



Kantorenmarktrapportage West-Brabant

Stand van zaken per 1 januari 2007



Samenvatting

Sterke positie Breda binnen West-Brabantse kantorenmarkt

De kantorenmarkt van West-Brabant wordt sterk gedomineerd door Breda. Deze gemeente is goed voor 655 duizend vierkante meter kantoorruimte. De nummer twee, Oosterhout, volgt met slechts 98 duizend m². Met uitzondering van Breda heeft West-Brabant geen sterke kantorensignatuur.

Bijna de helft van aanbod kantoorobjecten te vinden in Breda

Per 1 januari 2007 werden er in West-Brabant in totaal 338 kantoorobjecten te koop of te huur aangeboden. Bijna de helft van de objecten is te vinden in de gemeente Breda. Het aanbod kantoorruimte in West-Brabant bedraagt ruim 218.000 m². De dominante positie van Breda op de West-Brabantse kantorenmarkt is uitgedrukt in metrages nog groter. Ongeveer 56% van het totale oppervlak en zelfs 60% van het aanbod groter dan 500 m² is gelegen in Breda.

Aanbod in Roosendaal meest grootschalig

Bijna 80% van het aanbod heeft betrekking op objecten van meer dan 500 m². Toch is de kantorenmarkt van West-Brabant overwegend kleinschalig. Zo'n 64% van alle objecten is kleiner dan 500m². Roosendaal (92%) kent het hoogste aandeel grootschalig aanbod (groter dan 500 m²).

Een achtste deel van aanbod kantoorruimte is 'combinatieruimte'

Iets meer dan 12% van het aanbod (26.440 m²) kan als combinatieruimte worden getypeerd. Het gaat hier om kantoorruimte binnen een bedrijfspand, vaak te vinden op een bedrijventerrein. Het aandeel combinatieruimte is het hoogst in Roosendaal (20%).

Veruit het grootste deel van het aanbod kantoorruimte wordt te huur aangeboden

Het grootste deel van het aanbod kantoorruimte staat te huur. In totaal gaat het om bijna 85% van de objecten en 88% van het oppervlak. Ongeveer 11% van de objecten staat te koop (7% van het oppervlak) en 5% staat zowel te koop als te huur. In alle gemeenten ligt de nadruk op het huursegment, wel zijn er duidelijke verschillen. Bergen op Zoom (96%) kent het hoogste aandeel huur, in de 'overige gemeenten' is dat het laagst (59%).

Aanbod kantoorruimte in West-Brabant in 2006 op peil gebleven

Het aanbod kantoorruimte laat sinds januari 2003 een overwegend stijgende lijn zien. Landelijk is er sinds juli 2005 sprake van een dalende tendens. In West-Brabant is alleen in de eerste helft van 2006 een sterke daling te zien, daarna is er weer sprake van een opgaande lijn. Per saldo daalde het aanbod in West-Brabant in 2006 met slechts 0,2%, landelijk is de daling een stuk groter (-4,3%). In absolute termen was de daling het grootst in de 'overige gemeenten' (- 3.660 m²), echter relatief gezien is Etten-Leur (-20,2%) de sterkste daler. Oosterhout laat een tegengestelde ontwikkeling zien. Hier groeide het aanbod met bijna 25%. In Breda bleef het aanbod in 2006 min of meer stabiel. De jaarcijfers worden sterk beïnvloed door de ontwikkeling in de 2^{de} helft van het jaar. In deze periode steeg het totale aanbod in West-Brabant met 14,2%.

Toevoeging nieuw aanbod in 2006 even groot als in 2005

In de eerste helft van 2006 is er in West-Brabant maar weinig nieuw aanbod op de markt gekomen (+21.500 m²), in de tweede helft was dit bijna het drievoudige (+62.300 m²). Per saldo werd er in 2006 voor 83.800 m² kantoorruimte aan het aanbod toegevoegd. Dit is een marginale daling ten opzichte van 2005 (-0,1%). Alleen in Breda en Bergen op Zoom is er ten opzichte van 2005 meer kantoorruimte toegevoegd.

