

## Voorstel Regionale afspraken kantoren Hart van Brabant 2017-2020

de gemeenten: Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk

teneinde een vitale kantorenmarkt te bereiken en duidelijkheid te bieden aan de markt, maar tevens een mate van flexibiliteit te behouden,

spreken af om:

1. Het regionale overaanbod in Hart van Brabant terug te dringen door middel van:
  - a. het schrappen van onbenutte plancapaciteit;
  - b. het begrenzen van de theoretische plancapaciteit;
  - c. het faciliteren van marktpartijen die leegstaande kantoren transformeren naar andere functies.

En daardoor te zorgen dat vraag en aanbod van kantoorruimte in de regio beter in balans raakt en niet langer sprake is van een (geprognosticeerd) overaanbod, maar zelfs van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, de zogenaamde "regionale vestigingsruimte".

2. De ontwikkeling van nieuwe plannen voor kantoren in de regio te baseren op het principe van vraaggericht ontwikkelen. Dit betekent dat:
  - a. de vestigingsvraag voor zelfstandige kantoren kleiner dan 750m<sup>2</sup> gezien wordt als lokale vraag die in de context van regionale afspraken van ondergeschikt belang is en waarvoor motivering, toetsing en beoordeling op lokaal niveau plaatsvindt;
  - b. een concrete vestigingsvraag van een zelfstandig kantoor groter dan 750m<sup>2</sup> de regionale instemming heeft mits:
    - de locatie onderdeel uitmaakt van de regionale kaart voor kansrijke kantoorgebieden én
    - de kantoorontwikkeling past binnen de regionale vestigingsruimte (die al vertaald kan zijn in toegewezen plancapaciteit of vastgelegd in een vigerend bestemmingsplan)
  - c. voor vestigingsvragen groter dan 750m<sup>2</sup> op locaties die geen onderdeel zijn van de regionale kaart en waarvoor geen regionale vestigingsruimte bestaat, vindt regionale afstemming plaats om te beoordelen of de casus op basis van de integrale motivatie de regionale instemming kan krijgen.
  - d. Als sprake is van dreigende mismatch zal opnieuw onbenutte planologische ruimte uit de markt gehaald gaan worden waardoor weer ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen.
3. In aanvulling op het terugdringen van het overaanbod zoals bedoeld onder 1 zal de regio ook de vestigingsmogelijkheden voor de regionale vraag gaan beperken die op dit moment in de regio bestaan op locaties die we niet tot de regionale kanskaart rekenen en derhalve als onwenselijk worden gezien;
4. De ontwikkeling op de regionale kantorenmarkt te monitoren en de bestaande plancapaciteit en de regionale vestigingsruimte regelmatig te monitoren en te agenderen op de Hart van Brabantdagen.
5. Deze werkwijze na 2 jaar te evalueren op effect en werkbaarheid

Vastgesteld tijdens de vergadering van het RRO van de regio Hart van Brabant op 15 december 2016

## Toelichting begrippen

- Gepronosticeerde ruimtevrage: de verwachte toekomstige behoefte aan kantoorruimte zoals bedoeld in het rapport van Stec Groep "Naar een gezonde kantorenmarkt voor Hart van Brabant" d.d. mei 2015.
- Plan capaciteit: vigerende bestemmingsplannen en bestemmingsplannen in voorbereiding waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden met daarin een kantoorfunctie voor een x-aantal m2 voor de locatie(s) waar die bestemmingsplannen betrekking op hebben.
- Onbenutte plan capaciteit: bestemmingsplannen waarin voor een gebied een kantoorbestemming is opgenomen en waar op dit moment geen kantoorgebouw is opgericht of gebouwen die ook - in redelijke tijd en kosten - geschikt zijn te maken voor kantoorgebruik.
- Theoretische plan capaciteit: bestemmingsplannen waarin voor een gebied een kantoorbestemming is opgenomen en waarop op dit moment gebouwen zijn opgericht die ook voor (veelal relatief kleinschalige) kantoorfuncties te gebruiken zijn, maar ook voor andere functies. Het theoretische aspect is dat het erg onwaarschijnlijk is dat een belangrijk deel van die gebouwen in de toekomst daadwerkelijk voor kantoorfuncties gebruikt gaan worden.
- Regionale vestigingsruimte: het verschil tussen het bestaande plus geplande aanbod en de gepronosticeerde ruimtevrage dat boven het frictie niveau ligt voor een goed functionerende markt (ca. 5%). In het HvB-poho vindt afstemming plaats over invulling van die regionale vestigingsruimte. Bij de beoordeling hiervan zal de ruimtevrage die al vertaald is in toegewezen plan capaciteit of vastgelegd in een vigerend bestemmingsplan buiten beschouwing worden gelaten.
- Concrete vestigingsvraag: een bekende eindgebruiker of een intermediair (belegger) met een bekende eindgebruiker (aantoonbaar) die bereid is om een intentieovereenkomst of voorlopig-koop/huur contract te tekenen voor een kantoorgebouw/locatie tegen de daar geldende marktprijzen. Als enige ontbindende voorwaarde geldt het binnen het vooraf afgesproken tijdpad beschikbaar komen van de locatie (op basis van proceduretijden zoals gebruikelijk voor de planningsfase van de locatie)
- Integrale motivatie: Een motivatie die betrekking heeft op meerdere aspecten dan alleen de kantoren markt, waarom op dit ene specifieke geval wordt afgeweken van de regionale afspraken. Hierbij kan het gaan om elementen zoals betreft het een lokaal/regionaal bedrijf, gaat het om hergebruik van een bestaand (cultuurhistorisch) pand, draagt het substantieel bij aan de ontwikkeling van een gebied, sluit het aan bij een van de regionale speerpunten, draagt het bij aan een belangrijk maatschappelijk doel, wordt de achter blijvende locatie getransformeerd (geen leegstand) enz.

## **Achtergrond**

### ***Economische positie***

De regio Hart van Brabant is in economisch opzicht vooral bekend als hotspot voor het Modern Industrieel en Logistiek Cluster. Daarnaast heeft de regio een belangrijke positie op het gebied van Leisure met de aanwezigheid van een aantal topattractieparken, het nationale park Loonse en Drunense Duinen en tal van verblijfsaccommodaties voor meerdaagse bezoeken. De combinatie van de stad met stedelijke voorzieningen als theater, musea en poppodia en de dorpen met veelal historische kernen maken de regio tot een aantrekkelijk en afwisselend geheel voor inwoners en bezoekers.

### ***Betekenis regionale kantorenmarkt***

De regio speelt geen grote rol in de bovenregionale of nationale kantorenmarkt, maar kent toch een kantorenvorraad van bijna 700.000m<sup>2</sup>. Het overgrote deel daarvan staat in Tilburg (70%). Daarna volgen Waalwijk (12%) en Gilze en Rijen (7%). De voorraad in de overige gemeenten is beperkt. De gemiddelde jaarlijkse opname is geraamd op circa 12.500m<sup>2</sup> en is daarmee iets lager dan de gemiddelde opname van de afgelopen jaren. Het bestaand aanbod bedraagt meer dan 100.000m<sup>2</sup> en samen met de harde plancapaciteit in bestemmingsplannen van zo'n 130.000m<sup>2</sup> is dat meer dan noodzakelijk en wenselijk voor een goed functionerende markt.

De regiogemeenten hebben geconstateerd dat het in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en het ontstaan van onaanvaardbare leegstand het een gezamenlijk belang is om een regionale kantorenstrategie te formuleren. Door samen te werken en afspraken te maken over onder meer plancapaciteit en programmering wordt een gezonde voorraad kantoren nagestreefd. De gemeente Heusden is voor de kantorenafspraken onderdeel van de regio Noordoost Brabant.

### ***Rol gemeenten***

Gemeenten vervullen slechts een beperkte rol bij het realiseren van een vitale kantorenmarkt. Een leegstaand kantoor is in eerste instantie een probleem van de eigenaar. Ook de (samenwerkende) gemeenten hebben echter een belang. Langdurig leegstaande kantoren hebben een negatief effect op de leefbaarheid in de directe omgeving, maar zeker zo belangrijk is de negatieve uitstraling op het vestigingsklimaat. De rol die gemeenten kunnen vervullen is die van katalysator en verbinder. Daarnaast hebben gemeenten een publiekrechtelijke taak (bestemmingsplannen, ladder voor duurzame verstedelijking). Gemeenten hebben een bepalende rol voor de omvang van de plancapaciteit die in de markt wordt gezet.

## Inleiding

Om de kantorenmarkt in Brabant beter te laten functioneren en leegstand te voorkomen hecht de provincie aan regionale kantorenvisies en afspraken die via de RRO's worden vastgelegd.

Door Stec Groep is onderzoek verricht naar de kantorenmarkt in Hart van Brabant en zijn aanbevelingen gedaan<sup>1</sup>. De belangrijkste conclusie is dat het probleem in onze regio beperkt is -zeker ten opzichte van andere regio's in Brabant of daarbuiten. In onze regio is geen sprake van desolate en verloederde gebieden zoals dat op sommige plekken elders in Nederland wel het geval is. Vanuit sociale veiligheid en leefbaarheid is hier geen aanleiding om sterk fysiek in te grijpen of proactief te acteren in transformatie.

Dat neemt niet weg dat hier kwantitatief wel meer dan voldoende aanbod en plancapaciteit is om aan de geprognosticeerde vraag tot 2030 te voldoen, dat de leegstand in de bestaande kantoorgebouwen nu bovengemiddeld hoog is en dat een deel van deze gebouwen structureel leegstaat. Het merendeel van die locaties en/of gebouwen voldoen niet aan de kwalitatieve/actuele ruimtevraag van kantoorgebruikers.

Dit is een signaal om samen te werken aan het behouden van kwalitatief goede bestaande locaties, in beeld te krijgen wat de knelpunten zijn op bestaande locaties die nu minder goed functioneren (waarvoor we langdurige leegstand als indicator zien) en te sturen op de kwaliteit van de nieuwe plancapaciteit zodat we alleen nieuwe meters toevoegen op toekomstbestendige locaties.

We hechten in de regio aan een goed vestigingsklimaat; een goed functionerende kantorenmarkt met kwalitatief goede locaties die voorzien in de behoefte van het bedrijfsleven maakt daarvan deel uit. De regio onderkent dat er op dit vlak werk aan de winkel is en wil daarover afspraken maken. De gemeenten willen robuustheid meegeven aan de afspraken: in principe gelden deze voor de periode van 2017-2020.

## De afspraken

### 1. Terugdringen (harde) plancapaciteit: van overaanbod naar situatie van vraaggericht

De regiogemeenten zijn zich ervan bewust dat de harde plancapaciteit verminderd moet worden. Op basis van het onderzoek naar de kantorenmarkt in Hart van Brabant van Stec Groep blijkt in de regio sprake van overprogrammering tot 2030. Stec Groep adviseert met name de gemeenten Tilburg, Waalwijk, Gilze en Rijen om die capaciteit (plancapaciteit) terug te dringen. Op hoofdlijnen wordt het Stec-rapport onderschreven, maar de regio brengt een nuance aan in kwalitatief opzicht. Zo komt het voor dat we in de regio omwille van flexibiliteit en multifunctionaliteit in planlocaties een dubbelbestemming hebben opgenomen waarbij ook andere functies toegestaan worden. Dat willen we ook niet een twee drie loslaten, temeer omdat multifunctionele en gemengde locaties vaak toekomstbestendiger zijn. Dat laat onverlet dat we wel mogelijkheden zien om het aandeel kantoorlocaties daarin te gaan beperken. Uitgangspunt is dat we keuzes maken voor kansrijke en toekomstbestendige bestaande en nieuwe kantoorlocaties. Gekozen wordt voor een beperkt aantal locaties waar nog nieuwe kantoren gerealiseerd kunnen worden en die op een regionale kaart kansrijke kantoorgebieden aangeduid worden.

