

**MEER GRIP OP DE OSSE
KANTORENMARKT
Stec Groep aan gemeente Oss**

Stec Groep B.V.
Esther Geuting, Jan Traats en
Guido van der Molen
Mei 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Uw situatie	3
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	CONCLUSIES VOOR DE OSSE KANTORENMARKT	5
2.1	Aanbod van kantoorruimte in Oss toegenomen naar circa 21.000 m ² vvo (circa 13% van de totale voorraad)	5
2.2	In Oss staat circa 11% van de kantorenvorraad ook daadwerkelijk leeg	10
2.3	Gemiddelde opname van kantoorruimte in Oss bedraagt maximaal zo'n 3.500 m ² vvo per jaar	12
2.4	Meer dan de helft van de transacties op de Oss kantorenmarkt is kleiner dan 500 m ² vvo	13
2.5	Bijna 70% van de opname in Oss komt voor rekening van de zakelijke dienstverlening en overheid en non-profit instellingen	14
2.6	Oss heeft een nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte van zo'n 30.000 m ² bvo tot 2020	16
2.7	Oss beschikt over voldoende plancapaciteit voor kantoren: concrete plannen voor toevoegen van iets meer dan 30.000 m ² bvo	20
2.8	Kantoren op centrum/stationslocatie in Oss vanuit markttechnisch perspectief meest aantrekkelijk	23
2.9	Ook omliggende gemeenten (< 20 km) hebben plannen voor ontwikkeling van kantoorruimte	26
3.	WAT BETEKENT DIT VOOR DE OSSE KANTORENMARKT?	29
3.1	Advies 1: Maak strategische keuzes voor ontwikkeling van nieuwe kantoren in Oss	29
3.2	Advies 2: Zet in op de ontwikkeling van de Spoorzone voor een sterk centrum/ stationsmilieu	31
3.3	Advies 3: Leg de plannen voor kantoren op Vorstengrafdonk of de locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel op de plank	34
3.4	Advies 4: Richt u vooral op uw bestaande kleinschalige tot middelgrote kantoorgebruikers in de traditionele sectoren en koester uw bestaande kantoorgebruikers	38
3.5	Overige succesvoorwaarden	41
	TYOLOGIE KANTOORLOCATIES OSS	45

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van dit rapport, de aanpak van ons werk en de leeswijzer.

1.1 Uw situatie

U wilt meer grip krijgen op uw kantorenmarkt

U wilt een concreet en praktisch actueel uitvoeringsprogramma hebben voor de kantorenmarkt, samengevat in een uitvoeringstrategie voor de Osse kantorenmarkt. Eerste reden hiervoor is dat u behoefte heeft aan een actualisering van de vraag-aanbodanalyse en de leegstandsinventarisatie die we ruim twee jaar geleden voor u opstelden. U wilt, met andere woorden, weten of de economische recessie zich ook vertaald heeft in (effecten op) de vraag naar nieuwe kantoren in Oss. Verder wilt u weten wat trends als het steeds meer concentreren van kantooractiviteiten naar grotere steden en ontwikkelingen als het 'Nieuwe Werken', voor uw gemeente betekenen. U merkte de afgelopen jaren al dat (grotere) potentiële eindgebruikers voor de beoogde snelweglocatie Vorstengrafdonk mogelijk minder interesse in vestiging hebben. Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de kantorenprofielen die u in Oss moet aanbieden?

U zoekt de juiste prioritering en positionering van uw kantorenlocaties

Belangrijk voor u is dat alle marktkennis wordt doorvertaald naar een samenhangende visie op uw nieuwe kantorenlocaties. Wat moet uw ontwikkelingsstrategie zijn? Hoe moet u bestaande en nieuwe locaties positioneren en waar nodig prioriteren? Hoe faseert u het aanbod zo marktconform mogelijk en maakt u sterke, toekomstbestendige kantoorlocaties? Hoe zet u deze locaties vervolgens goed in de markt, zodat u bedrijven optimaal kunt faciliteren en aantrekken? Daarnaast wilt u weten hoe u uw kantoorlocaties in termen van branding en marketing onderscheidend en aantrekkelijk voor investeerders kunt maken, in het bijzonder voor lokale en regionale investeerders.

In dit rapport leest u onze conclusies en en strategische adviezen.

1.2 Onze aanpak

Onze aanpak bestaat uit vier stappen:

- stap 1. Een sterke start: fris begin en proces sterk organiseren
- stap 2. Actualisatie marktsituatie, leegstand en kantoorlocaties Oss;
- stap 3. Toekomstige vraag, doelgroepen en huisvestingseisen;
- stap 4. Conclusies, adviezen en rapportage.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u onze belangrijkste conclusies over de Osse kantorenmarkt. In hoofdstuk 3 presenteren we onze strategische adviezen voor het ontwikkelen en behouden van toekomstbestendige kantoorlocaties in Oss.

2. CONCLUSIES VOOR DE OSSE KANTORENMARKT

In dit hoofdstuk leest u de belangrijkste conclusies en resultaten van de analyse van de Osse kantorenmarkt.

2.1 Aanbod van kantoorruimte in Oss toegenomen naar circa 21.000 m² vvo (circa 13% van de totale voorraad)

Oss beschikt over een totale kantorenvoorraad van circa 185.000 m² bvo

Oss beschikt over een totale voorraad van circa 185.000 m² bvo kantoorruimte¹. Dit betreft zowel panden met een 100% kantoorgebruik als kantoorachtig bedrijfsruimten, met een relatief hoog aandeel kantoorruimte (> 50%). Het aandeel 'kantoorachtigen' is in Oss gemiddeld hoger dan in vergelijkbare steden. Dit hangt samen met de bijzondere structuur van de Osse economie, waar traditioneel veel sterke industriële sectoren zich meer en meer ontwikkelden als belangrijke kantoorgebruikers. Het merendeel van de voorraad is te vinden rondom het NS-station, op de locatie Rossinistraat e.o. en verspreid op de bedrijventerreinen (voornamelijk op MoLaDa en Elzenburg).

Aanbod van zo'n 21.000 m² vvo, oftewel zo'n 13% van de totale voorraad

In Oss wordt meer dan 21.000 m² vvo kantoorruimte (inclusief kantoorachtigen²) te huur of te koop aangeboden (bron: Funda in Business, februari 2011). Dit komt neer op zo'n 13% van de totale voorraad. Het gaat om vijftig panden met een gemiddelde omvang van zo'n 400 m² vvo. Het merendeel van de kantoorruimte in deze panden wordt te huur aangeboden; slechts zeven van de vijftig panden kunnen worden gekocht.

¹ Oss heeft, op basis van de kantorendatabase van Bak (2010), een kantorenvoorraad van 122.000 m² vvo (circa 145.000 m² bvo). Op basis van WOZ-data (en uw kantorenstrategie uit 2007) schatten we in dat een extra 40.000 m² bvo in kantoorachtige panden is terug te vinden. In totaal komt de kantorenvoorraad in Oss daarmee op circa 185.000 m² bvo

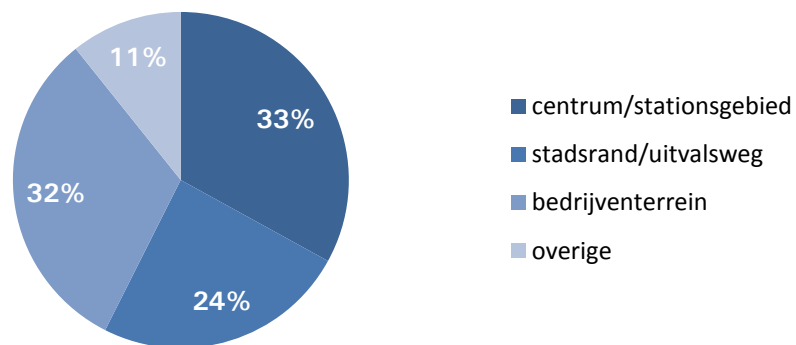
² Het totale aanbod bestaat voor circa 3.500 m² vvo uit kantoorachtigen. Dit is exclusief pure 100% kantoorpanden op bedrijventerreinen met een bestemming 'bedrijfsdoeleinden II'.

Tabel 1: aanbod van kantoorruimte naar locatie en aantal panden, in m² vvo

locatie	aantal panden	oppervlakte (m ² vvo)
centrum/stationsgebied ³	17	5.859
rondom centrum	7	1.115
Rossinistraat e.o. ⁴	7	5.156
bedrijventerrein De Geer	1	370
bedrijventerrein Elzenburg	5	3.072
bedrijventerrein MoLaDa ⁵	6	3.167
bedrijventerrein Vorstengrafdonk	1	110
overige (in de woonwijk)	6	2.271
Totaal	50	21.120

Bron: Funda in Business, februari 2011

Figuur 1: aanbod van kantoorruimte naar locatietype in Oss



Bron: Funda in Business, februari 2011; Bewerking: Stec Groep, 2011;

³ Centrum/Stationsgebied: Raadhuislaan-Lievekamplaan-Kruisstraat, Molenstraat, Gasstraat, Spoorzone, Wethouder van Eschstraat

⁴ Locatie Rossinistraat e.o.: Rossinistraat, Gerbrandystraat, Euterpelaan, Euterpehof Golfbad, Obrechtstraat (randen van bedrijventerrein De Koepel)

⁵ Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef

Ruim 65% van het aanbod van kantoorruimte in centrum/stationsgebied en op bedrijventerreinen
De meeste aangeboden kantoorruimte, met ruim een derde van het totale aanbod, vinden we in het centrum/stationsgebied. Hier worden ook de meeste panden aangeboden. Ook op bedrijventerreinen (32%, vaak kantoorachtigen) en langs de stadsrand (24%) (Rossinistraat e.o.) is het aanbod fors. In de woonwijken worden een zestal solitaire kantoorpanden aangeboden.

Figuur 2: aanbod van kantoorruimte in Oss naar locatie

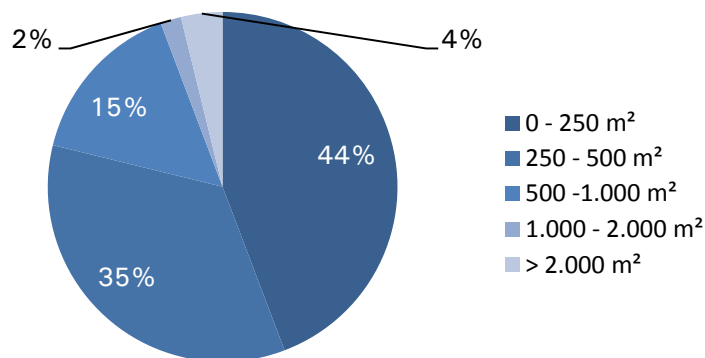


Bron: Funda in Business, februari 2011; Bewerking: Stec Groep, 2011

Bijna 80% van het aanbod van kantoorruimte is kleiner dan 500 m² vvo

In figuur 3 is het beschikbare aanbod aan kantoorruimte verdeeld naar grootteklasse. Bijna 80% van het aanbod is kleiner dan 500 m² vvo. Iets meer dan 5% van het aanbod (vier kantoorpanden) is geschikt voor middelgrote tot grote kantoorgebruikers en heeft een vloeroppervlak groter dan 1.000 m² vvo. Veel van deze panden worden ook in kleinere units aangeboden.

Figuur 3: aanbod naar grootteklasse in Oss (peildatum februari 2011)



Bron: Funda in Business, 2011

Gemiddelde huurprijs in Oss bedraagt zo'n 80 tot 120 euro per m² vvo

In tabel 2 maken we een overzicht van de gemiddelde huurprijs op kantoorlocaties in Oss. De huurprijs voor kantoorruimte in het centrum/stationsgebied zijn gemiddeld het hoogst, met een gemiddelde prijs van zo'n 110 tot 120 euro per m². Een vierkante meter kantoorruimte op een bedrijventerrein in Oss is gemiddeld het goedkoopst, met een huurprijs van gemiddeld zo'n 80 tot 90 euro per m² vvo.

