

Het Helmondse kantorenbeleid

Op weg naar een nieuw evenwicht

Afdeling Economie en Cultuur, mei 2013



Gemeente Helmond



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Kenmerken van de regionale en Helmondse kantorenmarkt	6
3.	Ontwikkelingen en trends	9
4.	Overheidsbeleid en aanpak kantorenmarkt	12
5.	Conclusies en toekomstig beleid	15



1. Inleiding

De kantorenmarkt in Nederland heeft te maken met overcapaciteit en de komende jaren wordt hier niet veel verandering in verwacht. Uit cijfers van DTZ blijkt dat 28% van het totale aanbod structureel van aard is (langer dan 3 jaar reeds te huur of te koop aangeboden). Dit komt neer op 1.9 miljoen m². Maar liefst de helft van de kantoren gebouwd in de periode 1960 en 1980 maakt deel uit van het structurele aanbod. Voor de gebouwen die na 2000 zijn gerealiseerd is dat inmiddels ook al 30%. De courantheid van kantoorgebouwen kent in toenemende mate een kortere cyclus.

Daarnaast dient te worden geconstateerd dat met een groot deel van het structurele aanbod in Nederland weinig tot niets gebeurd of mee kan worden begonnen. Het zijn verouderde objecten (qua indeling, afwerking en zeker ook energieprestatie) en veelal op (inmiddels) minder goede locaties ontwikkeld. Herbestemming of sloop van het structureel aanbod op deze locaties lijkt dan ook onvermijdelijk. De vastgoedmarkt in zijn algemeenheid en de kantorenmarkt in het bijzonder zal goed moeten nadenken over het voorkomen van structureel (over)aanbod in de toekomst.

Vanzelfsprekend is deze situatie ook herkenbaar in Helmond, ondanks het feit dat lokaal sprake is van een relatief beperkte kantorenmarkt. Ook in Helmond zien we een forse leegstand waarvan een aanzienlijk deel structureel van aard is en waar zelfs de vraag bij gesteld mag worden in hoeverre nog sprake is van courant aanbod. Een gezonde kantorenmarkt kent een frictieleegstand van 5 tot 6%, waardoor voldoende ruimte in de markt aanwezig is om gebruikers ook de mogelijkheid te bieden om te verhuizen en enige keuze te hebben in het aanbod. Met een leegstand van 13 % (zie hoofdstuk 2) is er duidelijk werk aan de winkel, ook in Helmond. Wat zijn de specifieke kenmerken van de Helmondse kantorenmarkt, hoe ziet het toekomstbeeld eruit en welke mogelijkheden doen zich voor om deze situatie – tijdelijk en structureel- te veranderen. Op dit moment ontbreekt het in Helmond aan actuele beleidskaders voor de kantorenmarkt en de gemeentelijke rol daarbij. De laatste nota dateert van begin jaren '90 met een perspectief tot 2000. Weliswaar heeft de afgelopen periode de nodige besluitvorming plaatsgevonden over kantoren in Helmond maar dit is vooral op het niveau van specifieke locaties geweest en daardoor fragmentarisch van aard. Met deze nota willen we vanuit gemeentelijk perspectief een stap zetten richting een beter inzicht en een betere werking van de Helmondse kantorenmarkt.



Op deze plaats is het echter ook goed te constateren dat de verantwoordelijkheid voor dit structurele overaanbod niet in de eerste plaats rust bij de gemeente. De primaire verantwoordelijkheid voor de situatie rond vastgoed ligt bij de eigenaren/beleggers. De taak van de gemeente is er vooral in gelegen goede economische en ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor een duurzame kantoorontwikkeling en hierbij te streven naar een evenwichtige situatie, op basis waarvan het aantrekkelijk is voor marktpartijen om te investeren en de kantoorgebruiker zelf voldoende keuzevrijheid heeft. Een afgeleide doelstelling is het beschikken over een actueel toetsingskader om aanvragen van marktpartijen te kunnen beoordelen. In het licht van dit structurele overaanbod zullen eigenaren/beleggers nadrukkelijk het voortouw moeten nemen om tot praktische maar ook fundamentele oplossingen te komen. De gemeente ondersteunt en faciliteert dit zo nodig.

De bestaande sturingsmogelijkheden blijven echter beperkt. Aan de aanbodzijde is het bestemmingsplan het belangrijkste instrument voor de gemeente. Langs deze weg is het mogelijk om kantoorruimte te faciliteren; tegelijkertijd biedt het een handvat om ongewenste ontwikkelingen/gebruik tegen te gaan (handhaven). Daarnaast kan ook via eigendom de markt worden beïnvloed. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt vanwege het gebrek aan eigendom op nieuwbouwlocaties. Het alternatief – pro-actief locaties verwerven – is vooralsnog geen reëel scenario. Wel heeft de gemeente incidenteel al bestaande kantoorlocaties met panden in eigendom verworven om alternatieve plannen met andere functies te realiseren, bijvoorbeeld Obragaspand voor Xperience World. Zo kan het overaanbod ook worden verminderd.

Voor wat betreft de vraagzijde is, buiten het gegeven dat de gemeente zelf tot de grote kantoorgebruikers gerekend wordt, het optimaliseren van de randvoorwaarden een belangrijke invloedsfactor. Het hebben van bedrijfs- of kantoorruimte sec is een basisvoorwaarde voor vestiging; de bereikbaarheid, de arbeidsmarkt en de afzetmarkt bepalen of een gebruiker kiest voor Helmond of elders zijn heil gaat zoeken. Bij de uitvoering van beleid zal dit onderscheid tussen vraag en aanbod nadrukkelijk naar voren komen.