#### Restcapaciteit/theoretische plancapaciteit

Onderdeel van het terugdringen van plancapaciteit is het schrappen van restcapaciteiten uit bestaande bestemmingsplannen. De regio constateert dat in de inventarisatie van Stec de restcapaciteit in bestemmingsplannen soms wel en soms niet is meegenomen. Bij restcapaciteit in bestaande bestemmingsplannen gaat het vaak om kavels die privaat eigendom zijn, waardoor het direct wijzigen van bestemming lastig is (planschade). Soms gaat het dus ook om dubbelbestemmingen en theoretische plancapaciteit die in de praktijk nooit ingevuld zal worden. Gemeenten zijn bereid om een inspanningsverplichting aan te gaan om restcapaciteit uit diverse bestemmingsplannen te schrappen. Het streven is om dit binnen een periode van een aantal jaar geregeld te hebben. De uiterste termijn is tien jaar, binnen die periode moeten namelijk alle bestemmingsplannen herzien zijn. Voor locaties die matig kansrijk zijn streeft de regio naar andere invulling. Als dat lukt, dient het programma in het bestemmingsplan ook geschrapt te worden om te voorkomen dat er een zwevende plancapaciteit blijft bestaan. De gemeenten gaan een

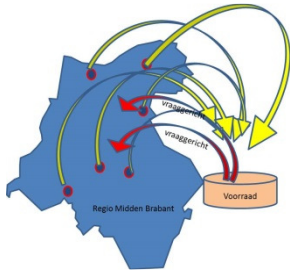
---

<sup>1</sup> Naar een gezonde Kantorenmarkt voor Hart van Brabant, Stec Groep mei 2015

inspanningsverplichting aan om de bestemming van het gebied te wijzigen, in ieder geval op het moment dat er een nieuwe invulling gevonden is maar zo mogelijk ook los daarvan.

## 2. Vraaggericht ontwikkelen

Als gevolg van het terugdringen van de (onbenutte) plancapaciteit wordt het overaanbod weg gewerkt en ontstaat er zelfs ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. We willen hier zorgvuldig mee omgaan en ervoor zorgen dat de kantorenmarkt meer toekomstbestendig wordt. Dat betekent dat we volgens een methodiek van vraaggericht ontwikkelen gaan werken.



We spelen in op de concrete behoefte tot vestiging van een zelfstandig kantoor (zowel kwantitatief als kwalitatief), maar wel op die locaties die op basis van de huidige inzichten ook in de toekomst perspectief houden. In de regio gaat het dan met name om de locaties in enkele centra, wat zichtlocaties en OV-knooppunten, maar ook enkele echte snelweglocaties zijn voor de regio relevant. Radialen en uitvalswegen in mindere mate, met uitzondering van de Ringbaan-West ten zuiden van het spoor, de oostwest as UvT en de binnenstad in Tilburg die van oudsher belangrijk zijn voor de structuur van de stad. Nieuwvestiging van kantoren op bedrijventerrein en in woonwijken zien we als minder kansrijk en van toegevoegde waarde voor het regionale vestigingsklimaat. Onder verwijzing naar de bijlage staan de locaties vermeld die een plek krijgen op de regionale kaart kansrijke kantoorlocaties.

Essentieel voor de regionale instemming blijft het aspect dat er vestigingsruimte moet zijn om gewenste kantoorruimte toe te voegen. Zonder te spreken van een harde saldo-nul benadering gaan we er daarbij vanuit dat de toevoeging niet leidt tot een nieuwe situatie van overaanbod.

Omdat veel kantoorvestigingen in de regio een lokaal karakter hebben, scharen we niet alle vestigingsvragen onder de regionale instemming. Ingeval het gaat om een invulling tot 750m<sup>2</sup> spreken we van een lokale vraag, waarvoor de beoordeling en toetsing op lokaal niveau plaatsvindt. Als het om een groter volume gaat vindt altijd regionale afstemming plaats.

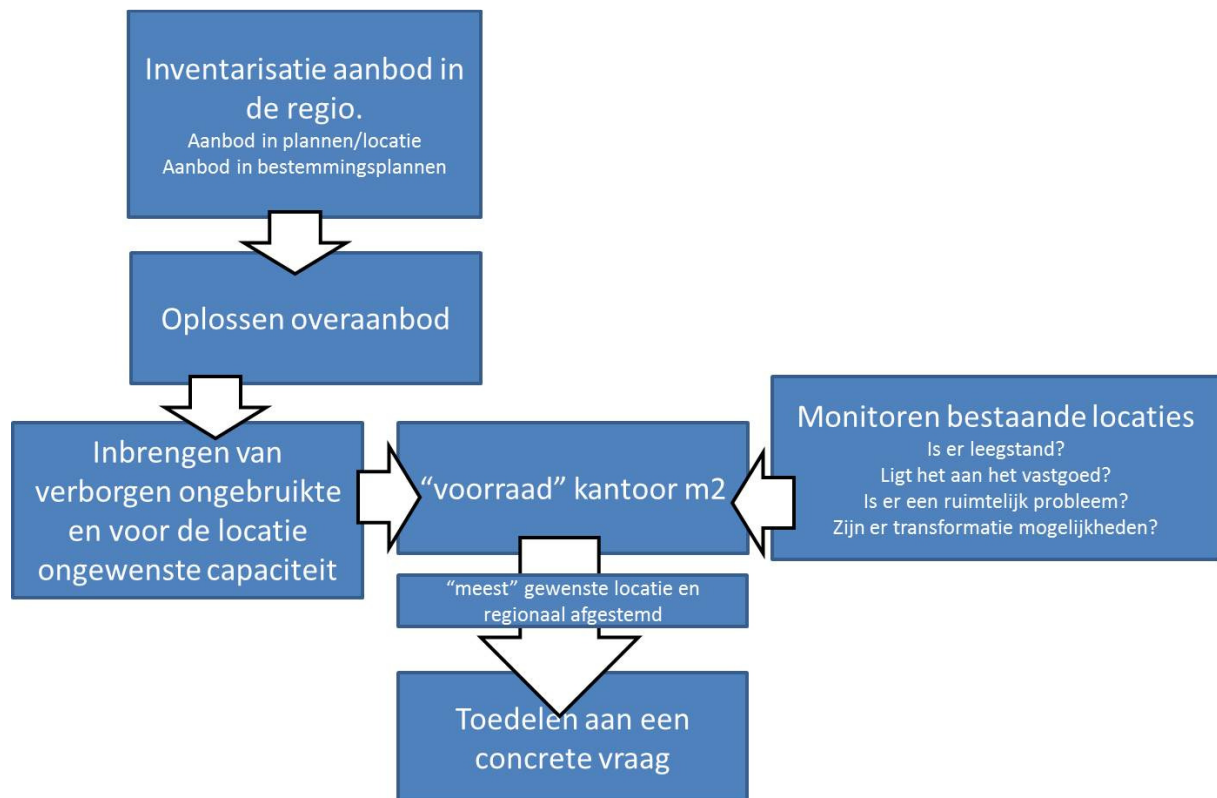
## 3. Uit de markt halen van (kansarme) kantoren faciliteren en bevorderen transformatie

De regio kiest voor en investeert op de kansrijke locaties. Voor de minder kansrijke locaties wordt gezocht naar een manier om transformatie te stimuleren. De gemeenten zijn zich ervan bewust dat hun bevoegdheden beperkt zijn, zij kunnen vooral faciliterend optreden. Wel zullen gemeenten zich inspannen voor goede contacten met en tussen de diverse betrokken partijen, en daar waar nodig een stimulerende bijdrage leveren bijvoorbeeld door een positieve open houding en het voortvarend doorlopen van de (wettelijke) procedures. Kennisdeling en informatie-uitwisseling tussen gemeenten moet ertoe bijdragen dat innovatieve ideeën gedeeld worden.

## 4. Monitoring

Met monitoring worden twee doelen nagestreefd. Enerzijds gaat het om het verzamelen van kwantitatieve informatie en anderzijds om na te gaan of de afspraken ook werken. Daarom zullen kwantitatieve gegevens over de aanbodzijde geïnventariseerd worden. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt, zullen die ook gevolgd moeten worden. Het volgen van de ontwikkelingen aan de vraagzijde zal meer in de vorm van trendwatching gaan. Afspraak is om met ingang van 2017 met een frequentie van minimaal eenmaal per jaar daarover verslag te doen en dit te agenderen in het portefeuillehoudersoverleg. Indien dat wenselijk of noodzakelijk wordt geacht kan besloten worden de afspraken te herijken of te herzien.

## De regionale afspraken kantoren Hart van Brabant in beeld:



### Bijlagen:

Regionale kantoorlocatie naar segment voor kantoorvestiging > 750m<sup>2</sup>

Regionale vestigingsruimte Kantoren Hart van Brabant per 1-1-2017

Regionale kaart kansrijke kantoorgebieden

**Regionale kantoorlocaties naar segment<sup>2</sup> voor kantoorvestiging > 750m<sup>2</sup>**

Centrum /station	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationsgebied/spoorzone</li> <li>• Oude stad binnen ringbanen)</li> <li>• Station Reeshof</li> </ul>	Tilburg
Centrum	Waalwijk
Spoorzone Oisterwijk	Oisterwijk

Radialen /invalswegen	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kempenbaan West</li> <li>• Ringbaan West, ten zuiden van Hart van Brabantlaan</li> <li>• Oost-west as Universiteit Tilburg</li> </ul>	Tilburg
Gate II	Gilze en Rijen
Professor Kamerling Onnesweg	Waalwijk

Snelweglocaties	Gemeente
Knooppunt A58 (Katsbogten/Laar)	Tilburg
A 59 (incl. Taxandriaweg)	Waalwijk
N261 tussen Knooppunt A59 en Oosteind	Waalwijk
Midden Brabant Poort	Gilze en Rijen

---

<sup>2</sup> De indeling in de locatietypes of segment is gebaseerd op het rapport van Stec Groep dd. mei 2015

## Regionale vestigingsruimte Kantoren Hart van Brabant per 1-1-2017

Onder de regionale vestigingsruimte verstaan we het verschil tussen het bestaande plus geplande aanbod en de geprognosticeerde ruimte vraag dat boven het frictie niveau ligt dat nodig is voor een goed functionerende markt (5%). In het HvB-poho vindt afstemming plaats over invulling van die regionale vestigingsruimte. Bij de beoordeling hiervan zal de ruimte vraag die al vertaald is in toegewezen plan capaciteit of vastgelegd in een vigerend bestemmingsplan buiten beschouwing worden gelaten.

Voor het bepalen van de regionale vestigingsruimte nemen we als uitgangspunt het geprognosticeerde overaanbod tot 2030 zoals dat eerder door Stec Groep is becijferd en in Hart van Brabant in totaal 16.000m<sup>2</sup> omvat. Gilze en Rijen, Tilburg en Waalwijk hebben samen 37000m<sup>2</sup> kwantitatief overaanbod, in de overige gemeenten is sprake van een berekend tekort van 19.000m<sup>2</sup>.

### Terugdringen plan capaciteit: laaghangend fruit

Op basis van een screening van de plan capaciteit afgelopen periode zijn we in staat om dit jaar al tot een reductie te komen van 25.000m<sup>2</sup>: te weten ruim 16.000m<sup>2</sup> in Gilze en Rijen (Midden Brabant Poort) en 9.000m<sup>2</sup> in Waalwijk (Centrum). In Tilburg lijkt ook in de plan capaciteit een terugdringing mogelijk van zo'n 10.000m<sup>2</sup> al is dit niet per direct te realiseren.

**Tabel 1. Terugdringen theoretische plan capaciteit kantoorruimte in Hart van Brabant in BVO**

<i>Gemeente</i>	<i>Locatie</i>	<i>Harde plan capaciteit</i>	<i>Terugdringen plan capaciteit</i>	<i>Realisatie</i>	<i>Harde plan capaciteit</i>
<i>Gilze en Rijen</i>	<i>Midden Brabant Poort</i>	<i>26.500m<sup>2</sup></i>	<i>-16.500m<sup>2</sup></i>	<i>2016</i>	<i>10.000m<sup>2</sup></i>
<i>Waalwijk</i>	<i>Centrumgebied</i>	<i>20.000m<sup>2</sup></i>	<i>-9.000m<sup>2</sup></i>	<i>2016</i>	<i>11.000m<sup>2</sup></i>
<i>Tilburg</i>	<i>Diverse locaties</i>	<i>82.000 m<sup>2</sup></i>	<i>- 10.000m<sup>2</sup></i>	<i>2017</i>	<i>72.000m<sup>2</sup></i>

Als gevolg van deze eerste acties is in de regio geen sprake meer van een geprognosticeerd overaanbod. De regionale vestigingsruimte die daarmee per 1-1-12017 ontstaat bedraagt dan 11.000m<sup>2</sup>.

