

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Deelproduct

Verbetering exploitatie Boscotondo

03-06-2019



Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Inzicht in verbetermogelijkheden exploitatie pand Boscotondo

Wij hebben inzichtelijk gemaakt op welke wijze de exploitatie van Boscotondo kan worden verbeterd, in geval de huidige politieke ruimten ook in de nieuwe situatie door de gemeente gebruikt zullen blijven worden. Daarbij hebben wij afgewogen op welke wijze middelen gegenereerd kunnen worden uit de begane grond, de eerste verdieping en de bijbehorende parkeerplaatsen van Boscotondo.

Verkoop of verhuur

Verkoop of verhuur. Begane grond en eerste verdieping Boscotondo zijn gezien bijzondere ruimten en maatvoering (Stadswinkel) weinig aantrekkelijk voor verkoop. Ten aanzien van verkoop als kantoor geldt dat de markt in Helmond hiervoor niet gunstig is. Dit hebben we zelf ook ervaren bij proces rondom afstoten 't Cour. Ten aanzien van verkoop als woningen geldt dat als gevolg van bijzondere ruimten en maatvoering hoge investeringen noodzakelijk zijn, die een eventuele opbrengst zullen drukken. Voor het genereren van afzonderlijke opbrengsten voor begane grond en eerste verdieping Boscotondo is daarom specifiek onderzocht wat de kansen en eventuele opbrengsten zouden zijn van verhuur als kantoor.



Kansen, opbrengsten en risico's verhuur

Aan Van den Berk & Kerkhof Makelaar en Taxateurs is gevraagd om de kansen en opbrengsten in te schatten van verhuur van begane grond en eerste verdieping inclusief parkeerplaatsen. Zij geven aan dat verhuur een haalbare casus lijkt, mits er voldoende parkeergelegenheid (aantal: 66) wordt aangeboden en dat een bruto huuropbrengst verwacht mag worden van circa 193.000 euro per jaar. Hierbij gelden een aantal onzekerheden en risico's die invloed zullen hebben op de in te zetten voor de businesscase:

- (1) de onzekerheid of er daadwerkelijk een huurder gevonden zal worden (risico op leegstand en bijbehorende kosten),
- (2) er zijn investeringen nodig vanuit gemeentezijde om het pand te splitsen en voor verhuur aantrekkelijk te maken (in ieder geval een apart toegangssysteem),
- (3) resterende exploitatiekosten voor begane grond en eerste verdieping voor de gemeente als eigenaar van het pand van circa 28.000 euro per jaar.

Het rapport van Van den Berk & Kerkhof Makelaar en Taxateurs leest u op de volgende pagina's.

Marktverkenning

verhuur Boscotondo



Dorpsstraat 8a
Postbus 71
5735 ZH Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
F 0492 - 38 29 07
info@berkkerkhof.nl

Woningmakelaardij - Bedrijfsmakelaardij - Agrarische makelaardij - Advisering bij overheffing
vestigingen in Aarle-Rixtel en Best
www.berkkerkhof.nl



IBAN nr. NL87 RABO 0101 4005 43
KvK nr. 17078165
BTW nr. 8093.94.418.B.01

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in desbetreffend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald.

INLEIDING

De gemeente Helmond heeft ons gevraagd te onderzoeken welke mogelijkheden er ten aanzien van het verhuren Boscotondo van begane grond en eerste verdieping in de bestaande setting zijn. Wij hebben daarop meer inzicht in de kantorenmarkt verschaft, waarbij wij de landelijke, provinciale en lokale ontwikkelingen in relatie hiertoe hebben geduid. Op basis hiervan komen wij tot de inschatting dat verhuur een haalbare casus lijkt en een huuropbrengst verwacht mag worden van circa € 193.000,-, mits er voldoende parkeergelegenheid wordt aangeboden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de exploitatielasten van circa € 28.000,- zodat de netto opbrengst € 165.000,- bedraagt.

