BRABAN

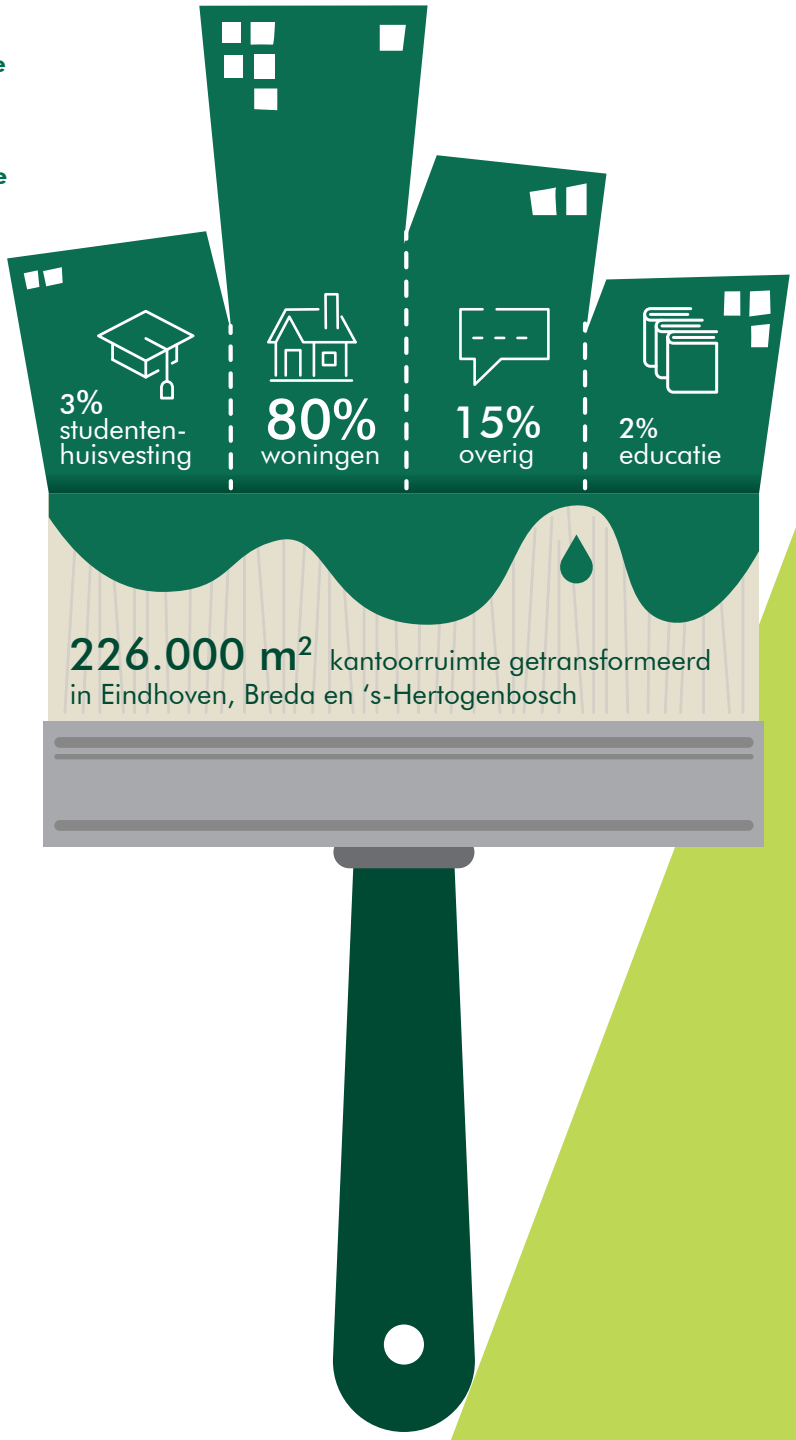
THE PROPERTY PERSPECTIVE

september 2017

CBRE

BRABANTSE KANTORENMARKT IN VOGELVLUCHT

De kantorenmarkten in Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch laten één gemeenschappelijk beeld zien: centrumlocaties zijn populair en over de breedte is er te weinig kwalitatief goede kantoorruimte beschikbaar. Leegstaande kantoren in deze regio komen niet of nauwelijks tegemoet aan de huidige wensen en eisen van kantoorhuurders. Ruime, open vloeren die flexibel werken en onderlinge communicatie bevorderen, worden beperkt aangeboden. Ook ontwikkelingen die nieuwe en gezonde werkplekconcepten ondersteunen, staan nog in de kinderschoenen. Er valt kwalitatief nog een flinke verbeterslag te maken.



