

ANALYSE EN VISIE

Martin Stijnenbosch

Definitie kantoor

- Kantoor is activiteit en huisvesting;
- Uitgangspunten analyse
 - Kantoor als zelfstandig gebouw
 - Kantoren bij hallen op bedrijventerreinen tellen niet mee ; worden toegerekend aan de hoofdfunctie (bedrijventerreinenbeleid)
 - Bestemming moet kantoor zijn
 - Als in een kantoor een andere functie met dito bestemming komt vervalt hij;
 - Een onderwijsgebouw wat als kantoor wordt aangeboden valt er ook niet onder

Kenmerken kantorenmarkt

- Kantorenmarkt is beleggingsmarkt en gebruikersmarkt
- Kantorenmarkt is vooral een huurdersmarkt; volatiel; contracten lopen na vijf jaar af;

Voorraad kantoorruimte 2011

Gemeente	Voorraad in m ² vvo
Almelo	170.804
Borne	11.875
Enschede	432.113
Hengelo	269.319
Oldenzaal	62.725
Netwerkstad	946.836

Aanbod versus leegstand

	Voorraad	Totaal aanbod absoluut	Totaal aanbod procentueel	Totaal leegstand absoluut	Totaal leegstand procentueel
Almelo	170.804	14.267	8,4%	14.267	8,4%
Borne	11.875	1.300	10,9%	1.300	10,9%
Enschede	432.113	79.045	18,3%	64.481	14,9%
Hengelo	269.319	51.388	19,1%	34.714	12,9%
Oldenzaal	62.725	8.635	13,8%	7.433	11,9%
Netwerkstad Twente	946.836	154.635	16,3%	122.195	12,9%

Bron: Vastgoedrapportage Twente bewerkt door gemeenten

Leegstand nader bekeken

	frictieleegstand (< 1 jaar)		Tussen 1 jaar en 3 jaar leeg		Niet courant (>3 jaar leeg)		Totaal
	abs.	proc.	abs.	proc.	abs.	proc.	abs.
Almelo	9.348	42%	1.240	5%	11.710	53%	22.298
Borne	1.445	32%			3.074	68%	4.519
Enschede	18.513	39%	2.557	6%	26.142	55%	47.212
Hengelo	10.773	31%	2.934	8%	21.007	61%	34.714
Oldenzaal	3.501	47%	255	3%	3.677	50%	7.433
Netwerkstad Twente	43.580	38%	6.986	6%	65.610	56%	116.176