Tabel 2: gemiddelde huurprijs naar locatietype in Oss, prijspeil februari 2011

locatietype	gemiddelde huurprijs (€ per m ² vvo)
centrum/stationsgebied	110 – 120
kantoren in de woonwijk	90 – 100
kantoren langs uitvalswegen	100 – 110
kantoren op bedrijventerrein	80 – 90

2.2 In Oss staat circa 11% van de kantorenvorraad ook daadwerkelijk leeg

Zo'n 80 tot 90% van het beschikbaar aanbod staat daadwerkelijk leeg

Naar schatting zo'n 80 tot 90% van het beschikbare aanbod van kantoorruimte in Oss, zo'n 17 tot 19.000 m² vvo (oftewel zo'n 11% van de voorraad), staat ook daadwerkelijk leeg⁶. Vanuit economisch perspectief is leegstand niet wenselijk: leegstaande kantoorpanden leveren geen geld op en lijden tot verloedering en een slecht investeringsklimaat. Het is niet te verwachten dat het met de leegstand op korte termijn weer goed komt. Op enkele locaties blijft de leegstand mogelijk ook op (middel)lange termijn hoog en op sommige locatietypen wordt de leegstand naar verwachting zelfs groter.

Vooraf (middel)grote kantoorpanden op monofunctionele locaties hebben weinig toekomstperspectief...

De kantoorpanden met het minste toekomstperspectief (en grote kans op structurele leegstand) zijn verouderde kantoorpanden op monofunctionele kantoorlocaties met een omvang van meer dan 1.000 m² vvo. In Oss staan hiervan momenteel maar enkele gebouwen te huur. Deze panden staan op bedrijventerreinen (binnen de bedrijfsbebouwing) of langs uitvalswegen. Het gaat om verouderd aanbod (kantoorpanden uit de jaren 70/80) op een voor kantoorgebruikers weinig aantrekkelijke locatie (zoals op bedrijventerrein MoLaDa of Elzenburg). De moderne (middel)grote kantoorpanden op monofunctionele locaties hebben (zoals de kantoorpanden op de locatie Rossinistraat e.o.), door de kwaliteit van de gebouwen, vooralsnog voldoende potentie.

Box 1: Tekort kleine kantoorruimten zichtbaar in geheel Nederland

De vraag naar kleine kantoorruimten nam de afgelopen tien jaar in meer dan 60 procent van de kantoorsteden toe. De vraag naar grote kantoren steeg in dezelfde periode met slechts 28 procent van de steden en daalde in 30 procent van de steden. Zeker momenteel, ten tijden van economische crisis, neemt de vraag naar grote kantoorpanden (> 2.000 m² vvo) sterk af. De vraag naar kleinere kantoorpanden blijft redelijk op de been. Volgens NVM BOG is de kleinere kantoorgebruiker op zoek naar panden met een eigen identiteit en uitstraling, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid. Gemeenten en ontwikkelaars spelen onvoldoende in op deze behoefte, zo stelt de NVM BOG. Uit het door NVM BOG verrichte onderzoek blijkt dat het aanbod voor driekwart van de ondervraagde bedrijven niet aan de eisen voldoet. (NVM BOG, 2010)

⁶ Ter vergelijking: het landelijk leegstandspercentage bedraagt in 2011 circa 14% van de totale voorraad.

... en grotere kantoorverzamelgebouwen met weinig ruimte voor eigen identiteit

Naast de grotere kantoren op monofunctionele kantoorlocaties, zien we ook minder toekomstperspectief voor de grotere kantoorverzamelgebouwen. De kantoorgebruiker in Oss (maar ook in de rest van Nederland, zie box 1) is vooral op zoek naar kleinschalig aanbod, met voldoende flexibiliteit (voor groei) en eigen identiteit. Een aantal moderne grotere kantoorpanden kan aan dit eisenpakket voldoen (zoals de 'nieuwe kantoren' aan de Obrechtstraat op locatie Rossinistraat e.o.). Voor het verouderde aanbod van multi-tentant gebouwen van voor de jaren 90 (zoals solitaire panden op de Verdijkstraat) zal op korte termijn weinig animo meer bestaan. Herontwikkelen van deze panden is noodzakelijk om aantrekkelijk te blijven voor gebruikers. Panden op een aantrekkelijke locatie (zoals het centrum/stationsgebied) hebben hiervoor meer potentie dan de grotere verzamelgebouwen op een monofunctionele locatie, zoals een bedrijventerrein (zie ook box 2).

Box 2: Werkplekken veranderen

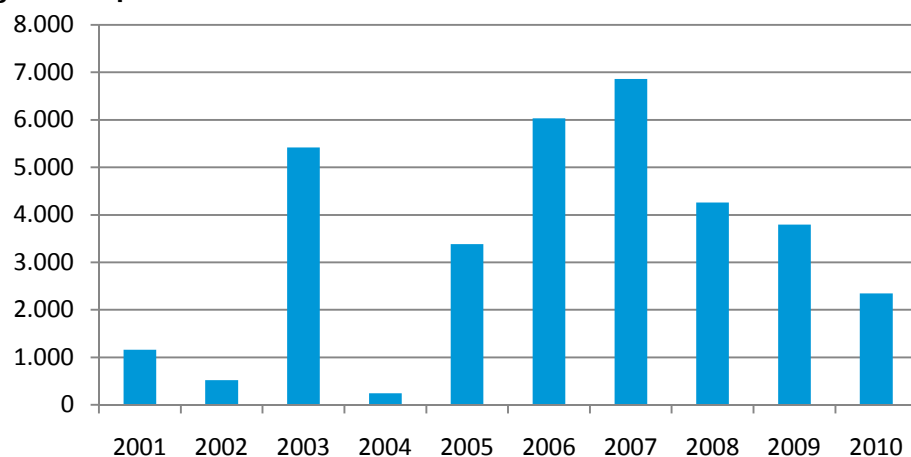
Steeds meer kantoorgebruikers zijn bereid na te denken over nieuwe werkplekconcepten. Een efficiëncyslag en de daaraan gepaarde kostenbesparing liggen hieraan ten grondslag. Het idee is dat de bezettingsgraad van een kantoor nooit 100% is en hieruit blijkt dat bedrijven met minder meters kunnen volstaan. Dit heeft het gevolg dat niet iedere werknemer een eigen bureau heeft, maar dat het aantal werkplekken door iedere werknemer kan worden gebruikt. De werknemer kan op elke werkplek inloggen en kan door middel van een goede netwerkverbinding op elke plek bij alle relevante informatie. Thuiswerken lijkt bij veel bedrijven steeds meer geaccepteerd. Doordat de werkplek niet meer is bestemd voor één gebruiker die meerdere activiteiten uitvoert, verandert ook de kantoorruimte en wordt de 'omgeving' waarin de werkplek zich bevindt, maar ook de locatie van het kantoorpand zelf, steeds belangrijker. De functie van een kantoor verandert steeds meer in een ontmoetingsplek. Deze ontwikkeling zorgt voor minder behoefte aan kantoorruimte en heeft daarnaast sterke invloed op de locatievoorkeur van kantoorgebruikers. Dubbele bereikbaarheid (zowel per auto als per openbaar vervoer), multifunctionaliteit (zoals de aanwezigheid van horeca, detailhandel, maar ook wonen en leisure) in combinatie met gebiedskwaliteit en aantrekkelijk (duurzaam) vastgoed worden voor kantoorgebruikers steeds belangrijker. (Bron: DTZ Zadelhoff, 2010; Bewerking: Stec Groep, 2011)

2.3 Gemiddelde opname van kantoorruimte in Oss bedraagt maximaal zo'n 3.500 m² vvo per jaar

Opname van kantoorruimte is de laatste jaren sterk afgenomen

In figuur 4 wordt een overzicht gemaakt van de jaarlijkse opname van kantoren in de gemeente Oss. Over de periode 2001-2010 is de gemiddelde jaarlijkse opname van kantoren circa 3.000 tot 3.500 m² vvo. Mede door de economische crisis is de opname van kantoren in Oss de laatste jaren (vanaf halverwege 2008) flink gedaald. Dit is terug te zien in het verloop van figuur 4.

Figuur 4: opname van kantoorruimte in Oss, 2001-2010 in m² vvo



Bron: PropertyNL, 2011

Circa een kwart van de opname van kantoorruimte in nieuwbouwpanden

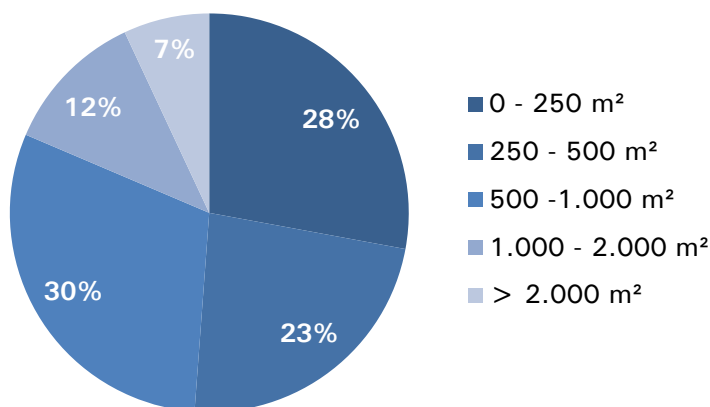
Ongeveer 25% van de totale opname in Oss bestaat uit kantoorruimte in nieuwbouwpanden. Dit is relatief laag; gemiddeld is het aandeel nieuwbouw in de totale opname zo'n 40 tot 50% in Nederland. In Oss is de laatste jaren dan ook weinig nieuwe kantoorruimte toegevoegd. Wanneer de gemeente nieuwe ontwikkelingslocaties zal aanwijzen, zal naar verwachting het aandeel nieuwbouw in de totale opname toenemen.

2.4 Meer dan de helft van de transacties op de Oss kantorenmarkt is kleiner dan 500 m² vvo

Ruim 50% van de transacties is kleiner dan 500 m² vvo

De kantorenmarkt in Oss wordt overheerst door kleinschalige gebruikers. Het aandeel transacties van kantoorruimte onder de 500 m² bedraagt ruim 50% (zie figuur 5). Daarvan is meer dan de helft kantoorruimte onder de 250 m² vvo (28%). Veel minder transacties vinden er plaats van kantoorruimte groter dan 1.000 m². Deze categorie heeft een aandeel van minder dan 20% in de totale aantal transacties tussen 2001 en 2010. We zien dat door de economische crisis de opname van kleinschalige kantoorruimte in Oss relatief verder toeneemt, terwijl in de grotere kantoorpanden (nog) minder transacties waarneembaar zijn.

Figuur 5: opname naar aantal transacties per grootteklasse in Oss in m² vvo (2001 – 2010)

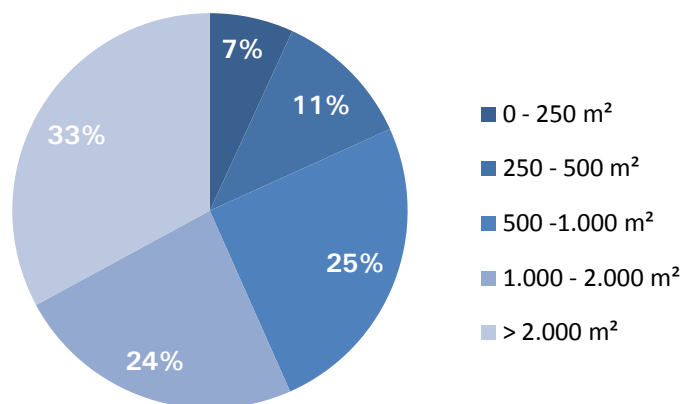


Bron: PropertyNL, 2011; bewerking Stec Groep, 2011

Transacties boven de 1.000 m² vvo hebben een aandeel van bijna 60% van totale opname

Wanneer we niet naar aantal transacties, maar naar het aandeel in de totale hoeveelheid opgenomen vierkante meters kantoorruimte (totale vloeroppervlakte) kijken, hebben de kantoren met een oppervlak van boven de 1.000 m² vvo een veel groter aandeel. Bijna 60% van het totale opgenomen vloeroppervlak in Oss in de periode 2001-2010 kwam voort uit deze (grotere) kantoorpanden (zie figuur 6).

Figuur 6: opname naar totale vloeroppervlakte per grootteklasse in Oss in m² vvo (2001-2010)



Bron: PropertyNL, 2011; bewerking Stec Groep, 2011

Meer dan 30% van de transacties betreft koop van kantoorpand

De Nederlandse kantorenmarkt is vooral een markt van huurders en verhuurders. In Oss zien we dat bij ruim 30% van de transacties⁷ (13 transacties in de periode 2001-2010) op de kantorenmarkt een pand wordt gekocht door een gebruiker. Dit is bovengemiddeld. Het gaat hier naast grote gebruikers, zoals Organon en de gemeente Oss, ook om de meer kleinschalige gebruikers, zoals advocatenkantoren en accountants. De huurmarkt in Oss kent echter nog de meeste transacties, iets minder dan 70% van het totaal.