**Tabel 2. Regionale Vestigingsruimte Hart van Brabant (in m<sup>2</sup> x 1.000) per 1-1-2017**

Gemeente	Bestaand aanbod (excl. frictie 5 %)*	Harde Plan capaciteit	Totaal (plan)aanbod	Vraag tot 2025	Vraag 2025-2030	Kwantitatief overaanbod tot 2030
Gilze Rijen	2	10	12	10	3	-1
Tilburg	64	82	146	104	31	11
Waalwijk	9	11	20	17	5	-2



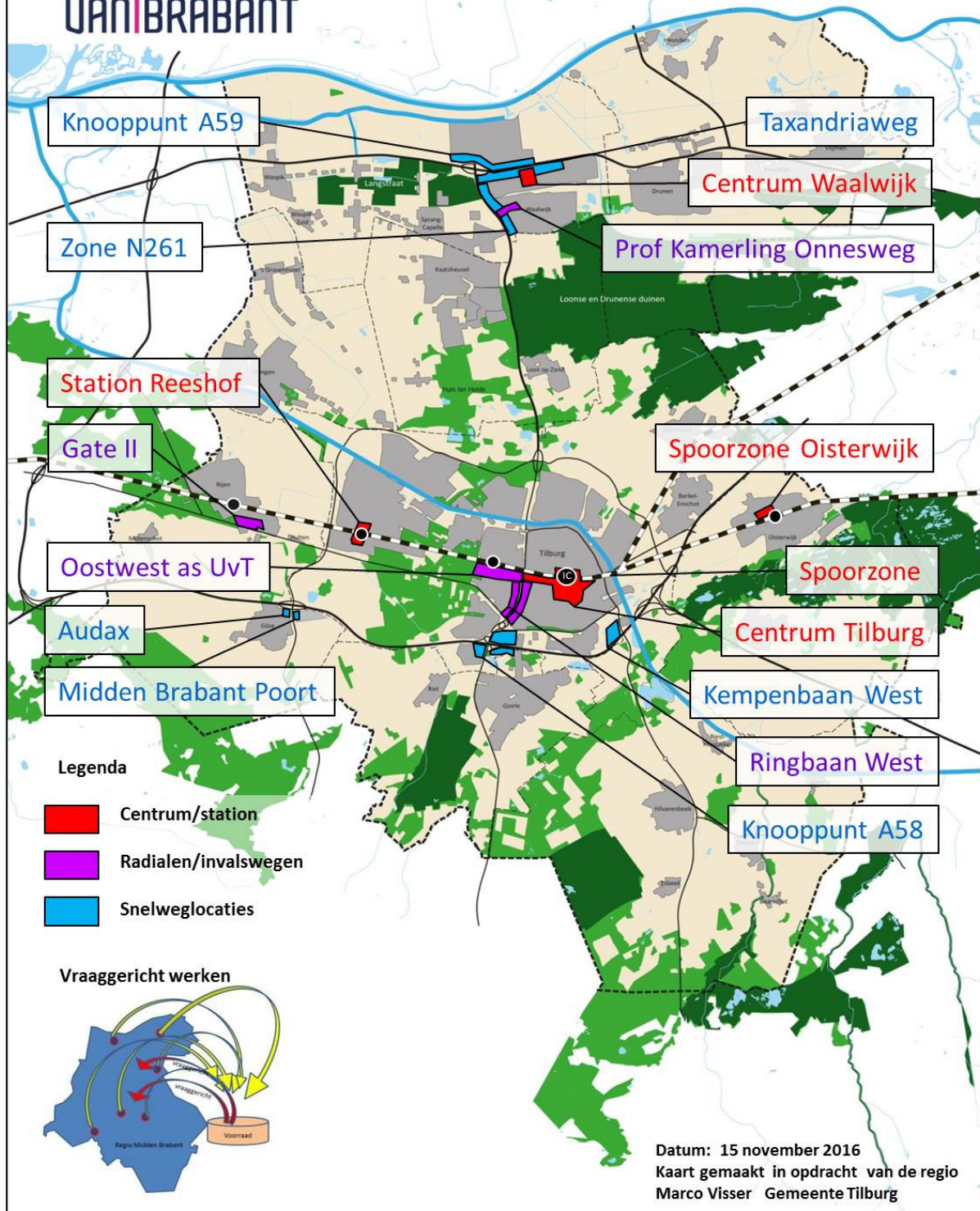
Overig	6	0	6	13	12	-19
<b>Totaal</b>	<b>81</b>	<b>103</b>	<b>184</b>	<b>144</b>	<b>51</b>	<b>-11</b>

*bron Stec groep, mei 2015 bewerking door werkgroep kantoren HvB november 2016*

### **Vervolgstappen : de regionale afspraken**

Met dit laaghangend fruit heeft de regio de eerste stap gezet in de aanpak om te komen tot een beter functionerende kantorenmarkt. Aan de hand van de afspraken zetten we deze weg voort.

Hierbij signaleren we dat als het gaat om de mogelijkheid tot transformatie van bestaande kantoren de regio er bij gebaat kan zijn om nadrukkelijk en samen te kijken naar de opgave bij de huisvesting van diverse doelgroepen in de regio.





**stec**  
**groep**



# Naar een gezonde kantorenmarkt voor Hart van Brabant

Stec Groep aan regio Hart van Brabant

**Guido van der Molen & Peter Stopel**  
mei 2015



Naar een gezonde  
kantorenmarkt voor  
Hart van Brabant

Stec Groep aan regio Hart van Brabant

**Guido van der Molen & Peter Stopel**  
11 mei 2015

# Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Achtergrond.....	2
1.2	Wat is de Ladder?.....	2
1.3	Leeswijzer .....	3
2	Behoeftte aan kantoorruimte in de regio Hart van Brabant	5
2.1	Kantorenvoorraad in de regio Hart van Brabant laatste jaren toegenomen naar circa 690.000 m <sup>2</sup> vvo .....	5
2.2	Opname van kantoorruimte in 2014 weer toegenomen, na dalende trend vanaf 2010.....	6
2.3	Vraag naar kantoorruimte in regio Hart van Brabant bedraagt circa 125.000 m <sup>2</sup> vvo voor komende tien jaar.....	7
3	(Plan)aanbod van kantoorruimte	11
3.1	Aanbod in 2014 voor tweede opeenvolgende jaar gedaald, naar circa 105.000 m <sup>2</sup> vvo .....	11
3.2	Ongeveer 15% van de kantoorruimte in Hart van Brabant staat leeg.....	12
3.3	Circa 155.000 m <sup>2</sup> bvo harde plancapaciteit voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte .....	13
3.4	Nagenoeg elke gemeente met plannen voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte heeft meer (plan)aanbod dan vraag .....	14
4	Acties en menukaart Hart van Brabant	17

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De provincie heeft in haar 'Strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties' (2012) en in het bestuursakkoord 'Tien voor Brabant' (2011) aangegeven aan de slag te willen met werklocaties en de leegstand op de kantorenmarkt. Als uitvloeisel hiervan is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) het plan van aanpak regionale afstemming, planning en programmering, opgesteld in samenspraak met de B5, vastgesteld. Hiermee hebben gemeenten in de provincie aangegeven het onderwerp belangrijk te vinden.

Eén van de afspraken binnen het RRO is dat de verschillende regio's in de provincie voor de zomer van 2015 beschikken over een regionale kantorenvisie met afspraken over programmering. Daarbij vindt de provincie, maar ook de regio en de gemeenten, het belangrijk dat de visie in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie 1.2 hieronder). Zo kan de kantorenvisie worden gebruikt als onderbouwing bij het aflopen van de treden van de ladder, maar ook voor het maken duurzame verstedelijkingsafspraken einde van dit jaar. De Ladder helpt bij het prioriteren van locaties, maar ook bij het verkrijgen van inzicht in de markt vraag en behoefte (trede 1) en de mogelijkheden voor invulling in bestaand stedelijk gebied (waaronder in bestaand aanbod).

## 1.2 Wat is de Ladder?

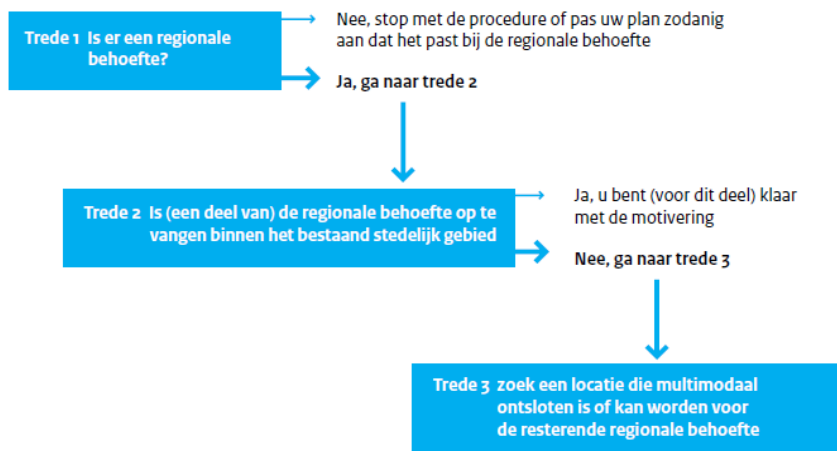
De opzet van dit rapport loopt analoog aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt wordt bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Figuur 1: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



Bron: Ministerie van I&M, 2012

De treden voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte zijn:

- Is er een actuele (regionale) *behoefte* aan kantoorruimte?
- Zo ja: is (een deel van) de regionale *behoefte* op te vangen binnen *bestaand stedelijk gebied*?
- Zo nee: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden gemaakt voor de (resterende) (regionale) *behoefte*.

#### RELEVANTE KERNBEGRIPPEN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

##### Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

##### Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

##### Plancapaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen.

##### Marktregio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvrage voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Voor kantoren gaat het hierbij vaak om een straal van zo'n 10 tot 20 kilometer rondom een planlocatie.

## 1.3 Leeswijzer

In deze kantorenvisie voor regio Hart van Brabant is gekozen voor een indeling in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarom wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op de regionale behoefte aan kantoorruimte in Hart van Brabant (trede 1). In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een overzicht gemaakt van het (plan)aanbod in bestaand stedelijk gebied (trede 2). In hoofdstuk 4 worden de acties en de menukaart voor de kantorenmarkt West-Brabant gepresenteerd. Dit hoofdstuk vormt directe input voor de kantorenagenda voor de regio.



## DEFINITIES GEHANTEERD IN DEZE VISIE VOOR KANTORENMARKT

- **Kantoor:** Een ruimtelijke zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. De definitie van het begrip kantoor als een ruimtelijke zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek worden gelaten.
- **Opname:** onder opname wordt de kantoorruimte verstaan die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en met uitzondering van nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigen bouw). Transacties worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.
- **Aanbod:** Aanbod betreft gebouwen waarin minimaal 500 m<sup>2</sup> kantoorruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding of planvoorraad worden niet meegeteld
- **Leegstand:** leegstand betreft aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die niet (meer) in gebruik is. Leegstand wordt uitgedrukt in percentages van de kantorenvorraad.
- **Frictie leegstand:** Leegstand die wenselijk is om een voorraadmarkt als de kantorenmarkt goed te laten functioneren. De gangbare frictieleegstand is vastgelegd op 5%.
- **Verborgene leegstand:** betreft zowel verhuurde leegstand, oftewel verhuurde vierkante meters die leeg staan, maar die niet voor verhuur worden aangeboden als kantoorruimte die leeg staat zonder huurder/eindgebruiker, maar niet wordt aangeboden. De verborgene leegstand is niet meegenomen in het cijfermateriaal in deze studie, omdat dit veelal gaat om leegstand die niet geregistreerd wordt.
- **Voorraad:** Onder voorraad wordt het totaal verstaan van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> vvo of meer. De gegevens over de kantorenvorraad zijn afkomstig van Bak en per 2014. Onder (kantoren)vorraad in gebruik wordt verstaan alle kantoren waar een gebruiker gehuisvest is.
- **Uitbreidingsvraag:** de vraag naar kantoorruimte als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige huisvesting; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de regio/gemeente)
- **Vervangingsvraag:** de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet
- **(Totale) vraag:** het totaal van uitbreidingsvraag en vervangingsvraag (zie hierboven)
- **Nieuwbouwbehoefte:** totale vraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) naar kantoorruimte gecorrigeerd met het bestaande aanbod aan kantoorruimte exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%. Dit geeft een (eerste) indicatie van de behoefte aan nieuwe kantoorruimte. Waarbij in deze visie is gerekend met de ambitie om in 2030 uit te komen op een frictieleegstand van 5% in de regio.
- **VVO:** Verhuurbaar vloeroppervlak. Dit is het bruto vloeroppervlak (**BVO**) minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 85% verhuurbaar is.