In Hoofdstuk 2 gaan we in op de kenmerken van de huidige kantorenmarkt. Daarbij wordt de focus gelegd op de kantorenmarkt van het Stedelijk Gebied regio Eindhoven en van Helmond. De gegevens die hiervoor gebruikt worden zijn in belangrijke mate afkomstig van de Stec Groep (die begin 2012 een inventarisatie van de kantorenmarkt in het SGE hebben opgesteld) en van DTZ Zadelhoff (m.n. de cijfers uit de halfjaarlijkse monitor). In Hoofdstuk 3 staat een aantal (autonome) trends en ontwikkelingen centraal die de afgelopen jaren maar zeker ook in de komende jaren van grote invloed zullen zijn op de kantorenmarkt. In hoofdstuk 4 komt het toekomstig beleid aan bod: uitgangspunten en strategie en ten slotte de hoofdlijnen waarop gemeentelijke actie de komende tijd verwacht mag worden.

2. Kenmerken van de regionale en Helmondse kantorenmarkt

Regionale kantorenmarkt kent een omvang van bijna 2 miljoen m2 vvo

Begin 2012 heeft Stec Groep de kantorenmarkt geïnventariseerd van het Stedelijk Gebied Eindhoven¹. In tabel 1 is de kantoorvoorraad per gemeente in de regio vermeld. Als 5e kantorenmarkt van Nederland en met meer dan 70% van de totaalvoorraad domineert Eindhoven de regionale kantorenmarkt. Helmond is nummer twee in de regio in termen van het aandeel in de totaalvoorraad (bijna 9%) maar op ruime afstand van Eindhoven. De sterke positie van Eindhoven als kantorenstad komt ook tot uitdrukking wanneer de voorraad kantoorruimte wordt afgezet tegen het aantal inwoners per gemeente. Eindhoven telt circa 6,7 m2 kantoorruimte per inwoner, terwijl Helmond en Veldhoven (qua voorraad nummer twee en drie) 1,9 m2, respectievelijk 2,8 m2 kantoorruimte per inwoner tellen.

Tabel 1 Voorraad kantoren in Stedelijk Gebied Eindhoven in 2011 (> 500 m²)

Gemeente	Voorraad in m² vvo	Aantal inwoners	Kantoorruimte per inwoner (m²)
Best	99.000	29.105	3,4
Eindhoven	1.422.000	212.270	6,7
Geldrop-Mierlo	24.000	37.995	0,6
Helmond	167.500	87.755	1,9
Nuenen	10.500	22.435	0,5
Son en Breugel	77.000	15.525	5,0
Veldhoven	120.000	43.005	2,8
Waalre	24.500	16.545	1,5
Totaal	1.944.500	464.635	4,2

Regionaal aanbod van ruim kwart miljoen m2 vvo en overwegend kleiner dan 1.000 m2 vvo

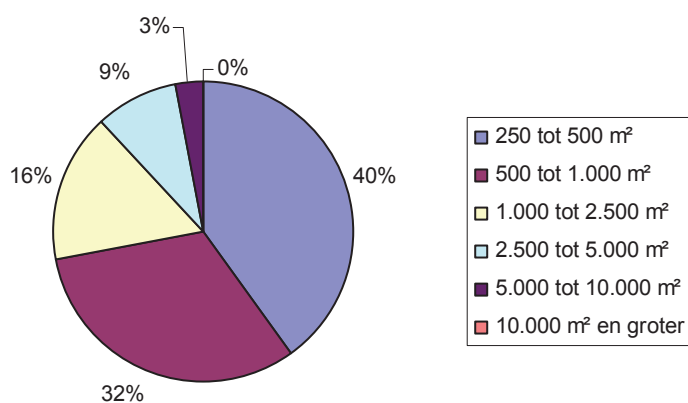
In totaal wordt medio 2012 circa 286.000 m2 vvo aan kantoorruimte te koop of te huur aangeboden (DTZ, 2012). Daarmee is ongeveer 15% van de totale voorraad in de regio als aanbod beschikbaar. Dat is een afname in het aanbod van 4% ten opzichte van ultimo 2011. Sinds 2007 is er geen sprake meer geweest van een afnemend aanbod in de regionale kantorenmarkt.

Helmond kent eind 2011 een aanbod van 29.800 m2 vvo kantoorruimte. Daarmee staat ongeveer 18% van de totale voorraad in Helmond te koop of te huur.

¹ "Inventarisatie kantorenmarkt Stedelijk Gebied Eindhoven", in opdracht van het SRE.

Ruim driekwart van het regionale aanbod aan kantoorruimte is kleiner dan 1000 m², ongeveer een kwart is middelgroot (1000 tot 5000 m²) en slechts 3% is groter dan 10.000 m² (zie figuur 1).

Figuur 1 Aanbod kantoorruimte regio naar grootteklasse in aantallen objecten



Bron: Stec Groep, 2012

Merendeel van het aanbod staat ook daadwerkelijk leeg

Medio 2012 bedroeg de leegstand zo'n 243.000 m², bijna 13% van de totale voorraad (DTZ, 2012). Daarmee ligt het leegstandspercentage in de regio onder het landelijk gemiddelde van ruim 14% maar beduidend hoger dan de gewenste frictieleegstand van 5 à 6%. Ten opzichte van 2011 is de leegstand met 8% gedaald.

Naar schatting van de Stec Groep (2011) staat 90% van het totale aanbod aan kantoorruimte in de regio van het Stedelijk Gebied ook daadwerkelijk leeg.