2.5 Bijna 70% van de opname in Oss komt voor rekening van de zakelijke dienstverlening en overheid en non-profit instellingen

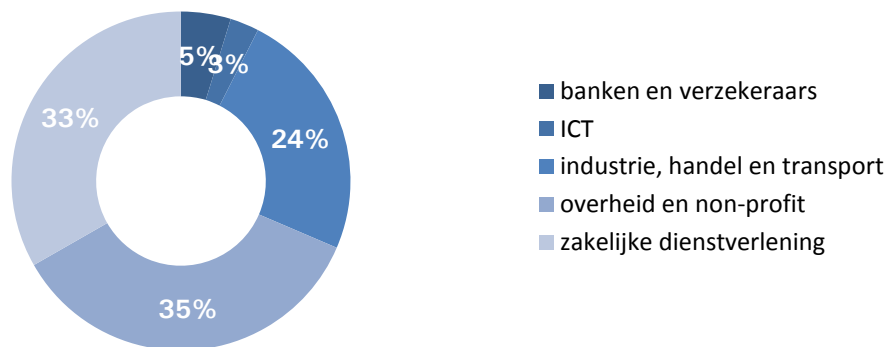
Aandeel zakelijke dienstverlening en overheid in totale opname van Oss

In figuur 7 is de opname in de periode 2001-2010 in de gemeente Oss uitgesplitst naar sectoren. Er valt op dat bijna 70% van de totale opname afkomstig is uit de sectoren zakelijke dienstverlening en overheid/non-

⁷ In totaal gaat het om circa 10.500 m² vvo, oftewel circa 30% van de totale opname in de periode 2001-2010;

profit. De zakelijke dienstverlening⁸ is relatief sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld in Nederland (29%). Het aandeel industrie is in Oss sterk bovengemiddeld; in Nederland heeft deze activiteit een aandeel van 18% in de totale opname. De sterke aanwezigheid van Organon op de kantorenmarkt van Oss is hier grotendeels voor verantwoordelijk.

Figuur 7: opname kantoorruimte naar sector in Oss, 2001-2010



Bron: PropertyNL, 2011; Bewerking: Stec Groep, 2011

Grootste transacties in Oss

In tabel 3 maken we een overzicht van de tien grootste kantoortransacties in de periode 2001-2010. De grootste transacties komen op naam van Organon (3x) en de gemeente Oss (2x). Bijna alle tien de gebruikers hebben voorkeur voor het centrum/stationsgebied.

Tabel 3: overzicht tien grootste transacties 2001-2010 in Oss

#	Gebruiker	Locatie	Jaar	Omvang (m ² vvo)
1	Organon	Gasstraat 12	2006	5.393
2	gemeente Oss	Raadhuislaan 30	2003	3.170
3	Traffic Service Van Strien	Gasstraat ong.	2008	2.625
4	Stichting Brabant Zorg	Raadhuislaan 11-13	2005	1.973

⁸ Binnen de economische structuur van Oss is de zakelijke dienstverlening ondervertegenwoordigd; dit komt mede door de sterke aanwezigheid van industrie binnen de gemeente.

5	Ontwikkelaars	Spoorlaan 50-52	2007	1.400
6	Organon	Gasstraat-oost 12	2007	1.218
7	gemeente Oss	Raadhuislaan 11-13	2007	935
8	Organon	Wethouder van Eschstraat 2	2001	815
9	Waalboss Accountants	Wethouder van Eschstraat 2	2009	815
10	Uitvaartverzorging	Constantijn Huygensstraat 38	2007	764

Bron: PropertyNL, 2011;

2.6 Oss heeft een nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte van zo'n 30.000 m² bvo tot 2020

Nieuwbouwbehoefte aan kantoren in Oss neemt af: zo'n 3.000 m² bvo per jaar tot 2020

In tabel 4 is de nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte voor Oss berekend. Hiervoor zijn de twee componenten van de vraag naar kantoorruimte in Oss, de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag bij elkaar opgeteld. Van de vervangingsvraag wordt gesteld dat een derde van de gebruikers behoefte heeft aan een nieuwbouwpand. Er wordt gerekend met een moderne kantoorquotiënt van 25 m² bvo per werkzame persoon. In totaal is er tot 2020 behoefte aan het toevoegen van zo'n 28.000 m² bvo nieuwe kantoorruimte in Oss. Dit komt neer op een jaarlijkse behoefte in verhuurbaar vloeroppervlak van zo'n 2.600 m² vvo.

Tabel 4: nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte in Oss⁹, periode 2011-2020, in m² bvo

kenmerk	oppervlakte (m ² bvo)
uitbreidingsvraag	17.000 – 21.000
vervangingsvraag	22.000
waarvan in nieuwbouw (1/3)	7.000
<i>totale vraag naar kantoorruimte</i>	<i>39.000 – 43.000</i>
nieuwbouwbehoefte kantoren¹⁰	24.000 – 28.000¹¹

Bron: CPB, 2005; EIB 2010; bewerking: Stec Groep, 2011

⁹ Uitgaande van een (moderne) kantoorquotiënt (aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) van 25 m² bvo.

¹⁰ De nieuwbouwbehoefte bestaat uit de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag die neerslaat in nieuwbouw (circa 1/3 van totale vervangingsvraag)

¹¹ Voor de periode 2020-2030 gaan we uit van een nieuwbouwbehoefte van circa 8.000 tot 10.000 m² bvo.

Voor de uitbreidingsvraag wordt uitgegaan van het Transatlantic Market-scenario

De uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte als gevolg van capaciteitsgebrek van 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 Oss). In Oss wordt voor de prognose van de uitbreidingsvraag uitgegaan van het Transatlantic Market-scenario (TM) van de Bedrijfslocatiemonitor (CPB, 2005). Dit scenario houdt rekening met het teruglopen van de Nederlandse beroepsbevolking en gaat zelfs uit van een relatief lichte afname van de beroepsbevolking op termijn. Een groot deel van de babyboomgeneratie gaat de komende jaren immers met pensioen. De omslag in de werkgelegenheidsgroei betekent een trendbreuk voor de kantorenmarkt die altijd is gekenmerkt door een relatief hoge uitbreidingsvraag (EIB, 2010). Ook voor Oss betekent dit een daling van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte. Echter, waar er gemeenten en regio's in Nederland zijn waar de kantorenmarkt al op korte termijn een volledige vervangingsmarkt is, is dit in Oss nog niet het geval. De gemeente heeft uitbreidingsvraag van circa 17.000 tot 21.000 m² bvo tot 2020.

Vervangingsvraag is gebaseerd op gemiddelde levensduur van een kantoorpand van circa 50 tot 55 jaar

Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om verschillende 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. Door de afname van de uitbreidingsvraag zal de vraag naar kantoren op lange termijn overwegend vervangingsvraag zijn. Voor het bepalen van de vervangingsvraag in Oss is ervan uitgegaan dat in 2011 circa de helft van de voorraad aan kantoren ouder is dan 20 jaar. Ook hier wordt gerekend met een kantoorquotiënt van 25 m² per werkzame persoon. Gekozen wordt voor een 'reëel' vervangingspercentage van 1,5%. De gemiddelde (technische) levensduur van een kantoorpand komt daarmee op zo'n 55 jaar¹². Dit is voor kantoorpanden een gangbaar uitgangspunt (CBS, 1997; Stec Groep, 2008 en Zuidema, 2005). De vervangingsvraag tot 2020 komt daarmee op zo'n 22.000 m² bvo. Wanneer we stellen dat gemiddeld circa een derde van de vervangingsvraag neerslaat in nieuwbouw (EIB, 2010), komen we op een vervangingsvraag in nieuwbouwpanden van zo'n 7.000 m² bvo.

¹²Overigens betekent dit niet dat een pand tussentijds niet grondig moet worden gerenoveerd / vernieuwd om aantrekkelijk te blijven voor gebruikers

Onttrekken van kantorenvorraad

Vervangingsvraag leidt per saldo niet tot uitbreiding van de voorraad. Op het moment dat kantoororganisaties verhuizen, laten zij het oude kantoor achter. Indien voor het kantoor echter (nog) niet tot sloop of herbestemming wordt besloten, staat het pand leeg en blijft het onderdeel van de voorraad. De hoge kantorenvorraad (en aanbod) in Nederland van het afgelopen decennium kan hier grotendeels aan worden toegeschreven. Om de (structurele) leegstand te doen afnemen is onttrekken van deze kantoren noodzakelijk. In de toekomst zal het aantal onttrekkingen naar verwachting toenemen, wanneer de marktwaarde van structureel leegstaand kantorenvastgoed reëler wordt en gedaald is ten opzichte van de huidige situatie. De veronderstelling is dat de markt, al dan niet geholpen door publieke initiatieven, meer kantoorpanden zal slopen en/of herbestemmen. De afgelopen jaren werd zichtbaar dat er meer herbestemmingen worden overwogen, als gevolg van het besef onder beleggers dat de huidige leegstand steeds vaker structureel is.

Géén extra bovenregionale vraag in Oss

We rekenen niet met een extra aandeel bovenregionale vraag bovenop de uitbreidingsvraag. Dit baseren we op onze Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) met daarin alle strategisch bovenregionale locatiebeslissingen waarbij bedrijven een afgewogen keuze maken voor een stad/regio in concurrentie met andere steden/regio's en waarmee meer dan 50 arbeidsplaatsen – bij volledig operationeel zijn van de nieuwe vestiging – zijn gemoeid. In Oss zijn de afgelopen tien jaar geen kantoorgebruikers van buiten de regio gevestigd. Wel zijn er een tweetal bedrijfsruimtegebruikers (Heineken en OPG) gevestigd in Oss. Beide bedrijven beschikken ook over een aandeel kantoorvloer in hun bedrijfspand. Al met al schatten we in dat het rekenen met een extra bovenregionale vraag voor Oss weinig realistisch is.

Aantal vierkante meters per werkzame persoon neemt af

Door de economische crisis zijn bedrijven momenteel genoodzaakt om directe kosten voor huisvesting te reduceren (Twynstra, 2010). Ten behoeve van kostenbesparingen ligt de focus bij een groot aantal kantoorgebruikers op het verkleinen van hun ruimtegebruik door een aantal efficiencymaatregelen, zoals toepassing van meer kantoorruimten om het aantal vierkante meters (per werknemer) terug te dringen (zie box 3). Overigens zullen ook na de economische crisis kantoorruimtes zo efficiënt mogelijk worden benut. Thuiswerken wordt meer gestimuleerd en bedrijven kiezen steeds meer voor flexplekken. Dit is duurzaam, immers, wanneer werknemers parttime werken of op wisselende uren op kantoor zijn, wordt een werkplek

toch optimaal benut. De verwachting is dat, zeker op (middel)lange termijn, het aantal vierkante meters per werkzame persoon, zal afnemen (EIB, 2010). Zo komt een ruimtegebruik van 15 vierkante meter in de praktijk al voor bij grote bedrijven op toplocaties, zoals Microsoft op Schiphol Airport.

In Oss zal deze trend ook steeds sterker waarneembaar zijn. Voor de nieuwbouwbehoefte in Oss rekenen we dan ook met een moderne kantoorquotiënt van 25 m² per werkzame persoon. We verwachten dat, onder meer als gevolg van 'het nieuwe werken', ontwikkelingen in kantorenconcepten en locatievoorkeuren onder eindgebruikers, op termijn de kantoorquotiënt zal teruglopen naar 20 m² bvo per werkzame persoon of minder. Deze metrages zijn echter sterk verschillend per kantorenssegment en per type gebruiker. Ook bestaat over het gemiddelde ruimtegebruik van kantoorwerknemers nog weinig consistente data. Het is daarom belangrijk om de ontwikkelingen hierin goed te monitoren, aangezien de kantoorquotiënt directe invloed heeft op de nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte (zie ook figuur 8).