Lichtpuntjes

De economische basis van de provincie Noord-Brabant is sterk en het potentieel van de regio komt onder meer tot uiting in haar onderscheidende innovatiekracht. Niet voor niets kent Noord-Brabant het grootste aantal succesvolle campussen van alle provincies in Nederland. Voor wat betreft de werkgelegenheid is de High Tech Campus Eindhoven nummer 1 in Nederland, maar ook Pivot Park in Oss, de Automotive Campus in Helmond en het Science Park op het terrein van de Technische Universiteit Eindhoven groeien. Daarnaast zijn er diverse andere campusinitiatieven die nog in hun startjaren zitten.

De solide economie vertaalt zich in een aantrekkende markt voor commercieel vastgoed. Ook voor de komende jaren zijn de economische voorspellingen gunstig. Prognoses van Oxford Economics laten zien dat tot 2025 een verdere stijging van de kantoorgebonden werkgelegenheid verwacht wordt in met name Eindhoven en Breda. De cijfers liggen zelfs boven het gemiddelde van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Tijd voor actie

De hierboven geschetste marktsituatie biedt volop kansen voor eigenaren en ontwikkelaars die de potentie van Brabant, en in het bijzonder Eindhoven, zien en willen investeren in de toekomst. Zij kunnen nu inspelen op de toenemende vraag naar hoogwaardig vastgoed op centrumlocaties.

Als het tekort aan kwalitatieve kantoorruimte blijft bestaan, dan kan met name in Eindhoven, een soortgelijke situatie als in Amsterdam ontstaan. Hier heeft de krapte op de kantorenmarkt tot substantiële huurgroei geleid.

In de drie grote steden in Noord-Brabant willen vooral kantoorgebruikers in de technologie-, media- en telecomsector (TMT) en zakelijke dienstverlening zich vestigen op de multifunctionele centrumlocaties. Het vastgoed op deze locaties moet dan wel voldoen aan de hoge verwachtingen die zij hebben.

© 2017

Tophuren gestegen van

€ 175,- per m2 in Q3 2016

naar € 185,- per m2

in Q1 2017

Tweede leven

Om structureel leegstaand vastgoed tegen te gaan hebben de overheid en marktpartijen de afgelopen jaren diverse transformatieprojecten geïnitieerd. Eindhoven heeft de afgelopen vijf jaar relatief de meeste kantoorruimte onttrokken aan de voorraad door kantoorruimte te transformeren tot gebouwen met andere functies, met name woningen. Maar liefst 11% van de kantorenvoorraad werd getransformeerd, wat neerkomt op circa 160.000 m² kantoorruimte. Bijna driekwart van deze uit de markt gehaalde kantoren zijn voormalige Philipsgebouwen (bron: onderzoek Bureau Stedelijke Planning).