Helmond kent een leegstandspercentage dat vergelijkbaar is met het regionale gemiddelde van bijna 13% (DTZ, 2012). Van het totale aanbod in Helmond schat DTZ (2012) dat bijna driekwart leeg staat. Voor de duidelijkheid ruim een kwart dat wordt aangeboden in Helmond staat dus (nog) niet leeg. Daarmee blijkt Helmond het relatief goed te doen ten opzichte van de regio, waar vrijwel alle kantoren die op de markt worden aangeboden ook daadwerkelijk leeg zijn. Wel is het zo dat ruim de helft van het totale aanbod in Helmond structureel leeg staat en bij een derde van het aanbod gaat het om incourante leegstaande objecten. Voor enkele locaties langs de Kasteel Traverse, in het Stationsgebied maar ook op Groot Schooten bestaan plannen voor herbestemming/herontwikkeling. Tegelijkertijd ziet Helmond zich al enkele decennia geconfronteerd met leegstand ingegeven door centralisatiebeleid vanuit de Rijksoverheid, waardoor de in Helmond gevestigde overheidsdiensten verplaatst worden (UWV, belastingdienst, kantongerecht, RVV).

Nog altijd veel plannen voor nieuwe kantoorruimte

Op regionaal niveau bestaan plannen voor het toevoegen van circa 733.550 m² bvo kantoorruimte² (Stec, 2012).

De gemeente Eindhoven heeft met circa 636.300 m² bvo het grootste aandeel in de plancapaciteit. In Helmond betreft het 28.000 m² op Suytkade (inclusief FTPB) en 15.000 m² op de High Tech Automotive Campus. Behalve de aanwezige plancapaciteit wordt in de regio rekening gehouden met 75 hectare grond voor mogelijke kantoorontwikkeling op uitbreidingslocaties van (toekomstige) bedrijventerreinen.

Bijna de helft van de plancapaciteit voor nieuwe kantoorruimte betreft snelweglocaties (inclusief A270). Daarbij gaat het zowel om pure kantoorlocaties als kantoorachtigen of campuslocaties. De gereserveerde ruimte in de totale regio van 75 hectare voor toekomstige kantoorontwikkeling is zelfs helemaal gelegen langs of nabij de snelweg.

En de vraag naar kantoorruimte blijft achter...

Over de periode 2001-2010 is de gemiddelde jaarlijkse opname (verhuur of verkoop) van kantoorruimte in het Stedelijk Gebied circa 85.800 m² geweest (Stec, 2012). Sinds 2008 is de opname van kantoorruimte echter sterk gedaald met een voorlopig dieptepunt in 2009 (circa 50.000 m²). Eindhoven is met een gemiddelde opname van 60.000 m² verantwoordelijk voor het grootste deel van de transacties op de kantorenmarkt. Helmond schommelt in de periode 2008-2011 tussen de 4.000 m² en 5.000 m² per jaar (DTZ, 2012).

De kleinschalige kantoorgebruikers domineren in het Stedelijk Gebied: het aandeel transacties van kantoorruimte onder de 1.000 m² vvo bedraagt meer dan 85%. Daarvan is het merendeel kantoorruimte onder de 500 m² vvo (66%). Wanneer niet het aantal transacties in ogenschouw wordt genomen maar het aandeel in de totale hoeveelheid opgenomen oppervlakte aan kantoorruimte (transactievolume), dan blijkt dat kantoren van boven de 2.000 m² een veel groter aandeel kennen (35%). Kantoorlocaties tot 1.000 m² hebben een aanzienlijk kleiner aandeel van circa 46%.

De opname van kantoorruimte in het Stedelijk gebied gedurende de periode 2000-2010 is voor bijna 30% door de sector van zakelijke dienstverlening gerealiseerd en deze is daarmee de grootste sector. De overheid en non-profit sector en 'industrie, handel en transport' kennen respectievelijk een aandeel van 26% en 25%. Het aandeel industrie maar ook ICT (17%) is groter dan landelijk gemiddeld het geval is. Ook al is het overheidsaandeel aanzienlijk, het blijft toch circa 10% achter op het landelijk gemiddelde. Ook het aandeel van de bancaire sector in Eindhoven kleiner (3%) dan gemiddeld.

² Dit is inclusief 60.500 m² bvo kantoorachtigen en 185.000 m² kantoorruimte op campuslocaties.



3. Ontwikkelingen en trends

De kantorenmarkt is onderhevig aan verschillende ontwikkelingen en trends op demografisch en macro-economisch gebied (Stec groep, 2012). En die hebben op hun beurt weer gevolgen voor de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van kantoren. In dit deel worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de kantorenmarkt kort beschreven.

Economische crisis

De afnemende groei van de vraag, als gevolg van de economische crisis, heeft belangrijke consequenties voor kantoorlocaties in de regio. In de eerste plaats moet het ontwikkelingstempo afnemen en in de tweede plaats zullen ontwikkelaars steeds meer concurreren om vanuit markttechnisch oogpunt aantrekkelijke locaties te ontwikkelen. Kantoorontwikkeling in het bestemmingsplan staat niet langer voor een daadwerkelijk succesvolle ontwikkeling. En de risico's op de grondexploitatie op minder aantrekkelijke locaties nemen toe. Bovendien zijn geldschieters in toenemende mate uiterst terughoudend in het investeren in risicovolle projecten. Waar het gaat om de leegstand, in combinatie met de teruggelopen vraag, zien we dat de aandacht van eigenaren verschuift van acquisitie en nieuwbouw naar beheer van locaties en het upgraden ervan. De noodzaak om na te denken over de omzetting van kantoorprogramma's naar andere functies (wonen, onderwijs, retail, leisure) neemt toe.