# 2 Behoeftte aan kantoorruimte in de regio Hart van Brabant

In lijn met de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking kijken we in dit hoofdstuk naar de behoefte voor toevoeging van kantoorruimte binnen de regio Hart van Brabant. Daarbij analyseren we zowel de vraag naar kantoorruimte als de dynamiek op de markt van bestaande kantoorobjecten (opname). Doel is om inzicht te krijgen in de *actuele regionale behoefte* aan kantoorruimte en de kwalitatieve marktruimte voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte.

## 2.1 Kantorenvorraad in de regio Hart van Brabant laatste jaren toegenomen naar circa 690.000 m<sup>2</sup> vvo

Tilburg heeft aandeel van bijna 70% in kantorenvorraad van de regio Hart van Brabant

In tabel 1 maken we een overzicht van de totale voorraad kantoorruimte per gemeente in de regio Hart van Brabant. De regio beschikt over een totale voorraad van circa 690.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte. Het overgrote deel van deze voorraad staat in de gemeente Tilburg (70%). Daarna volgen Waalwijk (12%) en Gilze en Rijen (7%) met een relatief groot aandeel in de voorraad. De voorraad in de overige gemeenten is beperkt.

Tilburg behoort, met Breda, Den Bosch, Eindhoven en Helmond, tot de B5; de vijf grootste gemeenten van de provincie. Ook op de kantorenmarkt zien we deze positie terug. De grotere regionale eindgebruikers zien we terug in deze steden; echter, ook binnen de B5 is er concurrentie op de bovenregionale en nationale kantorenmarkt. De positie van Tilburg is daar kleiner, met name Breda, Den Bosch en Eindhoven domineren de Brabantse kantorenmarkt. Tilburg (en Helmond) zijn kleinere spelers met een minder omvangrijke kantorenvorraad. In de regio Hart van Brabant is Tilburg echter de belangrijkste speler.

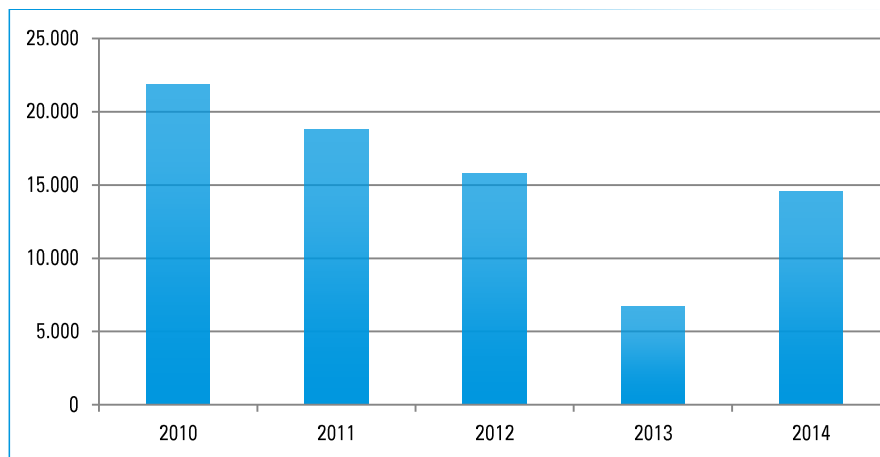
Tabel 1: kantorenvorraad in de regio Hart van Brabant (>500 m<sup>2</sup> vvo), peildatum 1 januari 2015

Gemeente	Vorraad kantoorruimte (m <sup>2</sup> vvo)	Aandeel (%)
Tilburg	485.000	70%
Waalwijk	80.500	12%
Gilze en Rijen	48.500	7%
Oisterwijk	19.000	3%
Heusden	17.262	2%
Dongen	16.000	2%
Goirle	9.244	1%
Loon op Zand	9.234	1%
Hilvarenbeek	6.036	1%
Totaal	690.776	100%

## 2.2 Opname van kantoorruimte in 2014 weer toegenomen, na dalende trend vanaf 2010

In de afgelopen vijf jaar is in de regio Hart van Brabant ongeveer 77.700 m<sup>2</sup> vvo aan kantoorruimte opgenomen (oftewel, verhuurd of verkocht op de 'vrije markt'). De gemiddelde jaarlijkse opname in de regio bedraagt daarmee iets meer dan 15.000 m<sup>2</sup> vvo. Vanaf 2010 was een dalende trend te zien in de opname van kantoorruimte. Vooral in 2013 viel de opname sterk terug, naar 6.700 m<sup>2</sup>. 2014 laat dus weer een sterk herstel zien (circa 14.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte) met. Het verschil met 2013 zit vooral in de opname van kantoorruimte in Waalwijk. In 2013 werd nagenoeg geen kantoorruimte opgenomen, terwijl in 2014 circa 7.000 m<sup>2</sup> werd opgenomen.

Figuur 2: Opname van kantoorruimte in regio Hart van Brabant (>500 m<sup>2</sup> vvo), 2010-2014

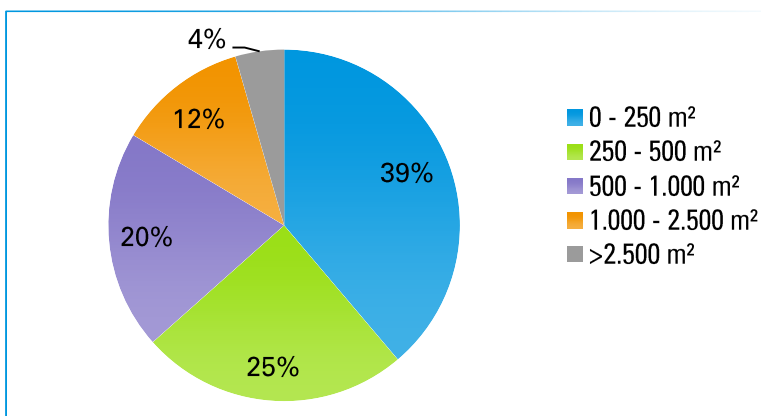


Bron: DTZ Zadelhoff, 2015; PropertyNL, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

### Merendeel van de transacties op de kantorenmarkt is kleinschalig

Bekijken we de transacties (oftewel, het aantal verhuurde of verkochte objecten, in lijn met de opname) naar grootteklasse (figuur 4) dan blijkt dat er overwegend vraag is naar kleine kantoorobjecten. Circa 65% van het totaal aantal transacties is kleiner dan 500 m<sup>2</sup> vvo. Tegelijkertijd hebben deze kleinschalige transacties een aandeel van slechts zo'n 25% in het totale opnamevolume (figuur 5). Daar staat tegenover dat slechts 4% van alle transacties groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>, terwijl het aandeel in het totale opnamevolume bijna 25% beslaat. Transacties groter dan 1.000 m<sup>2</sup> (16% in aantal) omvatten meer dan de helft van de volume. Daaruit kunnen we concluderen dat, ondanks het feit dat het merendeel van de transacties kleinschalig is, de markt voor kantoorruimte (opname) sterk wordt gedomineerd door enkele grotere transacties.

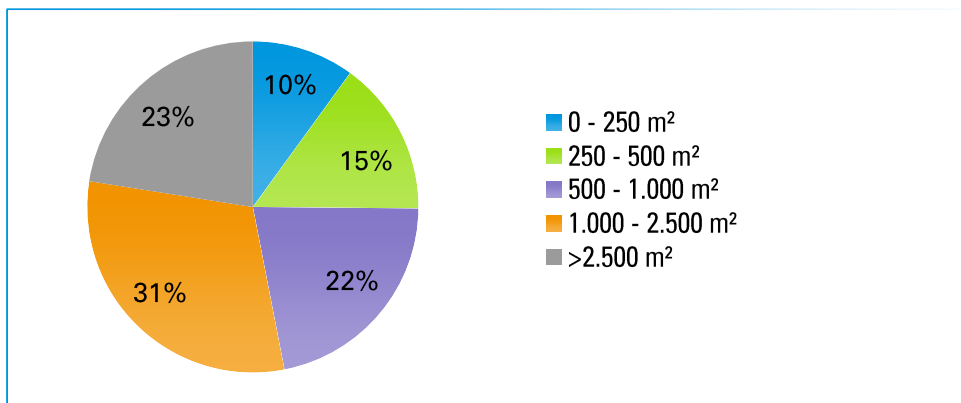
Figuur 3: Opname van kantoorruimte naar grootteklasse (verdeling aantal transacties), 2010-2014



Bron: DTZ Zadelhoff, 2015; PropertyNL, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

Het kleinschalige segment (tot 500 m<sup>2</sup>) is niet alleen groot in aantal, maar is de laatste jaren ook toegenomen. Sinds de economische crisis zien we dat het aantal grotere transacties in aantal is afgenomen. Dit verklaart ook het feit dat de opnamevolume van kantoorruimte de laatste jaren sterk is gedaald.

Figuur 4: Opname van kantoorruimte naar grootteklasse (verdeling volume), 2010-2014



Bron: DTZ Zadelhoff, 2015; PropertyNL, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

### 2.3 Vraag naar kantoorruimte in regio Hart van Brabant bedraagt circa 125.000 m<sup>2</sup> vvo voor komende tien jaar

#### Vraag naar kantoorruimte in Hart van Brabant gedomineerd door vervangingsvraag

Wanneer we uitgaan van de meest actuele behoefte raming voor Hart van Brabant (EIB, 2014) en deze raming aanvullen en vertalen voor de komende tien jaar voor de regio, komen we op een vraag van zo'n 125.000 m<sup>2</sup> vvo tot 2025, oftewel, zo'n 12.500 m<sup>2</sup> vvo per jaar. Daarmee concluderen we dat de totale vraag naar kantoorruimte de komende tien jaar iets lager zal zijn dan de gemiddelde opname in de laatste vijf jaar (zie paragraaf 2.2).

De vraag naar kantoorruimte bestaat uit twee componenten: de uitbreidingsvraag (als gevolg van de extra ruimtebehoefte die ontstaat door werkgelegenheidsgroei) en de vervangingsvraag (die ontstaat doordat kantoren, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen)<sup>1</sup>. Voor het bepalen van de *uitbreidingsvraag* (zie figuur 6) hebben we gebruik gemaakt van de meest recente prognoses van de werkgelegenheid (op basis van het Transatlantic Market-scenario) voor Hart van Brabant (EIB, 2014) en de vertaling hiervan naar de vraag naar kantoorruimte (EIB, 2014). Vervolgens is deze raming aangevuld en geactualiseerd voor de regio Hart van Brabant voor de periode 2015-2025 en 2025-2030 (zie ook box 1 op pagina 9). Hierbij is een (actuele) berekening gemaakt op basis van de ontwikkeling van de kantorenoorraad, het aandeel kantoorbanen en de ontwikkeling van de kantoorquotiënt (het aantal vierkante meters kantoorvloer per werkzame persoon) in de regio (zie tabel 2 hieronder).