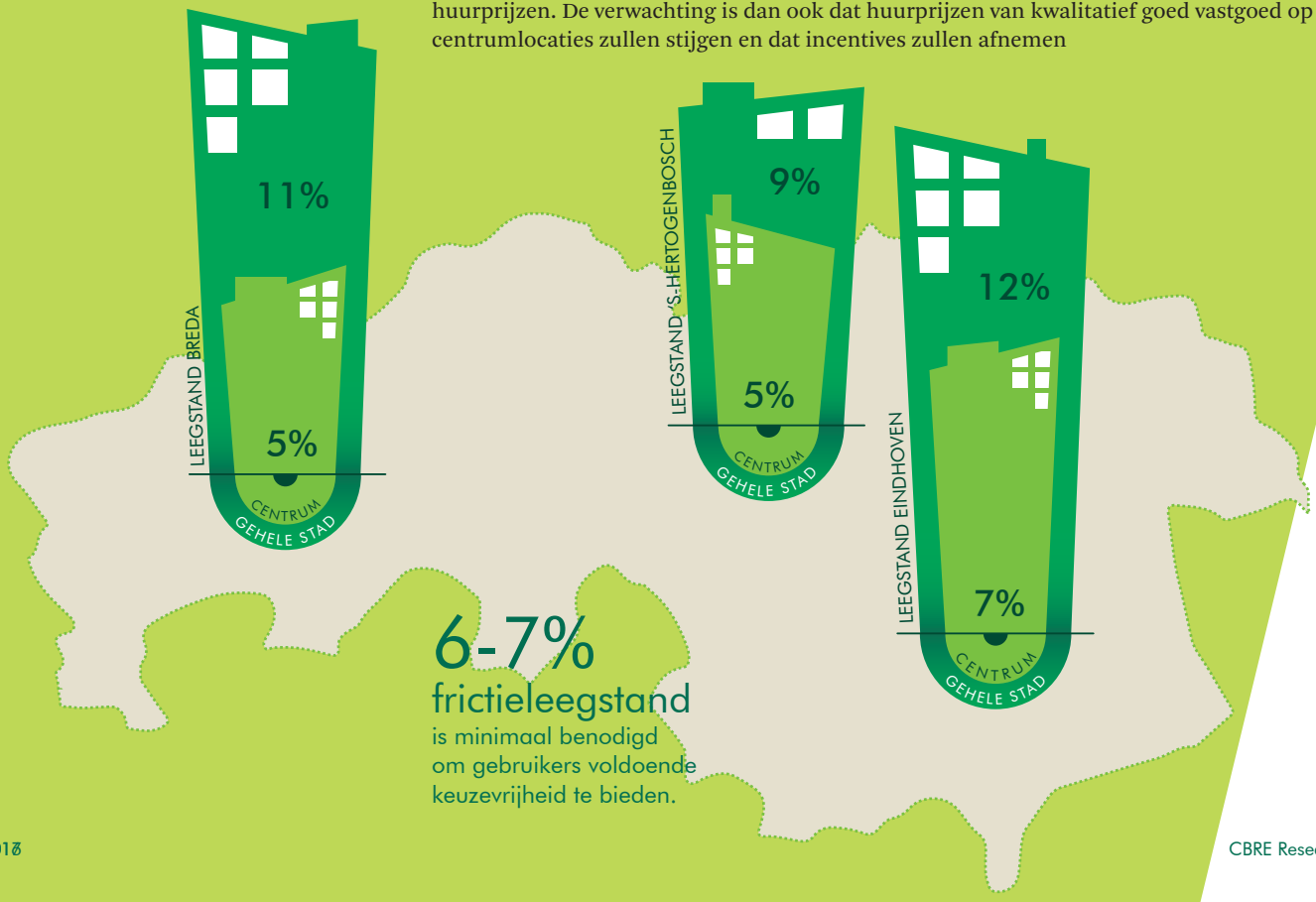
In 's-Hertogenbosch is circa 45.000 m² kantoorruimte getransformeerd en in Breda was dit ongeveer 21.000 m². Op basis van de aanhoudende vraag naar woningen verwacht CBRE dat de transformatietrend zich zal doorzetten, voornamelijk op gunstig gelegen locaties die zich hier goed voor lenen.