Uit NVM Commercieel Vastgoed 2018

KANTORENMARKT NEDERLAND

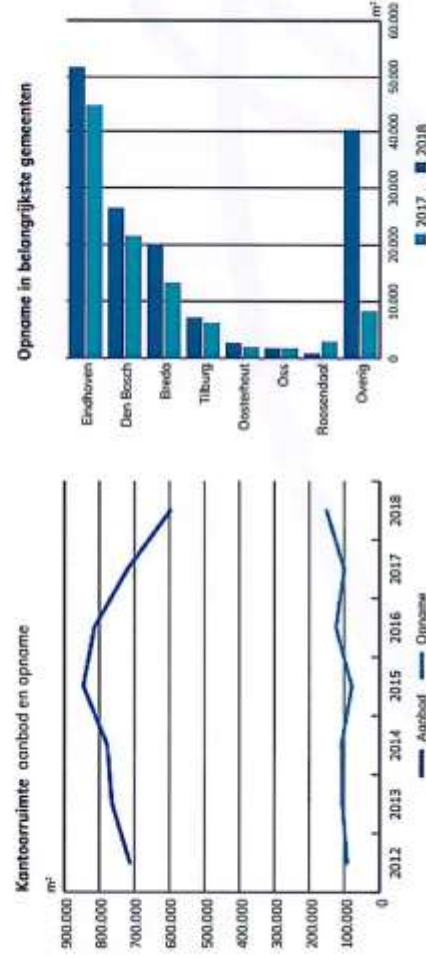
De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2018 goed op peil gebleven. Op de zogenoemde vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen rekening niet meegeteld – werd in totaal 1,2 miljoen m² verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder. Opvallend was wel dat ondanks de gunstige afzet van kantoorruimte er minder grote transacties tot stand werden gebracht. De nadruk lag vooral op kleine verhuurtransacties tot 1.000 m². Wat ook in het oog sprong, was dat het grootste deel van de gerealiseerde opname betrekking had op bestaande gebouwen. De relatief geringe beschikbaarheid van nieuwbouw was daarvoor verantwoordelijk. In de categorie nieuwbouw werd 'slechts' 100.000 m² opgenomen, evenveel als in 2017. De positieve ontwikkeling van de vraag naar kantoren kwam echter niet in alle provincies tot uiting. Zo moesten bijvoorbeeld Drenthe en Zeeland genoegen nemen met een lagere afzet. Ook in de Randstad waren er grote verschillen qua opname. Waar bijvoorbeeld in Rotterdam het transactievolume flink omhoogging, werd de markt in Den Haag geconfronteerd met een stevige daling in de vraag naar kantoorruimte. Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat in de Randstad de prijzen van de kwalitatief betere kantoren onder een opwaartse druk stonden. Dat gold met name voor de vier grote steden. Buiten de Randstad bleven de huurprijzen grosso modo onveranderd.

Kenmerkend voor de gang van zaken op de kantorenmarkt was verder dat de leegstand van kantoorgebouwen voor het vierde achtereenvolgende jaar een daling te zien gaf. Deze teruggang werd vooral veroorzaakt door de grote opname van bestaande kantoren. Bovendien speelde een rol dat door sloop en bestemmingswijziging zo'n 675.000 m² aan de voorraad werd onttrokken. Daarnaast werd weinig kantoorruimte op risico in aanbouw genomen. Als gevolg hiervan liep het aanbod terug tot 6 miljoen m² eind 2018, hetgeen overeenkwam met circa 13% van de voorraad. Ultimo 2017 stond nog 6,78 miljoen m² te huur of te koop, overeenkomend met 14% van de voorraad. De belangrijkste dalingen deden zich voor in de Randstad, in het bijzonder in Zuid-Holland.

KANTORENMARKT NOORD BRABANT

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant heeft zich vorig jaar goed ontwikkeld; op de vrije markt werd meer kantoorruimte opgenomen dan in 2017. Er werden namelijk zeer veel kleine tot middelgrote verhuurtransacties tot stand gebracht, voornamelijk in de grootteklasse van 200 tot 1.500 m². Bovendien waren in de provincie ook enkele grote kantoorgebruikers actief. Een van de grotere transacties die afgesloten werden, betrof de huur door ASML van bijna 6.000 m²

kantoorruimte in Eindhoven, terwijl in Den Bosch een net opgeleverd gebouw door het Rijksvastgoedbedrijf werd gekocht ten behoeve van Rijkswaterstaat. Daarnaast zorgden transacties met Avans Hogeschool, TomTom en PwC voor goede verhuurcijfers. Geografisch lag het zwaartepunt van de opname in Eindhoven, waar met name het centrum en het kantorenpark Flight Forum sterk in de belangstelling van gebruikers stonden. Verder was in Noord-Brabant ook een belangrijke rol weggelegd voor de steden Breda en Den Bosch. De positieve vraagontwikkeling in de provincie was echter niet voor alle plaatsen weggelegd. In Roosendaal en Bergen op Zoom lieten huurders het vrijwel geheel afweten. Overigens werd in Bergen op Zoom wel een kantoorgebouw voor de politie in aanbouw genomen ter grootte van ruim 8.000 m². In Tilburg viel het ontbreken van grote transacties op. De goede opname van kantoorruimte binnen de bestaande voorraad zorgde ervoor dat het direct beschikbare aanbod in 2018 een verdere daling te zien gaf. Hiervan profiteerde vooral de stad Eindhoven, waar het aantal nog te verhuren vierkante meters kantoorruimte met 25% terugliep. Ook in Helmond ging de leegstand omlaag, mede doordat daar een groot aantal vierkante meters aan de voorraad werd onttrokken. Ondanks de opname van bestaande kantoren bleef in de stad Breda het aanbod van kantoorruimte nagenoeg gelijk aan dat in het jaar ervoor