Opname kantoorruimte in 2006 met bijna kwart gestegen

In West-Brabant is in 2006 meer dan 84.000 m² kantoorruimte opgenomen. Dat is een toename van bijna 17.000 m² (+24,9%) ten opzichte van 2005. Landelijk groeide de vraag naar kantoorruimte met 22%. Vooral in de eerste helft van 2006 lag de opname in West-Brabant met 49.200 m² op een hoog niveau. In de tweede helft van 2006 daalde de opname naar 35.100 m². Breda staat met een opname van bijna 37.000 m² (43,8%) duidelijk op nummer één. Na Breda volgen de 'overige gemeenten', Bergen op Zoom en Roosendaal. Etten-Leur speelt op de regionale kantorenmarkt maar een beperkte rol. Doordat in 2006 de vraag naar kantoorruimte (verhuurd/verkocht) op een vergelijkbaar niveau lag als het nieuwe aanbod kantoorruimte (te koop/huur), is het totale aanbod in West-Brabant redelijk op peil gebleven.

Kantorenmarkt in West-Brabant 'krapper' geworden

De kantorenmarktratio, het aantal opgenomen vierkante meters kantoor in 2006 gedeeld door het aanbod van kantoorruimte begin 2007, komt voor West-Brabant uit op 39%. Een jaar eerder bedroeg deze ratio nog 31%. Landelijk wordt voor 2006 een ratio van 32% berekend (2005: 25%). Op gemeenteniveau zijn er grote verschillen in de kantorenmarktratio. Voor Etten-Leur wordt een score van 82% berekend en ook Roosendaal (60%) en Bergen op Zoom (53%) scoren hoog. Breda en Oosterhout (beide 30%) hebben een lage ratio en beschikken dus over relatief veel aanbod. Ondanks de dalende lijn van de kantorenmarktratio kent West-Brabant met 218.000 m² (Breda: 122.000 m²) nog altijd een ruim aanbod kantoorruimte.

Gemiddelde huurprijs kantoorruimte het hoogst in Bergen op Zoom

De gemiddelde huurprijs per m² kantoorruimte is in West-Brabant tussen 1 januari 2006 en 1 januari 2007 iets gestegen; van 110 euro/m² naar 114 euro/m² (+2,7%). De huurprijzen in West-Brabant liggen duidelijk onder het niveau van de Randstad. In Bergen op Zoom ligt de gemiddelde huurprijs met 134 euro/m² het hoogst, in de 'overige gemeenten' (104 euro) het laagste.

Centrum Oosterhout duurste kantoorlocatie van West-Brabant

Het centrum van Oosterhout is de duurste 'kantoorlocatie' van West-Brabant. Een vierkantenmeter kantoorruimte kost hier gemiddelde 152 euro. De top 5 wordt gecompleteerd door Kantorenpark Plein 13 te Bergen op Zoom (141 euro/m²), Kantorenpark Westerhagepark (137 euro/m²) en Kantorenpark Claudius Prinsen (137 euro/m²) in Breda en Kantorenpark Parklaan te Etten-Leur (137 euro/m²). De goedkoopste locaties zijn vooral te vinden op bedrijventerreinen (combinatieruimte). Wanneer verder wordt ingezoomd op pandniveau dan zijn de duurste objecten vooral te vinden in de gemeente Breda.

West-Brabant telt ruim 185.000 m² kantoorontwikkeling

In West-Brabant zit er voor ruim 185.000 m² aan kantoorruimte in de pijplijn. Het gaat hierbij om concrete ontwikkelingen van kantoorobjecten die door makelaars en projectontwikkelaars in de markt worden gezet. Gezien de gunstige conjunctuur kan er vanuit worden gegaan dat het merendeel van de plannen binnen een aantal jaren wordt gerealiseerd (afhankelijk van omvang, kwaliteit, complexiteit en ligging van het geplande object). De omvang van de nieuwe ontwikkelingen is gelijk aan de vraag van iets meer dan 2 jaar (periode 2005-2006: 152.000 m²). In verband met de aantrekkelijke conjunctuur valt te verwachten dat de vraag naar kantoorruimte de komende jaren verder zal aantrekken. Het leeuwendeel (62,6%) van de ontwikkelingen heeft betrekking op Breda. Op grote afstand volgen Bergen op Zoom (14,4%), Roosendaal (12,7%) en Oosterhout (9,1%).

In werkelijkheid zal het aantal vierkantenmeters kantoorruimte dat de komende jaren op de markt zal komen een stuk hoger uitvallen. Vooral Breda heeft ambitieuze plannen met name in de spoorzone (Via Breda: 80.000 m²) en langs de snelwegen (150.000 m²). Aangezien de database van REWIN objectgerelateerd is, zijn deze gebiedsplannen nog niet in de database opgenomen.