Box 3: kantoorgebruikers verwachten minder meters en bezuinigingen

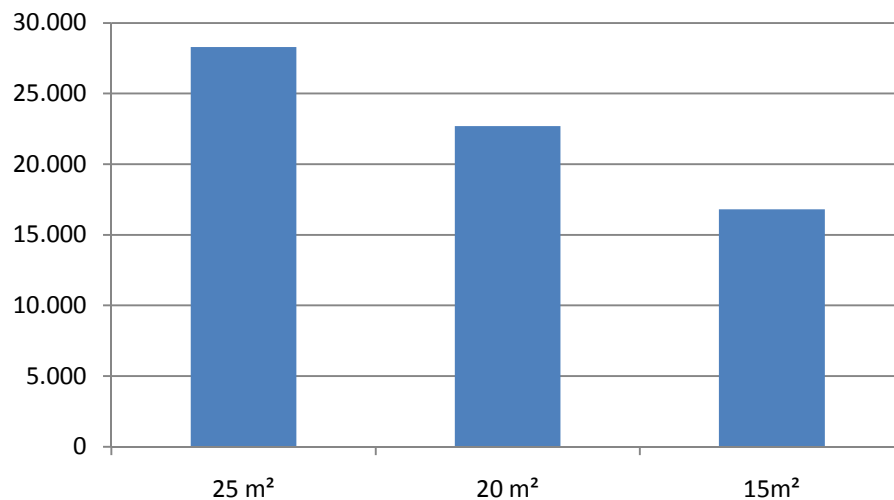
Uit het Nationaal Kantorenonderzoek 2010 (Twynstra, 2010) blijkt dat kantoorgebruikers een afname van het aantal medewerkers verwachten en daarmee ook van de ruimtebehoefte. Dit sluit goed aan bij onze conclusies over de (berekening van de) nieuwbouwbehoefte. Tot en met 2013 blijven kantoorgebruikers bezuinigen wat op korte termijn (ook) een sterke afname van de vraag betekent. Kantoorgebruikers zoeken naar oplossingen om te bezuinigen op huisvesting. Hiervoor worden verschillende oplossingen aangedragen: flexibele kantoorconcepten, kantoren afstoten of verkopen en/of minder m² per werkplek.

Afnemend ruimtegebruik per werknemer speelt leegstand in de kaart

Een afnemend ruimtegebruik per werknemer legt ook extra druk op de leegstand (EIB, 2010). Wanneer een bedrijf kiest voor een meer efficiënte bedrijfsvoering en ruimte gaat besparen, betekent dit dat er minder vierkante meters zullen worden afgenomen, en zowel de groei van de uitbreidingsvraag als de vervangingsvraag in de kantoorruimtemarkt relatief af kan nemen. Mede daarom is het belangrijk dat selectief wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe kantoorontwikkelingen. Juist omdat verwacht mag worden dat de huidige economische transitie zou kunnen leiden tot een versnelde ontwikkeling in de afname van het aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon. De impact van een snel afnemende

gemiddelde quotiënt heeft immers verstrekkende gevolgen voor de vraag en kan leiden tot een verdere noodzakelijke bijstelling van de vraagprognose (zie figuur 8) .

Figuur 8: nieuwbouwbehoefte aan kantoren in Oss naar kantoorquotiënt 2011-2020, in m² bvo



Bron: Stec Groep, 2011

2.7 Oss beschikt over voldoende plancapaciteit voor kantoren: concrete plannen voor toevoegen van iets meer dan 30.000 m² bvo

Concrete plannen voor ontwikkelen van kantoorruimte in Spoorzone en Talentencampus

Tabel 5 geeft een overzicht van de mogelijke ontwikkelingslocaties voor kantoren in Oss. De plannen voor de Spoorzone en Talentencampus (samen goed voor circa 32.000 m² bvo) zijn het meest concreet. Op de locaties Raadhuislaan en Rossinistraat e.o. kan mogelijk nog extra kantoorruimte worden gerealiseerd door te verdichten (bijvoorbeeld parkeerplaatsen en/of groen) of te herontwikkelen. Op bedrijventerrein¹³ MoLaDa zijn

¹³ Het beleid van de provincie Noord-Brabant (en ook van uw gemeente) is er op gericht om 100% kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen te beperken / uit te sluiten.

nog enkele kavels beschikbaar; dit bedrijventerrein biedt ook mogelijkheden voor herontwikkeling van bestaande bedrijfsruimte. Op de locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel is, als entree van Oss, ook nog ontwikkelingsruimte beschikbaar. Ten slotte is op Vorstengrafdonk, een grootschalig bedrijventerrein, nog voldoende ruimte beschikbaar voor het ontwikkelen van kantoorruimte op een zichtlocatie langs de snelweg A-59.

Tabel 5: mogelijke ontwikkelingslocaties voor kantoren in Oss;

#	Locatie	Locatietype	Toelichting	status
1	Spoorzone	centrum/stationslocatie	concrete plannen voor toevoeging van circa 16.000 m ² bvo	concreet plan onderdeel centrumvisie
2	Raadhuislaan	centrum/stationslocatie	mogelijke extra kantoorruimte door verdichting van parkeerstroken	idee fase
3	Rossinistraat e.o.	stadsrand / uitvalswegen	locatie voor kantoorachtigen, kantoorverzamelgebouwen en middelgrote kantoorgebruikers; mogelijk bij herontwikkeling of verdichten.	idee fase
4	Talentencampus	stadsrand / uitvalswegen	circa 16.000 m ² bvo kantoorruimte is onderdeel van totale ontwikkeling (inclusief de plancapaciteit voor het kantoor van BrabantWonen van 5.000 m ²)	Intentieovereenkomst (er wordt gewerkt aan samenwerkingsovereenkomst en de uitwerking van het concept)
5	MoLaDa	bedrijventerrein	kantoorachtigen op bedrijventerrein; kavels (her)ontwikkelen.	idee fase
6	Julianasingel/Hartog Hartogsingel	stadsrand / uitvalswegen	Op locaties rondom kruispunt Julianasingel/Hartog Hartogsingel kan, onder voorwaarden, kantoorruimte ontwikkeld worden.	idee fase
7	Vorstengrafdonk	bedrijventerrein	kantorenstrook langs de snelweg	vastgesteld bestemmingsplan

Bron: Gemeente Oss, 2011; Bewerking: Stec Groep, 2011

Figuur 9: mogelijke ontwikkelingslocaties voor kantoren in Oss op kaart;



- 1: Spoorzone
- 2: Raadhuislaan
- 3: Rossinistraat e.o.
- 4: Talentencampus
- 5: MoLaDa
- 6: Julianasingel / Hartog Hartogsingel
- 7: Vorstengrafdonk

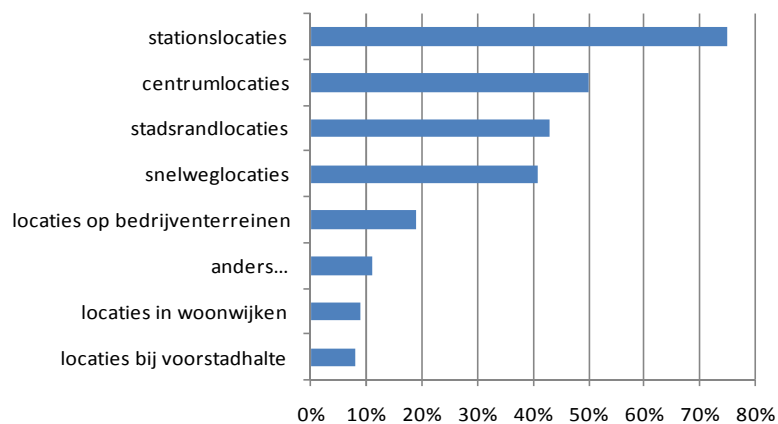
Bron: gemeente Oss, 2011; Bewerking: Stec Groep, 2011;

2.8 Kantoren op centrum/stationslocatie in Oss vanuit markttechnisch perspectief meest aantrekkelijk

Voorkeur van kantoorgebruikers voor centrum en stationslocaties

De vraag naar kantoorruimte is in toenemende mate gericht op kwaliteitswensen en eisen van gebruikers. Dit vertaalt zich in een sterkere differentiatie in vestigingsvoorkeuren en locatietypen (zie ook figuur 10). Twee aspecten die erg bepalend zijn voor de kwaliteit van een locatie zijn bereikbaarheid (zowel per auto als per hoogwaardig openbaar vervoer) en de multifunctionele invulling van de locatie. Het multifunctionele karakter van een locatie wordt bepaald door de aanwezigheid en het onderscheidend vermogen van een mix van functies zoals werken, wonen en voorzieningen van een bepaald kwaliteitsniveau. In Oss zijn dergelijke locaties vooral te vinden rondom het station en het centrum. Het sterke aspect hiervan schuilt in de prettige verblijfsomgeving voor werknemers en andere bezoekers. De omgeving is aantrekkelijk, nodigt uit tot het gebruiken van voorzieningen voor en na het werk en is niet 'verlaten' buiten reguliere kantoortijden.

Figuur 10: locatietypen van de toekomst in Nederland: welke gaan het maken?¹⁴



Bron: Stec Groep, 2010

¹⁴ In deze figuur is aan vastgoedpartijen (beleggers en ontwikkelaars) gevraagd welke locatietypen zij het meest aantrekkelijk vinden. Meerdere antwoorden waren mogelijk, waardoor de gezamenlijke som niet op 100% uitkomt.

Ranking plancapaciteit: centrum/stationslocaties meest aantrekkelijk voor kantoorgebruikers

In tabel 6 worden voor de mogelijke ontwikkelingslocaties in Oss, op basis van een markttechnische beoordeling (zaken als grondposities, bestaande afspraken met partijen, benodigde investeringen zijn hier buiten beschouwing gelaten), de plannen tegen het licht gehouden. Hierbij worden een aantal afwegingen gemaakt:

- Bereikbaarheid ov/auto: Is de locatie goed bereikbaar per openbaar vervoer en auto? Dubbele bereikbaarheid is voor kantoorgebruikers steeds vaker een pre. Oftewel, is de locatie goed te bereiken per auto en met het openbaar vervoer (per intercity). En zijn er ook voldoende (mogelijkheden voor) parkeerplaatsen? Vanaf het NS-station (intercity station) moet de locatie in circa 5 tot 10 minuten (ongeveer 1 kilometer) lopend bereikbaar zijn.
- Ligging: hoe strategisch ligt de locatie ten opzichte van het centrum, de snelweg of openbaar vervoer? Zijn er voldoende zichtlocaties? Heeft de locatie een entreefunctie voor Oss?
- Gebiedskwaliteit: Heeft de locatie voldoende mogelijkheden voor een hoge gebiedskwaliteit? Hierbij moet worden gedacht aan een hoge verblijfskwaliteit, levendigheid op de locatie mogelijk in samenhang met bestaande kantoorlocaties.
- Multifunctionaliteit: Hoe multifunctioneel is de locatie? Zijn er mogelijkheden voor combinaties met wonen, winkels, bedrijven et cetera, zodat de locatie ook daadwerkelijk levendig is?
- Samenhang: Ligt de locatie in de nabijheid van andere kantoorlocaties? Op deze manier kan een kantoorgebied worden gerealiseerd met voldoende massa, waardoor de mogelijkheden voor investeren in bijvoorbeeld voorzieningen en bereikbaarheid eenvoudiger haalbaar is. Ook kunnen bestaande locaties worden afgemaakt en worden versterkt door nieuwbouw toe te voegen (meer stedenbouwkundige kwaliteit en ruimtelijke samenhang, daardoor ook meer uitstraling naar gebruiker toe);

In tabel 6 maken we een beoordeling/ranking van uw ontwikkelingslocaties:

- De centrum/stationslocaties zijn voor de moderne kantoorgebruikers het meest aantrekkelijk (*Spoorzone / Raadhuislaan*). Het centrum/stationsgebied is dan ook de belangrijkste kantoorlocatie van Oss. Zowel de Spoorzone als Raadhuislaan hebben een redelijk tot goede auto bereikbaarheid en uitstekende OV-bereikbaarheid, samenhang met reeds bestaande kantoorpanden/locaties en beschikken over aantrekkelijke gebiedskwaliteit en uitstraling. Waar op de Raadhuislaan het ontwikkelen van kantoren

minder parkeerplaatsen en/of groen betekent (door verdichten), is op de Spoorzone voldoende ontwikkelingscapaciteit.