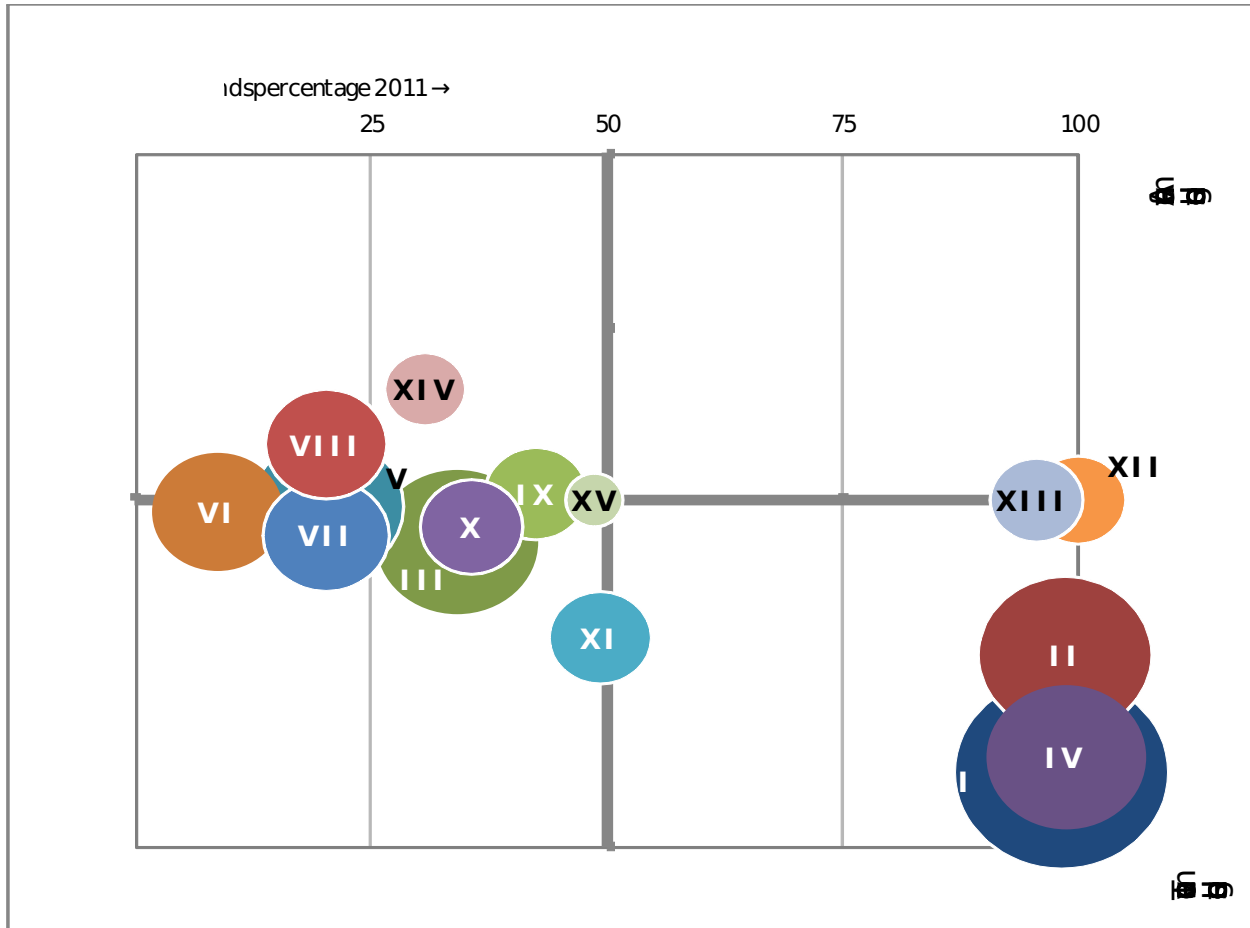
Bron: Vastgoedrapportage Twente bewerkt door gemeenten

Leegstand nader bekeken

- Leegstand in 2011;tweedeling
 - 116.716 m² vvo
 - daarvan 65.160 langer dan drie jaar
 - is 56% van het aanbod
 - is 6,9% van de voorraad
 - daarvan 51.556 korter dan drie jaar
 - is 44% van het aanbod
 - is 5,4% van de voorraad
 - ter illustratie: frictieleegstand 5% is normaal
- Tweesporen beleid nodig