Leegstand is zowel conjunctureel als structureel van aard

De opname cijfers van de afgelopen jaren laten een duidelijk link zien tussen de conjunctuur en de vraag naar kantoorruimte. In tijden van hoogconjunctuur zullen bedrijven eerder geneigd zijn om te investeren c.q. te verhuizen. De huidige leegstand is echter voor een (groot) deel ook structureel van aard. Er staan veel vierkantenmeters kantoorruimte leeg die (zeer) moeilijk bemiddelbaar zijn.

Transformatie van kantoren tot andere bestemmingen zelden mogelijk

Van de totale leegstand heeft globaal eenderde een kwalitatief probleem. Het gaat vooral om verouderde gebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van de moderne gebruiker. Bovendien is er vaak sprake van een gebiedsprobleem. Transformatie van kantoorruimte in een andere bestemming, bijvoorbeeld woningbouw, is in de praktijk moeilijk te realiseren. Het gaat dan niet alleen om de financiële haalbaarheid, maar vaak ook om de ongunstige ligging.

Kantorenmarkt is vraaggericht, maar.....

Ondanks het feit dat klanten door projectontwikkelaars vaak al in een vroeg stadium betrokken worden bij de plannen, zijn er diverse factoren die het vraaggericht bouwen belemmeren. Zo is de regelgeving van de overheid vaak een beperkende factor (o.a. bestemmingsplannen, ongunstige parkeernormen). Ook is het moeilijk om rekening te houden met de steeds veranderende eisen van de klant. Bovendien zijn klanten niet altijd bereid om de (hogere) prijs te betalen die aan maatwerk kleeft.

Kantoren op bedrijventerreinen moet kunnen

In West-Brabant is veel kantoorruimte te vinden op bedrijventerreinen. Het gaat hierbij vaak om combinatieruimte maar ook om solitaire kantoorpanden. Op basis van het provinciale beleid zijn solitaire kantoren op bedrijventerreinen niet toegestaan, maar in de praktijk wordt er nauwelijks gehandhaafd. Marktpartijen zijn van mening dat kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen mogelijk moet zijn. Dit levert voor het bedrijventerrein en de omgeving vaak een kwaliteitsimpuls op. Uit onderzoek blijkt dat één op de vijf verhuisgeneigde bedrijven een voorkeur heeft voor een gemengd bedrijventerrein. De mogelijkheden en wenselijkheid van kantoorontwikkeling (bijvoorbeeld via segmentering) op bedrijventerreinen dient nader onderzocht te worden.

Kansen vooral Breda

Binnen West-Brabant heeft vooral Breda goede papieren op het gebied van kantoren. Door de strategische ligging is Breda een goede vestigingsplaats voor bovenregionale kantoren. De investeringen in de Spoorzone en langs de A16 zullen deze positie versterken. Andere gemeenten binnen West-Brabant hebben veel meer een lokale functie. Wel is er een duidelijke overloofunctie tussen de gemeenten. Wanneer Breda weinig aanbod heeft, profiteren de andere gemeenten.

Voldoende keuze voor iedereen, ook voor kleinere gebruikers

Ongeveer driekwart van de kantorenmarkt bestaat uit kantoren kleiner dan 500 m², terwijl bijna 40% van de werkgelegenheid wordt gecreëerd door de markt voor kleinere kantoren. Ontwikkelaars en beleggers wordt wel eens verweten de markt voor kleine kantoren te negeren. Marktpartijen geven aan dat het tegengestelde waar is. Wel moet er een zekere kritische massa zijn.

Verruimen parkeernormen

Voldoende parkeergelegenheid is één van de belangrijkste wensen/eisen die gebruikers hebben bij (nieuwe) kantoorlocaties. In dit kader is het toe te juichen dat de overheid het (te) strenge parkeerbeleid versoepelt. Desalniettemin zijn ook in recente plannen (zoals de Spoorzone) de parkeernormen verre van ideaal. Dit kan te koste gaan van de belangstelling van het bedrijfsleven in deze gebieden ("No parking , no business").