Populaire centrumgebieden

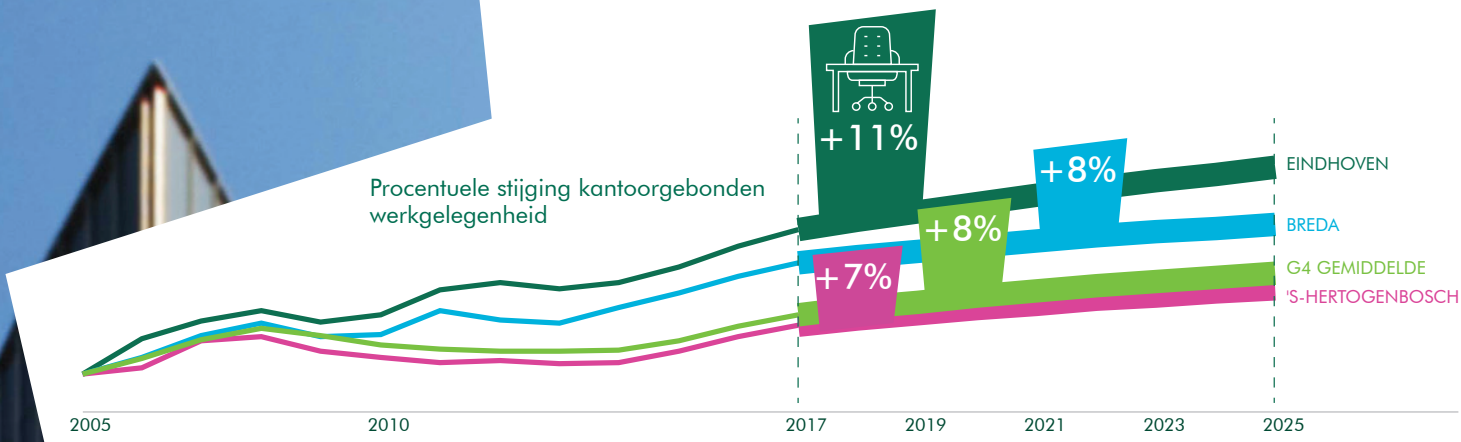
Door de economische groei, de toenemende vraag en het aantal getransformeerde vierkante meters is de leegstand in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Breda gedaald. In de populaire centrumgebieden is de leegstand zelfs zeer sterk teruggelopen. Huurders vestigen zich bij voorkeur op deze locaties, die per openbaar vervoer goed bereikbaar zijn en waar ze een bepaalde mate van levendigheid ervaren.

Monofunctionele gebieden in de periferie blijven naar verhouding flink achter en kenmerken zich door nog altijd hoge leegstandscijfers. Wij moedigen overheid en eigenaren van vastgoed op dergelijke locaties aan om kritisch te zijn en kwaliteit te waarborgen, zowel op gebouw- als op gebiedsniveau. Bijvoorbeeld door aandacht te besteden aan openbaarvervoerverbindingen
en door ondersteunende functies en horeca aan kantoren toe te voegen. Ook de realisatie van woningen zorgt voor levendigheid in een gebied; daardoor kan er een dynamische mix van werken, winkelen en consumeren ontstaan. In de praktijk zien wij dat de belangrijkste voorwaarden zijn die huurders stellen aan vestigingslocaties die zij overwegen.

Naar verwachting neemt de krapte op alle centrumlocaties nog verder toe. Door de verder afnemende leegstand wordt het steeds moelijker voor kantoorgebruikers om alternatieve hoogwaardige huisvesting te vinden. Met name in Eindhoven verwachten we significante krapte door een combinatie van een groeiende vraag, beperkte nieuwbouw en verdere onttrekking van structureel leegstaand vastgoed. Leegstandspercentages tussen de 6 en 7% (zogenaamde frictieleegstand) leiden normaal gesproken tot opwaartse druk op de huurprijzen. De verwachting is dan ook dat huurprijzen van kwalitatief goed vastgoed op centrumlocaties zullen stijgen en dat incentives zullen afnemen



6-7%
frictieleegstand
is minimaal benodigd om gebruikers voldoende keuzevrijheid te bieden.



150.000 m² extra

De afgelopen drie tot vier jaar zijn de economie en de kantoorgebonden werkgelegenheid in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Breda sterk gegroeid. De vraag naar kantoorruimte is daardoor ook toegenomen. Oxford Economics verwacht tot 2025 een verdere stijging van de kantoorgebonden werkgelegenheid in met name Eindhoven en Breda. Bij een gelijkblijvend aantal vierkante meters per werknemer zal dit neerkomen op circa 150.000 m² aan extra benodigde kantoorruimte in de regio.

Om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag moeten gedateerde kantoren op centrale locaties verbeterd worden. Door een renovatie of upgrade kunnen eigenaren hun vastgoed weer laten aansluiten op de moderne wensen van de kantoorgebruiker. Het is nu essentieel om kwaliteit te ontwikkelen, zowel in het gebouw als in het gebied eromheen. Kantoorgebruikers zoeken steeds nadrukkelijker naar duurzame, multifunctionele en gezondere gebouwen op levendige en centraal gelegen locaties.