Kantorenmarkt steeds meer een vervangingsmarkt

Ingegeven door demografische ontwikkelingen (dalende (beroeps)bevolking en schaarste op arbeidsmarkt) en veranderende organisatievormen bij bedrijven ontstaat er steeds minder behoefte aan nieuwe kantoorruimte. Het samengaan van bedrijven en het concentreren van bedrijfsactiviteiten leiden ertoe dat vestigingen worden afgestoten en/of wordt verhuisd naar een (nieuw) pand waar minder ruimte nodig is voor dezelfde activiteiten. Ook komt het steeds meer voor dat bepaalde activiteiten c.q. kantoorbanen naar het buitenland worden verplaatst (bijv. outsourcing in ICT sector), waardoor ook de vraag naar kantoorruimte afneemt. Tegelijkertijd zal ten gevolge hiervan de vraag toenemen naar kleinere, gespecialiseerde en flexibele kantoorlocaties.

Daarmee is de kantorenmarkt meer en meer tot een vervangingsmarkt geworden. Door het toenemende aanbod op de markt is de keuzevrijheid van gebruikers alleen maar toegenomen en vervuilen zij vaker hun huidige kantoorruimte voor huisvesting met een betere prijs-kwaliteitsverhouding.

Het nieuwe werken

Gestimuleerd door efficiency-overwegingen en kostenbesparingen zijn kantoorgebruikers in toenemende mate overgegaan tot invoering van nieuwe werkplekconcepten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om flexplekken of thuiswerken en waarbij het bedrijf met minder meters kan volstaan. Dat dit ook eisen stelt aan de werkomgeving zelf en de inrichting van de werkplek is vanzelfsprekend. Dit vraagt om herontwikkeling van kantoorruimte maar ook om investeringen in de gebiedskwaliteit van de kantoorlocaties. Dubbele bereikbaarheid (per auto en per OV), multifunctionaliteit (aanwezigheid van horeca, detailhandel en zelfs wonen en recreëren), in combinatie met een goed verblijfsklimaat worden voor gebruikers steeds belangrijker. Daarbij spelen aspecten een rol die te maken hebben met werkplekken voor verschillende activiteiten (stilteruimte, vergaderruimte, enz.), sfeer en openheid (verlichting, aanwezigheid van glas, hoogte plafonds enz.), flexibiliteit in uitbreiding en contracten.

Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

De marktvraag richt zich meer en meer op kwalitatief aantrekkelijke kantoorruimten en locaties. Daarbij spelen de bereikbaarheid per auto en/of openbaar vervoer en de multifunctionele invulling van locaties een grote rol. Een combinatie van werken en wonen en ook overige functies als recreëren, sporten en cultuur die samen een prettige verblijfsomgeving betekenen voor de werknemers en andere bezoekers. Het gebied leeft ook buiten werktijden. Veelal gaat het hier dan om locaties in het centrum of stationsgebieden.





Een typische gebruikersgroep die kiest voor locaties met een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt gevormd door overheidsinstellingen. Bereikbaarheid per auto is vaak minder belangrijk. Met Helmond en Eindhoven kent het Stedelijk Gebied twee steden met een intercystation, bovendien hebben meerdere gemeenten een stoptreinverbinding. Zakelijke gebruikers kozen traditioneel voor locaties met uitstekende bereikbaarheid per auto, bij voorkeur snelweglocaties. Ingegeven door de omslag naar multifunctionaliteit en beleving is echter een verandering ingezet van dergelijke (snelweg) locaties(monofunctionele beleving) naar locaties die meer gericht zijn op het centrum. Daarbij speelt de bereikbaarheid per openbaar vervoer inmiddels een steeds belangrijkere rol en is de toename van het forensentreinverkeer in deze delen van het land dan ook geen toeval.

Voor het Stedelijk Gebied betekenen de toenemende eisen ten aanzien van kwaliteit van locaties een sterkere noodzaak tot goede afstemming en kiezen voor toekomstbestendige locaties. De kwaliteit van pand en locaties staat voorop.

Opkomst nieuwe concepten en sectoren

Door veranderingen in traditionele sectoren als industrie, logistiek en handel is daar de vraag naar kantoorruimte aanzienlijk gestegen. Door een proces van toenemende verdienstelijking komt de nadruk in die sectoren steeds sterker te liggen op het creëren van toegevoegde waarde en minder op activiteiten als productie en opslag. R&D, marketing, planning en administratie zijn veel belangrijker geworden. Dit vraagt niet alleen om meer kantoorruimte maar ook om nieuwe en specifieke concepten waar medewerkers toegespitst op deze activiteiten samenkomen en samenwerken. Dit vraagt om goed bereikbare locaties, die flexibel zijn van opzet en die samenwerken en (kennis)uitwisseling ondersteunen en stimuleren. In die ontwikkeling past de opkomst van campus locaties, ontmoetings- en flexkantoren en trainingscentra. Maar ook de potentie van locaties rond multimodale verkeersknooppunten in Helmond (Stationskwartier/spoorzone) biedt op langere termijn zeker hoop. Dit vraagt om slim inspelen op nieuwe concepten en vragen uit de markt en eventueel om de versterking van bestaande succesvolle locaties. Maar niet om versnippering, ook hierin zal gekozen moeten worden voor een of enkele nieuwe concepten en locaties.