Inhoudsopgave

Samenvatting

1.	Inleiding	1
2.	Kantorenmarkt West-Brabant	3
2.1	 Areaal kantoorruimte	3
2.2	 Aanbod kantoorruimte	3
2.3	 Vraag kantoorruimte	9
2.4	 Prijzen kantoorruimte	12
2.5	 Toekomstig aanbod kantoorruimte	13
3.	Markttoets	16

BIJLAGEN:

- Kantorenmarkt per gemeente
- Deelnemers rondetafelbijeenkomst

De concept-rapportage is besproken tijdens een rondetafelbijeenkomst met marktpartijen en de gemeente Breda (zie bijlage 2 voor de lijst met deelnemers). Aan de hand van een aantal stellingen is gesproken over de sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen van de West-Brabantse kantorenmarkt. Een aantal uitkomsten van deze bijeenkomst wordt in hoofdstuk 3 (markttoets) gepresenteerd.

De foto's van kantoorobjecten op het voorblad van de rapportage zijn afkomstig van de volgende makelaars: Lenaers Makelaardij, Van Opstal Makelaardij en Van der Sande Makelaardij.

2. Kantorenmarkt West-Brabant

2.1 Areaal kantoorruimte

Breda heeft sterke positie binnen West-Brabantse kantorenmarkt

De kantorenmarkt van West-Brabant wordt sterk gedomineerd door Breda. Deze gemeente was in 2005 goed voor een areaal van 655 duizend vierkante meter kantoorruimte. De nummer twee, Oosterhout, volgt met 98 duizend m² op grote afstand. Actuelere cijfers over het kantoorareaal ontbreken helaas.

De positie van Breda als kantorenstad blijkt ook wanneer het areaal kantoorruimte wordt gerelateerd aan de omvang van de bevolking. Breda telt 3,9 m² kantoorruimte per inwoner, Oosterhout 1,85 m² en Roosendaal slechts 1,15 m². Met uitzondering van Breda heeft West-Brabant geen sterke kantorensignatuur. Overigens blijft de positie van Breda op de kantorenmarkt ten opzichte van steden als Den Bosch (6,7 m² kantoorruimte per inwoner) en Eindhoven (6,4 m² kantoorruimte per inwoner) duidelijk achter.

Tabel 2.1

Areaal kantoorruimte in de 5 grote steden in West-Brabant (2005)

Gemeente	Areaal kantoorruimte (m²)	Aantal inwoners	Kantoorruimte per inwoner (m²)	Aandeel huursector (%)
Bergen op Zoom	87.000	66.300	1,30	35
Breda	655.000	168.055	3,90	57
Etten-Leur	58.000	39.860	1,45	50
Oosterhout	98.000	52.920	1,85	49
Roosendaal	90.000	77.735	1,15	52
Nederland	43.287.000	16.258.000	2,66	61

Bron: Kijk op Kantoren 2005, Bak

2.2 Aanbod kantoorruimte

Bijna helft van aanbod kantoorobjecten te vinden in Breda

Per 1 januari 2007 werden er in West-Brabant in totaal 333 kantoorobjecten te koop of te huur aangeboden. Daarvan hebben 15 objecten betrekking op een Business Center. Het gaat hier om kantoorpanden waar een kantoorruimte of werkplek gehuurd kan worden met administratieve dienstverlening. Bijna de helft (49,4%) van alle kantoorobjecten in West-Brabant is te vinden in de gemeente Breda. Op grote afstand volgen Roosendaal (12,1%), Oosterhout (10,3%), Bergen op Zoom (8,9%) en Etten-Leur (3,2%). De overige gemeenten in West-Brabant nemen nog eens 16,1% voor hun rekening. Opvallend is vooral het geringe aantal kantoorobjecten in Etten-Leur.

Tabel 2.2

Aantal kantoorobjecten in West-Brabant dat per 1 januari 2007 te huur of te koop stond

Gemeenten	Business Center	Kantoren	Totaal objecten	Business Center	Kantoren	Totaal objecten
	Abs.	Abs.	Abs.	%	%	%
Bergen op Zoom	1	30	31	6,7	9,0	8,9
Breda	6	166	172	40,0	49,8	49,4
Etten-Leur	2	9	11	13,3	2,7	3,2
Oosterhout	3	33	36	20,0	9,9	10,3
Roosendaal	2	40	42	13,3	12,0	12,1
Overige gemeenten	1	55	56	6,7	16,5	16,1
Totaal West-Brabant	15	333	348	100,0	100,0	100,0