- De *Talentencampus* is een multifunctioneel gebied met ontwikkelingsruimte voor kantoor/bedrijfsverzamelgebouwen¹⁵. Naast kantooruimte is op de Talentencampus ondermeer het Oss stadion gevestigd, opleidingsinstituten ROC De Leijgraaf en Het Hooghuis en voorzieningen (sport, horeca, leisure). De Talentencampus is redelijk per auto en goed per openbaar vervoer (op termijn mogelijk hoogwaardig openbaar vervoer) bereikbaar. De Talentencampus is complementair aan de andere kantoorlocaties in Oss¹⁶. De aantrekkelijkheid voor reguliere kantoorgebruikers schatten we relatief beperkt in.
- *Vorstengrafdonk* en de *Julianasingel/Hartog Hartogsingel*: scoren bovengemiddeld door de gunstige ligging langs de snelweg A-59 (Vorstengrafdonk) en de entree van de gemeente (Julianasingel/Hartog Hartogsingel). Oss beschikt momenteel niet over een echte snelweglocatie of een strategische locatie aan de stadsrand. De samenhang met bestaande kantoorlocaties is zeer beperkt en beide locaties zijn ook weinig multifunctioneel. Gebiedskwaliteit kan deels gecreëerd worden door ontwikkeling van een aantrekkelijk kantorencluster. Vorstengrafdonk is een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein, een strook met kantoren langs de snelweg (in combinatie met kantoorachtigen) zou hier bij kunnen aansluiten. Hiervoor is wel enige massa¹⁷ nodig. De locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel ligt strategisch op een hoekkavel; grenzend aan dit kavel zijn bedrijfsruimtegebruikers actief. Dit doet de gebiedskwaliteit weinig goed. Ook de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding maakt het gebied lastig te ontwikkelen. Herontwikkeling van het gebied (inclusief het bedrijventerrein) is noodzakelijk om een aantrekkelijke kantorencluster te kunnen realiseren.

¹⁵Alle gebouwen zijn bedrijfsverzamelgebouwen waar ruimte is voor meerdere bedrijven en instellingen, waardoor er veel voorzieningen gedeeld kunnen worden (propositie Talentencampus voor het MKB, 2010)

¹⁶Doordat de Talentencampus een specifiek milieu met een eigen concept, is de concurrentie met uw andere ontwikkelingslocatie (de Spoorzone) beperkt, zo schatten we in.

¹⁷Naar schatting zo'n 20 tot 25% van de kantoorgebruikers in Oss heeft behoefte aan een snelweglocatie. Gezien de nieuwbouwbehoefte is het lastig om voldoende kritische massa te ontwikkelen om een sterke snelweglocatie te realiseren.

- De *Rossinistraat* en omgeving is een locatie met een goede bereikbaarheid, zowel per auto als per openbaar vervoer. De gebiedskwaliteit van de locatie is redelijk en de locatie is weinig multifunctioneel (winkelcentrum De Ruwert ligt op ongeveer een kilometer lopen). Er zijn een aantal moderne kantoorpanden gevestigd met een prima uitstraling. De locatie heeft minder specifieke kwaliteiten dan het centrum/stationsgebied, Vorstengrafdonk en de De locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel.
- *MoLaDa* is een modern gemengd bedrijventerrein. Aan de randen van deze locatie (zoals op de locatie Moleneind, aan de Julianasingel) zijn een aantal modernere kantoor(achtige) panden gevestigd. Toch heeft het bedrijventerrein niet de uitstraling en kwaliteit die een moderne kantoorgebruiker zich direct wenst.

Tabel 6: ranking ontwikkelingslocaties kantoren op basis van markttechnische beoordeling

#	Locatie	Bereikbaarheid ov/auto	Ligging	Gebieds kwaliteit	Multi functionaliteit	Samen hang
1	Raadhuislaan	++	++	+	++	++
2	Spoorzone	++	++	+	++	+
3	Talentencampus	+	+	+	+	+
4	Vorstengrafdonk	+	++	0	-	-
4	Julianasingel/Hartog Hartogsingel	+	++	0	-	-
5	Rossinistraat e.o.	+	0	0	0	0
6	MoLaDa	0	0	-	-	-

Bron: Stec Groep, 2011

2.9 Ook omliggende gemeenten (< 20 km) hebben plannen voor ontwikkeling van kantoorruimte

Planvoorraad van meer dan 160.000 m² bvo in omliggende gemeenten

Tabel 7 maakt een overzicht van de grootste plannen aan kantoren van de omliggende gemeenten in de nabijheid van Oss (Den Bosch, Veghel en Wijchen). De plannen bevinden zich in de diverse stadia van ontwikkeling: 'bouwvergunning afgegeven', 'ideeënfase', 'planfase' en 'in aanbouw'. Vooral Den Bosch

beschikt nog over forse plancapaciteit, zowel langs de snelweg (De Brand, De Herven) als in het Paleiskwartier. In Veghel zijn plannen voor uitbreiding van de snelweglocatie 'Poort van Veghel'.

Tabel 7: plannen voor ontwikkeling van kantoorruimte in regiogemeenten (peildatum: november 2010)

Gemeente	Plannaam	Oppervlakte (m ² bvo)	Fase
Den Bosch	De Herven - Amerikatoren	5.300	Bouwvergunning afgegeven
	Paleiskwartier	77.175	Diverse fases
	Willemspoort	27.650	Planfase
	Chrysalis (Koningsweg 101)	15.000	In aanbouw
	BDO / C-TAC - Pettelaar	13.000	planfase
	De Brand	2.800	planfase
	Kantoor ZLTO - Onderwijsboulevard	5.000	In aanbouw
	Stationslocatie D + E	2,899	Planfase
	Veghel	Poort van Veghel	4.400
Poort van Veghel II		4.000	Planfase
Wijchen	Bijsterhuizen	4.000	Planfase

Bron: FGH Bank en Property NL; 2010

Oss in perspectief: vergelijking met de belangrijkste gemeenten in de regio

Tabel 8 maakt een vergelijking van de kantorenmarkt van Oss met de kantorenmarkt van omliggende gemeenten. De gemeente Den Bosch heeft verreweg de grootste kantorenvoorraad. Den Bosch trekt, als provinciehoofdstad, veel overheid- en semi-overheidsinstanties aan. Dit verklaart ook grotendeels het hoge aandeel kantoorruimte per inwoner in Den Bosch. Oss is qua kantorenvoorraad beduidend kleiner dan Den Bosch en vervult daarom economisch vooral een lokale/subregionale functie. De gemeenten Uden, Veghel en Wijchen hebben een kleinere kantorenvoorraad dan Oss. Veghel beschikt over een ruim aanbod aan kantoorruimte, mede door het aanbod van enkele kantoortorens langs de snelweg (Poort van Veghel). Wijchen en Uden hebben een zeer bescheiden kantorenvoorraad.

Tabel 8: kerngegevens kantoren in omliggende gemeenten van Oss, 2011

	Oss	Den Bosch	Uden	Veghel	Wijchen
Voorraad in m ² vvo	185.000 ¹⁸	932.000	52.000	37.000	13.000
Aantal inwoners	84.262	139.200	40.360	37.125	39.950
Opname m ² vvo in 2010	2.343	61.000	1.541	1.116	135
Kantoorruimte per inwoner m ²	2,2	6,7	1,3	1,0	0,35
Aanbod in m ² vvo	21.120	76.000	10.609	15.885	3.020
Gemiddelde huurprijs per m ² bvo	90 – 120	110 – 160	85 – 115	90 - 140	80 - 110

Bron: PropertyNL, 2011; Vastgoedmarkt, 2011;

¹⁸ Inclusief kantoorachtigen

3. WAT BETEKENT DIT VOOR DE OSSE KANTORENMARKT?

In dit hoofdstuk staan onze belangrijkste adviezen voor uw kantorenmarkt op basis van onze analyse van de Osse kantorenmarkt.

3.1 Advies 1: Maak strategische keuzes voor ontwikkeling van nieuwe kantoren in Oss

U verkent momenteel de mogelijkheden voor nieuwe kantoorontwikkelingen

Uw gemeente beschikt over meerdere (mogelijke) ontwikkelingslocaties voor nieuwe kantoorruimte (zie ook paragraaf 2.7). In totaal heeft u concrete plannen voor het toevoegen van in totaal zo'n 32.000 m² bvo op de Spoorzone (circa 16.000 m² bvo) en Talentencampus (circa 16.000 m² bvo). Daarnaast heeft u de keuze uit een vijftal locaties (waaronder Vorstengrafdonk en de locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel) waar ontwikkeling van kantoorruimte tot de mogelijkheden behoort. U hecht er grote waarde aan om uw nieuwe aanbod zo marktconform mogelijk te faseren en sterke, toekomstbestendige locaties te maken. Daarom adviseren we u nu om strategische keuzes te maken voor ontwikkeling van nieuwe kantoorpanden, hier zijn meerdere redenen voor:

1. U beschikt momenteel over een tekort aan nieuwbouw kantoorruimte in Oss

In overeenstemming met uw kantorenstrategie uit 2007 kan geconcludeerd worden dat in Oss een landelijk unieke situatie bestaat van schaarste aan nieuwbouw kantoorruimte. Uw gemeente beschikt weliswaar over een aanbod van kantoorruimte (inclusief kantoorachtigen) van circa 21.000 m² vvo (circa 13% van uw totale kantorenvoorraad), maar heeft momenteel slechts beperkt aanbod aan nieuwe ontwikkelingslocaties. De laatste jaren zijn er weinig nieuwe kantoorlocaties op de markt gebracht. De prognoses van de nieuwbouwbehoefte wijzen uit dat er nog ruimte is voor uitbreiding van uw kantorenvoorraad met nieuw vastgoed. Kortom, om het kantorenvestigingsmilieu van Oss te versterken moet u op korte termijn kiezen overgaan tot het (definitief) aanwijzen van enkele nieuwe locaties.

2. Uw gemeente maakt zich sterk voor het behoud en vergroten van (kantoor)werkgelegenheid

De kantoorlocaties in Oss zijn van groot belang voor de Osse economie. De kantoren zijn in Oss goed voor zo'n 20% van de werkgelegenheid (circa 7.000 werkzame personen¹⁹). Kantoren bieden gemiddeld relatief veel werk aan werknemers met een middelbare en hogere opleiding. Juist deze groepen behoren ook vaak tot de middelbaar en hogere inkomens en besteden een aanzienlijk deel van hun inkomsten in de Osse economie, bijvoorbeeld in de horeca en/of detailhandel. Ook de ruimteproductiviteit van kantoorgebruikers is gemiddeld hoog. Gemiddeld levert een kantoorlocatie per hectare (10.000 m² bvo) zo'n 0,5 tot 1,5 miljoen euro toegevoegde waarde op. Kantoorgebruikers maken ook gebruik van dienstverleners in uw gemeente, waaronder bedrijfsruimtegebruikers. Deze samenhang is ongeveer één op één, oftewel: één kantoorbaan is gelieerd aan één bedrijventerreinenbaan. Zonder kantoorlocaties zijn er dan ook minder bedrijfsactiviteiten. Het uitbreiden van uw kantorenvoorraad, in combinatie met het behouden en versterken van bestaande kantoorlocaties, is dan ook zeer waardevol; zeker ook voor de werkgelegenheid in uw gemeente.

3. Structurele veranderingen op de kantorenmarkt in Oss

Ook in Oss is de verwachte vraag naar kantoren aan het inzakken, vanwege de economische crisis en ook de afvlakkende werkgelegenheidsgroei op korte en (middel)lange termijn. Ook trends zoals duurzaamheid, concentratie van kantooractiviteiten en flexibel werken hebben impact op de vraag van gebruikers. Kwaliteit, multifunctionaliteit en (dubbele) bereikbaarheid van kantoorlocaties (centrum/stationslocaties) worden steeds belangrijkere vestigingseisen voor moderne kantoorgebruikers. De kantorenmarkt verandert structureel en de bomen groeien niet meer tot in de hemel. Dit vergt scherpe keuzes en visie op de kantorenmarkt van u als gemeente. Door nu de juiste keuzes te maken in uw plannen, speelt u in op de gewenste toekomst.

4. U wilt versnippering van kantoren tegen gaan

Door een keuze te maken voor een of twee sterke kantoorlocaties, voorkomt u versnippering van kantoorruimte in uw gemeente. Het gaat om het aanwijzen van aantrekkelijke plekken voor kantoorontwikkeling (geen vlees nog vis-plekken) en een goede spreiding van kantoorontwikkeling in de tijd.

¹⁹ inschatting op basis van een gemiddelde kantoorquotiënt van 25 m² bvo per werkzame persoon

Zo kunt u locaties ontwikkelen met voldoende kritische massa, die goed in de markt liggen en over een uitstekende bereikbaarheid beschikken. Daarmee speelt u in op de wensen van de moderne kantoorgebruiker en maakt u kantoorlocaties met voldoende toekomstpotentie.