Tabel 2: ontwikkeling kantoorbanen en uitbreidingsvraag kantoorruimte in Hart van Brabant, 2015-2030, \*1.000 m<sup>2</sup> vvo

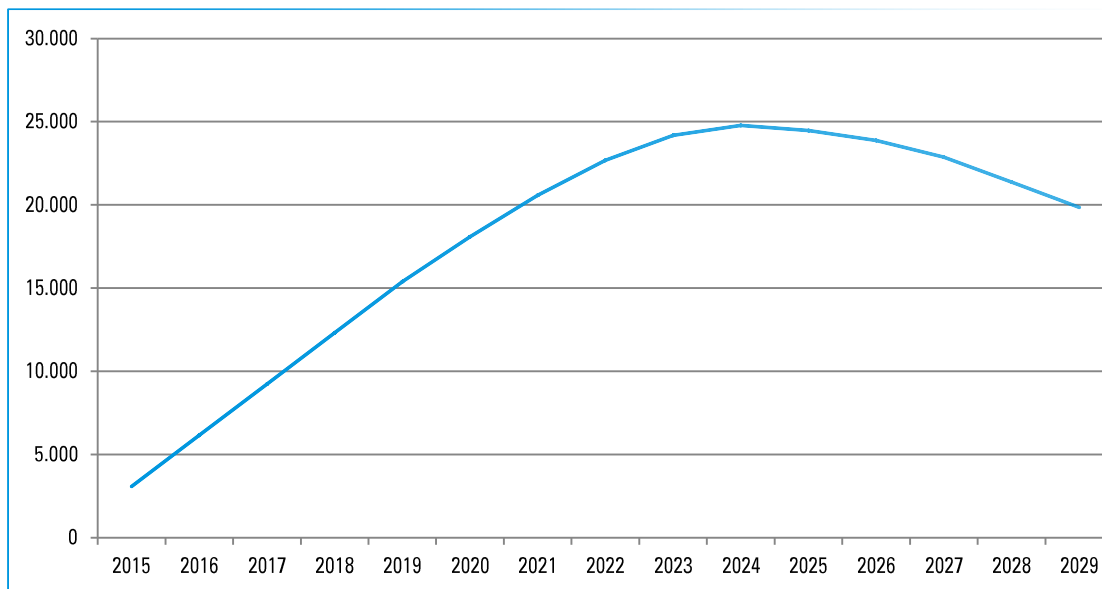
	2015	2025	2030
kantoorbanen	30	33	32
totale werkgelegenheid	164	167	167
aandeel kantoorbanen (%)	18%	19%	19%
ruimtegebruik per werknemer	19,6	18,7	18,7
voorraad in gebruik (m2 vvo)	586	612	606
Leegstand (m2 vvo)	104,8	49,6	32
Leegstandspercentage (%)	15%	8%	5%
totale voorraad (m2 vvo)	691	661	638

Bron: Bak, 2013; DTZ Zadelhoff, 2015; LISA, EIB, 2014, Stec Groep, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

<sup>1</sup> Vervangingsvraag zorgt per saldo niet voor toevoeging van de kantorenoorraad. Dit betekent dat incourant vastgoed zal moeten worden onttrokken ('vervangen').

In figuur 5 is een overzicht gemaakt van de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in de regio Hart van Brabant (op basis van de berekening in tabel 2). Daaruit volgt ook dat na 2025 de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte zal afnemen, in lijn met de afname van de groei in het aantal (absolute) kantoorbanen in de regio (mede als gevolg van demografische ontwikkelingen; de vergrijzing/ontgroening).

**Figuur 5: uitbreidingsvraag kantoorruimte in regio Hart van Brabant, 2015-2030 in m<sup>2</sup> vvo**

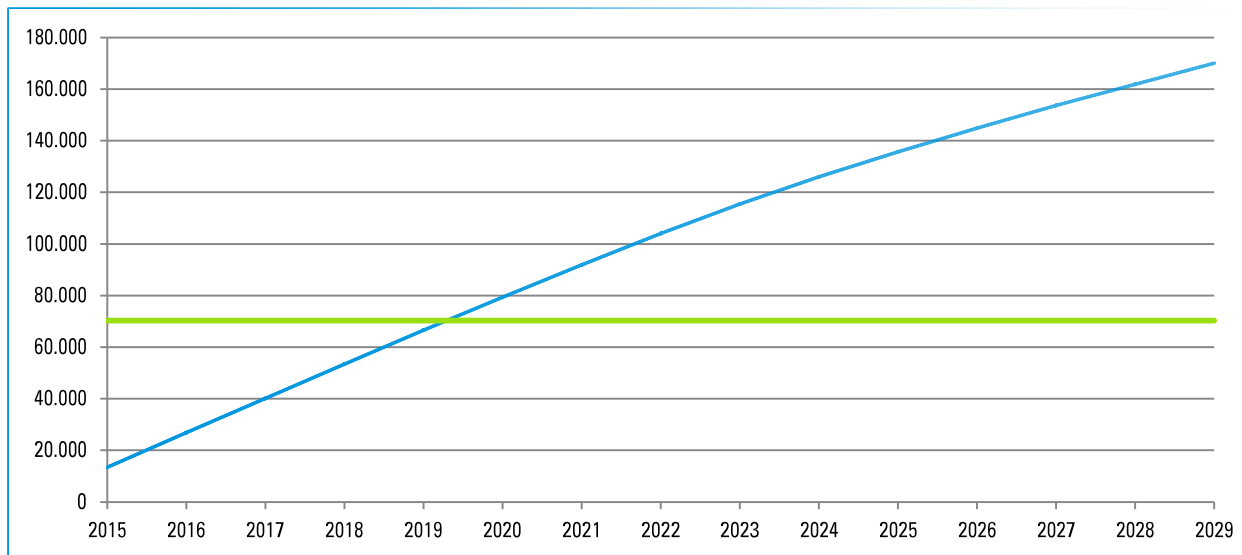


Bron: EIB, 2014; Stec Groep, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

Voor het bepalen van de *vervangingsvraag* in de regio Hart van Brabant gaan we er vanuit dat in 2015 iets meer dan de helft van de voorraad aan kantoren ouder is dan 20 jaar. Dit komt overeen met de daadwerkelijke leeftijd van kantoorpanden in de regio. Daarnaast rekenen we met een gemiddelde levensduur van een kantoorpand van zo'n 55 jaar. Dit is voor kantoorpanden een gangbaar uitgangspunt, zo blijkt ook uit eerder onderzoek (CBS, 1997; Stec Groep, 2006, 2008, 2011). Op basis van deze uitgangspunten komen we uit op een 'reëel' vervangingspercentage van 1,5% van de totale kantorenvoorraad per jaar. Overigens, ook wanneer we dit percentage doorrekenen voor Hart van Brabant, valt op dat dit goed in lijn ligt met de jaarlijkse gemiddelde opname (aantal transacties in de regio).

In onderstaande figuur 7 is een cumulatief overzicht gemaakt van de ontwikkeling van de vraag naar kantoorruimte in de regio Hart van Brabant voor de periode 2015-2030 met daarin ook het bestaand aanbod (exclusief wenselijke frictielegstand van 5%) opgenomen (groene lijn). In totaal is er tot 2025 vraag naar zo'n 125.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte, na 2025 zien we dat tot 2030 nog eens vraag is naar zo'n 45.000 m<sup>2</sup> vvo.

**Figuur 6: vraag (uitbreidings- en vervangingsvraag) naar kantoorruimte in regio Hart van Brabant, 2015-2030 in m<sup>2</sup> vvo**



Bron: EIB, 2014; Stec Groep, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

### BOX 1: EIB RAMING ALS UITGANGSPUNT VOOR ACTUELE VRAAGRAMING VOOR HART VAN BRABANT

Voor het opstellen van deze vraagraming is het meest actuele rapport van het EIB ('Regionale kantorenmarkt Midden-Brabant, Raming van vraag en aanbod, oktober 2014) gehanteerd als vertrekpunt. Daarbij moet worden opgemerkt dat de prognose van EIB geen behoefte-raming is die aangeeft hoeveel nieuwe kantoorruimte er kan worden toegevoegd aan de markt, maar hoeveel nieuwe kantoorruimte nodig is om te blijven voldoen aan de eisen van de tijd. Daarom wordt bijvoorbeeld ook geen correctie met het beschikbaar aanbod gemaakt in deze prognose en is de prognose lastig te vergelijken met bijvoorbeeld de transactiedynamiek (opname) of oplevering van nieuwe kantoorruimte.

Voor de actuele prognose in deze kantorenvisie zijn de uitgangspunten van de EIB raming gebruikt om te komen tot een actualisatie en bovendien een vertaling gemaakt naar 2015, 2025 en 2030 (de oorspronkelijke prognose van EIB berekent de vraag voor 2010, 2020 en 2040). De werkgelegenheidsprognose van de provincie Noord-Brabant (door EIB) en vertaald voor Hart van Brabant vormt de basis voor de berekeningen. Vervolgens zijn ook de ontwikkelingen in het aandeel kantoorwerkgelegenheid en de kantoorquotiënt (aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon) doorgerekend op basis van de oorspronkelijke raming van het EIB.

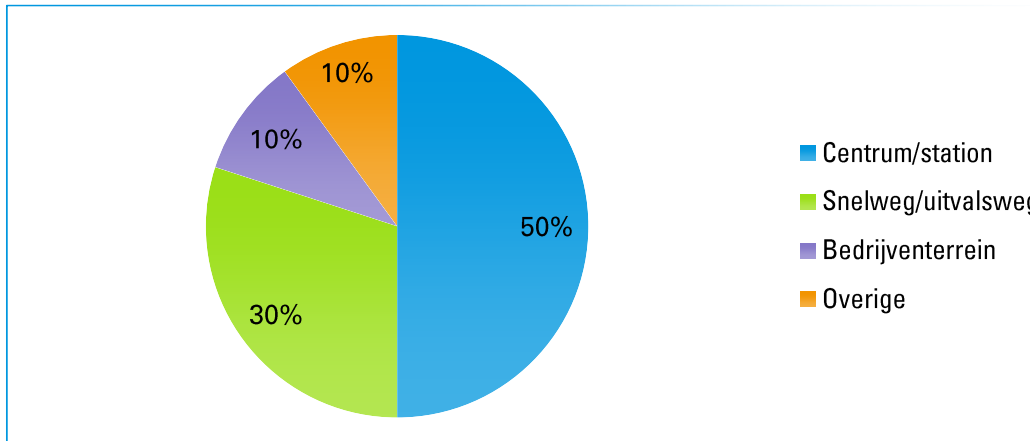
Een verschil met de EIB raming is dat in de berekening van de totale voorraad de ambitie is opgenomen om uiterlijk 2030 te beschikken over een 'gezonde' kantorenmarkt met een leegstandspercentage van 5% (overigens heeft dit geen invloed op de berekening van de uitbreidingsvraag, die gebaseerd is op het aandeel kantoorruimte in gebruik). Bovendien is gerekend met een jaarlijkse vervangingsvraag van 1,5% (die per saldo niet zorgt voor toename van de voorraad), de actuele kantorenvoorraad in de regio Hart van Brabant en het actuele leegstandspercentage (voor 2015). Op basis van deze geactualiseerde berekening van de vraag voor de komende tien en vijftien jaar is het mogelijk om (plan)aanbod en vraag met elkaar te confronteren.

#### **Vooraf behoefte aan nieuwe kantoorruimte in centrum/stationsmilieu**

Op basis van transacties uit het verleden (opnamecijfers), het aandeel binnen de bestaande voorraad, bureauexpertise en eerder onderzoek is in figuur 7 een verdeling gemaakt van de vraag naar nieuwe kantoorruimte naar locatiemilieu. Het centrum/stationsmilieu krijgt daarbij verreweg het grootste aandeel.

Dit locatietype heeft momenteel al de grootste voorraad, maar is ook naar de toekomst toe het meest aantrekkelijk voor eindgebruikers. In de regio Hart van Brabant valt op dat het aandeel snelweglocaties relatief hoog is in vergelijking met andere regio's in Nederland. Waar we landelijk zien dat het aandeel snelweglocaties afneemt tot onder de 25%, zien we dat dit milieu in Hart van Brabant een relatief hoog aandeel houdt. Dit heeft te maken met de sterke ligging langs snelwegen (en achterland), maar ook bijvoorbeeld de sterke positie van de logistiek en kantoren die daaraan gelieerd zijn.