Uit Prognose bedrijventerrein en kantoren Noord Brabant (vd Stec Groep)

Totale vraag naar kantoorruimte in Noord-Brabant: circa 1,1 tot 1,6 miljoen m² vvo tot 2030
 De totale vraag naar kantoorruimte bedraagt in het scenario hoog circa 1,6 miljoen m² vvo tot en met 2030. De jaarlijkse vraag is in scenario hoog goed in lijn met de opname in de afgelopen vijf tot tien jaar in de provincie en regio's. In het scenario midden bedraagt de vraag circa 1,35 miljoen m² vvo; in het minimale scenario bedraagt de vraag circa 1,1 miljoen m² vvo tot en met 2030.
 De basis voor de toekomstige uitbreidingsvraag is de ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen), en daarbinnen de kantoorgebonden werkgelegenheid. Daarnaast speelt het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (kantoortoëfficiënt) een rol. We constateren dat de kantorenmarkt vooral een vervangingsmarkt is. Het gaat dan om vervanging van kantoren die, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoende. Vervanging leidt per saldo niet tot

toename (of afname) van de voorraad en verschilt daarin van de uitbreidingsvraag, die daadwerkelijk gebaseerd is op ontwikkeling van de voorraad in gebruik.

Tabel: totale vraag naar kantoorruimte tot en met 2030 (* 1.000 m² vvo)

	Laag			Midden			Hoog		
	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal	Uitbreiding	Vervanging	Totaal
Midden	-13	125	112	7	122	129	42	176	168
Noordoost	-53	341	288	9	340	357	82	357	439
West	-60	243	183	20	250	270	54	253	307
Zuidoost	-71	500	509	2	591	593	104	606	710
Noord-Brabant	-197	1.209	1.092	38	1.311	1.349	282	1.342	1.624

Kantorenvoorraad in Noord-Brabant kwantitatief voldoende: bij nieuwbouw extra meters onttrekken

De kantorenvoorraad in Noord-Brabant is kwantitatief groot genoeg om in de toekomstige vraag te voorzien. Ook in het hoge scenario, zijn er in 2030 voldoende kantoorruimtes om in de vraag te voorzien. Vervangingsnieuwbouw moet per saldo niet leiden tot toename van de voorraad. Dit betekent dat extra meters (bovenop de huidige voorraad), moeten worden onttrokken (veelal buiten de meest kansrijke kantoorlocaties, de centrum/stationslocaties van de B4) om toe te werken naar een gezonde kantorenmarkt. Oftewel, bij toename van de voorraad, zullen (extra) meters moeten worden onttrokken.

Transitie op de kantorenmarkt van Noord-Brabant: tweekoppigheid neemt toe

De kantorenmarkt van Noord-Brabant maakt een transitie door, waarbij sprake is van een grote tweekoppigheid. Met deze tweekoppigheid doelen we op een divergerende tendens in de kantorenmarkt met aan de ene kant kansrijke locaties die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, en huurprijzen stijgen en investeringen in verduurzaming plaatsvinden, en aan de andere kant kansarme locaties, die slecht aansluiten bij de vraag, waar weinig transacties plaatsvinden, de leegstand toeneemt en huurprijzen dalen en waar investeringen in verduurzaming niet lonen.

Focus op kwalitatieve versterking bestaande voorraad: met name centrum/stationslocaties B4
Van belang is om de focus te leggen op de bestaande kantorenvoorraad en de kwalitatieve versterking en verduurzaming daarvan. Vernieuwing van incourant vastgoed op courante locaties is daarbij belangrijk.

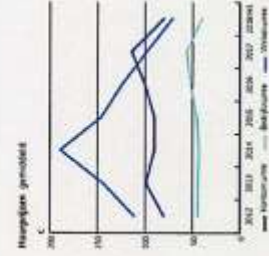
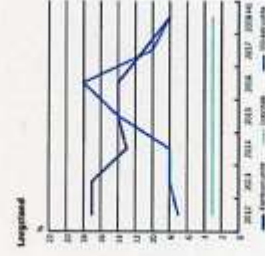
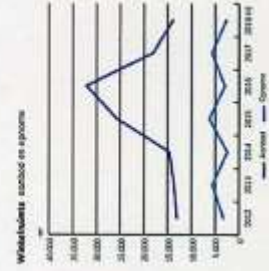
Concreet betekent dit dat herbestemming (onttrekken/transformatie) nodig blijft. De kantorenvoorraad op centrum/stationslocaties in de B4 moet nieuwe kwalitatieve (en kwantitatieve) impulsen krijgen om ook op lange termijn aantrekkelijk te blijven voor eindgebruikers. Uit de kwalitatieve confrontatie van vraag en (plan)aanbod concluderen we dat met name in de regio's Noordoost en Zuidoost op termijn een tekort aan meters in het centrum/stationsgebied (’s-Hertogenbosch en Eindhoven) dreigt. In de regio West en in mindere mate Midden, zien we dat er (meer) dan voldoende planaanbod binnen dit locatietype beschikbaar is.

