulier vastgoed	+
Interesse in transformatie is toegenomen	Er liggen kansen voor transformatie van incurante kantoorgebouwen in Heerlen	0 / +
Neutraal (m ²)	Omschrijving	Inschatting
Zorginnovatie	De zorginnovatie heeft veel ontwikkelingspotentie maar het effect op de kantorenmarkt zal beperkt van omvang zijn	+
Tertiarisering van de economie	- Meer kantoorruimte gevraagd door verschuiving vanuit andere sectoren - Trend heeft grotendeel al plaatsgevonden	--

Trend	Impact op Heerlense kantorenmarkt	Waarschijnlijkheid
Licht negatief (m ²)	Omschrijving	Inschatting
Groei aantal ZZP-ers	Veel thuiswerk (minder kantoorruimte), Maar ook veel tijdelijke, flexibele kantoorruimtes	++
Financiering wordt steeds lastiger voor ontwikkelaars en kantoor gebruikers	Minder mogelijkheden voor 'creatieve oplossingen' voor ontwikkelaars in Heerlen en meer nadruk door gebruikers op goedkope kantoren	++
Negatief (m ²)	Omschrijving	Inschatting
Lage economische groei tot 2015 – 2020	• Per saldo minder vraag. Vooral vervangingsvraag • Meer vraag naar gunstige prijs/kwaliteit verhouding	++
Huidige Heerlense kantoorhoudende dienstverlening / Minder kantoorbanen	• De neerwaartse ontwikkeling van de huidige kantoorhoudende dienstverlening (excl. smart services) zet door maar minder en in een lager tempo • Minder vraag naar kantoorruimte	++
Efficiënter kantoorgebruik door invoering van "Het Nieuwe Werken"	Van 25m ² naar 18m ² per fte: grote impact op Heerlense kantorenmarkt	++
Ontwikkeling beroepsbevolking (ontgroening en vergrijzing) van 2015 tot 2030	Negatieve impact, want beroepsbevolking in Zuid-Limburg zal tot 2030 naar verwachting met 56.000 personen afnemen (17%)	++
Aanbod	Het is de verwachting dat het aanbod van kantoorruimte ook in Heerlen de komende jaren zal toenemen	+
Driedeling	Het is de verwachting dat het aandeel kansarme kantoren in Heerlen de komende jaren zal toenemen	++
Afnemende interesse in kantoorbeleggingen buiten de Randstad	Door de kenmerken van Heerlen (o.a. weinig dynamiek, hoge leegstand, weinig onderscheidend vermogen en krimpgebied) is het de verwachting dat er (zeer) beperkte interesse is in de Heerlense kantorenbeleggingsmarkt, met uitzondering van lokale en regionale spelers	++

Bron: Buck Consultants International, Integraal Kantorenbeleid Heerlen, oktober 2015

3 SWOT-analyse en confrontatiematrix

De belangrijkste uitkomsten van de analyse uit de voorgaande hoofdstukken kan worden samengevat in een SWOT-analyse. Die ziet er dan als volgt uit.

SWOT-analyse Heerlense kantorenmarkt	
INTERNE FACTOREN	OMGEVINGSFACTOREN
Sterktes - Concentratie van grote kantoren in centrumvijfhoek & stationsgebied (60%) - Gevarieerd aanbod verschillende typen kantoren/locaties: - diverse locaties - diverse formaten - single&multi tenant - Aanwezigheid enkele zeer grote, (inter)nationale kantoorgebruikers (CBS, APG, DSM, Belastingdienst) - Sterke positie binnen regionale kantorenmarkt (Parkstadniveau)	Kansen (Vervangings)vraag naar kwalitatief goede (=duurzame) gebouwen en locaties: - OV-bereikbaar - goede kwaliteit - multifunctionele centrumlocaties - kleinere metrages - flexibele contracten - moderne, duurzame gebouwen; - gunstig geprijsde locaties. - Toenemende interesse in transformatie van kantoren - Samenwerking sector zakelijke dienstverlening in Smart Services Campus
Zwaktes - Weinig kwalitatief goed aanbod; 8% kansrijk, 32% kanshebbend, 60% kansarm - Lage marktspanning (leegstand 20%, moet rond 6% zijn) = 14% structureel overaanbod - Perifere ligging in NL - Krimp beroepsbevolking; te weinig aanbod aan hoogopgeleid / specifiek geschoold personeel	Bedreigingen - Afnemende en veranderende vraag naar kantoren (meer ZZP'ers, Het Nieuwe Werken, kleinere ruimtebehoefte o.m. door verdere digitalisering) - Concentratieprocessen bedrijven en overheden; vestigings-/blijfbeslissing grote kantoorgebruikers wordt vaak elders genomen - Concurrentie Mtr en Businesspark Technoport (MAA) - Lage economische groei, Dienstensector krimpt vanaf 2020

De resultaten uit de SWOT-analyse worden vervolgens in een confrontatiematrix met elkaar geconfronteerd, om daaruit te destilleren waar welk soort maatregelen nodig zijn. In de confrontatiematrix wordt naast elkaar gezet hoe sterktes benut kunnen worden om kansen te pakken dan wel bedreigingen af te weren; zwaktes moeten worden versterkt om te kunnen inspelen op een kans dan wel een bedreiging te kunnen afweren. Dit is in onderstaande tabel schematisch weergegeven.

