



# SPOORZONE: TROEF VOOR TILBURG

Uitgangspuntennotitie kantoren in  
de Spoorzone



**BUREAUBUITEN**  
economie & omgeving

**Bureau BUITEN**

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

[info@bureaubuiten.nl](mailto:info@bureaubuiten.nl)

+31 (0)30 - 231 89 45

[www.bureaubuiten.nl](http://www.bureaubuiten.nl)

# Spoorzone: Troef voor Tilburg

*Uitgangspuntennotitie  
kantoren in de Spoorzone*

**Auteur(s):**

Sander Kooijman

Jaap Meijs

Miles Copping

Projectnummer: 1293

**Aangeboden aan:**

Gemeente Tilburg

20 september 2018



# Inleiding

*De Spoorzone Tilburg is een uniek gebied. Het heeft de laatste jaren een transitie doorgemaakt van een voor de stad afgesloten 'eiland' naar een in het stedelijk netwerk geïntegreerd gebied met woningen, kantoren, hippe horeca, culturele voorzieningen, creatieve ondernemers en evenementen. Er zitten nog veel plannen in de pijplijn.*

*Eind september vindt een bijeenkomst plaats met het college over de verdere ontwikkelingsperspectieven van het gebied. Daarom heeft u Bureau BUITEN gevraagd voor dit gebied een uitgangspuntennotitie uit te werken. Dit vooruitlopend op de kantorenstrategie Tilburg, waaraan wij momenteel werken.*

*In deze notitie geven we antwoord op de vraag: Wat kan de Spoorzone betekenen voor Tilburg als kantoorlocatie en wat kunnen kantoren betekenen voor de Spoorzone? Welke doelgroepen zouden zich er willen huisvesten? En welke uitgangspunten zouden – hierop gebaseerd - meegenomen kunnen worden in de ontwikkeling van het gebied?*

## Leeswijzer

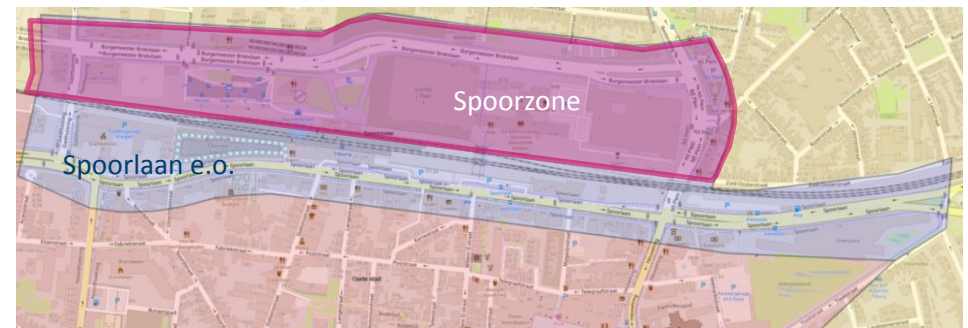
Om deze vragen te beantwoorden nemen we een aantal stappen. In hoofdstuk 1 kijken we naar de kenmerken van het gebied. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 2 in op de context waarin de Spoorzone als mogelijke kantoorlocatie gezien moet worden: de kwalitatieve en kwantitatieve (toekomstige) ontwikkelingen op de Tilburgse kantorenmarkt. Hoofdstuk 3 bevat een vertaling van deze toekomstige ontwikkelingen naar de Spoorzone, waarna we in hoofdstuk 4 op basis van deze informatie enkele uitgangspunten geven. In de bijlage is een samenvattende SWOT-analyse opgenomen van de Spoorzone als kantoorlocatie.

## Verantwoording

Deze notitie is gebaseerd op de eerste resultaten van het onderzoek Kantorenstrategie Tilburg van Bureau BUITEN (kwantitatief en kwalitatief onderzoek, onder andere 8 gesprekken met Tilburgse marktpartijen<sup>1</sup>), op de database 'Kantoren van de 21<sup>e</sup> eeuw' en op een aantal bronnen waar we in het document specifiek naar verwijzen. Hierin zijn vestigingsvoorkeuren van verschillende kantoorgebruikers opgenomen, verzameld in diverse kantorenmarktonderzoeken door het hele land.

De notitie gaat over de Spoorzone, meer specifiek de vroegere hoofdwerkplaats van de spoorwegen, gelegen ten noorden van station Tilburg. In kantorenmarktonderzoeken van de gemeente wordt ook de omgeving Spoorlaan (ten zuiden van het station) onder het gebied Spoorzone geschaard. Dat gebeurt in deze notitie niet. In afbeelding 1 is de afbakening opgenomen.

De notitie focust op kantoren en kantoorgebruikers in de Spoorzone. Overige bedrijfsruimten en andere functies worden alleen benoemd wanneer zij relevant zijn voor de kantoren of het kantorenmilieu dat de Spoorzone biedt.



Afbeelding 1: Afbakening Spoorzone

<sup>1</sup> HVBM Vastgoed, Klotz Bedrijfshuisvesting, AVEC, Tilburg University, Station88, Mindlabs (Van der Weegen), Soro Vastgoed, Naber bedrijfshuisvesting



# 1 De Spoorzone

## **Geschiedenis: van grote werkgever naar grote opgave**

De stormachtige ontwikkeling van het vervoer per spoor in Nederland, deed de Staatsspoorwegen in de 19<sup>e</sup> eeuw besluiten twee hoofdwerkplaatsen te openen. De keus viel naast Zwolle op Tilburg, vanwege de beschikbaarheid van een grote kavel direct aan het station. In 1870 was het terrein ingericht en werd het geopend, met werkplaatsen voor treinen, maar ook toeleverende bedrijven, zoals een ijzergieterij en een hal voor houtbewerking. Qua werkgelegenheid was het terrein in 1920 op het hoogtepunt: er werkten destijds 1.400 mensen. In de gehele periode dat het gebied in gebruik was, was het gebied van 75 hectare niet doorkruisbaar door welk verkeer dan ook. Na verschillende naamswijzigingen en inkrimpingen, werd in 2009 uiteindelijk besloten de werkplaats te sluiten. Een deel van de werkzaamheden is terecht gekomen op bedrijventerrein De Loven. De gemeente heeft de grond in de Spoorzone in 2007 gekocht van de NS.

## **Spoorzone: A-locatie met unieke uitstraling**

De combinatie van de grootte van het gebied, de ontwikkelruimte die er nog is en de ligging maken de Spoorzone uniek. Geen enkele stad in Nederland heeft een gebied met zo'n uitstraling van omvang, en zo veel ontwikkelruimte midden in de stad. De ligging bij het station maakt het gebied goed bereikbaar per trein (8 intercity's en 8 sprinters per uur), terwijl door de brede ringbanen ook de snelweg niet ver weg is (10 minuten naar ring Tilburg / A58).