**Figuur 7: indicatie verdeling van de vraag naar nieuwe kantoorruimte naar locatietype in Hart van Brabant**



Bron: Stec Groep, 2015

## BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

- Ja, er is actuele regionale behoefte aan nieuwe kantoorruimte in de regio Hart van Brabant.
- De totale vraag (bestaande uit uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) naar kantoorruimte in Hart van Brabant bedraagt de komende tien jaar (tot 2025) zo'n 125.000 m<sup>2</sup> vvo. Ook na 2025 blijft er behoefte aan kantoorruimte.
- Meer dan 50% van deze vraag komt van kantoorgebruikers groter dan 1.000 m<sup>2</sup> vvo. Tegelijkertijd zien we het aandeel kleinschalige transacties toenemen naar zo'n 65% van het totaal aantal transacties in de regio.
- Het merendeel van de vraag naar nieuwe kantoorruimte, ongeveer de helft, betreft kantoorruimte in het centrum/stationsmilieu. Ook het snelwegmilieu is in de regio Hart van Brabant goed vertegenwoordigd, met zo'n 25 tot 30% van de vraag.
- Naast het toevoegen van nieuwe kantoorruimte, is het belangrijk om ook bestaande, verouderde kantoren te onttrekken van de markt. Zo kan worden toegewerkt naar een afname van de kantorenvoorraad, maar ook een afname van de leegstand naar frictieniveau.



# 3 (Plan)aanbod van kantoorruimte

In lijn met de tweede trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking analyseren we in dit hoofdstuk het bestaand aanbod (en leegstand) en het planaanbod van kantoorruimte in de regio Hart van Brabant in bestaand stedelijk gebied. Daarbij kijken we zowel kwantitatief als kwalitatief. Op basis van deze analyses kunnen we concluderen of de plannen voor kantoorruimte passen binnen de marktruimte in de regio als geheel.

## 3.1 Aanbod in 2014 voor tweede opeenvolgende jaar gedaald, naar circa 105.000 m<sup>2</sup> vvo

Circa 75% van het aanbod staat in gemeente Tilburg

In de regio Hart van Brabant wordt circa 105.000 m<sup>2</sup> vvo aan kantoorruimte aangeboden (FundalBusiness.nl, 2015; DTZ Zadelhoff, 2015). Driekwart van het aanbod van kantoorruimte bevindt zich in Tilburg. Waalwijk volgt met zo'n 12% van het aanbod. Gezamenlijk zijn deze steden dus goed voor bijna 90% van het totale aanbod van kantoorruimte in Hart van Brabant. Overigens is dit niet opmerkelijk, daar deze gemeenten ook goed zijn voor een aandeel van meer dan 80% van de totale voorraad aan kantoorruimte. We zien dat het aanbod vanaf 2010 sterk toenam, maar dat het laatste jaar langzaam een daling zichtbaar is. Dit komt doordat de opname is gestegen (zie ook paragraaf 2.2), maar mogelijk ook door onttrekkingen en/of panden die niet langer op de markt worden aangeboden (maar nog wel leeg staan).

Tabel 3: aanbod van kantoorruimte (>500 m<sup>2</sup> vvo) naar gemeente in Hart van Brabant, 2015

Gemeente	Aanbod	%
Tilburg	79.000	75%
Waalwijk	12.056	12%
Gilze en Rijen	4.289	4%
Oisterwijk	2.824	3%
Heusden	1.647	2%
Dongen	1.621	2%
Goirle	1.180	1%
Loon op Zand	1.383	1%
Hilvarenbeek	800	1%
<b>Regio Hart van Brabant</b>	<b>104.800</b>	

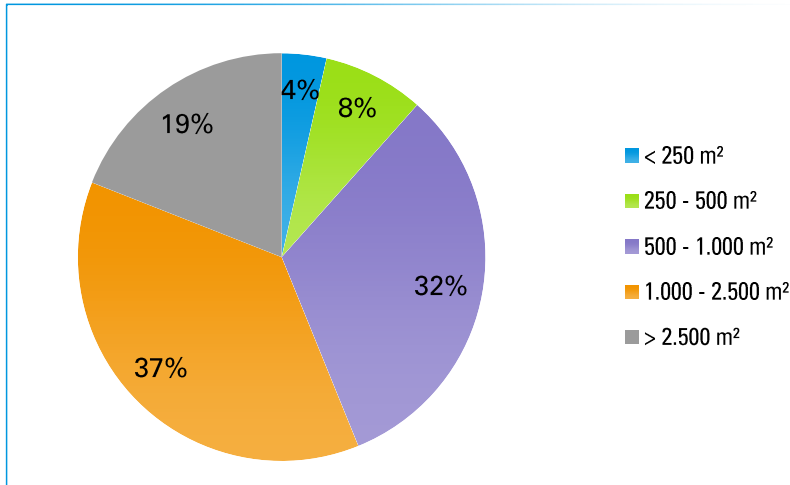
Bron: Funda in Business, peildatum januari 2015; DTZ Zadelhoff, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

Iets minder dan 60% van het aanbod groter dan 1.000 m<sup>2</sup> vvo

Wanneer we vervolgens kijken naar het aanbod naar grootteklasse (figuur 8), dan valt op dat 56% van het totale aanbod groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> vvo. Tegelijkertijd concludeerden we dat het aantal (middel)grote transacties relatief gering is, maar dat deze grotere transacties wel goed zijn voor meer dan 50% van het totale opnamevolume in de regio Hart van Brabant. Hieruit kunnen we concluderen dat opname en aanbod relatief gezien redelijk goed op elkaar aansluiten. Eerder zagen we echter ook dat het aanbod iets minder dan tien keer zo groot is dan de gemiddelde jaarlijkse opname.



**Figuur 8: Aanbod van kantoorruimte naar grootteklasse (naar totaal volume) in de regio Hart van Brabant**

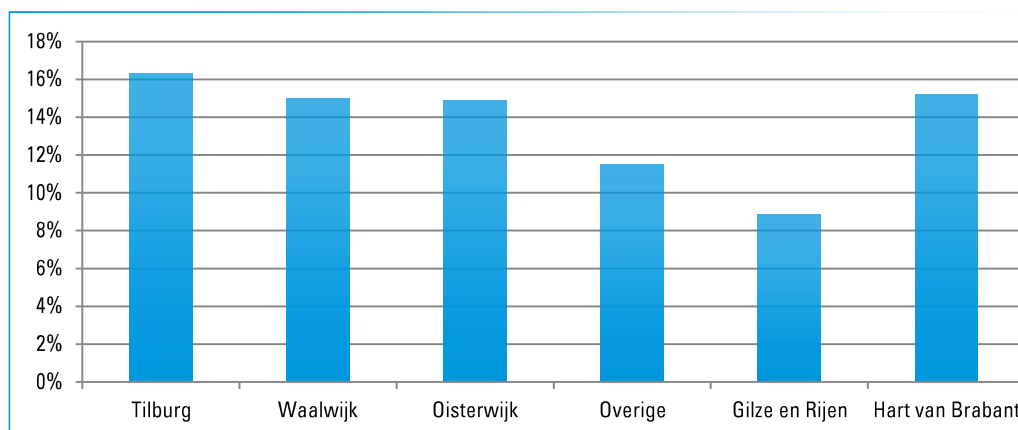


Bron: DTZ Zadelhoff, 2015; Funda in Business, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

### 3.2 Ongeveer 15% van de kantoorruimte in Hart van Brabant staat leeg

De leegstand in de regio Hart van Brabant is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Zo'n 15% van de voorraad staat leeg. Naar schatting meer dan 90% van het beschikbaar aanbod in de regio staat ook daadwerkelijk leeg. Binnen de regio zijn verschillen zichtbaar. Daarbij geldt dat voor de gemeenten met een kleinere kantorenvorraad het vrijkomen van één groter object snel van invloed kan zijn op het leegstandspercentage. Op basis van landelijke kengetallen schatten we in dat zo'n 30 tot 40% van de leegstand incurant vastgoed (objecten) betreft. Het merendeel van deze panden staat vaak ook op locaties met weinig toekomstpotentie.

**Figuur 9: leegstandspercentage kantoorruimte naar gemeente (>500 m² vvo), peildatum januari 2015**



Bron: Funda in Business, januari 2015; DTZ Zadelhoff, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

#### Radialen/uitvalswegen en bedrijventerreinen grote kans op structurele leegstand

Wanneer we vervolgens inzoomen en een inschatting maken van het toekomstperspectief per locatietype en de kans op structurele leegstand, valt op dat de leegstand op de radialen/uitvalswegen en kantoren op bedrijventerreinen vaak het meest langdurig is. Bovendien is het toekomstperspectief op deze locaties weinig positief. Hierbij geldt dat het, op de uitvalswegen, veelal gaat om grotere kantoorpanden met weinig mogelijkheden voor eigen identiteit en op bedrijventerreinen om (verouderde) kantoren in een gebied met weinig uitstraling. Kansen voor kantoren in het centrum/stationsgebied zijn het meest positief. Hier ligt herontwikkeling (en vernieuwbouw) gezien de marktverwachtingen ook het meest voor de hand. Daarbij geldt dat ook tussen centrum/stationslocaties verschil in perspectief zichtbaar is. Zo heeft het

stationsgebied van Tilburg een grotere aantrekkingskracht op (regionale) eindgebruikers dan een centrumomgeving zoals die van een kleinere gemeenten als Waalwijk of Oisterwijk.

**Tabel 4: toekomstperspectief leegstand per locatietype in Hart van Brabant, 2015**

Locatietype binnen Hart van Brabant	Toekomstperspectief binnen Hart van Brabant	Kans op langdurige (structurele) leegstand
Centrum/stationslocaties	+	Lage kans
Radialen/uitvalswegen	-	Grote kans
Snelweglocaties	0	Redelijke kans
Kantoren op bedrijventerreinen	-	Grote kans
Kantoren in woonwijken	0	Redelijke kans

Bron: Stec Groep, 2015

### 3.3 Circa 155.000 m<sup>2</sup> bvo harde plancapaciteit voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte

Tilburg is goed voor iets meer dan de helft van totale plancapaciteit van kantoorruimte in Hart van Brabant

In tabel 5 is een overzicht gemaakt van de totale plancapaciteit voor kantoorruimte per gemeente in de regio Hart van Brabant. De regio beschikt over een harde plancapaciteit van circa 155.500 m<sup>2</sup> bvo. Tilburg heeft, als grootste kantorenstad van de regio, ook de meeste plannen. In totaal gaat het om toevoeging van zo'n 82.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte. Daarmee hebben de overige gemeenten in totaal een aandeel van iets meer dan 45% van de plancapaciteit. Overigens zien we tabel 5 als een dynamische lijst. Waarschijnlijk is er in veel gemeenten planologisch nog meer ruimte beschikbaar voor kantoorruimte in bestaand stedelijk gebied (bijvoorbeeld restcapaciteit op bestaande locaties/objecten of op niet-formele locaties, gemengde functies met mogelijkheid voor kantoorruimte en/of door middel van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan). Het goed monitoren van de plancapaciteit is belangrijk.