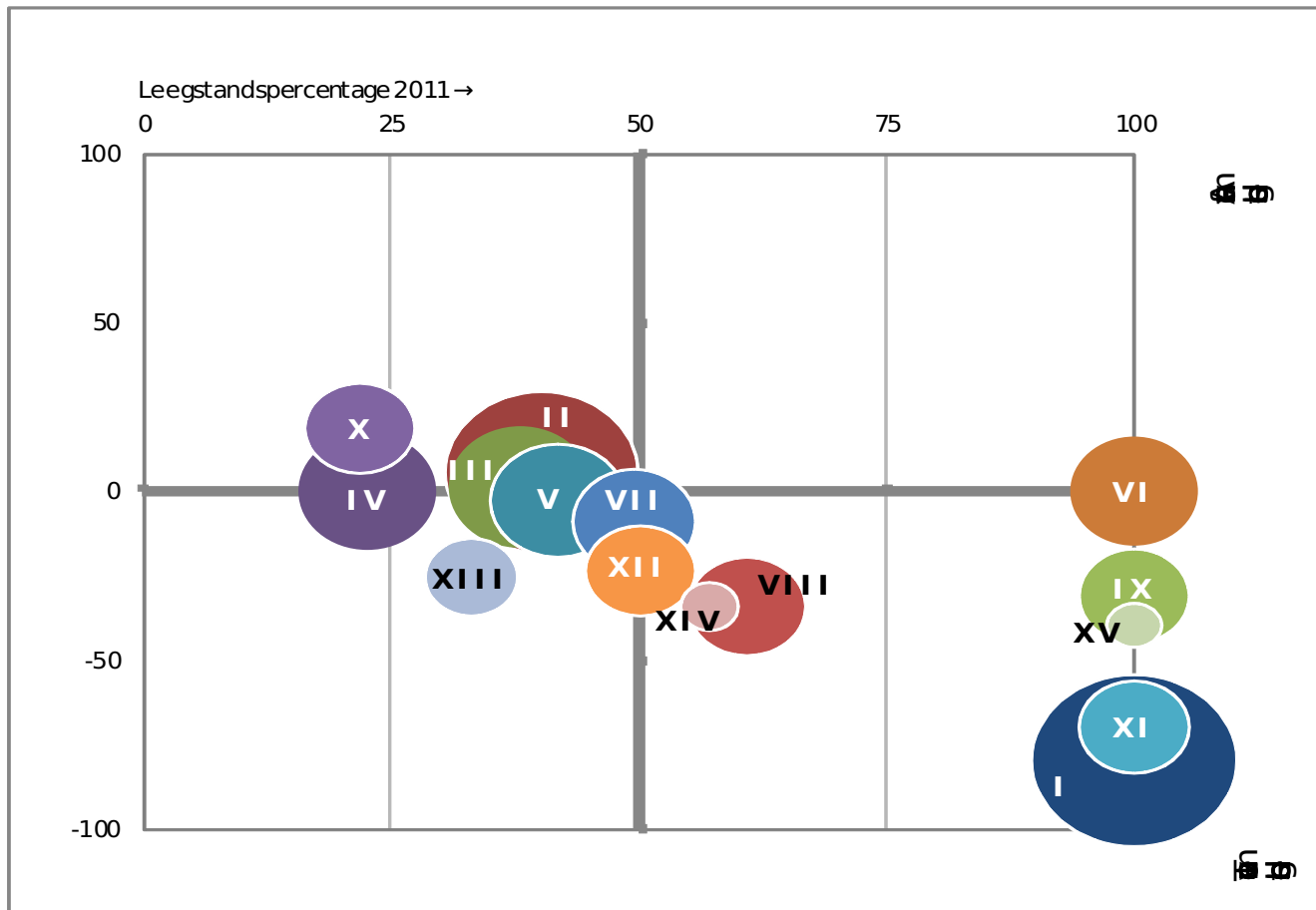
Portfolio kantoren Business & Science Park, Enschede

(alleen die panden opgenomen met aanbod)