In het gebied staan 7 gebouwcomplexen die zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De gebouwen hebben een industrieel karakter en worden nu ingevuld met diverse functies, zoals horeca, evenementen, een brouwerij, de kennismakerij (initiatief van de bibliotheek), theater de Boemel, Station88 (ruimten voor starters) en een skatehal. Aan de

westkant van het gebied ligt het busstation met daarnaast ontwikkelruimte (nu in gebruik als parkeerplaats), woningen (Clarissenhof), een woonzorgcentrum en het UWV-kantoor.



*Afbeelding 2: Voormalige NS-terrein Tilburg (bron: FD)*

Er is op dit moment een klein aantal kantoorpanden in de Spoorzone:

- het UWV-kantoor: een kleine 7.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, single-tenant;
- Station 88: Huis voor ondernemerschap en innovatie: een kleine 2.500 m<sup>2</sup> met ondernemersondersteuning en ruimten voor jonge ondernemingen (<5 jaar KvK-inschrijving). Hierin kunnen voor een gereduceerde prijs kantoorunits worden gehuurd, specifiek gekoppeld aan ondersteuning voor ondernemers;
- Deprez-gebouw: ca 1.350 m<sup>2</sup> waar op dit moment enkele bedrijven en Mindlabs (zie hieronder) in de opstartfase is gevestigd.

### Kantoorontwikkelingen: korte termijn

Er is plancapaciteit in de Spoorzone voor een aantal kantoren:

- Plan T: De bouw hiervan start waarschijnlijk eind dit jaar. Het plan omvat 11.000 m<sup>2</sup> kantoren met gedeelde voorzieningen zoals vergaderzalen, kantine en koffiehoeke. Op dit moment is volgens de ontwikkelaar zo'n 50% verhuurd. Units kunnen worden gehuurd vanaf 70 m<sup>2</sup> (genoeg voor ca 3-4 werkplekken). De prijs ligt met ca € 165 per m<sup>2</sup> (exclusief servicekosten) hoger dan waar dan ook in Tilburg. Plan T richt zich niet op starters;
- LocHal: wordt ontwikkeld tot een gemixte plek met bibliotheek, Kunstloc (adviesorgaan kunst- en culturele sector) en Seats2meet, een vergader- en ontmoetingslocatie waarin gasten flexibel werkplekken of vergaderruimten kunnen boeken en per stoel betalen. Er komen o.a. 16 vergaderzalen en een grote congresplek in de oude hal van de Beurs van Berlage. Opening zal plaatsvinden begin 2019;
- Mindlabs: een gecombineerde faculteit van Tilburgse MBO, HBO en WO-instellingen op gebied van robotica, taaltechnologie, virtual reality en serious gaming. De ontwikkeling omvat een schoolgebouw van 8000 m<sup>2</sup> met deze drie partijen (waarvan 4.000 m<sup>2</sup> voor Fontys met ook de faculteit journalistiek), het kantoor van de Persgroep en maximaal 5.000 m<sup>2</sup> BVO kantoorruimte gepland voor bedrijven en instellingen die zich betrokken voelen bij het concept. Het is nog niet zeker dat al die kantoorruimte wordt ontwikkeld en er is ook nog geen keuze gemaakt over de precieze invulling (grootte, type) daarvan. Voorlopige planning is start bouw in 2019 en ingebruikname december 2020;
- In het programma SPZ013 is verder naast Mindlabs en Plan T zo'n 40.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen (zachte plancapaciteit).

### Overige relevante plannen

Er is een stedenbouwkundige visie voor de Spoorzone ontwikkeld waarin op een aantal plekken ruimte is gereserveerd voor nieuwbouw van woningen, bedrijfsruimten en kantoren. Hoe de exacte invulling van deze kavels gaat zijn qua functies, is nog niet helder.



Afbeelding 3: Schets locatie Plan-T

### Samenvattend: gemengd gebied met eigen karakter

Ondanks dat het gebied tal van nog niet definitief ingevulde plekken en mogelijkheden heeft, zien we een lijn waarin de Spoorzone wordt doorontwikkeld tot:

- een gemengd gebied met wonen, horeca, groen / recreëren, kantoren en culturele / creatieve voorzieningen;
- een goed met OV, fiets en auto bereikbare plek;
- een plek met eigen karakter (een rauw randje)
- een locatie voor kantoren en bedrijfsruimten met een prijsniveau dat iets hoger ligt dan elders in Tilburg.



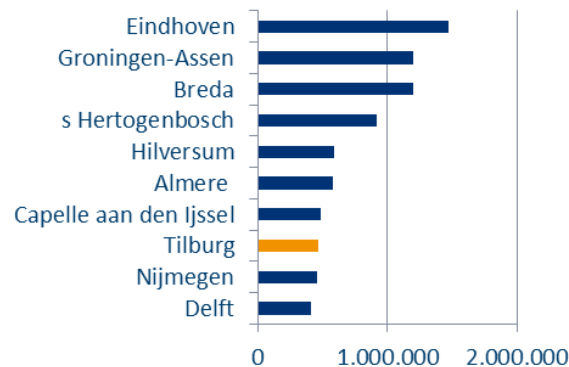
Afbeelding 4: impressie Spoorzone anno september 2018

## 2 Vraag naar kantoren in Tilburg

*Om te bepalen in hoeverre er kansen liggen voor de ontwikkeling van kantoren in de Spoorzone, is het van belang naar de context te kijken: wat zijn de verwachtingen voor heel Tilburg op dit gebied? Hoe ontwikkelt de vraag naar kantoren zich en naar wat voor type kantoren en locaties is er vraag?*

### De kantorenstad Tilburg

Tilburg is traditioneel gezien een arbeidersstad. Pas in 2008 ging de laatste grote textielproducent definitief failliet, maar sinds eind jaren '70 was de daling al onomkeerbaar ingezet. Het arbeidersverleden is nog duidelijk zichtbaar in het feit dat Tilburg geen echte kantorenstad is: het is qua inwonertal de zesde stad van Nederland, maar staat met zo'n 470.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte ver onder zijn burens Den Bosch, Eindhoven en Breda en op de landelijke lijsten onder steden als Almere, Hilversum en Capelle aan den IJssel (zie voor een uitsnede afbeelding 5).



Afbeelding 5: Uitsnede kantorenvoorraad van een aantal steden in Nederland (buiten G4) (bron: C&W, 2018)

### Tot 2030 in Tilburg een lichte stijging van de vraag naar kantoren

De eerste resultaten van de vraagraming Kantoren 2030 van Bureau BUITEN laten zien dat er nu zo'n 585.000 m<sup>2</sup> kantoren in gebruik is in Tilburg, waarvan zo'n 160.000 m<sup>2</sup> kleinschalige kantoren (<500 m<sup>2</sup>) en 420.000 m<sup>2</sup> grotere kantoren (>500 m<sup>2</sup>). Daarnaast staat er circa 65.000 m<sup>2</sup> leeg (ca 11%). De vraag zal tot 2030 nog toenemen met zo'n 8.500 m<sup>2</sup> tot 53.500 m<sup>2</sup> (bandbreedte tussen laag en hoog groeiscenario). Omdat de voorraad ook doorgroeit (harde plannen), zal dit leiden tot een overschot aan kantoorruimte van bijna 80.000 m<sup>2</sup> (scenario laag) tot ca 35.000 m<sup>2</sup> (scenario hoog). Dat betekent een toename van de leegstand in het lage scenario, tot een afname van de leegstand tot ongeveer frictieniveau (5-8%), in het hoge scenario. Belangrijke kanttekening: in deze cijfers zijn de transformatieplannen en vervangingsvraag nog niet meegenomen. Beiden hebben een vergrotend effect op de hoeveelheid kantoorruimte die ontwikkeld moet worden en dus tot een lager overschot.