5. U wilt beschikken over een goede balans tussen vraag en aanbod op de Osse kantorenmarkt

Wanneer wordt ingezet op het creëren van een gezonde balans tussen nieuwbouwbehoefte (vraag) en de plancapaciteit (aanbod) van kantoorruimte, blijft de bestaande kantoorruimte in Oss voor kantoorgebruikers aantrekkelijk. Wanneer een te forse nieuwbouwcapaciteit op de markt komt, zal een gebruiker eerder kiezen voor vestiging in een nieuwbouwpand. Door enige schaarste te creëren (gezonde balans), blijft vestiging in een bestaand kantoorpand een interessante mogelijkheid voor gebruikers. Op deze manier snijdt het mes aan twee kanten: er wordt enerzijds geen overdosis aan nieuwe kantoren toegevoegd (wat leegstand in de hand werkt) en anderszijds zullen gebruikers blijven overwegen zich te vestigen in de bestaande kantoorpanden (wat leegstand tegen gaat). Dit sluit ook goed aan bij de methodiek van de SER-ladder, die uw gemeente ook voor bedrijventerreinen al sterk hanteert!

3.2 Advies 2: Zet in op de ontwikkeling van de Spoorzone voor een sterk centrum/ stationsmilieu

Uw plannen voor de Spoorzone zijn vanuit markttechnisch perspectief zeer aantrekkelijk

We adviseren u om te kiezen voor ontwikkeling van de Spoorzone als kantoorlocatie. Deze locatie is vanuit markttechnisch perspectief de meest aantrekkelijke ontwikkelingslocatie van uw gemeente. Daarnaast heeft de Spoorzone veel toekomstpotentie en sluit de locatie goed aan bij de behoefte van de moderne kantoorgebruiker. Er zijn meerdere argumenten waarom we u adviseren om uw plannen voor ontwikkeling van de Spoorzone in Oss zeker door te zetten:

1. Spoorzone voldoet aan de wensen van de moderne kantoorgebruiker

Kwalitatief aantrekkelijke kantoorlocaties, zoals de Spoorzone, kennen over het algemeen een langere levenscyclus en verouderen hierdoor minder snel. Daarom moet u als gemeente meer dan ooit denken vanuit gebieden en vanuit het oogpunt van de gebruiker. Gesteld kan worden dat een toekomstbestendige kantoorlocatie aan vijf eisen moeten voldoen. Deze locatie moet beschikken over:

1. uitstekende dubbele bereikbaarheid (OV, liefst intercity en auto);
2. voldoende parkeerruimte;
3. een aantrekkelijke gebiedskwaliteit;
4. menging van functies (multi-use);
5. kwalitatief goede gebouwen (met moderne vereiste als ICT, klimaatbeheersing en duurzaamheid).

De Spoorzone voldoet in grote mate aan deze vijf eisen. De locatie is goed bereikbaar per auto (zeker wanneer u investeert in de bereikbaarheid van de Gasstraat) en uitstekend per openbaar vervoer (de locatie ligt naast het NS Station). In uw plannen voorziet u in voldoende parkeerruimte door parkeerplekken te creëren onder de kantoorpanden. De gebiedskwaliteit van de Spoorzone is, mede door de ligging nabij het centrum, goed. In uw huidige plan voor de Spoorzone heeft u veel aandacht voor de kwaliteit op de locatie. We raden u aan een hoog ambitieniveau voor de locatie te blijven hanteren. Deze kwaliteit is straks ook terug te zien in de ontwikkeling van gebouwen: veelal kleinschalige tot middelgrote kantoorpanden met voldoende identiteit en flexibiliteit. De Spoorzone ligt op kort afstand van winkels, horeca en overige voorzieningen. Daarnaast kunt u overwegen om naast kantoren, ook voor kantoorgebruikers aanvullende functies, op de locatie toe te staan. Hiermee versterkt u de multifunctionaliteit van de locatie zelf en daarmee het profiel. Hierbij denken we aan bijvoorbeeld horeca, maar ook andere type activiteiten.

Multifunctionele omgeving en eigen identiteit zijn complementaire begrippen in plaats van ogenschijnlijke tegenstelling. Multifunctionaliteit kan alleen maar met verschillende smaken, identiteiten, functies, gebruikers en verschillende (uitstraling van, typen) gebouwen, en daarmee eigen identiteit. De Osse kantoorgebruiker is veelal kleinschalig en wil geen grote kantoorkolos, waarin slechts een naamplaatje duidt op aanwezigheid, maar wil eigen (lokale) signatuur. Dat kan beter in een multifunctionele omgeving dan in een monofunctionele omgeving. Multifunctionaliteit is dan ook een uitgangspunt (belangrijke kernkeuze) in de Spoorzone.

2. Het centrum/stationsgebied is succesvolle locatie die zich al heeft bewezen

Met de ontwikkeling van de Spoorzone kiest u voor het uitbreiden van de bestaande succesvolle kantoorlocatie in uw centrum/stationsgebied (Raadhuislaan, Gasstraat, Molenstraat en omgeving). Hierdoor is er voldoende massa aanwezig, is er voldoende bestaansrecht voor voorzieningen en (hoogwaardig) openbaar

vervoer en kan daarnaast verder geïnvesteerd worden in een aantrekkelijke omgeving. Het bijkomend voordeel van het centrum/stationsgebied, is dat deze locatie zich al bewezen heeft: er zijn al meerdere grote gebruikers aanwezig. Dit heeft vaak een aantrekkende werking op nieuwe kantoorvestigers. Hierbij is het wel belangrijk om een goede aansluiting te maken tussen bestaande kantoorlocaties (met name Raadhuislaan en Molenstraat) in uw centrum/stationsgebied en de Spoorzone. De Spoorzone heeft, door de ligging aan de zuidzijde van het spoor, nog geen directe relatie met uw bestaande kantoorlocaties in het centrum/stationsgebied. Door goede verbindingen te creëren maakt u er één hoogwaardig gebied van.

3. Ontwikkeling van de Spoorzone zorgt daarnaast ook voor versterking van uw centrum/stationsgebied

Door de ontwikkeling van de Spoorzone investeert u direct in de gebiedskwaliteit van uw centrum/stationsgebied. De Spoorzone kan goed aansluiten bij de fraaie kantoorpanden aan de Raadhuislaan (waaronder uw gemeentehuis) en de kantoorvilla's aan de Molenstraat. Door het toevoegen van meerdere functies (naast kantoren) krijgt u bovendien een meer dynamisch gebied (momenteel is de zuidzijde van het station vooral in gebruik als 'park en ride'). Op deze manier ontstaat meer 'reuring' in het gebied. Dit komt de kwaliteit en het profiel van de locatie ten goede.

4. U beschikt over voldoende nieuwbouwbehoefte voor ontwikkeling Spoorzone

Tot 2020 heeft uw gemeente behoefte aan de toevoeging van maximaal zo'n 28.000 m² bvo kantoorruimte. Ruim de helft van uw kantoorgebruikers heeft voorkeur voor vestiging in het centrum/stationsgebied. Daarmee bedraagt de nieuwbouwbehoefte voor de Spoorzone zo'n 14.000 m² bvo. Dit sluit (redelijk) goed aan bij de plancapaciteit die u in gedachten heeft voor de ontwikkeling van de Spoorzone²⁰.

5. Meeste transacties en grootste kantoorgebruikers zijn gevestigd in centrum/stationsgebied

In uw centrum/stationsgebied is van oudsher al het merendeel van uw grotere kantoorgebruikers gevestigd. Enkele grote gebruikers zijn bijvoorbeeld de ING Bank, Belastingdienst, gemeente Oss, Rabobank aan de Raadhuislaan, maar ook het kantoor van Organon aan de Gasstraat. Zo'n 50% van de kantoortransacties in uw gemeente (goed voor bijna 75% van het totale vloeroppervlak aan transacties) in de afgelopen tien jaar hebben betrekking op het centrum/stationsgebied. Daarbij gaat het overigens zeker niet alleen om de grote

²⁰ In uw plannen voor de Spoorzone gaat u uit van toevoeging van maximaal circa 16.000 m² bvo kantoorruimte;

gebruikers: ruim 65% van de transacties waren kleiner dan 1.000 m² vvo. Kortom, kiezen voor uitbreiding van uw centrum/stationsgebied met de Spoorzone zorgt voor uitbreiding van een -van oudsher- markttechnisch aantrekkelijke gebied voor kantoorgebruikers.

Wanneer u kiest voor de Spoorzone, kiest u niet voor uitbreiding van Raadhuislaan en Rossinistraat e.o.

Kiezen voor de ontwikkeling van de Spoorzone betekent ook dat u niet kiest voor uitbreiding van kantoorruimte op de locaties Rossinistraat e.o. en Raadhuislaan. Met de ontwikkeling van de Spoorzone en Talentencampus speelt u immers al voldoende in op de nieuwbouwbehoefte tot 2020. Voor ontwikkeling van andere locaties heeft u onvoldoende nieuwbouwbehoefte. Daarnaast is de Rossinistraat en omgeving voor kantoorgebruikers minder aantrekkelijk dan de Spoorzone (zie ook paragraaf 2.8). Toch kiezen voor het ontwikkelen van kantoren op deze plek zorgt voor ongewenste concurrentie voor de Spoorzone. Het verdichten van de Raadhuislaan gaat ten koste van de kwaliteit van de locatie door de afname van groen en parkeerplaatsen. Bovendien is verdichten/herontwikkelen van de Raadhuislaan (waarschijnlijk) ook kostbaar (en beschikt u niet over voldoende nieuwbouwbehoefte voor zowel nieuwe kantoren langs de Raadhuislaan en de Spoorzone).

Zet voor Talentencampus in op specifieke gebruikers (met eigen concept)

De Talentencampus is in onze optiek een aantrekkelijk gebied als multifunctionele locatie, met een (beperkt en) specifiek kantorenprogramma (met eigen concept), gerelateerd aan sport, horeca, leisure en onderwijs. In dat opzicht is de Talentencampus in potentie een aantrekkelijk complementair milieu voor andere kantoorlocaties in Oss. Wanneer u de Talentencampus ook openstelt voor 'reguliere' kantoorgebruikers concurreert deze locatie (mogelijk) met de Spoorzone. We raden u aan om heldere uitgangspunten te hanteren voor vestiging op de Talentencampus (specifiek concept), zodat de concurrentie met de Spoorzone slechts beperkt is.

3.3 Advies 3: Leg de plannen voor kantoren op Vorstengrafdonk of de locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel op de plank

Vorstengrafdonk en Julianasingel/Hartog Hartogsingel aantrekkelijke snelweg/stadsrandlocaties voor Oss

Ondanks het feit dat een goede snelweglocatie of locatie aan de entree van uw gemeente (stadsrand) momenteel nog ontbreken, adviseren we u toch om de plannen voor kantoren op Vorstengrafdonk of de locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel nog even op de plank te leggen. In de huidige conjunctuur lijkt ons inzetten op een tweetal ontwikkelingslocaties (zowel Spoorzone als Vorstengrafdonk of Julianasingel/Hartog Hartogsingel) in uw gemeente te risicovol. In het bestemmingsplan voor de Zuidelijke Parkzone

(Vorstengrafdonk) kunt u wel inspelen op de ontwikkeling van kantoren op deze locatie. De locatie is immers zeker geschikt om kantoorgebruikers te faciliteren die langs de snelweg gevestigd willen zijn. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt voorgestaan om een (nog af te grenzen) zonering op te nemen om op dit bedrijventerrein solitaire kantoorvestiging mogelijk te maken. Hiervoor dienen de bestaande koppelingen tussen bedrijfsruimte en kantoor te worden losgelaten. Wel raden we aan om vast te leggen dat het moet gaan om kantoren met enige kritische massa (bijvoorbeeld minimaal een pand van 4.000 tot 5.000 m²). Overwogen kan worden om bijvoorbeeld een hotel als faciliterende voorziening hieraan toe te voegen. Mocht zich een initiatiefnemer melden bij u, dan kunt u ontwikkeling van kantoren op Vorstengrafdonk toestaan en loopt u geen gebruikers mis. Zo speelt u reactief in op ontwikkelingen op uw kantorenmarkt. Hieronder onderbouwen we ons advies voor u:

1. Uw gemeente heeft weinig nieuwbouwbehoefte om een locatie met voldoende kritische massa te ontwikkelen

Ongeveer 20 tot 30% van de kantoorgebruikers in Oss heeft voorkeur voor vestiging langs de snelweg of aan de stadsrand van uw gemeente. Daarmee bedraagt de nieuwbouwbehoefte tot 2020 voor kantoorruimte op deze locaties zo'n 5.000 tot 8.000 m² bvo. Omdat zowel op Vorstengrafdonk als op de locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel nog geen andere kantoorgebruikers gevestigd zijn, is het lastig om een kantoorlocatie van enige massa te ontwikkelen. Het onderscheidend vermogen van een klein cluster kantoren is slechts beperkt. Voor de aanwezigheid van voorzieningen is hiermee ook te weinig draagvlak. Daardoor is het lastig om een sterke snelweglocatie en/of locatie aan de stadsrand te ontwikkelen met voldoende toekomstpotentie. Wanneer u kiest voor een kantorencluster in combinatie met hoogwaardige bedrijfsruimte (>50% kantoorruimte) heeft u op lange termijn mogelijk meer ontwikkelingskansen. Het is dan essentieel om de stedenbouwkundige eisen strikt te blijven hanteren en een hoogwaardige strook te realiseren.