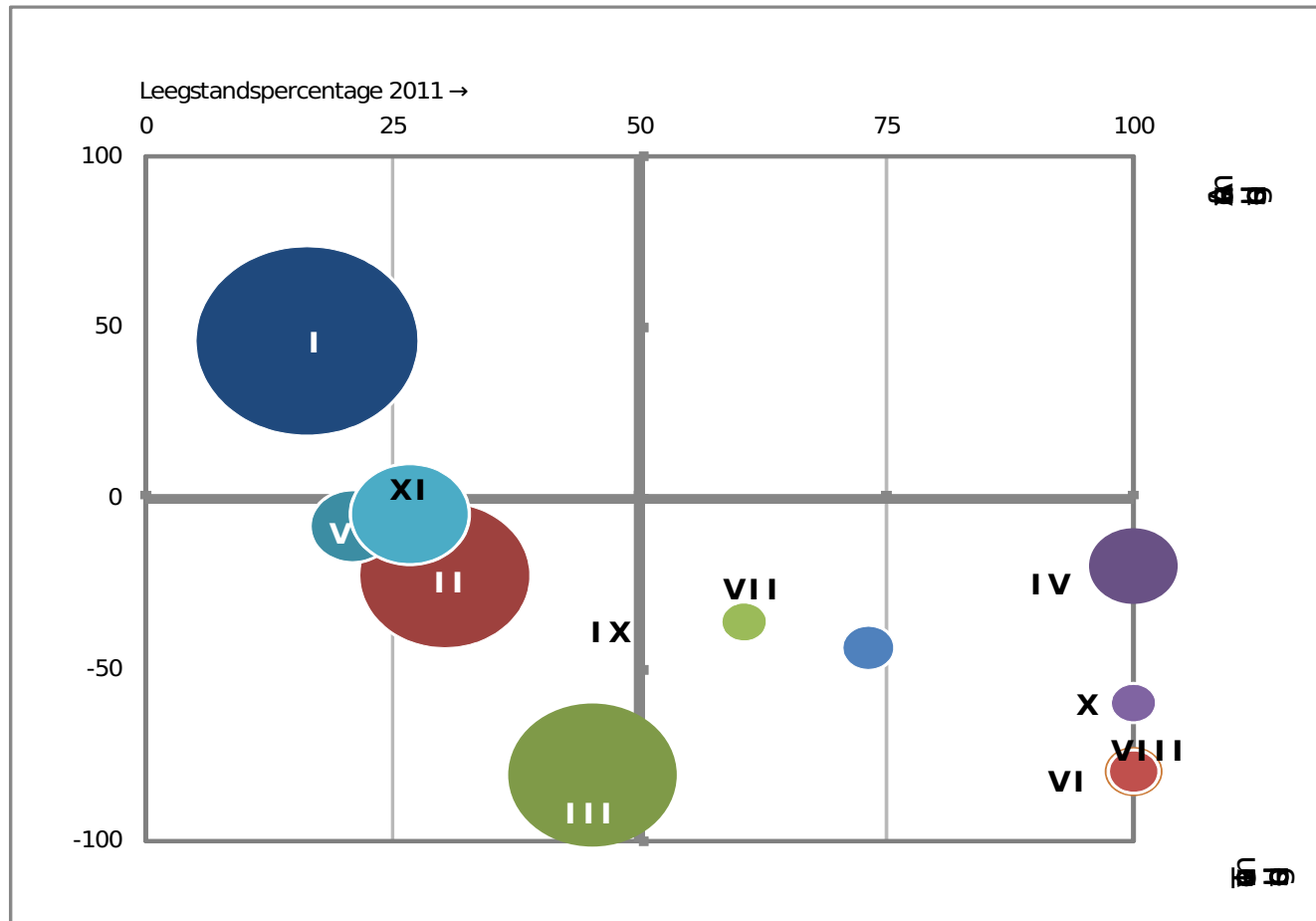
Portfolio kantoren Westermaat, Hengelo

(alleen die panden opgenomen met aanbod)



Portfolio kantoren Centrum, Almelo

(alleen die panden opgenomen met aanbod)