Mensen zijn actiever bezig met gezondheid en welzijn en willen dit ook op hun werk kunnen voortzetten. Op ons eigen CBRE-hoofdkantoor deden wij samen met de Universiteit Twente 7 maanden lang onderzoek onder ruim 120 medewerkers om de relatie tussen aandacht voor gezondheid op de werkvloer en de effectiviteit van de medewerker te meten. Uit dit recente Healthy Offices-onderzoek blijkt dat de deelnemers zich in een gezonde werkomgeving beter voelen en gemiddeld 10% beter presteren. Aandacht voor 'gezondheid' bij de selectie van een kantoorlocatie is hiermee niet meer weg te denken. Bij het verbeteren van bestaande kantoorgebouwen en ontwikkelen van nieuwe (innovatieve) gebouwen dient hier dus rekening mee gehouden te worden.

Gunstige rendementen

Beleggers en ontwikkelaars die de potentie van Brabant zien en willen investeren in de toekomst doen goede zaken. Zij kunnen het hiaat in de huidige markt opvullen door onderscheidend, hedendaags vastgoed toe te voegen of bestaand vastgoed te verbeteren. Ze komen hiermee tegemoet aan de vraag naar gebouwen waarin de gebruiker optimaal kan presteren. Het is de verwachting dat de aantrekkende vraag en stijgende huurprijzen zullen resulteren in gunstige rendementen.

Momenteel is er een substantieel gat tussen aanvangsrendementen in 'prime' gebieden zoals de Randstad en de rendementen die in de G3-steden in Zuid-Nederland worden behaald. De afgelopen twee jaar heeft de vraag naar kantorenvastgoed van zowel binnenlandse als buitenlandse beleggers zich met name op 'prime' gebieden in de Randstad geconcentreerd, wat tot een neerwaartse druk op aanvangsrendementen heeft geleid in deze gebieden.

Deze partijen zijn in de markt om vastgoed te kopen en een gebied zoals Eindhoven Central Business District met goede fundamenten is interessant voor dit type belegger. Kantoren kunnen nog relatief goedkoop worden aangekocht. Investeringen in panden op aantrekkelijke locaties hebben op basis van de huidige markvooruitzichten potentieel voor waardegroei.

© 2017

Eindhoven trekt de kar

In 2016 kende Eindhoven na Amsterdam, Rotterdam en Utrecht de hoogste kantoor-opname van alle gemeenten in Nederland. Fontys Hogeschool heeft een groot aandeel gehad in de opname dat jaar; deze huurder sloot een contract af voor circa 24.000 m². De opname concentreert zich voornamelijk op het centrum, waar respectievelijk 35% en 60% van de totale opname plaatsvond in 2015 en 2016.

De geschetste ontwikkeling gaat naar verwachting tot krappe marktsituaties leiden in de centra van Breda, 's-Hertogenbosch en vooral Eindhoven. Hoewel het huurniveau in Eindhoven de afgelopen jaren stabiel was, is dit recent gaan stijgen. Het huurniveau in het centrum zal onder invloed van de verbeterende marktomstandigheden en het gebrek aan kwalitatief aanbod nog verder toenemen.