2. Vraag naar snelweglocaties en locaties langs uitvalswegen neemt af

Voor snelweglocaties of locaties aan de stadsrand is het lastig om aan de vestigingseisen van moderne kantoorgebruikers te voldoen. De autobereikbaarheid en ligging van zowel Vorstengrafdonk als de locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel zijn weliswaar bovengemiddeld goed, de multifunctionaliteit en ook de gebiedskwaliteit laat te wensen over. De locaties zijn vaak monofunctioneel en hebben een minder aantrekkelijke uitstraling dan bijvoorbeeld uw centrum/stationsgebied (waar al meerdere kantoorgebruikers

gevestigd zijn). Snelweglocaties, maar ook de locaties aan de stadsrand, worden steeds minder populair bij gebruikers. Deze locaties hebben momenteel dan ook veelal te maken met forse leegstand.

3. In uw regio veel aanbod en leegstand op locaties aan de snelweg

In uw regio is een ruim aanbod aan kantoorruimte langs de snelweg beschikbaar. In en om Den Bosch (in gemeenten als Veghel en Zaltbommel) staan vele kantoorruimtes langs de snelweg momenteel leeg. Diverse van uw regiogemeenten hebben plannen voor kantoren (of kantoorruimtes) langs de snelweg. Daarmee is het aanbod van kantoren langs snelwegen fors aanwezig. Door nu als gemeente de focus te leggen op uw centrum/stationsgebied, kiest u voor een gebied met een specifiek karakter, met minder directe concurrentie van omliggende gemeenten.

4. Door nu niet te kiezen voor Vorstengrafdonk of locatie Julianasingel/Hartog Hartogsingel, maakt u de Spoorzone relatief aantrekkelijker

Wanneer u uw plannen voor kantoren op Vorstengrafdonk of de Julianasingel/Hartog Hartogsingel op de plank legt, maakt u de Spoorzone voor een bredere doelgroep aantrekkelijk. Bedrijven die zoeken naar een nieuwbouwlocatie in Oss, zullen immers genoodzaakt zijn om te kiezen voor ontwikkeling op de Spoorzone. Hierdoor zal de nieuwbouwbehoefte voor de Spoorzone (mogelijk) verder toenemen. Essentieel hierbij is natuurlijk dat de Spoorzone per auto goed te bereiken is en beschikt over voldoende parkeerplaatsen. Omgekeerd geldt op termijn ook voor Vorstengrafdonk of Julianasingel/Hartog Hartogsingel dat wanneer op de Spoorzone geen of weinig ontwikkelingsruimte meer beschikbaar is, beide locaties voor kantoorgebruikers die behoefte hebben aan een nieuwbouwpand meer interessant worden. Een goed voorbeeld in uw regio van een gemeente die van deze strategie (kiezen voor een locatietype) gebruik heeft gemaakt is de gemeente Den Bosch. Deze gemeente koos voor het Paleiskwartier (centrum/stationslocatie) en niet voor grootschalige kantoorontwikkeling langs de snelweg. Den Bosch is momenteel erg succesvol met deze strategie: het Paleiskwartier is een groot succes en (langs de snelweg en uitvalswegen) heeft de gemeente ondergemiddelde leegstand.

Geen 100% kantoorgebruikers op uw bestaande bedrijventerreinen

Verspreid over Oss zijn op diverse bedrijventerreinen solitaire kantoren en kantoorachtige bedrijven gevestigd. De kwaliteit en uitstraling van bedrijventerreinen (zoals MoLaDa en Elzenburg) voldoet vaak niet voldoende aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. We raden u daarom af om reguliere kantoorruimte op bedrijventerreinen te vestigen. Het beleid van de provincie Noord-Brabant is er bovendien op gericht om kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen te beperken. Kantoorachtige (of hoogwaardige) bedrijvigheid (tot circa 50% kantoorruimte) op een bedrijventerrein kan wel aantrekkelijk zijn, juist ook omdat in Oss een aantal grote productie- en logistieke bedrijven gevestigd zijn (waaronder Heineken en Vos Logistics). Daarbij wordt de Osse kantorenmarkt juist gekenmerkt door een ruime aanwezigheid van kantoorachtigen (circa 40.000 m² bvo). Ook naar dit type vastgoed is in de gemeente behoefte. De randen van bedrijventerrein MoLaDa (in het bijzonder Moleneind, als overloopgebied naar de Spoorzone) zijn voor kantoorachtigen zeker geschikt.

Streven naar meer kleinschalige kantoren in woonwijken

Kantoren verspreid in woonwijken zijn, door hun ligging nabij voorzieningen, voor steeds meer kleinschalige kantoorgebruikers een interessante vestigingslocatie. Deze locaties zijn vaak ook per auto en openbaar vervoer redelijk bereikbaar. Voor (door)starters en ZZP'ers, maar ook voor kantoren met een dienstverlenende functie (of servicebalie) is een locatie in de wijk zeer geschikt. Ook zijn kantoren in een woonwijk, wanneer ze verouderen, sneller geschikt voor transformatie naar wonen. Wanneer kantoorpanden in een woonwijk leeg staan, gaat het vooral om meer grootschalig aanbod boven de 1.000 m² vvo. We zien in Oss belangrijke kansen voor met name kleinschalige kantoorgebruikers tot 250 m² bvo. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld kleinschalige woonwerkunits (zoals in de Vlinderstraat) of kantoren in de plint van een appartementencomplex.

3.4 Advies 4: Richt u vooral op uw bestaande kleinschalige tot middelgrote kantoorgebruikers in de traditionele sectoren en koester uw bestaande kantoorgebruikers

Traditionele sectoren met daarnaast enkele kansrijke niches

In hoofdstuk twee constateerden we al dat het merendeel van de kantoorgebruikers in Oss tot de zakelijke diensten en de non-profit behoort. Ook de komende jaren zullen deze doelgroepen belangrijk blijven voor uw kantorenmarkt, verwachten wij. De verdienstelijking van de economie zal zich immers verder doorzetten en de non-profitsector is door de jaren heen altijd een stabiele factor op de kantorenmarkt. Niches die extra in het oog springen de komende jaren zijn in onze ogen de creatieve industrie en de zorgsector (zorgeconomie). Met name de zorgsector is in uw gemeente op de kantorenmarkt zeer actief, voorbeelden zijn de vestiging van BrabantZorg en de Stichting Thuiszorg.

Het grootste deel van de vraag komt uit uw gemeente zelf: koester uw bestaande klanten!

Uit onze analyses blijkt dat de kantoren in Oss zich vooral opvullen met lokale gebruikers. Het merendeel van de verhuizingen vindt over korte afstand plaats. De Osse kantorenmarkt is dan ook bijna voor 100% lokaal en (sub)regionaal georiënteerd. Het koesteren van bestaande klanten is dus van eminent belang voor de gemeente en haar kantorenmarkt! Probeer dus de partijen die u nu heeft vast te houden voor de gemeente en regio.

Merendeel van uw kantoorgebruikers is klein tot middelgroot

In de kantorenplannen van veel gemeenten wordt de kleine gebruiker vaak over het hoofd gezien. In veel plannen van gemeenten zien we veelal een te sterke focus op grote gebouwen en grote metrages. Grote gebruikers zijn natuurlijk belangrijk en aantrekkelijk. Maar let wel, het merendeel van de gebruikers in Oss is klein of middelgroot! De meeste kantoorgebruikers in Oss, zo'n 80 procent, heeft de voorkeur voor een (solitaire) ruimte van 1.000 m² of minder. Kortom, er zijn veel kleine bedrijven actief – zeker in de zakelijke dienstverlening – en naar verwachting neemt de gemiddelde grootte van bedrijven in de toekomst af. Oss kent momenteel een tekort aan kleinschalige kantoorruimte met eigen identiteit en voldoende flexibiliteit. Veel gebouwen bieden onvoldoende mogelijkheden om een eigen identiteit uit te stralen of zijn gevestigd op locaties die minder aantrekkelijk zijn voor kantoorgebruikers (zoals een bedrijventerrein).

De gemeente Oss kan hierop inspelen. Met name door te stimuleren dat de markt voldoende huisvestingsmogelijkheden biedt voor dit type vestigers. In de vorm van kleinere geschakelde kantoorunits (van 500 tot 1.000 m² bvo), kantoorvilla's (van 800 tot 1.200 m² bvo), flexibele kantoren in grotere gebouwen, et cetera.

Box 4: kansen voor kleine kantoren

Uit de onderzoek van NVB en de Universiteit Utrecht blijkt dat vooral de markt van grote kantoren vanaf 5.000 vierkante meter erg hard is getroffen door de economische crisis. In het segment van de kleine kantoren zijn de negatieve effecten minder voelbaar. De meeste kansen voor ontwikkelaars liggen volgens NVB dan ook bij de kleinschalige projecten van rond de 500 m², ook al omdat kleine kantoren de laatste jaren weinig zijn gebouwd. (Bron: NVB Bouw, 2010)

Biedt ook ruimte voor ontwikkeling van eigen kantoorgebouw (koop)

In Oss is, meer dan gemiddeld in Nederland, sterke vraag naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een zelfstandig kantoorpand. Oftewel, geen huur van kantoorruimte, maar koop en ontwikkeling van eigen kavel en gebouw. Circa 30% van de vraag naar kantoorruimte bestaat uit gebruikers die kantoorruimte willen kopen. Als gemeente kunt u hierop inspelen door op uw ontwikkelingslocaties ruimte beschikbaar te stellen voor dergelijke initiatieven. Ook binnen de Spoorzone kunt u dit overwegen en hierover afspraken maken met NS-Poort.

Kwaliteit is het sleutelwoord

Wellicht ten overvloede is het uiteraard van belang dat uw (toekomstige) kantoorlocatie aansluiten bij de eisen en wensen van de doelgroepen. Natuurlijk zit hier enige diversiteit in. Door de bank genomen is echter een algehele stijging van het gewenste kwaliteitsniveau herkenbaar. Organisaties willen een bepaalde identiteit uitstralen en willen/moeten zich onderscheiden. Ook om aantrekkelijk te zijn voor hun werknemers. Daarbij gaat het om de verblijfskwaliteit van een locatie, de buitenkant van het gebouw, maar ook om de inrichting.

Box 5: gemeente kan sturen op de kwaliteit van locaties

De gemeente is niet de partij die kantoren gaat bouwen, dat is evident. Derhalve dringt zich de vraag op wat de gemeente Oss dan eigenlijk aan de kwaliteit van kantoren kan doen? Hiertoe zijn zeker mogelijkheden. De gemeente bouwt weliswaar niet zelf, maar kan wel diverse randvoorwaarden scheppen voor de bouw van kantoren en de directe omgeving hiervan. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende instrumenten:

- Bestemmingsplan: hiermee kan de gemeente onder meer bestemmingen op kantoorlocaties toestaan/uitsluiten (functiemenging?).
- Beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan: hiermee kan de gemeente de kwaliteit van de inrichting van een gebied (extra) beïnvloeden, denk aan aspecten als bouwhoogte, materiaalgebruik (via welstandscriteria in het beeldkwaliteitplan), bebouwingspercentage, gebruik van water en groen, bebouwde parkeeroplossingen, et cetera.
- Masterplan: samen met marktpartijen kan Oss een Masterplan opstellen voor nieuwe locaties, dan wel hier de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor meegeven.
- Locatiebeleid: Oss kan met locatiebeleid invloed geven aan zaken als parkeernormen en functiemenging.
- Verkeersplannen: hiermee wordt de bereikbaarheid van kantoorlocaties beïnvloed.