Bron: REWIN

**NVB Kantoorgebruikers in Profiel 2006 (NVB/Stogo)
Leegstand in % van kantoorareaal (2005 en 2006) regio Zuid**

	2005	2006	Typering leegstand
Breda	15%	14%	veel
Eindhoven	13%	12%	veel
Heerlen	7%	7%	normaal/veel
Maastricht	11%	11%	veel
's-Hertogenbosch	8%	12%	veel
Tilburg	6%	10%	veel
Nederland	12%	14%	zeer veel

Weinig aanbod kantoorruimte in Etten-Leur

Het aanbod kantoorruimte in West-Brabant kent op 1 januari 2007 een omvang van ruim 218.000 m². De dominante positie van Breda op de West-Brabantse kantorenmarkt is uitgedrukt in metrages nog groter. Ongeveer 56% van het totale oppervlak en bijna 60% van het aanbod groter dan 500 m² is te vinden in Breda. Vooral in het centrum van Breda is relatief veel kantoorruimte beschikbaar. Na Breda volgen Oosterhout (11,2%), Bergen op Zoom (9,6%) en Roosendaal (8,4%). Etten-Leur (2,7%) beschikt slechts over een zeer bescheiden aanbod.

Tabel 2.3

Aanbod kantoorruimte (in m²) naar categorie (1 januari 2007)

Gemeenten	Totaal aanbod	Aanbod >500m ²	Combinatie-ruimte	Totaal aanbod	Aanbod >500m ²	Combinatie-ruimte
	Abs.	Abs.	Abs.	%	%	%
Bergen op Zoom	20.890	17.100	3.190	9,6	9,9	12,1
Breda	122.040	103.200	13.490	56,0	59,5	51,0
Etten-Leur	5.980	4.620	0	2,7	2,7	0,0
Oosterhout	24.390	17.950	2.610	11,2	10,4	9,9
Roosendaal	18.410	16.870	3.680	8,4	9,7	13,9
Overige gemeenten	26.310	13.620	3.470	12,1	7,9	13,1
Totaal West-Brabant	218.020	173.360	26.440	100,0	100,0	100,0

Bron: REWIN

Kantorenmarkt overwegend kleinschalig

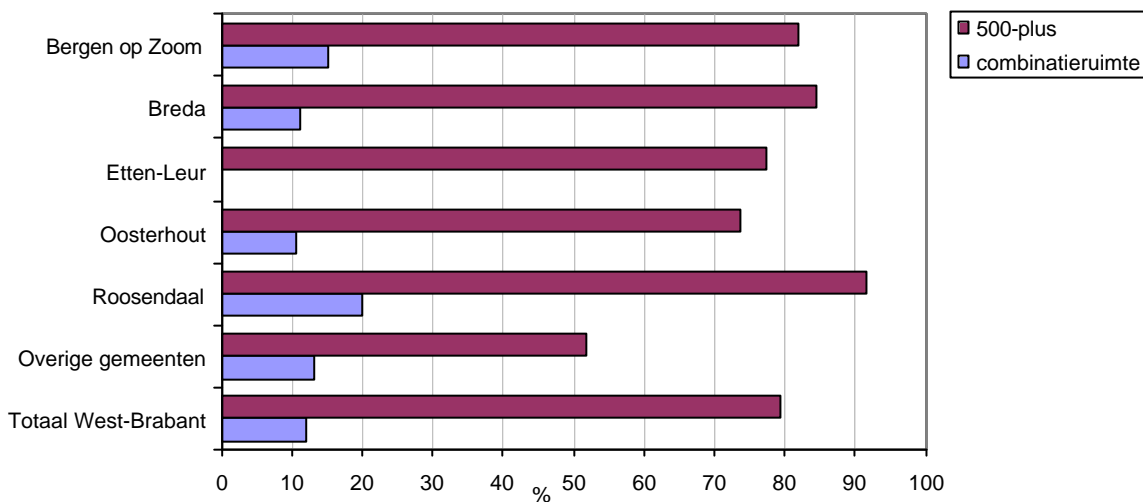
Bijna 80% van het aantal vierkantenmeters kantooroppervlak heeft betrekking op objecten van meer dan 500 m². Toch is de kantorenmarkt van West-Brabant overwegend kleinschalig. Immers, zo'n 64% van alle objecten is kleiner dan 500m². Een aantal grotere objecten heeft dus veel invloed op de cijfers.