Duurzaamheid

Inmiddels is de nadruk op duurzaamheid bij de realisatie of modernisering van kantoorlocaties niet meer weg te denken. Een duurzaam kantoorpand is steeds vaker een eis van bedrijf en ontwikkelaar. Ingegeven door imago voordelen maar zeker ook door kosten voordelen door bijvoorbeeld klimaatbeheersing en waterhuishouding te realiseren door middel van natuurlijke hulpbronnen. En natuurlijk spelen ook de toenemende milieu- en duurzaamheidseisen van overheden aan nieuwbouwpanden een grote rol.

4. Overheidsbeleid en aanpak kantorenmarkt

Landelijk en provinciaal

Het vraagstuk van de kantorenmarkt en in het bijzonder de groeiende langdurige leegstand staat landelijk en ook bij de provincie in de spotlights. Leegstand treft de stedelijke en economische kwaliteit direct. Bovendien zijn er bredere maatschappelijke risico's gezien het feit dat een aanzienlijk deel van de kantorenmarkt (inclusief leegstand) in eigendom is van (institutionele) beleggers. In 2011 heeft het Rijk het Actieprogramma Leegstand Kantoren gelanceerd, voortkomend uit de 'Kantorentop'³. Het Actieprogramma richt zich op:

1. het ontwikkelen van een pakket van maatregelen om het functioneren van de kantorenmarkt op de langere termijn te verbeteren;
2. het beter in kaart brengen van vraag en aanbod en plancapaciteit op regionale kantorenmarkten;
3. het leren van experimenten op gebied van herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren in specifieke regio's.

Op 27 juni 2012 is het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren ondertekend door het Rijk, decentrale overheden en marktpartijen verenigd in de Kantorentop. Het convenant is een verdere uitwerking van het Actieprogramma en met het uitvoeren ervan beogen de partijen de leegstand in kantoren te bestrijden en het functioneren van de kantorenmarkt te verbeteren. De uitvoering krijgt vorm in een regionale aanpak, waarbij per kantorenregio marktpartijen en overheden tot gezamenlijk visievorming komen op de bestaande kantorenvorraad, nieuwe ontwikkelingen en de inzet op regionale (her)programmering. In de belangrijkste kantorenregio's Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven dient die visievorming binnen een jaar te zijn gerealiseerd. Door middel van nog op te richten kantorenfondsen wordt financiële compensatie geboden aan eigenaren die hun huidige kantoren willen slopen of herbestemmen. Dat niet alleen de overheden het probleem erkennen blijkt ook uit de afspraken met landelijke marktpartijen:

- Beleggers investeren in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van kantoren. Zij betrekken huurders actief bij deze opgave. Daarnaast maken zij concrete transformatieplannen voor kantoorpanden vanaf 5.000 m², die drie jaar of langer voor meer dan 80% leeg staan. Ook ontwikkelen zij een andere taxatiesystematiek voor locaties met hoge leegstand.
- Ontwikkelaars ontwikkelen in geval van verplaatsing naar nieuwbouw een visie op het gebouw dat wordt achtergelaten. Daarnaast richten zij zich in aangewezen gebieden op herontwikkeling, transformatie en sloop en voegen zij geen meters toe in zogenaamde beperkings- en transformatiegebieden.
- Vastgoedfinanciers hebben zich bereid verklaard positief te staan tegenover plannen van eigenaren tot transformatie van kantoren op leegstandslocaties en de financiering daarvan. Ook zullen zij actief meedenken met klanten met structureel leegstaande objecten over mogelijke oplossingen.
- Gebruikers voeren eens per 2 jaar een onderzoek uit naar de eisen die gebruikers – van MKB tot multinational – stellen aan huisvesting met als doel een toetsingscriterium te bieden voor andere marktpartijen. Ook zetten ze zich er voor in dat huurder-gebruikers en eigenaar-gebruikers bestaand vastgoed laten prevaleren boven nieuwbouw.

³ De Kantorentop bestaat uit vertegenwoordigers van gemeenten (VNG), provincies (IPO), het Rijk (ministeries van I&M, BZK en Financien), beleggers (IVBN en Vastgoed Belang), vastgoedfinanciers (NVB), ontwikkelaars (NEPROM), en gebruikers (CoreNet en FMN).



De vijf grote Brabantse steden Eindhoven, Breda, Den Bosch, Tilburg en Helmond (B5) hebben overigens aan de VNG aangegeven dat zij tegen het convenant zijn. De kritiek van de B5 richt zich op niet op de algemene doelstellingen maar op het vrijblijvende karakter van het convenant, vooral waar het de primaire rol van marktpartijen betreft. Daarnaast wijzen zij op de afhankelijkheid van het realiseren van de regionale kantorenfondsen en de risico's voor het convenant als blijkt dat een dergelijk fonds niet gerealiseerd kan worden. Los van de vraag hoe een dergelijk fonds moet worden gevoed (uitgangspunt van de B5 is dat leegstand aangepakt moet worden zonder financiële hulp van overheden), dienen vraagtekens geplaatst te worden bij de eventuele verkeerde signaalwerking richting marktpartijen (overheid als vangnet). Daar bovenop stelt de provincie Noord-Brabant dat het convenant in geen geval mag leiden tot verschuiving van verantwoordelijkheden waarbij de overheid het probleem van de markt overneemt.