Deze scenario's zijn berekend op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling per sector van de gemeente Tilburg en zijn dus niet zonder meer toe te rekenen aan een bepaald gebied in de gemeente. Kwantitatieve doorvertaling naar de Spoorzone is dus niet zonder meer mogelijk.

2018

Voorraad: 650.300 m<sup>2</sup> (totaal)

585.000 m<sup>2</sup> in gebruik

11% leegstand



2030

Voorraad: +25.000

Vraag: +8.500 tot +53.500 m<sup>2</sup>

Overschot: +79.800 tot + 34.900 m<sup>2</sup>



### **Landelijke trends: geen grote single tenant panden, wel gunstig geprijsde kleine(re) kantoren op goede locaties**

Uit onze ervaringen elders in het land en ook uit gesprekken die we met partijen in Tilburg hebben gevoerd, zien we een aantal overkoepelende trends en ontwikkelingen:

- Er is steeds minder vraag naar kantoren op aan de snelweg gelegen, alleen met de auto bereikbare kantoorlocaties. Daarentegen worden kantoren rondom OV-knooppunten populairder mede in het licht van het aantrekken van jonge, hoogopgeleide (kantoor)medewerkers;
- Het Nieuwe Werken is minder een trend dan voorheen. De verwachting is dat de trend van minder werkplekken / kantoometers per persoon nog wel licht doorzet, maar dat HNW ook tot effect heeft dat kantoren steeds meer een ontmoetingsruimte worden voor werknemers. Dit betekent meer behoefte aan vergaderzalen en informele ontmoetingsruimten, hogere eisen qua bereikbaarheid en uitstraling (inspirerende ruimten / omgeving). Per saldo verwachten we dat het aantal m<sup>2</sup> per kantoormedewerker niet veel verder meer zal dalen als gevolg van deze trend;
- Grotere (2.500 m<sup>2</sup> en groter) single-tenant panden of panden waar geen kleinere units kunnen worden afgenomen zijn steeds minder populair;
- De dalende vraag naar grote kantoren wordt deels gecompenseerd door een stijgende vraag naar verzamelpanden, waarin kleinere units (< 1.000 m<sup>2</sup>) kunnen worden afgenomen en voorzieningen worden gedeeld. Dat komt voort uit een daling van de gemiddelde bedrijfsgrootte in bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening;
- Ook is er meer vraag naar starterspanden met hele kleine units (vanaf ca 20 m<sup>2</sup>);
- Er is een toenemende vraag naar kantoren in zgn. mixmilieus. Voor veel bedrijven en hun werknemers is het steeds belangrijker op een gemengde locatie te zitten, waar werknemers prettig een wandeling

kunnen maken in de pauze, een borrel kunnen drinken om de week af te sluiten en tussen de middag een boodschap kunnen doen;

- Solitaire kantoren op bedrijventerreinen met veel andere typen bedrijvigheid zoals logistiek of hogere milieucategorieën, zijn vrijwel nergens in het land nog in trek, tenzij de panden uitzonderlijke kwaliteiten hebben;
- Starters willen natuurlijk een leuke locatie en een pand met een bepaalde uitstraling, maar zoeken in eerste instantie naar een betaalbaar pand met goede voorzieningen, en daarbij hoeft de kwaliteit niet topniveau te zijn.

### **Trends in Tilburg en de Spoorzone: uniek gebied, maar geen grote markt**

Specifiek voor Tilburg en / of de Spoorzone zien we de volgende trends:

- Tilburg is met name sterk in logistiek. De stad kent weinig speerpuntsectoren waarbinnen kantoorgebruik hoog is;
- Ook in Tilburg neemt de vraag naar grote single-tenant panden af. Dit soort panden zijn geschikt voor bedrijven van 100 werknemers en groter (middelgrote ondernemingen<sup>2</sup>) en in Tilburg zijn er simpelweg niet veel kantoorgebruikers met zoveel werknemers<sup>3</sup>.
- Er wordt verwacht dat in het verzekeringswezen, traditioneel groot in Tilburg, het banenverlies door digitalisering verder doorzet. Dit heeft uiteraard invloed op de vraag naar kantoren;
- In Tilburg is vanwege het grote MKB wél veel vraag naar kantoren voor 10 tot 15 mensen (omvang van 200-350 m<sup>2</sup>);
- De toenemende vraag naar verzamelpanden met kleinere units (<1.000 m<sup>2</sup>) zien we in Tilburg ook terug, maar wel in beperkte mate: een aantal respondenten geeft aan dat verzamelpanden niet altijd

<sup>2</sup> MKB: bedrijven <250 werknemers. Micro-ondernemingen: 1-10 werknemers; kleine ondernemingen: 10-50 werknemers; middelgrote ondernemingen: 50-250 werknemers. Daarbuiten vallen ZZP'ers (0 werknemers).

<sup>3</sup> Er zijn 170 bedrijven met >100 werknemers; naar schatting 17 daarvan zijn kantoorgebruikers (o.a.: UWV, Interpolis, Achmea, Vecozo, CZ, Omgevingsdienst)



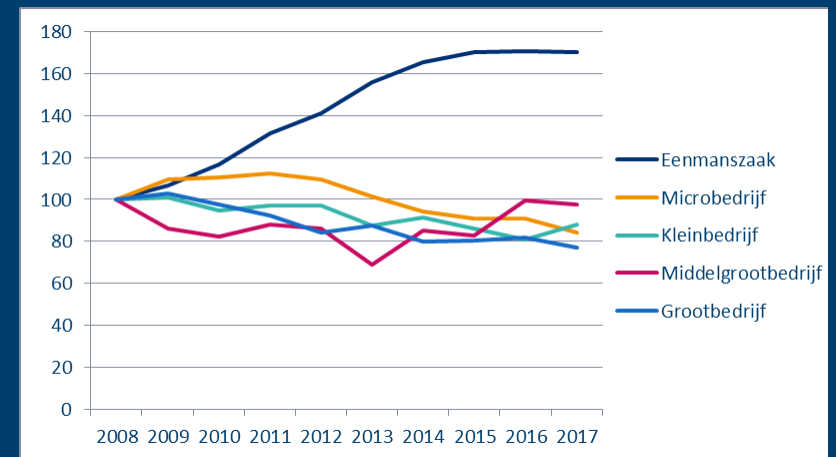
populair zijn. Traditioneel zijn er op de Tilburgse kantorenmarkt veel eigenaar-gebruikers. Die vinden het erg belangrijk hun eigen identiteit te kunnen uitdrukken in het pand. Voor die partijen zijn verzamelpanden lang niet altijd geschikt;

- Door de crisis zijn in de Spoorzone meer gebouwen behouden gebleven dan oorspronkelijk beoogd. Dit is positief voor het gebied geweest: het heeft zijn bijzondere karakter behouden.
- De combinatie van locatie, omvang, ontwikkelruimte en karakter maken de Spoorzone uniek in Nederland;
- Een aantal respondenten geeft aan dat de grondprijzen voor kantoren in de Spoorzone hoger zijn dan elders in Tilburg en dat dat mogelijk effect heeft op de (toekomstige) huurprijzen van verschillende typen vastgoed, al is bij het bepalen van de huurprijs de grondprijs maar één van de vele factoren van invloed. Risico kan zijn dat deze prijzen niet aansluiten bij de doelgroepen die op zo'n gebied af komen;
- Doorgroeimogelijkheden voor starters die uit hun startersunit groeien, ontbreken volgens een aantal partijen. De stap naar een eigen kantoorruimte is ruimtelijk en financieel dan (te) groot.