MODEL CONFRONTATIEMATRIX		
	Kansen	Bedreigingen
Sterktes	<u>Groeien:</u> Hoe kan een sterkte worden benut om in te spelen op een kans?	<u>Verdedigen:</u> Hoe kan een sterkte worden benut om een bedreiging tegen te houden?
Zwaktes	<u>Verbeteren:</u> Hoe kan een zwakte worden omgebogen voordat kan worden ingespeeld op een kans?	<u>Problemen:</u> Hoe kan een zwakte worden omgebogen om een bedreiging af te weren?

Confrontatiematrix Heerlense kantorenmarkt								
Extern →		KANSEN			BEDREIGINGEN			
Intern ↓		RUIIMTELIJK (Vervangings)vraag naar kwalitatief goede (=duurzame) gebouwen en locaties:	RUIIMTELIJK Toenemende interesse in transformatie van kantoren	Samenwerking in Smart Services Campus Groeï sector	RUIIMTELIJK Afnemende en veranderende (vervangings)vraag naar kantoren (meer ZZP'ers, Het Nieuwe Werken, kleinere ruimte-behoefte o.m. door verdere digitalisering	Concentratieprocessen bedrijven en overheden; Vestigings-/ blijfbeslissing (inter)nationale spelers wordt vaak elders genomen	Concurrentie Maastricht en Business park Technoport Europe (bij vliegveld MAA)	Lage economische groei, Dienstensector krimpt vanaf 2020
		Hoe kan een sterkte worden benut om in te spelen op een kans?			Hoe kan een sterkte worden benut om een bedreiging tegen te houden?			
STERKTES	RUIIMTELIJK Concentratie van grote kantoren in centrumvijfhoek & stationsgebied (60%)	Zorgen voor voldoende moderne gebouwen in/om centrum/station; ook kleinschaligere units en flexibelere contracten. Vervangingsvraag Aandachtspunt: zakelijk parkeren goed op orde hebben/krijgen	Bevorderen transformatie van kantoren => wegnemen overaanbod, afname leegstand, verbeteren marktspanning	---	Zorgen voor voldoende variatie (ook kleine/ zelfstandige kantoren) in/om centrum, zodat ook kleinere kantoorvraag in Heerlen-centrum terecht kan	---	Heerlen heeft centrum=stationslocatie=N281 te bieden, spoort met behoefte aan levendige kantoorlocaties	
	RUIIMTELIJK Gevarieerd aanbod verschillende type kantoren/locaties: - diverse locaties - diverse formaten - single&multi tenant	Vervangingsvraag kan goed worden geacommodeerd; wel zorgen voor voldoende variatie in centrum/ station/kantorenboulevard, ook in kleinere metrages	Ondanks trend tot transformatie bewaken dat er voldoende variatie in aanbod blijft.	---		---	Centrumlocaties beter benutten, zichtbaar maken vanaf N281 Smart Services Lane	
	Aanwezigheid enkele zeer grote, (inter)nationale kantoorgebruikers (CBS, APG, DSM, UWV, Belastingdienst)	De grote kantoren hebben gerenoveerd of nieuw gebouwd. Vervanging door nieuwbouw is in de grootschalige kantoren vooralsnog niet te verwachten.	---	Goed verankeren in SSC-samenwerking, opdat echte meerwaarde ontstaat		Verstevigen binding grote kantoorgebruikers aan Heerlen (i.p.v. Randstad)	Verstevigen binding grote kantoorgebruikers aan Heerlen (i.p.v. Maastricht)	Samenwerking in SSC uitbouwen; nieuwe kennis/innovatie ontwikkelen die nieuwe kantoorbanen genereert
	Sterke positie binnen regionale kantorenmarkt (Parkstadniveau)	Positie verder versterken door regionale spelers naar Heerlen te verplaatsen			---		Aantrekkelijkheid voor regionale kantoorgebruikers vergroten; weten wat zij willen en nodig hebben	
		Hoe kan een zwakte worden omgebogen voordat kan worden ingespeeld op een kans?			Hoe kan een zwakte worden omgebogen om een bedreiging af te weren?			
ZWAKTES	RUIIMTELIJK Te weinig kwalitatief goed aanbod 8% kansrijk 32% kanshebbend 60% kansarm	Renoveren en verduurzamen van kansarme gebouwen in Heerlen-centrum, opdat er voldoende kwalitatief goed aanbod is dat aansluit bij de marktvraag (vervangingsvraag)	Inventariseren welke overtollige kantoren een nieuwe functie kunnen krijgen buiten Heerlen-centrum		Bij renovatie en verduurzaming van kanshebbend/kansarm vastgoed rekening houden met veranderde vraag			
	RUIIMTELIJK Lage marktspanning (leegstand 20%, moet rond 6% zijn) = 14% structureel overaanbod		Verkleinen overaanbod door transformeren kansarme gebouwen/locaties buiten Heerlen-centrum -> meer marktspanning		Deel leegstaande (kansarme) kantoren slopen -> meer marktspanning om kantoren conform huidige vraag te realiseren / renoveren			
	Perifere ligging in NL			Centrale ligging Euregio Maas-Rijn benutten voor doorontwikkeling smart services onafhankelijk van Nederland (verbinden digitale snelweg NL en D)	---	Probleem; voor Nederlandse concentratieprocessen is dit gewoon een nadeel; Heerlen/Z-Limburg is voor grote (inter)nationale kantoorgebruikers geen relevante partij.	---	
	Ontwikkeling beroepsbevolking (krimp); te weinig aanbod hoog-opgeleid / specifiek geschoold personeel	---	---	Opleidingen nog beter afstemmen op de vraag, met name vanuit SSC		Versterken beroepsbevolking om grotere spelers te kunnen interesseren		