Duurzaamheid van vastgoed is steeds meer van invloed op keuze gebouw

Daarnaast wordt steeds meer gehecht aan 'duurzaamheid', zo stellen veel bedrijven nu in elk geval. Voorheen werd duurzaamheid vooral een modeverschijnsel genoemd. Langzaam raakt het steeds meer ingebed. Niet alleen bij ontwikkelaars die zich hier steeds meer profileren, maar ook bij eindgebruikers die zoeken naar een nieuwbouwgebouw speelt duurzaamheid steeds meer een rol. Voor deze bedrijven is het belangrijk voor het imago om in een gebouw te zitten dat energiezuinig is. Daarnaast kan het ook nog eens zeer kostenbesparend zijn: bijvoorbeeld door gebruik te maken van natuurlijke hulpbronnen om een klimaatsbeheersing van een gebouw te regelen waarbij een minimum aan CO₂ wordt uitgestoten. Een goed voorbeeld van een duurzaam kantoorgebouw is overigens ook uw eigen gemeentehuis!

3.5 Overige succesvoorwaarden

Monitor de markt goed

Monitor ontwikkelingen op uw kantorenmarkt regelmatig. Zo hebt u een sturingsinstrument, dat u kunt inzetten bij het faseren en vermarkten van uw ontwikkelingslocaties. Anderzijds kunt u zo beter anticiperen op (onverwachte) ontwikkelingen en dynamiek. Maak resultaten ook inzichtelijk voor marktpartijen (bijvoorbeeld door publicaties). Samen met u zijn zij straks verantwoordelijk voor de kwaliteit van uw kantoorlocaties. Marktpartijen zijn gebaat bij een transparante kantorenmarkt en eenduidig en consequent beleid van uw kant.

Reactief handelen op initiatieven vanuit de markt: ook om leegstand tegen te gaan

Wanneer marktpartijen of eigenaren kansen zien om verouderd vastgoed te renoveren of uit de markt te halen en om te zetten naar een andere functie, kunt u dit stimuleren. Dit vraagt om een reactieve houding. U wordt als gemeente zelf geen probleemeigenaar, maar biedt partijen de mogelijkheid om te investeren in bestaand vastgoed met behulp van uw gemeentelijk instrumentarium. Reactief handelen geldt ook voor bijvoorbeeld ontwikkeling van nieuwe kantoren langs de snelweg: wanneer een grote gebruiker zich meldt, moet u deze zeker niet laten lopen, maar wel helder uw kwaliteitseisen in beeld hebben.

Ken en koester uw belangrijkste gebruikers

Voor de ontwikkeling van uw kantoorlocaties, is het belangrijk dat u uw belangrijkste kantoorgebruikers goed kent. Om leegstand in uw gemeente tegen te gaan moet u weten wanneer huurcontracten aflopen, maar ook wat de wensen en eisen van uw gebruikers zijn. Waar lopen ze tegen aan bij hun huidige kantoorlocatie? En waarover zijn ze juist heel enthousiast? En in welke locaties zijn de gebruikers geïnteresseerd? Kantoorgebruikers in Oss blijven niet vanzelf zitten, de wereld verandert snel en, langdurige vestiging van bedrijven is geen vanzelfsprekendheid meer, dus voor deze gebruikers moet veel aandacht zijn!

Box 6: gebruikers met aflopende huurcontracten kiezen voor nieuwbouw

Kantoorgebruikers met aflopende huurcontracten kiezen eerder voor een nieuwbouwlocatie. Het is daarom belangrijk dat u zeker uw grotere kantoorgebruikers goed kent en weet wanneer hun huurcontract afloopt. Om bestaande kantoorlocaties toekomstbestendig en daarmee aantrekkelijk te houden voor deze gebruikers, moet u voldoende aandacht besteden en waar mogelijk investeren in deze plekken..

Kantoren ontwikkelen op locaties met veel toekomstpotentie

Door strategische keuzes te maken voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren, speelt u als gemeente slim in op het tegengaan van toekomstige leegstand. Door te kiezen voor een sterke kantoorlocatie met veel toekomstwaarde (zoals uw centrum/stationsgebied) in combinatie met de juiste gebouwgrootte / doelgroepen zorgt u er voor dat (structurele) leegstand op middellange termijn wordt tegengegaan. Het tegengaan van een overaanbod aan nieuwe kantoren zorgt er daarnaast voor dat uw bestaande voorraad voor gebruikers meer aantrekkelijk blijft.

Samenwerken met andere beleidsvelden binnen de gemeente Oss

Samenwerking binnen de gemeente Oss is wenselijk, omdat de gemeente vele gezichten en deelbelangen kent. Denk alleen al aan de diverse beleidsvelden zoals grondzaken, wonen, milieu, ruimtelijke ordening en verkeer. Daarnaast is er vaak sprake van meerdere (gebieds)ontwikkelingen en/of ruimtelijke investeringsprojecten binnen de gemeente. Soms is het nodig om hierin duidelijke keuzes te maken, om te voorkomen dat er vergelijkbaar aanbod ontstaat. En gezien het grote belang van de factor bereikbaarheid voor kantoren is bijvoorbeeld goede afstemming met het beleidsveld verkeer echt noodzakelijk. Een goed kantorenbeleid is derhalve gebaat bij een sterk faciliterend beleid. Naar buiten toe moet zoveel mogelijk een lijn en een beeld uitgedragen worden. Helderheid en een eenduidige visie dragen bij aan het vertrouwen bij de markt en geven zo een positieve impuls aan het investeringsklimaat voor kantoren.

Samenwerking zoeken met vastgoedmarktpartijen

Samenwerking met vastgoedmarktpartijen is van belang omdat deze partijen over zeer veel marktkennis (ook buiten Oss) en expertise beschikken. Zij hebben dagelijks contact met de markt en zijn bovendien de partijen die het risico nemen om te investeren. De gemeente Oss zet immers zelf geen gebouwen neer, dat doen de

vastgoedpartijen. Door vastgoedpartijen tijdig te betrekken boort de gemeente veel kennis aan en creëert meer draagvlak voor het gemeentelijk beleid.

Ten slotte: ook regionaal afstemmen

Regionale samenwerking op de kantorenmarkt is ook voor Oss relevant. Met het oog op de toekomst is het van belang om, in samenspraak met de markt, enige sturing te geven aan de kwantiteit en kwaliteit van het regionale aanbod. Een belangrijke valkuil in de regio is dat de gemeenten ieder hun eigen plan trekken, waardoor het aanbod kwantitatief (te veel) en kwalitatief (te veel van hetzelfde) niet aansluit bij de marktbehoefte. De regionale economie is hier uiteindelijk niet bij gebaat.

BIJLAGE

TYOLOGIE KANTOORLOCATIES OSS

kantoren in centrum/stationsgebied	
Locatietype	Kantoorpanden in het centrum/stationsgebied een stad, zoals in en nabij het winkelhart en/of locaties binnen een straal van maximaal 800 meter van een station. Denk aan kantoorvilla's en moderne kantoorgebouwen.
Doelgroepen	Veelal kleinschalige en middelgrote zakelijke en financiële diensten (al dan niet met baliefunctie), zoals advocaten, banken, makelaars, architecten. Daarnaast non-profit (zoals zorg) en overheden, vaak in combinatie met baliefunctie. Veelal lokaal en regionaal georiënteerde partijen.
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstekende OV-bereikbaarheid (trein, bij voorkeur intercity). • Voldoende parkeerruimte en goede autobereikbaarheid.
Type panden	<ul style="list-style-type: none"> • individuele panden; monofunctioneel op pandniveau; • merendeel van de panden rond de 750 tot 1.000 m² bvo, met uitschieters tot circa 2.500 m² bvo; • zowel singletenant als multitenant in eenheden van 250 m² tot 1.000 m²; • naast geschakelde kantoren ook vrijstaande panden; • eigen identiteit, flexibiliteit;
Marktaandeel in Oss	Naar schatting 50% van de vraag.
Voorbeelden in Oss	Spoorzone, Raadhuislaan e.o., Gasstraat, Wethouder van Eschstraat
Overig	<ul style="list-style-type: none"> • (half)verdiepte parkeervoorzieningen, uitgaande van een norm van één plaats per 50 m² bvo; • in de plint dienstverlenende gebruikers en functies als drukkerijen, kinderopvang, uitzendbureaus, verhuurmakelaars, etc.;

Bron: Stec Groep, 2011

kantoren op snelweglocaties / langs uitvalswegen / stadsrand	
Locatietype	Locaties nabij de op- en afrit van snelwegen en/of aan de rand van de stad, langs belangrijke uitvalswegen. In de regel sterk eenzijdig via de weg ontsloten.
Doelgroepen	Vooral interessant voor zakelijke en financiële dienstverlening, ICT, accountancy, belastingadviseurs, ontwikkelaars, bedrijven in de telefonie: bedrijven die bovengemiddeld hechten aan uitstekende autobereikbaarheid, herkenbaarheid en uitstraling en zichtbaarheid langs de snelweg.
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Redelijke (OV)-bereikbaarheid (bus, stoptrein). • Uitstekende bereikbaarheid per auto.
Type panden	<ul style="list-style-type: none"> • monofunctioneel pand en gebied, met menging met kantoorachtige bedrijfsruimtegebruikers; • veel parkeren; • representatie langs de weg met smoel; • gebouwen met eigen identiteit in samenhang met elkaar en op gebiedsniveau; • vooral middelgrote kantoorpanden (2.500 tot 5.000 m² bvo); • Singletenant en multitenant met voldoende eigen identiteit en flexibiliteit;
Marktaandeel in Oss	Naar schatting 20-30% van de vraag.
Voorbeelden in Oss	Talentencampus, Julianasingel/Hartog Hartogsingel, kantorenstrook Vorstengrafdonk;
Overig	Op deze locaties is het voorzieningenniveau veelal beperkt. Locaties die goede autobereikbaarheid en voorzieningen combineren zijn daarom erg aantrekkelijk.

Bron: Stec Groep, 2011

kantoren op bedrijventerreinen	
Type kantoren	Kantoorachtige panden op bedrijventerreinen en kantoorruimte als onderdeel van het bedrijfspand.
Doelgroepen	Zakelijke diensten (klein en middelgroot, met name lokaal en beperkt regionaal). Bedrijven in alle sectoren, in Oss met name industrie, , dus gebruikers met een aandeel kantoorvloer naast productieruimte, opslag, etc.
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Matige (OV)-bereikbaarheid. • Goede auto bereikbaarheid.
Type panden	Omvang kantoren van 100 tot circa 1.000 m ² (als onderdeel van bedrijfsruimte).
Marktaandeel Oss	Naar schatting 5-10% in Oss.
Voorbeelden in Oss	MoLaDa, De Geer-zuid;
Overig	Vaak matige kwaliteit en uitstraling. Lage kosten zijn vaak belangrijke vestigingsfactor.

Bron: Stec Groep, 2011

kantoren in woonwijken	
Locatietype	Kleinschalige kantoorpanden verspreid over woonwijken in de gemeente, bijvoorbeeld op aanlooproutes naar het centrum. Denk aan kleinschalige kantoren in woonwijken buiten het centrum, woonwerkunits, kantoren in de plint of kantoorverzamelgebouwen.
Doelgroepen	Overwegend kleinere bedrijven (starters, ZZP'ers) in de dienstensector, of kleine wijkkantoren van lokaal georiënteerde organisaties (zorg).
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Suboptimale bereikbaarheid zowel met auto als OV. • Functionaliteit staat voorop.
Type panden	<ul style="list-style-type: none"> • unit met duidelijk gescheiden componenten (enerzijds de woning en anderzijds de werkruimte) aan de rand van de woonwijk tot maximaal 250 m² bvo; • Omvang kantoor < 100 tot maximaal 250 m² • geschikt voor zowel kleinschalige productie als (persoonlijke) dienstverlening op allerlei gebied;
Marktaandeel in Oss	Naar schatting 5-10%.
Voorbeelden in Oss	Vlinderstraat
Overig	-

Bron: Stec Groep, 2011