#### Trends terug te zien in de cijfers: dynamiek in bedrijfsgrootte

De ICT, zakelijke dienstverlening en financiële dienstverlening zagen tussen 2008 en 2017 een groei in werkgelegenheid bij eenmanszaken. De groei ging ten koste van de werkgelegenheid in de grotere bedrijven in deze sectoren. Het grootbedrijf kende relatief de sterkste afname van werkgelegenheid.

De gemiddelde Tilburgse vestigingsgrootte is 6,8 werknemers en neemt, mede door de groei van het aantal eenmanszaken, sinds 2008 gestaag af. Ook in de kantorensectoren ICT, zakelijke dienstverlening en financiële dienstverlening neemt de gemiddelde vestigingsgrootte af.



Afbeelding 6: Relatieve werkgelegenheidsontwikkeling in drie grote kantoorhoudende sectoren: zakelijke dienstverlening, financiële dienstverlening en IT in Tilburg, naar bedrijfsgrootte

## 3 Vertaling naar de Spoorzone

*Nu we weten welke kenmerken de Spoorzone als kantoorlocatie heeft / krijgt in de toekomst, een inschatting hebben van de omvang van de totale kantorenvraag in Tilburg tussen nu en 2030 en een indruk hebben van het type kantoren en kantoorlocaties waar vraag naar is, kunnen we verkennen voor welke doelgroepen en wat voor type kantoren de Spoorzone geschikt is.*

### 3.1 Doelgroepen

Tilburg heeft geen echte speerpuntsectoren als het op kantoorgebruikers aan komt. Logistiek is een grote sector in de stad, maar voor zover nu bekend komt hieruit geen of nauwelijks vraag naar solitaire kantoren. De Spoorzone is echter zo uniek, dat het loont te verkennen of er nieuwe doelgroepen kantoorgebruikers kunnen worden aangeboord. Specifiek denken we aan de volgende mogelijke doelgroepen: de creatieve sector, starters / doorstarters en studenten die blijven hangen, progressieve zakelijke dienstverleners en onderwijsinstellingen. Mogelijk zijn regiekantoren van logistieke dienstverleners hieraan nog toe te voegen.

#### **Creatieve industrie**

Voor een gebied als de Spoorzone (goed bereikbaar, rauw karakter, mix van functies in een stedelijke omgeving) is het zinvol te onderzoeken of de creatieve industrie een kansrijke doelgroep is als potentiële vestiger. De creatieve industrie<sup>4</sup> in Tilburg is met ruim 4.000 banen (3,8% van het

<sup>4</sup> Voor kantoorruimte is het van belang onderscheid te maken tussen de creatieve *sector* en de creatieve *industrie*. TNO hanteert een definitie van de creatieve industrie waartoe zowel kantoor- als niet-kantoorgebruikers behoren (zie o.a. CBS 2011 -

totaal) qua omvang vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde (3,7% van het totaal aantal banen).<sup>5</sup> Tot deze (gangbare) definitie horen echter ook een groot deel niet-kantoorgebruikers. Inschatting is dat in Tilburg zo'n 2.600 van deze banen kantoorbanen zijn (2,4% van het totaal aantal banen). Daarbij gaat het voor een groot deel om ZZP'ers. Het betekent niet dat er 2.600 kantoorunits nodig zijn: een deel heeft al huisvesting en net als in andere sectoren werkt een deel van die ZZP'ers vanuit huis.

#### **Gewenste huurprijs creatieve sector**

In het onderzoek 'Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad' enqueteerden wij 81 creatieve ondernemers over hun huisvestingsvoorkeuren, onder andere over de gewenste huurprijs per meter per jaar (exclusief servicekosten). Zetten we dat bedrag af tegen de situatie op de Tilburgse markt, dan komen we uit op een bandbreedte van € 67 - € 153 per meter per jaar. Een flinke bandbreedte, maar dat heeft er mee te maken dat de creatieve sector divers is, in typen bedrijven maar natuurlijk ook in 'volwassenheid' van de verschillende bedrijven. Concreet voorbeeld: een succesvol reclamebureau zal best een hoge huurprijs willen betalen als hij / zij er wat voor terug krijgt, terwijl een beginnende grafisch vormgever dat nog niet kan.

Over het algemeen huisvest dit kantoorhoudende deel van de creatieve industrie zich graag in kleinschalige kantoren of kantoorunits en bedrijfsverzamelgebouwen (die kunnen ook makkelijker gecombineerd worden met bedrijfsruimten of ateliers), voor een goede prijs

Onderzoeksrapportage creatieve industrie). Wij hanteren het begrip *creatieve sector* als de kantoorgebruikende sectoren binnen de creatieve industrie. Voorbeelden van sectoren die er buiten vallen zijn bedrijven in de beoefening van podiumkunst; theaters en schouwburgen, kunstgalerieën en –expositieruimten; musea en bioscopen.

<sup>5</sup> Bron Tilburg: LISA; Nederland: IMMovator (2016) – monitor creatieve industrie



(middensegment, zie ook tekstvak<sup>6</sup>) met flexibele contracten, een goede internetverbinding, in een pand 'met karakter' dat niet hoogwaardig afgewerkt hoeft te zijn. De locatie moet goed met OV en fiets bereikbaar zijn en in de omgeving moeten zowel andere creatieven als andere voorzieningen (wonen, winkels, horeca, recreëren) aanwezig zijn.<sup>7</sup>

Verder is het van belang dat er dichtbij doorstroommogelijkheden zijn in omvang en huurprijs. In de creatieve industrie vragen starters en ondernemers in de toegepaste kunsten om een lagere prijs, terwijl creatieve zakelijke dienstverlening vaker ook (op termijn) een hogere prijs kan betalen. De doorstroommogelijkheden zijn ook van belang met het oog op het vasthouden van studenten van de creatieve opleidingen in de stad (zoals Rockacademy, vormgeving, cultuurwetenschappen en new media design).