Uitbreidingsvraag tot 2020

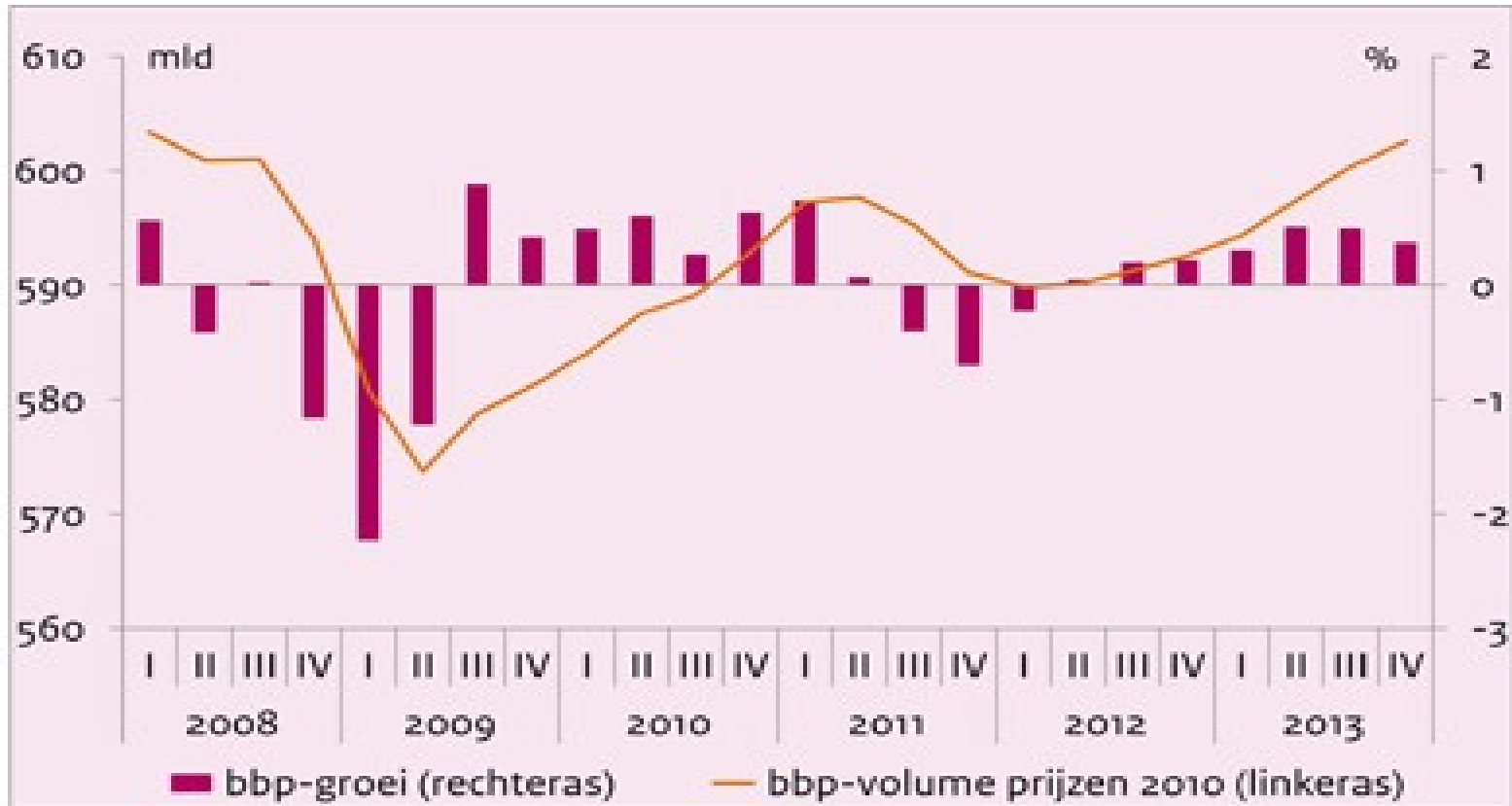
Transatlantic market

2,2% economische groei
kantoor coëfficiënt 19 m² bvo

	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Oldenzaal	Totaal Netwerkstad
Transatlantic Market						
2011 – 2015	5.500	500	8.200	6.300	3.900	24.400
2015 – 2020	5.100	400	7.000	4.900	3.700	21.100
Totaal	10.600	900	15.200	11.200	7.600	45.500
Transatlantic Market Plus						
2011 – 2015	6.000	600	9.900	6.800	4.100	27.400
2015 – 2020	5.800	500	8.900	5.800	3.900	24.900
Totaal	11.800	1.100	18.800	12.600	8.000	52.300

Bron: STOGO onderzoek + advies, eigen berekeningen

Economische groei 2008 - 2013



Vervangingsvraag tot 2020

kantoor afgeschreven in 40 jaar
in m2 verhuurbaar vloeroppervlak

	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Oldenzaal	Netwerkstad
Voorraad op 1 januari 2011	170.804	11.875	432.113	269.319	62.725	946.836
Vervanging 2,5% van de voorraad	42.700	3.000	108.000	67.300	15.700	236.700
waarvan 2% renovatie	34.200	2.400	86.400	53.900	12.500	189.400
waarvan 0,5% nieuwbouw	8.500	600	21.600	13.400	3.200	47.300