**Tabel 5: plancapaciteit van kantoorruimte naar planstatus en locatietype in Hart van Brabant, (peildatum maart 2015)**

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit	Planstatus	Locatietype
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort	26.500 <sup>2</sup>	Hard	Bedrijventerrein
Heusden	Het Hoog	22.500	Hard	Snelweg/Bedrijventerrein
Heusden	Nassaudwarsstraat	2.000	Hard	Bedrijventerrein
Tilburg	Spoorzone	65.000	Hard	Centrum/Station
Tilburg	Kempenbaan West	10.000	Hard	Snelweg/Uitvalsweg
Tilburg	De Reit	-	Hard	-
Tilburg	Reeshof de Knoop	2.000	Hard	Centrum/Station
Tilburg	Enschotsebaan Overhoek	5.000	Hard	Bedrijventerrein
Waalwijk	Centrumgebied	20.000	Hard	Centrum/Station
Waalwijk	Taxandriaweg	2.400	Hard	Bedrijventerrein
<b>Totaal</b>		<b>155.500</b>		

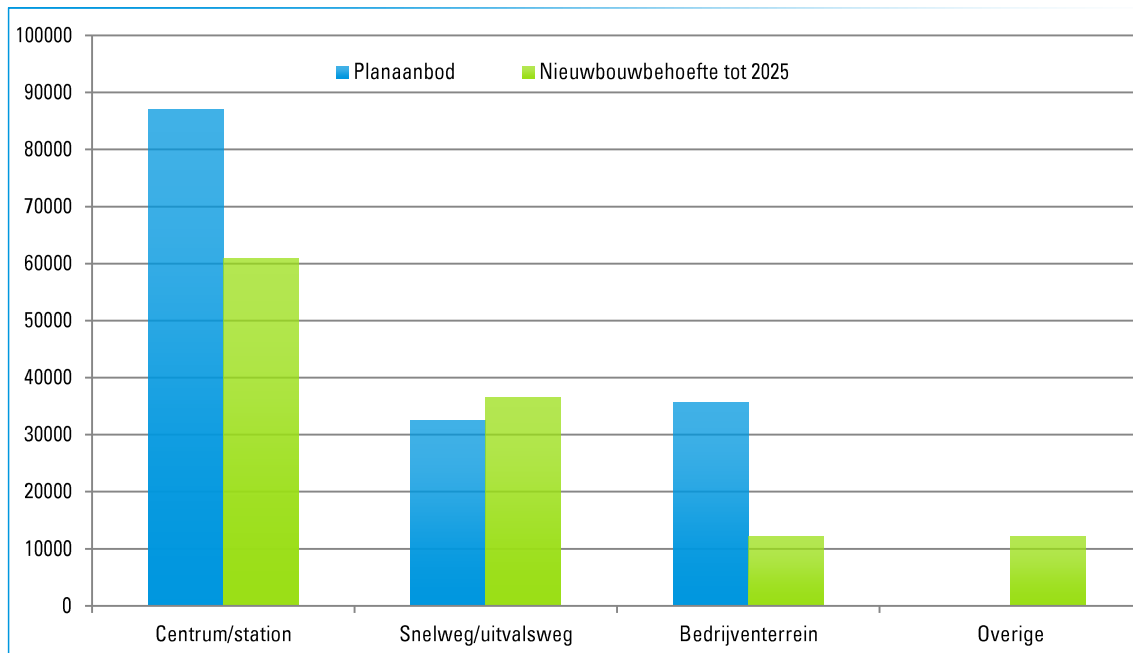
Bron: Gemeenten regio Hart van Brabant, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

**In nagenoeg elk locatietype meer plancapaciteit dan behoefte**

Wanneer we vervolgens de plancapaciteit confronteren met de indicatieve nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte (figuur 10) concluderen we dat er voor de locatietypen 'Centrum/Station' en 'Bedrijventerreinen' veel meer plancapaciteit dan behoefte is. Op snelweg/uitvalswegen is het planaanbod nagenoeg gelijk aan de nieuwbouwbehoefte. Als we er van uitgaan dat 10% van de nieuwbouwbehoefte naar overige locaties is, dan is er voor dit type een tekort tot 2030.

<sup>2</sup> Uitgaande van een FSI van 2, maar 6 bouwlagen mogelijk.

Figuur 10: confrontatie van plancapaciteit en nieuwbouwbehoefte tot 2025 naar locatietype, Hart van Brabant



Bron: Gemeenten regio Hart van Brabant, 2015; Stec Groep, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2015

### 3.4 Nagenoeg elke gemeente met plannen voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte heeft meer (plan)aanbod dan vraag

Meer dan anderhalf keer zoveel (plan)aanbod dan vraag naar kantoorruimte in Hart van Brabant tot 2025

In tabel 6 wordt een confrontatie gemaakt van vraag en aanbod tot 2025. Daarvoor hebben we het beschikbaar aanbod (exclusief / rekening houdend met een wenselijke frictieleeftijd van 5% voor een gezonde kantorenmarkt) en het harde planaanbod (plancapaciteit) bij elkaar opgeteld ('totaal (plan)aanbod (excl. Frictie 5%)) geconfronteerd met de totale vraag naar kantoorruimte tot 2025. Ook maken we een doorkijk naar de vraag voor de periode 2025-2030. De vraag is verdeeld op basis van de voorraad kantoorruimte per gemeente. Uit de kwantitatieve confrontatie in onderstaande tabel blijkt dat er tot 2025 meer dan anderhalf keer zoveel (plan)aanbod dan vraag naar kantoorruimte is in de regio Hart van Brabant.

Tabel 6: confrontatie (plan)aanbod (excl. 5% frictie) met vraag naar kantoorruimte<sup>3</sup> tot 2025/30 (\*1.000 m<sup>2</sup> bvo)

Gemeente	Bestaand aanbod (excl. 5% frictie)	Harde plancapaciteit	Totaal (plan)aanbod (excl. frictie 5%)	Vraag tot 2025	Vraag 2025-2030
Gilze en Rijen	2	26	28	10	3
Heusden	1	25	25	4	1
Tilburg	64	82	146	104	31
Waalwijk	9	22	32	17	5
Overige	6	0	6	13	12
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>155</b>	<b>238</b>	<b>148</b>	<b>52</b>

Bron: Stec Groep, 2015

Daarbij valt op dat alleen de harde plancapaciteit al groter is dan de totale vraag tot 2025. Hieruit concluderen we dat de regio beschikt over een flink overaanbod aan planmeters, maar dat ook, zoals eerder geconcludeerd, het aanbod/leegstand in de regio relatief hoog is. Hieronder geven we per kantoorgemeente (naar rato van voorraad) eerste conclusies en aanbevelingen.

<sup>3</sup> Waarbij zowel het bestaand aanbod als de vraag zijn omgerekend van m<sup>2</sup> vvo naar m<sup>2</sup> bvo uitgaande van een vormfactor van 85%.

### Tilburg

- Tilburg is de belangrijkste kantorenstad in de regio Hart van Brabant. Ruim 70% van de regionale kantorenvorraad staat in Tilburg. De gemeente beschikt over een leegstandspercentage dat in lijn is met het landelijk gemiddelde (circa 16%).
- Tilburg beschikt over vijf ontwikkellocaties voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte. In totaal gaat het om circa 82.000 m<sup>2</sup> bvo. Het merendeel van deze plancapaciteit, circa 65.000 m<sup>2</sup> bvo bevindt zich in de Spoorzone. Ondanks dat de Spoorzone de locatie is met de meeste toekomstpotentie voor kantoorruimte van de gehele regio, is de totale planvoorraad voor dit gebied fors groter dan de behoefte tot 2025. Zelfs wanneer in het stationsmilieu geen leegstand van bestaande kantoorruimte zou zijn, is de plancapaciteit tot 2025 (maar eigenlijk ook daarna) groter dan de markt vraag. Tegelijkertijd zien we als risico dat de toevoeging in de Spoorzone vooral bestaat uit 'grotere' kantoorobjecten (multitenant), in een markt die steeds meer om kleinschalige panden met eigen identiteit vraagt.
- Langs de snelweg/uitvalswegen heeft Tilburg plancapaciteit voor toevoeging van 10.000 m<sup>2</sup> bvo (Kempenbaan West). Afhankelijk van de kwantiteit en kwaliteit van het bestaande aanbod in dit locatiemilieu (is er sprake van bovengemiddelde leegstand op deze plekken?) lijkt toevoeging van nieuwe meters langs de snelweg/uitvalswegen te passen binnen de confrontatie. Zeker daar het om een beperkt volume gaat.
- Op de locatie Reeshof De Knoop (voorstadhalte) is nog beperkte plancapaciteit. Voorstadhaltes zijn veelal een risicomilieu, waardoor grote ontwikkelprogramma's hier niet verstandig zijn. Beter is om te kiezen voor één knooppuntlocatie (Station Tilburg, Spoorzone) en niet op ontwikkeling elders. Tegelijkertijd zien we dat het huidige planaanbod op deze locatie gering is (2.000 m<sup>2</sup> bvo) en vooral voorziet in kleinschalige kantoorruimte. De aanwezigheid van de universiteit is hierbij een plus.
- Ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte op een bedrijventerreinen, zoals de locatie Enschootsebaan Overhoek, heeft weinig toekomstpotentie. Op basis van onze eerste beoordeling lijkt dit een van de minst kansrijke planlocaties van de gemeente.
- Belangrijk is om nu het beschikbare aanbod per locatietype in beeld te krijgen, zodat per locatietype (of kantooromgeving) een confrontatie van bestaand aanbod, planaanbod en vraag kan worden gemaakt. Daarbij kan ook een inschatting worden gemaakt van de kwaliteit van het bestaande aanbod (courant/incourant).
- Al met al concluderen we dat Tilburg weliswaar over 'slechts' vijf ontwikkellocaties beschikt, maar dat het totale planaanbod fors is. Dit vraagt om nadere keuzes en mogelijk schrappen van planmeters (bijvoorbeeld door verkleinen van kantoorvolume in een project).

### Waalwijk

- De gemeente Waalwijk heeft bijna twee keer zoveel (plan)aanbod dan vraag tot 2025. Naast een bestaand aanbod (exclusief gewenste frictieleegstand van 5%) van zo'n 9.000 m<sup>2</sup> bvo is er planaanbod voor toevoeging van 22.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit is bijna een kwart van de totale kantorenvorraad en daarmee fors.
- Het merendeel van de plancapaciteit in Waalwijk is bestemd voor het centrumgebied. Dit is een van de betere locaties voor kantoorruimte in de gemeente. Tegelijkertijd concluderen we dat toevoeging van een extra 20.000 m<sup>2</sup> bvo op de locatie onvoldoende aansluit bij de kwantitatieve vraag.
- Naast planmeters in het centrum beschikt Waalwijk over beperkte ontwikkelcapaciteit voor toevoeging van kantoorruimte op de Taxandriaweg, langs de A-59. Afhankelijk van de leegstand en courantheid van bestaand aanbod op deze plek, kan toevoeging van deze nieuwe meters een optie zijn.
- Voor Waalwijk geldt vooral dat het aantal meters dat gerealiseerd kan worden te groot is en schrappen hierin noodzakelijk lijkt om aan te sluiten bij de marktbehoefte.

### Gilze en Rijen

- Gilze en Rijen beschikt over bijna drie keer zoveel (plan)aanbod dan vraag. Bedrijventerrein Midden-Brabant Poort biedt veel ruimte voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes. Dit vraagt om het schrappen (en begrenzen) van de planmeters voor kantoorruimte. Het huidige bestemmingsplan maakt mogelijk dat de totale voorraad van de gemeente bijna met de helft kan worden vergroot. Dit is niet wenselijk en weinig realistisch.

### Heusden

- De gemeente Heusden beschikt over een plancapaciteit voor nieuwe kantoorruimte waarmee de huidige kantorenvorraad in de gemeente ruimschoots kan worden verdubbeld. Het gaat met name om nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor solitaire kantoorruimte op bedrijventerreinen (Het Hoog).
- Heusden heeft slechts een kleine kantorenvorraad. Toevoeging van nieuwe meters op een bedrijventerrein sluit niet aan bij de vraag naar kantoorruimte. Dit vraagt om het schrappen van deze ontwikkelmogelijkheid in het bestemmingsplan, mogelijk met uitzondering van bedrijfskantoren of kleinschalige kantoorruimte (tot 750 m<sup>2</sup>).

### Overige gemeenten

- In de overige gemeenten in Hart van Brabant zijn geen concrete plannen voor toevoeging van nieuwe kantoorlocaties. Tegelijkertijd verwachten we dat ook in deze gemeenten, bijvoorbeeld in bestaande bestemmingsplan, ruimte zal zijn gereserveerd voor toevoeging van nieuwe kantoorlocaties.
- Voor kleinschalige kantoorruimte (tot 750 m<sup>2</sup>) zien we hierbij een beperkt risico, waar het gaat om een enkele toevoeging. Grotere volumes zijn weinig wenselijk, evenals de mogelijkheid voor ontwikkelen van kantoren op bedrijventerreinen.

## BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

- De regio Hart van Brabant beschikt over meer dan voldoende (plan)aanbod in bestaand stedelijk gebied om in de actuele regionale behoefte te kunnen voorzien.
- Er wordt ongeveer 105.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte aangeboden; daarmee heeft de regio een leegstandspercentage van zo'n 15%. Naar schatting zo'n 30 tot 40% van de leegstand betreft incourant vastgoed.
- Meer dan de helft van het aanbod bestaat uit objecten groter dan 1.000 m<sup>2</sup> vvo. Daarnaast zien we dat het aanbod nu voor het tweede opeenvolgende jaar is gedaald.
- Leegstaande kantoorruimte op bedrijventerreinen of langs uitvalswegen hebben grote kans op structurele leegstand. Ook op (monofunctionele) snelweglocaties is een redelijke kans op langdurige leegstand. Het betreft veelal (middel)grote kantoorpanden uit de jaren 70/80/90.
- De regio beschikt over circa 155.000 m<sup>2</sup> bvo harde plancapaciteit, verdeeld over tien ontwikkellocaties. Tilburg heeft een aandeel van meer dan 50% in de totale planvoorraad.
- Op de locatietypen centrum/station en bedrijventerreinen is meer plancapaciteit dan daadwerkelijke behoefte tot 2025.
- Elke gemeente in de regio Hart van Brabant met plancapaciteit voor nieuwe kantoorruimte beschikt over meer planmeters en bestaand aanbod dan vraag tot 2025. Dit vraagt om nadere keuzes binnen de harde plancapaciteit.

# 4 Acties en menukaart Hart van Brabant

Naar een gezonde kantorenmarkt voor Hart van Brabant

In plaats van de meeste aandacht naar nieuwbouw gaat het in Nederland, maar zeker ook in de regio Hart van Brabant, in de toekomst om meer energie en liefde voor bestaand vastgoed, dat is een regelrechte verandering. In de bestaande voorraad is 'verandering' het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. In plaats van 90% van de focus op nieuwbouw, is een



transitie nodig naar meer aandacht voor bestaande bouw en de kwaliteit van bestaande plekken. Dit vraagt om een portefeuillebenadering van de bestaande voorraad aan kantoren in Hart van Brabant. Welke plekken en panden functioneren nog heel goed? Welke minder? Waar kunnen nog meters worden toegevoegd? En waar moeten mogelijk (leegstaande) meters worden geschrapt? Door meer vanuit een portefeuillebenadering te kijken naar vastgoed en specifiek de kantorenmarkt, is sneller en beter inzichtelijk wat kwantitatief en kwalitatief nog kan worden toegevoegd.

De Ladder voor duurzame verstedelijking sluit goed aan op deze benadering. Eerst de behoefte inzichtelijk maken (marktvrage confronteren met harde plancapaciteit) om vervolgens te kijken of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Lukt dit niet, dan wordt pas gekeken naar mogelijke nieuwe (multimodale) planlocaties. Deze kantorenvisie sluit hierop aan en loopt de treden van de Ladder zo goed mogelijk af.

Op basis van onze analyses concluderen we dat er kwantitatief meer dan voldoende harde plancapaciteit en bestaand aanbod van kantoorruimte beschikbaar is om aan de marktvrage te voldoen. Er zijn te veel planmeters in de regio en bovendien is ook de leegstand bovengemiddeld hoog. Dit vraagt om keuzes en nadere prioritering (en schrappen) van programma in combinatie met een aanpak om leegstaande (incourante) kantormeters te onttrekken van de markt en zo de totale kantorenvoorraad in de regio Hart van Brabant te doen afnemen. Met als doel te komen tot een gezonde kantorenmarkt waarin vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief in balans zijn.



## SENSE OF URGENCY BELANGRIJK: KIEZEN VOOR DE BESTE PLANNEN EN TERUGBRENGEN OVERPROGRAMMERING IN HART VAN BRABANT

- De regio Hart van Brabant heeft voor de komende 10 jaar meer dan genoeg aanbod en harde plannen om aan de vraag vanuit het bedrijfsleven te voldoen. Nieuwe plannen zijn daarom niet nodig, integendeel.
- Om een gezonde kantorenmarkt te krijgen en investeringen op de goede plekken uit te lokken, moeten de gemeenten in de regio – in het bijzonder de vier gemeenten met plancapaciteit - overaanbod terugdringen en leegstand aanpakken. Dat is de ruimtelijke en economische opgave.
- Overaanbod leidt tot onduidelijkheid in de markt, locaties die maar half of niet van de grond komen, daardoor kwalitatief slechte locaties voor het bedrijfsleven en een negatief imago als kantorenregio.

Vanuit deze sense of urgency hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant de volgende inhoudelijke en procesmatige afspraken voor ogen.

Voorstel menukaart voor Hart van Brabant:

### 1. Ieder van de vier gemeenten met plancapaciteit voor nieuwe kantoorruimte (Tilburg, Waalwijk, Gilze en Rijen en Heusden) gaat kiezen in (harde) plannen om zo de beste plannen over te houden en overaanbod terug te brengen.

Deprogrammeren is een nieuw, zwaar vak voor gemeenten en regio's, ten opzichte van de groeiplanologie in de laatste decennia. Hiervoor nodig zijn: sense of urgency en bestuurders die het anders denken over programmeren leiden. Deprogrammeren is ook aan de orde bij bedrijventerreinen, wonen en winkels. Daarom is het essentieel om regelmatig procesmatige en inhoudelijke koppelingen te leggen tussen deze onderwerpen.

**Voorstel:** ieder van de kantorengemeenten in de regio Hart van Brabant zal het komend half jaar analyseren hoe de (harde) plannen dichtbij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag kunnen komen. De marktanalyse in deze kantorenvisie met de genoemde kwantitatieve match/mismatch (paragraaf 3.4, tabel 6) is hiervoor een uitgangspunt. Daarvoor zal nog een doorvertaling nodig zijn van de keuzes per gemeente en meer inzicht in de kwaliteit van zowel bestaande als planlocaties en kantoorpanden (courant/incourant), zodat naast kwantitatief ook kwalitatief een goede afweging kan worden gemaakt.

### 2. Vier gemeenten met plancapaciteit doen voorstel voor bij elkaar brengen vraag en aanbod

In het RRO van december zal door de vier gemeenten een voorstel worden voorgelegd, waarin uiteen wordt gezet hoe vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht. In de periode tot december zal iedere kantorengemeente aan (financial en contract) engineering doen: hoe kan een (deel van een) (hard) plan van tafel? Dit houdt in onder andere:

- Doervlooiën contracten
- Voorzienbaarheid creëren en planschaderisico's minimaliseren
- Grondexploitaties aanpassen
- Gebiedsstrategie aanpassen

Het gaat dus om het HOE van deprogrmeren waarbij de kantorengemeenten elkaar en de provincie in december inzicht geven en elkaar helpen bij deze stap.

### 3. Zonodig: de vier gemeenten met plancapaciteit creëren samen voorzienbaarheid

Voorzienbaarheid creëren is een nieuwe vorm van planologie waarbij harde plannen met relatief beperkte plan- en contractschade weer zacht worden gemaakt of van tafel gaan.

De vier gemeenten met harde plancapaciteit in de regio Hart van Brabant gaan overwegen – als dit in de RRO-vergadering van december bij veel projecten een oplossing is – hoe voorzienbaarheid op het niveau van de regio valt te organiseren. Een gezamenlijke structuurvisie gericht op het deprogrmeren van harde plannen kan hiervan onderdeel zijn. Door deze zorgvuldige lijn van voorzienbaarheid creëren kan het risico op planschade worden geminimaliseerd. Het RRO is hiervoor

een goed premium, omdat zo ook de provincie kan laten zien achter deze lijn van voorzienbaarheid te staan. Zo ontstaat een duidelijke lijn naar de markt.

#### 4. De gemeenten in de regio, Tilburg en Waalwijk in het bijzonder, zetten in op het onttrekken van kantoren: bijvoorbeeld met behulp van een kantorenloods

In de regio Hart van Brabant wordt ingezet op het onttrekken van bestaande, verouderde kantoren: bijvoorbeeld met behulp van een kantorenloods, eventueel gezamenlijk. Dit geldt in het bijzonder voor de gemeenten Tilburg en Waalwijk, die gezamenlijk de kantorenmarkt in de regio domineren. Het moet vooral gaan om incurante kantoren. Hiervoor moet actief beleid worden opgestart of worden uitgebouwd. Ook informeren de gemeenten elkaar over onttrekkingen.

Het kan gaan om:

- Ambitie met elkaar afspreken voor jaarlijkse aantal vierkante meters kantooruimte dat moet worden onttrokken (vergelijkbaar met jaarlijkse vervangingsvraag en inzet voor afname van de leegstand). Doel: komen tot een afname van de leegstand op de kantorenmarkt.
- Identificeren voor in ieder geval de belangrijkste kantorengemeenten (Tilburg en in mindere mate Waalwijk) van courante en incurante leegstand: kantorenmonitor per gemeente, eventueel op te schalen naar heel de regio Hart van Brabant (en jaarlijks actualiseren en bijhouden).
- Incurante leegstand: pas actie ondernemen na circa vier jaar (anders wil eigenaar waarschijnlijk toch niet): actief benaderen van kantooreigenaren die mogelijk willen bewegen
- Onderprogrammeren van woningbouw om 'programma' te hebben voor goed gelegen kantoorlocaties die zich lenen voor transformatie naar wonen
- Intransparante (woon)functies benoemen die zich lenen voor lege kantoren: VSH, studentenwoningen, MOE-landers, kleinschalige (verzamel)gebouwen voor starters en zzp-ers, et cetera
- Vraag en aanbod bij elkaar brengen en door gemeentelijke procedures loodsen
- Optioneel: wethouder van lege gebouwen benoemen die in het college zich hard maakt voor lege kantoren

Een deel van de activiteiten kan gezamenlijk, bijvoorbeeld met een kantorenloods Hart van Brabant: een oliemannetje die in meerdere gemeenten werkt aan transformatie van bestaande kantoren. In de RRO-vergadering zal hierover worden besloten.

#### 5. De overige gemeenten in Hart van Brabant (buiten de kantorengemeenten Tilburg en in mindere mate Waalwijk) zijn zeer terughoudend met nieuwe kantoren.

De overige gemeenten (naast Tilburg en in mindere mate Waalwijk) zullen zeer terughoudend zijn met toevoeging van plannen. De meeste overige gemeenten (waaronder Heusden en Gilze en Rijen zo blijkt uit de inventarisatie) zullen nog her en der harde plancapaciteit hebben. Een enkele kleinschalige toevoeging van kantooruimte (tot 750 m<sup>2</sup>) zal een relatief klein risico bevatten voor de overige gemeenten. Uitbreiding van de harde plancapaciteit lijkt ook in de overige gemeenten niet nodig. Als dit toch aan de orde zou zijn, geldt sowieso het toetsingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (waarbij de EIB-prognose de basis is voor de actuele behoefte en de kantorenvisie kwalitatief aangeeft hoe deze behoefte zich vertaalt naar locatiemilieu). De overige gemeenten kunnen desgewenst meedoen aan sommige van de hierboven genoemde acties van de kantorengemeenten als zij dat passend vinden voor hun gemeente.

**Voorstel:** Er wordt in de regio een afwegingskader gehanteerd voor toevoeging van (kleinschalige) kantooruimte (in het bijzonder voor de overige gemeenten, daar de gemeenten met plancapaciteit over voldoende planaanbod beschikken). Daarbij geldt dat toevoeging van kantooruimte kleiner dan 750 m<sup>2</sup> een lokale aangelegenheid is en daarmee een eigen afweging van de gemeente (waarbij de Ladder wel dient te worden onderbouwd). Wanneer kantooruimte wordt toegevoegd van meer dan 750 m<sup>2</sup> dient er regionaal te worden afgestemd, zowel ambtelijk via de werkgroep als bestuurlijk in het RRO.

#### 6. Iedere gemeente zal dezelfde uitgangspunten hanteren bij uitvoering van kantorenbeleid

Het gaat hierbij om uitgangspunten als:

- Geen kantoren planologisch mogelijk maken op bedrijventerreinen;
- Wegbestemmen van langdurig leegstaande kantoren, benutten nieuwe mogelijkheden crisis- en herstelwet;



- Regel: geen kantoren enkel als opvuller van gebiedsontwikkeling of waardemaker in een grondexploitatie;
  - Strikte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor kantoren.
- 7. De gemeenten in de regio Hart van Brabant zullen elkaar hierbij helpen en bij ieder RRO de voortgang op dit vlak doornemen**