Belangrijke nuancering daarbij is dat de vraag naar kantoren in omvang niet te groot ingeschat mag worden. De creatieve sector is slechts een klein deel van de economie. Bovendien zijn er talloze gemeenten in het land (ook buiten de Randstad), die succesvol en minder succesvol inzetten op de creatieve industrie. De 'concurrentie' is dus groot, en die vissen voor een deel in dezelfde vijver. Ook zijn randvoorwaarden zoals een divers en interessant woonmilieu belangrijk voor de creatieve industrie.

De ontwikkelorganisatie Spoorzone zal op basis van de omvang en wensen van de creatieve sector moeten overwegen of het zinvol is die sector speerpunt te maken voor de ontwikkeling van het gebied.

<sup>6</sup> Uit onderzoek van Bureau BUITEN naar de Creatieve Sector in de gemeente Utrecht resulteert een gewenste huurniveau van tussen de €110 en €170 per meter per jaar (exclusief servicekosten), zo'n 79% tot 122% van de gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> kantoorruimte in de gemeente. Uitgaand van dezelfde verhoudingen hebben we de gewenste huurprijs voor de creatieve sector in Tilburg berekend.

<sup>7</sup> Bron: Bureau BUITEN (2017) Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad en Database 'Kantoren van de 21<sup>e</sup> eeuw Bureau BUITEN (2018)

Belangrijke toevoeging daarbij is dat als de creatieve sector in Tilburg een speerpunt is / wordt, dat dan de Spoorzone bij uitstek een geschikt gebied is hiervoor.



Fonds borgstelling creatieve industrie

Gemeente Maastricht  
investeert € 2 miljoen in  
creatieve industrie

1,4 miljoen euro voor creatieve  
industrie in Eindhoven



Rotterdam maakt werk van  
creativiteit

Als het college van burgemeester en wethouders het creatief cluster benoemt tot speerpunt van economisch beleid slaan de Economic Development Board Rotterdam (EDBR) en Rotterdamse Raad voor Kunst en Cultuur de handen ineen. Zij adviseren hoe Rotterdam de creatieve

Afbeelding 7: Veel gemeenten in Nederland zetten al in op de creatieve industrie



### **Creatieve sector vraagt om een creatieve stimulans**

Sinds de opkomst van het gedachtegoed van Richard Florida zijn steeds meer mensen ervan overtuigd dat de creatieve industrie bijdraagt aan een leefbare stad. We weten ook dat de werkgelegenheid van de creatieve industrie in Nederland stijgt. Veel gemeenten willen daarop inspelen. De sector is divers, veelal kleinschalig en niet duidelijk georganiseerd. Daardoor is het moeilijk er een meer traditionele stimuleringsaanpak op te formuleren. Een voorbeeld van een alternatieve aanpak is het broedplaatsenbeleid in Amsterdam. Dat richt zich op de waardeketens in de creatieve industrie. In de creatieve industrie kan het bijvoorbeeld gaan om de route van een R&D-centrum naar een commerciële productie, met alle tussenliggende stappen en relaties daar tussenin. Het bevorderen van ketensamenwerking kan een belangrijk middel zijn voor groei en een sterkere internationale positie van de creatieve industrie. Veel meer dan in andere sectoren is in de creatieve sector de mate van (vaak informele) interactie en clustering belangrijk in deze waardeketens. Goede huisvesting is daar een heel belangrijke voorwaarde voor: de sociale omgeving is meer dan een aangenaam bijproduct, het is de basis waarin creatieve producten ontstaan, worden geëvalueerd en op de markt gebracht.

*Bron: Stipo (2018), <https://stipo.nl/case/informele-zorg-amsterdam-west/>*

### **Starters / jonge ondernemingen en studenten die blijven hangen**

Tilburg heeft ruim 30.000 HBO- en WO-studenten en jaarlijks zijn er naar schatting zo'n 6.500 afstudeerders aan de onderwijsinstellingen in de stad.<sup>8</sup> Verschillende onderzoeken laten zien dat naar schatting zo'n 30% tot ruim 50% van de studenten overweegt na hun studie een eigen

<sup>8</sup> Bron: jaarverslag Tilburg University (2017): ruim 4.000 diploma's in 2018; Jaarverslag Fontys (2016). Fontys heeft jaarlijks zo'n 7.600 afstudeerders en Fontys Tilburg huisvest 1/3e van het aantal leerlingen.

onderneming te starten.<sup>9</sup> Ook zijn er steeds meer studenten die tijdens hun studie al een onderneming starten.

Hoewel uit bèta-universiteiten gemiddeld meer start-ups komen dan uit de alfa- of gamma-opleidingen, is er alleen al vanuit de Tilburgse studenten een enorm potentieel aan startende ondernemers. Zelfs als we daarin meenemen dat niet alle 'overwegers' ook daadwerkelijk een onderneming starten, dat een groot deel van de gestarte ondernemingen uiteindelijk niet succesvol is, dat niet alle ondernemers (direct) behoefte hebben aan een kantoorruimte en dat er hoe dan ook een aantal uit Tilburg vertrekken, hebben we de indruk dat de potentie groot is. De vraag is of de huidige capaciteit van goede starterscomplexen voldoende is en aansluit bij de vraag (ligging, 'karakter', huurprijsniveau).

Over het algemeen hebben jonge starters behoefte aan kantoren die verhuurbaar zijn in kleine units, met gedeelde voorzieningen, goed internet en een lage prijs. Goede OV-bereikbaarheid, aantrekkelijke omgeving en mix van voorzieningen zijn pluspunten, maar niet voor ieder bedrijf randvoorwaarden.

Natuurlijk bestaat een goed startersmilieu uit meer dan alleen een paar verzamelpanden. Een goed woonmilieu is bijvoorbeeld ook een belangrijke voorwaarde. In onze gesprekken met marktpartijen komt naar voren dat de stappen die Tilburg de afgelopen jaren heeft gezet op de woningmarkt, de mogelijkheden voor pas afgestudeerden flink hebben vergroot. Bij een aantal bestaat de indruk dat er daardoor ook minder oud-studenten na hun studie vertrekken uit Tilburg.

<sup>9</sup> Zie o.a. FD (2015) – Recordaantal studenten kiest voor ondernemerschap en Startflex (2016) Onderzoek naar ondernemerschap onder studenten in Amsterdam; Univeronline (2016) – 'Steeds meer studenten beginnen voor zichzelf'



Kanttekening daarbij is dat het waarschijnlijk lastig zal zijn deze doelgroep prijstechnisch iets interessants te kunnen bieden in de Spoorzone.



Afbeelding 8: Station 88 in de Spoorzone

### **Doorgroeiërs**

Een doelgroep die het lastig heeft in Tilburg een geschikt kantoor te vinden wordt gevormd door starters die doorgroeien vanuit hun starterspand naar een grotere ruimte. Deze kantooruimten mogen per meter een iets hoger prijsniveau hebben dan de startersunits, al kan het afnemen van één ruimte voor 5 personen financieel toch voordeliger zijn dan het afnemen van b.v. 5 losse units, o.a. omdat efficiënter met de ruimte worden kan worden omgegaan. De doorgroeiërs hebben over het algemeen een vraag naar units van zo'n 100 tot 200 m<sup>2</sup>, met gedeelde voorzieningen maar wellicht iets meer zelfstandigheid / eigen uitstraling dan in een starterspand.