Bron: STOGO onderzoek + advies, EIB 2011, pag. 19

Totale vraag (nieuwbouw en renovatie) 2010 – 2010

in m2 bruto vloeroppervlak

	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Oldenzaal	Totaal Netwerkstad
Vraag nieuwbouw 2010 - 2020						
Transatlantic Market plus	11.800	1.100	18.800	12.600	8.000	52.300
Vervanging 0,5% van de voorraad	10.000	700	25.400	15.800	3.800	55.700
Totaal nieuwbouw	21.800	1.800	44.200	28.400	11.800	108.000
Renovatie 2,0 van de voorraad	34.200	2.400	86.400	53.900	12.500	189.400

Bron: STOGO onderzoek + advies, EIB 201, pag. 19

Plancapaciteit Netwerkstad, eind 2011

	Totale plan voorraad
Enschede	134.000
Spoorzone	15.000
Kennispark Business	12.000
Kennispark Science	57.000
Zuiderval	29.500
Roombeek	20.500
Hengelo	153.500
Hart van Zuid, incl. WTC	75.000
Westermaat	68.500
Lange Wemen, Langestraat	10.000
Almelo	111.000
Centrum/ Station	46.000
Zuid entree/ zuidas	57.500
Overig	7.500
Oldenzaal centrum	15.000
Borne Veldkamp	18.000
Totaal	431.500

Stand van zaken 2011

	voor- raad 2011	aanbod 2011	waar- van > 3 jaar	Prog- nose tot 2020	Plan- capaci- teit
Almelo	170.804	14.267	5.269	21.800	111.000
Borne	11.875	879	574	1.800	18.000
Enschede	432.113	79.045	31.914	44.200	134.000
Hengelo	269.319	51.388	21.007	28.400	153.500
Oldenzaal	62.725	8.635	3.677	11.800	15.000
Netwerkstad	946.836	154.214	62.441	108.000	431.500

Uitgangspunten visie (1)

eisen gebruiker

- Wil een up-to-date kantoorgebouw (duurzaam en spaarzaam)
- bereikbaar per auto en per openbaar vervoer
- voldoende parkeergelegenheid
- koppeling aan de voorzieningen

Van aanbodgericht naar vraaggericht

Uitgangspunten visie (2) *Twentse situatie*

- eigen lokale dynamiek: autonome groei en interne verplaatsingen; dus eerst binnen eigen gemeente capaciteit faseren en afspraken maken.
- verwachte concentratietendens bij Rijksgebouwendienst (overheid en ZBO's) heeft grote gevolgen.

Uitgangspunten visie (3)

nieuwe ontwikkelingen

- geen/weinig groei meer van de (kantoor) beroepsbevolking.
- nieuwe werken leidt tot werken op allerlei locaties.
- efficiënt ruimtegebruik leidt tot aanzienlijke afname kantoorgebruik per kantoorwerker.
- werkplekplanning vervangt accommodatieplanning.

Uitgangspunt visie (4)

(ver)nieuwbouw blijft noodzakelijk

- Er zijn vierkante meters genoeg, maar de bestaande voorraad voldoet niet aan de nieuwe eisen gebruiker;
- is niet van goede kwaliteit en gebouwen moeilijk aanpasbaar;
- dus moet er renovatie, vervangende nieuwbouw of nieuwbouw worden gepleegd.

Uitgangspunt visie (5) *eigenaar leegstand is probleemeigenaar*

- in Twente geen institutionele beleggers, maar particuliere beleggers
- Langdurige leegstand is probleem eigenaar
 - pand niet geschikt voor gebruiker;
 - pand moeilijk te transformeren als pand niet afgewaardeerd wordt;
 - eigenaar kan niet afwaarderen door grote omvang vreemd vermogen; gevolg: patstelling

Beleid langs twee sporen

- Voor een gezonde kantorenmarkt is het nodig om beleid langs twee sporen te voeren
 - aanbevelingen en beleid gericht op reduceren plancapaciteit
 - aanbevelingen en beleid gericht op het terugdringen van de leegstand