Gegeven het landelijke convenant en de kritische houding van de provincie en B5-steden is op provinciaal niveau een aantal afspraken gemaakt⁴:

1. Regionale afstemming met bijhorende afspraken wordt opgepakt. Omdat de problematiek verder reikt dan enkel de B5-steden worden de overige steden en subregio's betrokken.
2. Een monitoringsysteem wordt opgezet om de kantorensituatie te volgen. Dit is reeds opgepakt door de provincie en door de onderzoeksafdelingen van de B5-steden.
3. Best-practices (binnen en buiten Brabant) zullen worden gedeeld voor de aanpak van concrete leegstandsituaties.

Bovenstaande afspraken zullen in de loop van 2013 verder uitgewerkt en uitgevoerd worden. Helmond is als B5-stad nauw betrokken.

⁴ Onder meer als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Strategie Bedrijventerreinen en andere Werklocaties

In Helmond vindt regelmatig het Bedrijfs-onroerend goed overleg (BOG) plaats, waaraan de gemeente, makelaars en projectontwikkelaars deelnemen die actief zijn op het vlak van beheer, exploitatie en ontwikkeling van bedrijfsonroerend goed. Tijdens deze overleggen zijn belangrijke vraagstukken/kenmerken van de Helmondse kantorenmarkt besproken, waaronder de toename van het aanbod van kantoorlocaties, de geringe opnamecapaciteit, de structurele leegstand en het verdwijnen uit Helmond van overheidsgelieerde instellingen en onderdelen van de zakelijke dienstverlening. Enkele signalen die uit dit overleg naar voren komen zijn:

- de planvoorraad voor kantoren is veel te hoog wanneer afgezet tegen de geringe vraag
- veel kantoorpanden in het centrum zijn gedateerd en voor deze panden zijn nauwelijks gebruikers te interesseren
- de leegstand in Helmond is grotendeels structureel van aard. Aanbevolen wordt om een prioriteitenlijst op te stellen van panden die in aanmerking komen voor transformatie dan wel herontwikkeling. Dit vraagt echter ook om meer flexibiliteit t.a.v. bestemmingsplannen toelaten: soms worden initiatiefnemers/nieuwe gebruikers te snel ontmoedigd op grond van wat wel of vooral niet aan functies binnen het bestemmingsplan wordt toegestaan. (Maar we zullen als gemeente als reactie hierop zoveel als mogelijk is medewerking verlenen aan initiatieven in deze).
- Proactieve acquisitie van potentiële gebruikers (bijv. de grote klanten die Helmond mist) is feitelijk een onmogelijke opgave, gelet op de positie van Helmond op de regionale en subregionale kantorenmarkt en de algehele misère van de landelijk krimpende markt.
- Om toch een positie op de kantorenmarkt te kunnen claimen zal minimaal de stedelijke impact moeten worden versterkt. Verder dient de bereikbaarheid sterk verbeterd te worden. Ook zullen er meer opleidingen naar Helmond moeten komen. Food en Automotive bieden op termijn perspectief, met name voor de sector technisch zakelijke dienstverlening. Dit zal echter niet het bestaande leegstandsprobleem kunnen oplossen. Bovendien vragen deze sectoren om specifieke huisvesting die nu niet of nauwelijks via leegstaande objecten kan worden aangeboden.

Deze signalen laten zien dat lokale marktpartijen de eerder genoemde kenmerken rondom leegstand, afnemende vraag en het feitelijke ontbreken van een substantiële kantorenmarkt onderschrijven. Verder toont het dat marktpartijen vertegenwoordigd in het BOG zelf een actieve rol willen spelen bij het aanpakken van de voorliggende vraagstukken.



5. Conclusies en toekomstig beleid

Op grond van de voorgaande hoofdstukken kan geconcludeerd worden dat:

- Helmond in regionaal perspectief een beperkte positie inneemt op de kantorenmarkt, die veruit wordt gedomineerd door Eindhoven
 - bijna 75% van het regionale aanbod leegstand betreft, bijna de helft structureel leeg staat en een derde van het aanbod leeg en incurant is
 - de vraag naar kantoorruimte al geruime tijd achterblijft op het aanbod en dat dit de komende jaren niet significant anders zal zijn gezien de afnemende vraag en het structurele aanbod
 - in de regio plannen bestaan voor ruim 750 duizend m² aan nieuwe kantoorruimte en daarnaast nog eens 75 hectare grond dat in de toekomst mogelijk een kantorenbestemming krijgt
 - de problematiek van de huidige Nederlandse en regionale kantorenmarkt op de agenda staat van diverse overheden én marktpartijen
 - de belangrijkste kantorenlocaties van de Helmondse kantorenmarkt te vinden zijn op Suytkade met het Food Technology Park Brainport, Groot Schooten met de High Tech Automotive Campus, en in het centrum-/stationsgebied
 - reeds sprake is van leegstand in het Stationsgebied en Groot Schooten maar ook dat daar belangrijke (kwaliteits)-impulsen plaats vinden of gepland staan
 - ongeveer 18% van de Helmondse voorraad aan kantoorruimte te koop of te huur staat, en dat ongeveer 13% van de Helmondse voorraad ook daadwerkelijk leeg staat
 - Helmond voor wat betreft leegstand (weer) op het regionaal gemiddelde zit en onder het landelijk gemiddelde
 - dat de problematiek vooral vraagt om regionale afspraken en kaders terwijl er ondertussen hard gewerkt wordt aan concrete en op maat gesneden regionale actieplannen waarmee de problemen meteen worden aangepakt.
- Deze worden op zowel lokaal als op regionaal niveau gegeven. In de Helmondse context kan daarbij vooral worden gewezen op een initiatief van de markt (eigenaren/ beleggers/ontwikkelaars) genaamd de Rode Loper, die momenteel in samenspraak met de gemeente wordt uitgewerkt.