### **Progressieve zakelijke dienstverleners**

De tijd dat oude industriegebieden met een rauw randje enkel jonge creatieve- en alternatievelingen aantrokken, is voorbij. Een voorbeeld

daarvan is de Binckhorst in Den Haag, waarbij we zien dat steeds meer (reguliere) kantoorgebruikers waarde hechten aan de informele sfeer en de onderscheidende panden en concepten op dit soort locaties. Daarbij gaat het niet alleen om creatieve ondernemers, maar ook om bedrijven die zich willen onderscheiden van de massa in de meer traditionele sectoren zoals zakelijke dienstverlening.

De verwachting is dat, in aansluiting op de gehele Tilburgse kantorenmarkt, deze doelgroep niet bestaat uit grote huurders. Het gaat met name om kleine ondernemers (10-50 werknemers) met weinig specifieke eisen voor een kantoorpand. Het rauwe randje in de Spoorzone en de goede bereikbaarheid zal hen aantrekken. De verwachting is dat zij qua prijsniveau of flexibiliteit minder veeleisend zijn dan de creatieve sector of starters. Wel is het dan nodig iets van het rauwe karakter door te trekken in het pand, of het pand (nieuw-, ver- of bestaande bouw) qua architectuur en opzet aan te laten sluiten bij de omgeving.

### **Onderwijs**

Onderwijs- en andere kennisinstellingen vormen een belangrijke doelgroep voor de Spoorzone, zeker als bedacht wordt dat de onderwijssector in Tilburg in het verleden maar ook in de toekomst een sterke groeier was/is. Zo wil de Tilburg University doorgroeien van 15.000 studenten nu naar 20.000 studenten in 2024. De gemeente onderschrijft het belang van de sector en heeft in haar visie ruimte hiervoor gereserveerd. De combinatie onderwijs-bedrijfsleven en de sterke focus maken het Mindlabs-concept een ijzersterke troef die hopelijk leidt tot meer (bedrijfsruimte- en kantoorvragende) spin-off in de Spoorzone. Het toevoegen van extra onderwijskantoren aan de Spoorzone zou het gemêleerde karakter van en de cross-over tussen de verschillende functies in het gebied verder versterken. Daarom is het zinvol in continu en intensief overleg met onderwijsinstellingen uit Tilburg en de rest van Brabant te blijven om te zien welke kantoorhoudende onderwijsinstellingen interesse hebben in een plek in de Spoorzone. We

denken daarbij aan bestuursgebouwen of andere 'visitekaartjes' van de al in Tilburg gevestigde onderwijsinstellingen maar bijvoorbeeld ook aan de op te zetten universitaire studierichting *entrepreneurship*.

In dit kader, maar ook om een strategie voor start-ups verder vorm te geven, is het zinvol de reguliere contacten met Universiteit en Hogescholen uit te bouwen tot een intensieve samenwerkingsstrategie. Onderdeel hiervan is inventarisatie wat de aanwezigheid van onderwijsinstellingen en de daaruit voorkomende start-ups aan ruimtelijke consequenties met zich meebrengt. Een doordachte *stepping stone policy* met verschillende locaties in de gemeente is hierbij wenselijk.



Afbeelding 9: Schets Mindlabs

### Logistieke dienstverleners

Zoals eerder opgemerkt kent Tilburg weinig 'kantoorruimte-vragende' sectoren. Ook is het lastig grotere kantoren van buiten de regio aan te trekken. Daarom is, wanneer gedacht wordt aan mogelijke grotere kantoorvolumes, de bedrijvigheid in de stad zelf een belangrijke doelgroep. Vanzelfsprekend moet daarbij voorkomen worden dat de Spoorzone andere kantoorlocaties volledig 'leegzuigt'. Maar er zou wel gekeken kunnen worden of industriële en logistieke bedrijven in Tilburg

mogelijk hun kantoorhoudende deel, dat tot nu toe op een regulier bedrijventerrein gevestigd is, zouden willen verplaatsen naar de Spoorzone. Hierbij kan worden gedacht aan bedrijven als Fuji maar vooral ook aan de grotere Tilburgse logistieke dienstverleners. Is het een optie voor hen, en misschien zelfs wenselijk, een deel van de kantooractiviteiten (regiefunctie) te verplaatsen naar een centraal gelegen locatie die aantrekkelijker is voor de zeer gewilde hoogopgeleide werknemers? Dit is een optie die onderzocht zou kunnen worden.

## 3.2 Type kantoren

### Spoorzone niet alleen richten op grotere kantoren

De Spoorzone combineert een aantal sterke eigenschappen voor een moderne kantoorlocatie: het is goed bereikbaar, vooral ook voor OV, biedt een mix van functies en heeft een eigen, deels rauw karakter. Het zou zonde zijn daar, binnen de marktruimte, enkel kantoren (en andere voorzieningen) te ontwikkelen die ook op elke andere plek geplaatst kunnen worden of die daar niet bij aansluiten. Puur op basis van de centrale locatie zou het misschien logisch zijn te focussen op grotere kantoren. Daar werken immers veel werknemers met daarmee waarschijnlijk ook een relatief groot deel van buiten Tilburg. De OV-bereikbaarheid biedt dan een goede oplossing. Echter, de marktruimte biedt daar weinig aanleiding voor en bovendien zijn in de nabijgelegen Spoorlaan e.o. dit type panden al deels aanwezig. Voor de kantoorontwikkeling in de Spoorzone is het dus logisch hiernaast juist ander type panden te ontwikkelen dan op de Spoorlaan e.o.

### Maar financiële beweegredenen maken dit lastig

Uit meerdere gesprekken maken we op dat er de angst is dat het industriële, rauwe karakter van de Spoorzone verloren gaat door ontwikkeling van veel hoogbouw, mogelijk sloop van meer panden en verlies van de ruimtelijke structuren. Vanuit stedenbouwkundige optiek is

die angst gegrond. Het industriële karakter kan andersnuewen als er, bijvoorbeeld in het westelijk deel, alleen maar hoogbouw verrijst. Het is echter helder dat vanuit financieel oogpunt een keuze voor grote volumes en hoogbouw gemaakt is. Toch moet de gemeente er voor waken dat op termijn alle minder rendabele functies uit het gebied verdwijnen ten gunste van beter renderende partijen en voorzieningen.<sup>10</sup> Het lijkt dus verstandig om er alles aan te doen het huidige karakter van het gebied zoveel mogelijk te behouden omdat de uniciteit van het gebied onderstreept. In de stedenbouwkundige visie op de Spoorzone staat ook het behoud van de bestaande monumentale gebouwen voorop.