Kantoor als onderscheidende factor

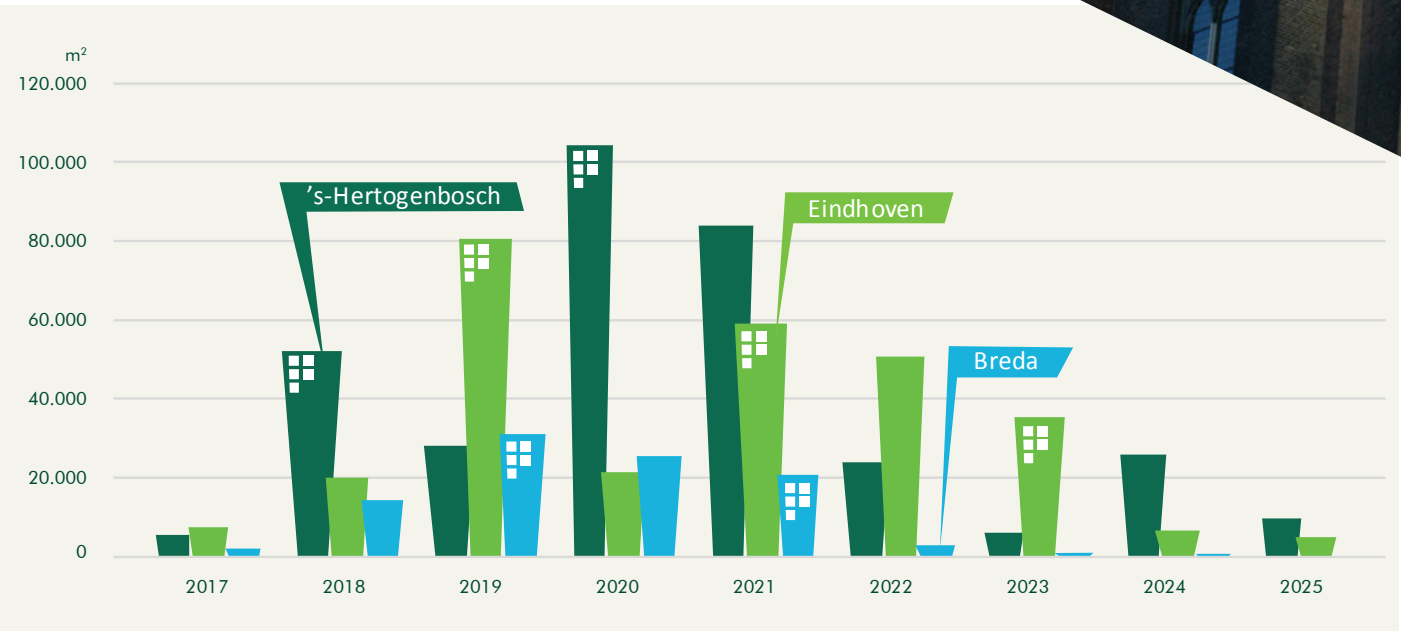
Het advies aan kantoorgebruikers in de regio is om zich op tijd en breed te informeren over en oriënteren op de locatie en kwaliteit van hun kantoorhuisvesting. De werkomgeving wordt steeds meer een onderscheidende factor op de arbeidsmarkt en in de zoektocht naar hoogopgeleid talent. Met het vooruitzicht dat de kantoorgebonden werkgelegenheid verder toeneemt, zal de druk op de arbeidsmarkt in Brabant stijgen. Voor werkgevers biedt dit kansen. Huisvesting op een goede locatie kan - naast merk en organisatiecultuur - een waardevolle, onderscheidende factor zijn in de war for talent. Denk bijvoorbeeld aan een gebouw met onderscheidende architectuur, een bijzonder hospitality-concept of voorzieningen zoals sportfaciliteiten en horeca. Een strategische invulling van de kantoorhuisvesting is steeds belangrijker.

Expiratieprognose

Uitgaande van de huurovereenkomsten waarvan expiratiedata bekend zijn, zullen er in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Breda, in theorie, veel zoekende kantoorgebruikers op de markt komen in de periode 2018-2020. Eindhoven gaat op kop: de gebruikers die hier in de komende 5 jaar op de markt komen zijn samen goed voor 292.000 m² aan kantoorruimte.

Het ligt voor de hand dat huurders bij het aflopen van hun contract nieuwe mogelijkheden gaan verkennen. Terwijl gebruikers die in kwalitatief hoogwaardige panden zitten eerder geneigd zijn om te verlengen, verwachten we dat gebruikers in verouderde panden op zoek gaan naar meer kwaliteit. Met het oog op het huidige kantorenaanbod en de kwaliteit daarvan is het duidelijk dat vastgoedeigenaren en gemeentes werk moeten maken van het aantrekken en behouden van deze huurders, bijvoorbeeld door nieuwbouw of renovatie.

Volume expirerende vierkante meters per jaar/regio



Contact

Walter Dielemans
Regional Director
E walter.dielemans@cbre.com
M 06 50 24 39 37

Eric Harmsen
Associate Director
E eric.harmsen@cbre.com
M 06 11 37 81 65

CBRE Eindhoven
Lichttoren 32
5611 BJ Eindhoven
T 040 30 300 60

@CBRENederland

linkedin.com/company/cbre-nederland

cbre.nl/eindhoven

Meer weten over Healthy Offices?
cbre.nl/healthy

Disclaimer
Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

CBRE
To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at www.cbre.com/researchgateway or visit www.cbre.nl.

Photography
iStock, Paleiskwartier Makelaars (Riva).