Toekomstig beleid

Argumenten voor het voeren van beleid op het gebied van kantoren zijn gelegen op het terrein van economische en stedelijke ontwikkeling. In zijn algemeenheid geldt dat kantoren bijdragen aan het vestigingsklimaat en de werkgelegenheid; met relatief weinig ruimte kunnen veel arbeidsplaatsen gefaciliteerd worden. Daarnaast is de werkgelegenheid veelal ook middelbaar tot hoger opgeleid van aard, zodat de productiestructuur in de stad breder wordt. De bereidheid om te investeren in de bebouwing is hoog zodat ook op het vlak van uitstraling de lat hoog gelegd kan worden. Wanneer daarbij sprake is van enig kritische massa dan kan dit effecten hebben op de stedenbouwkundige uitstraling van de stad. Alles bij elkaar maken kantoren een stad compleet. Het is dan ook niet vreemd dat een ieder zich zelf respecterende stad kantoren wil huisvesten en daarvoor graag de ruimte biedt.

Tel daarbij op de populariteit van kantoorruimte onder vastgoedontwikkelaars vanwege de hoge (historische) rendementen en het wordt duidelijk welk risico op de loer ligt: overcapaciteit. Ook in Helmond zien we die gevolgen. De kunst is om een goede dosering aan te brengen in de ruimte die beschikbaar is, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

De Helmondse structurele leegstand impliceert dat de opgave in Helmond niet alleen bestaat uit het doseren van het aanbod op basis van de werkelijke vraag, maar ook een aanpak van het te grote overschot aan kantoorruimte waar zonder enige wijziging nooit meer vraag naar is te verwachten.

Maar wat kan er daadwerkelijk gedaan worden om een gezonde kantorenmarkt te realiseren en wat is dan de specifieke rol van de betrokken partijen daarin? Het zal duidelijk zijn dat dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid is die ligt bij de markt (ontwikkelaars, eigenaars/beleggers) en overheid, maar waarbij het primaat overwegend bij de eigenaren ligt. De lokale overheid kan hierbij een faciliterende rol hebben en in beperkte gevallen ook een initiërende rol.

Uitgangspunten

Aan de nieuwe beleidsvisie op de Helmondse kantorenmarkt ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag. Tot op zekere hoogte (locatieprioriteiten) wordt daarbij voortgebouwd op de uitgangspunten van het afgelopen decennium. Tegelijkertijd wordt kritisch rekening gehouden met de huidige marktsituatie en de ontwikkelingen die ons te wachten staan. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

Positionering Helmond: centrumstad in de regio Peelland

In vastgoedterminologie spreken we van een kantorenstad wanneer de jaarlijkse opname gemiddeld 10.000 m² of meer bedraagt. Met een gemiddelde opname van 2.000 tot 3.000 m² kunnen we vaststellen dat Helmond geen kantorenstad is én ook niet de pretentie moet hebben zich op dit punt te ontwikkelen. Eindhoven is zonder twijfel toch de leidende markt in Zuidoost-Brabant. Helmond kan zich beter richten op de kantoren die (sub)regionaal geworteld en gebonden zijn via personeel of afzetmarkt. Onderdeel van de positionering als centrumstad in de Peelregio betekent dat de randvoorwaarden in de sfeer van arbeidsmarkt, bereikbaarheid en afzetmarkt geoptimaliseerd moeten worden. Daarbij vormen de Helmondse economische visie en ambities de leidraad⁵.

Ontwikkelen van Helmondse identiteit: profilering

Helmond heeft op het gebied van kantoren nauwelijks een eigen identiteit; althans is er nog niet in geslaagd dit voldoende tot uitdrukking te laten komen. Op het gebied van woningbouw heeft Helmond bewezen met stedenbouwkundige en architectonische vernieuwende concepten telkens weer een doelgroep aan te spreken. Stedenbouw en architectuur kunnen belangrijke dragers van deze identiteit zijn. Naast de stedenbouwkundige factoren speelt ook de keuze van Helmond voor economische speerpuntsectoren, in combinatie met haar industriële verleden, een belangrijke rol bij de ontwikkeling van een eigen identiteit. Samen met de traditionele sectoren als textiel en machinebouw vormen de ontwikkelingen rondom het Food Tech Park Brainport en de High Tech Automotive Campus uitstekende ankerpunten.

⁵ Februari 2012 is de Helmondse economische visie vastgesteld door de gemeenteraad: "Helmond: Ondernemende stad in een toptechnologie regio Economische visie 2012-2016".



In combinatie met het economisch profiel van de stad en haar omgeving moet het ook mogelijk zijn om interesse bij specifieke kantoorgebruikers op te wekken zowel binnen haar regio, als mogelijk ook daarbuiten. Er zal dus bijzondere aandacht besteedt moeten worden aan het ontwikkelen van een eigen identiteit waarmee Helmond zich kan onderscheiden.