### Meest kansrijke doelgroepen vragen om iets anders dan grote kantoren

Op basis van ons onderzoek en de gevoerde gesprekken zijn enkele doelgroepen voor de Tilburgse kantorenmarkt (en ook voor de Spoorzone) te definiëren die vooral behoefte hebben aan de volgende typen kantoren:

- Low-end afgewerkte kantoren met kleine units (20-150 m<sup>2</sup>), waarin voorzieningen gedeeld worden, voor een lage prijs;
- Low- tot mid-end afgewerkte kantoren, met iets grotere units (100-200 m<sup>2</sup>), iets meer zelfstandigheid / eigen uitstraling dan in een starterspand, voor een relatief lage prijs;
- Mid- tot high-end afgewerkte kantoren met iets grotere units (200-400 m<sup>2</sup>), met een eigen 'smoel' (geen 13-in-een-dozijn architectuur, rauw randje) die aansluit bij het gebied, voor een voor Tilburg marktconforme prijs.

Voor bovengenoemde typen kantoren is het afzetperspectief in de Spoorzone het grootst. Daarnaast zou ruimte kunnen worden gereserveerd voor een beperkt aantal grotere kantoren waarbij de eerder gemaakte kanttekeningen gelden (beperkte markt in Tilburg, steeds

minder behoefte aan grotere volumes, er zijn weinig kantoorhoudende sectoren, en het is lastig kantoren van elders aan te trekken).

### Afbeelding 10: Referenties kleinere kantoorpanden met eigen uitstraling

*Dit type panden kan geschakeld als lint b.v. langs de Burgemeester Brokxlaan (Zwijsenlocatie) worden ontwikkeld. De panden zouden eventueel als een geheel door de ontwikkelaar gerealiseerd kunnen worden waarna de afwerking (van de gevels) per unit kan plaatsvinden. Om voldoende ontwikkelruimte te realiseren kunnen achter of boven (overkragend) de panden grotere en hogere volumes worden gerealiseerd (hotel, woontoren, onderwijsinstelling, reservering voor een enkel grootschalig kantoor). Met de klok mee: Enschede, Lelystad, Diemen.*



<sup>10</sup> Financieel Dagblad (2 mrt 2018): Oude industrie, nieuwe hotspots.



## 4 Uitgangspunten

*Op basis van de eerdere hoofdstukken kunnen de volgende uitgangspunten voor de Spoorzone worden geformuleerd:*

**1. De kantorenmarkt in Tilburg is beperkt – dat betekent wat voor de mogelijkheden in de Spoorzone**

Tilburg kent geen grote kantorenmarkt en er zijn weinig grote kantoorgebruikers actief. Ook kent de stad een economische structuur met relatief weinig zakelijke dienstverlening. Daardoor is de speel- en schuifruimte binnen Tilburg beperkt. Een explosieve groei van de behoefte aan kantoren is niet te verwachten. Dat betekent iets voor de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling in de Spoorzone.

**2. Grote kantoorgebruikers aantrekken van buiten is voor elke stad lastig, dus ook voor Tilburg**

Als de vraag naar (grotere) kantoren niet uit de eigen economie komt, is een logische gedachte in te zetten op het aantrekken van grote kantoorgebruikers van elders. Hoewel de verhuisbereidheid van grotere kantoorgebruikers wel toe neemt<sup>11</sup>, blijft het aantrekken van grote kantoorgebruikers ook in de toekomst naar verwachting lastig. Tilburg heeft geen specifieke specialisatie of talentenpool waar bedrijven op af komen (zoals bijvoorbeeld Eindhoven) en blijft qua regionale kantorenfunctie en bereikbaarheid over weg en spoor achter bij Den Bosch, Eindhoven en Breda.

**3. De Spoorzone past qua locatie, mix en karakter bij de eisen van moderne kantoorgebruikers**

Een mix van functies (wonen-werken-horeca-recreëren-verschillende bedrijven), een eigen karakter en een uitstekende (OV-) bereikbaarheid zijn eisen die moderne kantoorgebruikers aan hun locatie stellen. Deze zijn alle in de Spoorzone aanwezig. De plek past bij wat veel werknemers en bedrijven graag om zich heen hebben.

Uitgangspunt voor de toekomst zou moeten zijn het unieke karakter van het gebied vooral te behouden, al kan dit in eerste instantie op gespannen voet staan met financiële afwegingen. Het kan daarbij helpen een bredere definitie van rendabel te hanteren en dit op gebiedsniveau in plaats van op pandniveau te bezien. De Spoorzone is in zijn totaliteit misschien wel veel rendabeler als de mix van functies en de creatieve industrie voor het gebied behouden blijft, ook al zijn dat functies waar geld bij moet.

**4. Houd opties voor grote vestigers open, maar focus er niet op**

Overall in Nederland zien we dat de vraag naar grootschalige, single tenant kantoren afneemt. Het lijkt daarom niet verstandig hier voor de Spoorzone zwaar op in te zetten. Bovendien staat er een aantal grotere kantoorpanden op een steenworp afstand aan de Spoorlaan. Terughoudendheid bij het toevoegen van grootschalige kantoorpanden aan de voorraad is dus geboden en dat geldt voor alle Tilburgse kantoorlocaties. Ondanks dat, kunnen we ons voorstellen dat ergens de komende jaren een grote kantoorgebruiker die een nieuwe locatie zoekt, interesse toont in de Spoorzone. Uitgangspunt zou daarom moeten zijn: geen focus op grote kantoren, maar de opties ervoor wel zoveel mogelijk open houden.

---

<sup>11</sup> Zie b.v. Cushman & Wakefield (2018), waarin wordt geconstateerd dat de verhuisbereidheid (en concentratie) van kantoorhoudende organisaties toeneemt. Dat wordt beide veroorzaakt door de vestigingsvoorkeuren van talent (hooggekwalificeerd personeel).



## 5. Veel kansen voor kleinschalige kantoren voor diverse doelgroepen

De huidige markt kenmerkt zich door een vrij grote vraag naar kleinschalige kantoren, startersunits en verzamelconcepten. Dit geldt zeker voor een stad als Tilburg met een sterk onderwijscluster (Hogeschole, Universiteit), waaruit veel start-ups voortkomen en waar de kantoorbehoefte sterk voortkomt uit kleinere en middelgrote bedrijven op zoek naar een eigen pand. Deze vraag richt zich ten dele op een gebied als de Spoorzone. Zorg in de Spoorzone dus voor een pakket van kantoren dat qua prijs, omvang, uitstraling, units, flexibiliteit en doorgroeimogelijkheden aansluit op de doelgroepen starters en studenten, creatieve industrie en progressieve zakelijke dienstverleners.

In tabel 1 is een samenvatting gegeven van de eisen van deze doelgroepen. Voor alle doelgroepen geldt dat de mix van functies en de bereikbaarheid van de Spoorzone belangrijke randvoorwaarden zijn. Alleen voor starters is de bereikbaarheid minder van belang.

## 6. Lokale behoeften faciliteren

Kantoorgebruikers in Tilburg zijn relatief vaak eigenaar-gebruikers. Een eigen pand biedt voor deze ondernemers de mogelijkheid zich te profileren. In de Spoorzone lijkt voor dit soort initiatieven op dit moment slechts beperkt (fysieke) ruimte te zijn. Het zou goed zijn te verkennen of alternatieve concepten denkbaar en inpasbaar in het gebied zijn waarbij:

- de aanwezige kavels efficiënt (en rendabel) worden benut;
- kwantitatief zoveel mogelijk vraag naar dit soort panden / kavels kan worden beantwoord;
- bedrijven die zich hier vestigen zich alsnog (voldoende) kunnen profileren naar hun klanten en contacten.