Helmond



Algemeen

2018	2017	2017
Bevolking	Verkooprijzen	Bevallen
90.903	7.09%	43.088
↗ 0,6%	↗ 1,9%	↗ 2,3%
vs 2017	vs 2016	vs 2016



Voorraad

2018	2017	2017
Kantoorruimte	Leegruimte	Wakende
183.915 m²	269.425 m²	373.775 m²
↘ 1,3%	↔ 0%	↘ 1,2%
vs 2017	vs 2016	vs 2016

Aanbod

2018	2017	2017
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Wakende
21.610 m²	70.265 m²	13.858 m²
↘ 2,0%	↗ 1,0%	↘ 5,6%
vs 2017	vs 2016	vs 2016

Structureel aanbod

2018	2017	2017
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Verkooprijzen
19.470 m²	13.568 m²	1.480 m²
↘ 2,6%	↗ 5%	↗ 3,6%
vs 2017	vs 2016	vs 2016

Opname

2018	2017	2017
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Wakende
3.240 m²	14.306 m²	2.395 m²
↘ 53,4%	↗ 10,6%	↗ 10,1%
vs 2017	vs 2016	vs 2016

Transactietijdslijden

2018	2017	2017
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Wakende
385 dagen	385 dagen	534 dagen
↔ 6 dagen	↔ 6 dagen	↘ 11 dagen
vs 2017	vs 2016	vs 2016

Huidig aanbod kantoor via Funda in Business in Helmond

Op dit moment staan er 6 objecten groter dan 500 m², bouwjaar vanaf 2000, te huur.

Huurprijzen vanaf € 95,- per m² per jaar.

In 2017 werden 6 kantoorobjecten verhuurd, van klein naar groot.

In 2018 werden 9 objecten verhuurd van klein naar groot.

Conclusies trekken uit deze gegevens is statistisch niet verantwoord, maar geeft wel een tendens weer.

Resumerend lijkt verhuur van kantoorruimte in Boscondo Helmond mits er voldoende parkeergelegenheid wordt aangeboden een haalbare casus. met een geschatte huuropbrengst van € 193.000,- per jaar. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de exploitatielasten van circa € 28.000,- zodat de netto opbrengst € 165.000,- bedraagt.

RIJMTIE TYPEN +

RIJMTIE TOTALEN

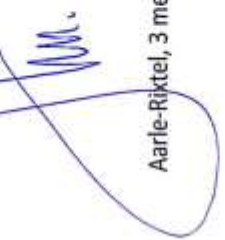
CONTROLE MELDINGEN

Waar minimaal 1 naam is geen BAO ingevuld
 Geen matchmaker per BAO of elke ingevuld
 Geen VAO of status ingevuld in 1 of meerdere uitlijsten

1,884
 1,397
 86
 103.000

RIJMTIE TYPE	Subtype	Staat	Nummer	Periode	Samenv.	PD type	Soort	VAO Jaar	Samenv. per Periode	Uitlijsten	Op
▶	Interpersoonlijke grond	Fiets Jozeph van Thijsen 1	37352A	37352A	20	Konstoor	658	204	111	31.020	
▶	Konstoor legeme grond	Fiets Jozeph van Thijsen 1	50110A	50110A	20	Konstoor	658	210	110	18.100	
▶	Konstoor erfsch. verdeling	Fiets Jozeph van Thijsen 1	50110X	50110X	20	Konstoor	658	705	110	27.000	
▶	Wastafel 2e verdeling	Fiets Jozeph van Thijsen 1	50110X	50110X	20	Konstoor	658	3			
▶	Konstoor 2e verdeling	Fiets Jozeph van Thijsen 1	50110X	50110X	20	Konstoor	658	3			
▶	Konstoor 2e verdeling	Fiets Jozeph van Thijsen 1	50110X	50110X	20	Konstoor	658	19	10	508	
▶	Konstoor 2e verdeling	Fiets Jozeph van Thijsen 1	50110X	50110X	20	Konstoor	658	207			
▶	aanwinst in mededelingen 4e verdeling	Fiets Jozeph van Thijsen 1	50110X	50110X	20	Konstoor	658	14	658	26.458	
▶	aanwinst in mededelingen 4e verdeling	Fiets Jozeph van Thijsen 1	50110X	50110X	20	Konstoor	658				

Paul Hullegie
 Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs



Aarle-Rixtel, 3 mei 2019