Vasthouden aan geografische concentratie op basis van kritische massa en kleinschaligheid

De voorraad kantoorruimte is relatief versnipperd, al is wel sprake van enige concentratie op een paar locaties. Binnenstedelijk het centrum, de stationsomgeving (spoorzone) en Suytkade en perifeer de locatie op Groot Schooten, inclusief de High Tech Automotive Campus. Iedere concentratie heeft zijn specifieke kwaliteiten (voorzieningen versus vervoersknooppunt versus snelweg), en is daardoor voor verschillende doelgroepen ook in de toekomst interessant. Tegelijkertijd is juist op deze concentraties ook het meeste aanbod (leegstand) te vinden. Enerzijds een logisch gevolg van het feit dat het leegstandspercentage zo hoog is, anderzijds roept het de vraag op in hoeverre de kritische massa zich daadwerkelijk in de ruimte concentreert. Net als de stad zich moet profileren, zullen kantoorconcentraties ook een duidelijke profilering en afbakening moeten kennen. Daarbinnen past wel een keuze voor de inzet op kleinschaligheid: overwegend kleinere kantoreenheden of kantoorvilla's met een oppervlakte van 250 tot 500 m². De term kritische massa is dus heel bepalend voor geografische concentratie. Concentratie op locatie brengt overigens met zich mee dat elders in principe geen ruimte meer geboden wordt, dan wel opgetreden wordt wanneer dit zonder vergunning toestemming toch gebeurt.

Reduceren: transformatieopgave van minimaal 20.000 m²

Zoals eerder gesteld, ziet Helmond zich geplaatst voor een extra opgave om het evenwicht in de markt te herstellen. De voorraad kantoorruimte zal hoe dan ook naar beneden bijgesteld moeten worden. Deze opgave zal ergens tussen de 20.000 en 30.000 m² liggen; eventuele toevoegingen van nieuw oppervlak op gewenste prioriteitslocaties zal dit metrage verder verhoogd moeten worden. In het laatste geval kan deze opgave na overeenstemming als verplichting neergelegd worden bij de ontwikkelaar; anderszins zullen initiatieven hiertoe gestimuleerd moeten worden.

Het uit de markt nemen van, verouderd, overtollig en niet-courant kantorenaanbod biedt kansen hiertoe. Dit kan op drie manieren vorm krijgen:

1. sloop en (deels) vervangen door andere functies
2. transformatie/verbouw van het pand voor andere (tijdelijke) activiteiten (bijv. Studentenhuisvesting)
3. indien kansrijk kan ook een radicale modernisering/ombouw tot courante kantoorruimte worden overwogen.

Belangrijk bij dit uitgangspunt van transformatie is dat er alle medewerking verleend zal worden bij transformatieprojecten. Kantoorvilla's in de Kanaalzone zijn daarbij zeker van belang. We zullen echter bij al deze transformatietrajecten niet zelf het voortouw nemen.

Speerpunten voor verdere actie

- A. Heldere positionering en profilering Helmondse kantorenmarkt. De Helmondse kantorenmarkt dient zich te richten op een overwegend lokale en regionale functie (Peelregio). Voor zover sprake is van bovenregionale positionering is dat voornamelijk voorbehouden aan Food en vooral Automotive. Bovendien gaat ingezet worden op (relatief) kleinschalige ontwikkeling, d.w.z. kantoorlocaties met een oppervlakte van 250 tot 500 m². Grootschalige ontwikkelingen van kantoorlocaties en kantoorverzamelgebouwen met meer dan 1000 m² worden niet toegestaan. Ten aanzien van nieuwe kantoorplannen wordt een “Ja mits...” standpunt ingenomen. Er wordt medewerking verleend aan nieuwe kantoorplannen, mits er sprake is van voorverhuur van minimaal 90% en een duurzame/structurele aanpak is gekozen
- B. Kantoorlocaties worden beperkt tot het centrum-/stationsgebied, Suytkade (m.n. Food Tech Park Brainport) en Groot Schooten (incl. High Tech Automotive Campus). Aan kantoorontwikkeling buiten deze gebieden wordt in principe geen medewerking verleend. Bovendien zal onderzocht worden in hoeverre op basis van vigerend planologisch beleid nog mogelijkheden bestaan voor de ontwikkeling van kantoren op niet gewenste locaties. Voor zover aanwezig zullen deze ongedaan worden gemaakt.
- C. Heroverwegen van bestaande kantoorplannen. In het licht van de huidige marktontwikkelingen worden de bestaande kantoorplannen in Helmond tegen het licht gehouden en zal geïnventariseerd worden waar de noodzaak en mogelijkheden liggen tot fasering, uitstel of opheffen van de plannen.
- D. Incourante kantoorpanden herontwikkelen en transformeren (tijdelijk of definitief) naar andere duurzame functies alsmede het slopen van bestaande kantoren. Dit betekent dat samen met de sector (bijvoorbeeld verenigd in het BOG) een prioriteitenlijst wordt opgesteld en op grond daarvan de verdere vervolgacties leidend tot herstructurering worden bepaald.
- E. Tegengaan van het strijdig gebruik van panden waarop geen kantoorbestemming zit. Dit betekent met name nadruk op het voeren van handhaving door de gemeente, waarbij samenwerking met andere instanties maar ook marktpartijen wordt gezocht.
- F. Verdere afstemming op de kantorenmarkt. Op lokaal niveau blijft het BOG het centrale afstemmingsplatform tussen gemeente en de marktpartijen. Punt van aandacht is eventueel de vraag in hoeverre het BOG een regionaal blikveld heeft (tenslotte maken we de keuze voor een lokale/regionale functie). Op regionaal (Zuid0ost-Brabant/SRE) en provinciaal niveau (B5 en provincie Noord-Brabant) wordt ingezet op verdere intensivering van de samenwerking. Het betreft onder andere de invoering van een monitoringssysteem. Onder andere zullen in dit systeem de leegstaande kantorenpanden in Helmond nader in kaart gebracht worden en hun beleggers.