Het gaat dus niet om grote volumes die op één gebruiker gericht zijn maar onder te verdelen in units met een eigen karakter. Hiermee zou het idee van de Spoorlaan als karaktervolle kantoorconcentratie-as kunnen worden doorgezet aan de noordzijde van het spoor.

Doelgroep	Kantoor
<b>Startende bedrijven</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• low-end afgewerkte kantoren</li></ul>
<b>Creatieve industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• met kleine units (20-150 m<sup>2</sup>),</li><li>• waarin voorzieningen gedeeld worden</li><li>• voor een lage prijs;</li></ul>
<b>Doorgroeiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• low- tot mid-end afgewerkte kantoren;</li><li>• met iets grotere units (100-200 m<sup>2</sup>);</li></ul>
<b>Creatieve industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• iets meer zelfstandigheid / eigen uitstraling dan in een starterspand;</li><li>• voor een relatief lage prijs;</li></ul>
<b>Progressieve zakelijke dienstverleners</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mid- tot high-end afgewerkte kantoren</li><li>• met vrij grote units (200-1.000 m<sup>2</sup>);</li><li>• met een eigen 'smoel' (geen 13-in-een-dozijn architectuur,) aansluitend bij gebied;</li><li>• voor een marktconforme prijs;</li><li>• vestiging in de Spoorzone als onderdeel van de identiteit / uitstraling van onderneming.</li></ul>

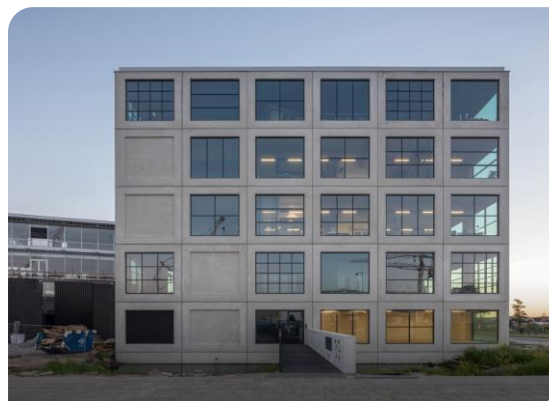
Tabel 1: Indicatie doelgroepen en eisen kantoren toekomst Spoorzone

## 7. Benut ook de aanwezige kracht van Tilburg

Tot slot is het goed om te kijken hoe de economisch sterke sectoren in en om de stad nog op de een of andere wijze een plek kunnen vinden in de Spoorzone. In plaats van fors in te zetten op acquisitie van elders, is het raadzaam te kijken naar de bedrijven en organisaties die in de stad geworteld zijn en mogelijk met een deel van hun activiteiten naar de Spoorzone zouden kunnen verhuizen of toevoegen. Denk daarbij aan delen van de Universiteit en Hogescholen (Mindlabs is natuurlijk een heel goed voorbeeld hiervan maar denk ook aan nieuwe opleidingen of bestuursgebouwen) of aan logistieke dienstverleners in de stad. Het (nog) beter met elkaar laten samenwerken van verschillende partijen in de stad (bedrijven, kennisinstellingen, gemeente) en het zo goed mogelijk verbinden daarvan is sowieso heel zinvol voor verankering van verschillende partijen in de stad. Mogelijk en hopelijk leidt dat ook tot een verankering in de Spoorzone.

### Afbeelding 11: Referentiebeelden

- *Boven (1x): Bedrijfsverzamel pand Zocherzicht, Haarlem, een voorbeeld van een verzamelpand met eigen karakter (foto: architectenweb – Jeroen Musch*
- *Onder (3x): Kantoorpand MVRDV in Amsterdamse Minervahave, een nieuw bedrijfs- / verzamelpand met rauw karakter (foto: Architectenweb - Ossip van Duivenbode)*



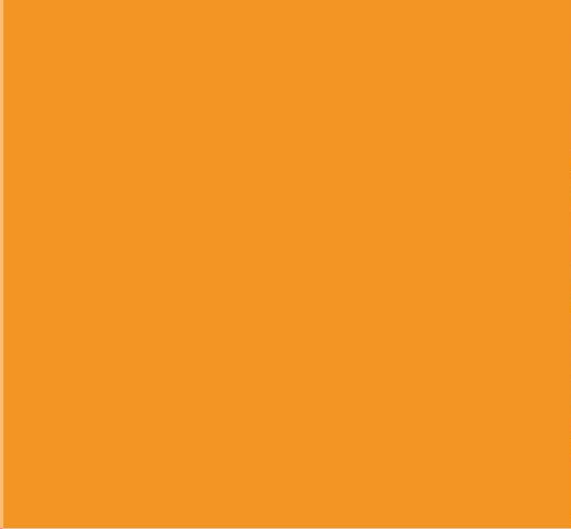
# Bijlage 1: SWOT Spoorzone als kantorenlocatie

<b>Sterkte</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Goed bereikbaar met OV en met auto</li><li>• Uniek gebied in Tilburg, maar ook in Nederland</li><li>• Flinke investeringen in woningvoorraad afgelopen jaren hebben de stad aantrekkelijker gemaakt voor jonge hoogopgeleiden</li><li>• Spoorzone voldoet aan de wensen van de veeleisende moderne kantoorgebruiker</li></ul>
<b>Kans</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Potentie afstudeerders en starters benutten</li><li>• Gebied staat vol in de aandacht in landelijke media</li><li>• Eerste uitgangspunten ontwikkeling Spoorzone laten ambitie zien het rauwe karakter te behouden</li><li>• Door vervanging kantoren en verschuiving van de vraag in omvang en milieus kansen voor (kleinschalige) ontwikkeling kantoren Spoorzone</li><li>• Aansluiten bij groei Universiteit en nieuwe opleiding Entrepreneurship</li><li>• Mindlabs als aanjager</li><li>• Sterk logistiek cluster biedt mogelijk kansen voor aanpalende kantoorwerkgelegenheid</li></ul>

<b>Zwakte</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Imago van Tilburg is flets</li><li>• Zwakke, kleine kantorenmarkt waardoor er weinig speelruimte is</li><li>• De stad kent geen duidelijke grote aanjager in het bedrijfsleven die de Spoorzone een zetje kan geven</li></ul>
<b>Bedreiging</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Concurrenten nabij (Rotterdam, Breda, Eindhoven, Den Bosch)</li><li>• Veel gebieden in Nederland zetten zich in op creatieve sector</li><li>• De hogere grondprijs voor kantoren verhoogt in theorie de kans dat financiële afwegingen prevaleren boven andere afwegingen, zoals ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en karakter.</li><li>• Aantrekken van kantoorgebruikers van buiten Tilburg is lastig</li></ul>







**BUREAUBUITEN**  
economie & omgeving