Aanbod in Roosendaal meest grootschalig

Wanneer naar het aandeel 'grootschalige' kantoorruimte (> 500 m²) binnen het totale aanbod wordt bekeken, kan worden geconcludeerd dat het aanbod in Roosendaal (92%) het meest grootschalig is. Breda (85%) en Bergen op Zoom (82%) volgen. In Oosterhout (74%) maar vooral in de 'overige gemeenten' (52%) is het aanbod duidelijk kleinschaliger.

Figuur 2.1

Aandeel van 500 m²-plus en combinatieruimte binnen totale aanbod kantoorruimte (1 januari 2007)



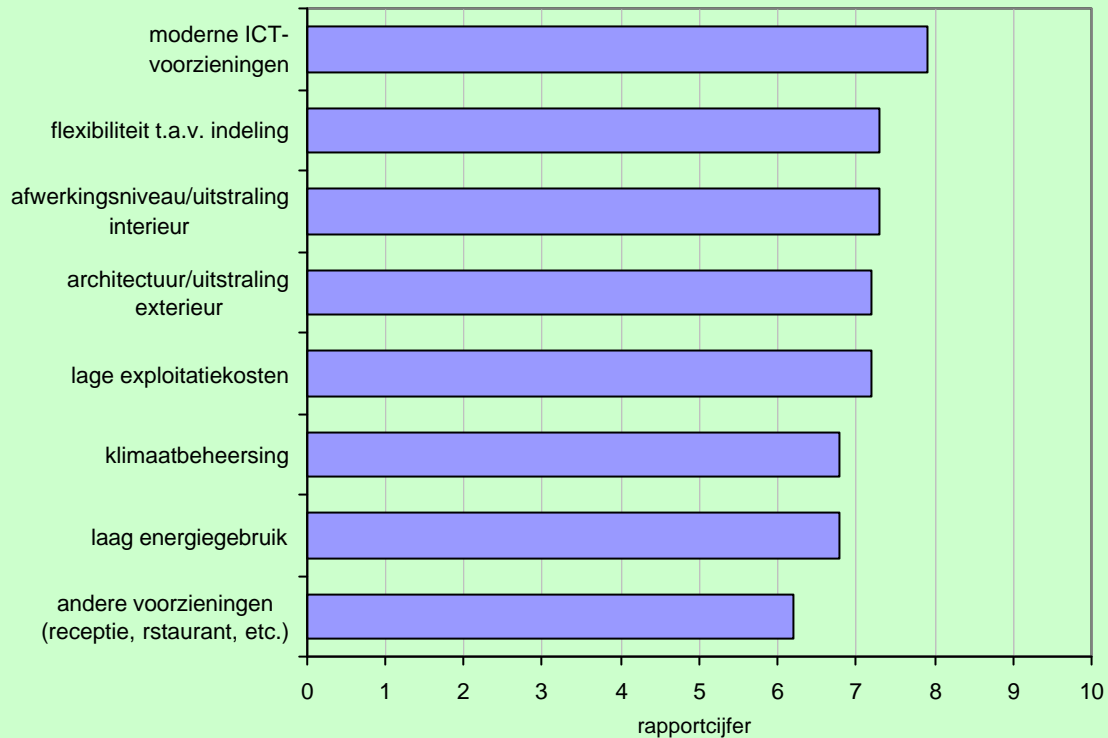
Bron: REWIN

Een achtste deel van aanbod kantoorruimte is 'combinatieruimte'

Iets meer dan 12% van het aanbod (26.440 m²) kan als combinatieruimte worden getypeerd. Het gaat hier om kantoorruimte binnen een bedrijfspand vaak te vinden op een bedrijventerrein. Ook hier is het leeuwendeel te vinden in Breda. Relatief gezien is het aandeel combinatieruimte het hoogst in Roosendaal (20%) en het kleinst in Etten-Leur (0%).

NVB Kantoorgebruikers in Profiel 2006 (NVB/Stogo)

Wensen van de eindgebruikers bij het zoeken naar nieuwe kantoorhuisvesting t.a.v. gebouw



Leeuwendeel van aanbod kantoorruimte wordt te huur aangeboden

Het grootste deel van het aanbod kantoorruimte staat te huur. In totaal gaat het om bijna 85% van de objecten en 88% van het oppervlak. Ongeveer 11% van de objecten staat te koop (7% van het oppervlak) en 5% staat zowel te koop als te huur.

Tabel 2.4

Aanbod kantoorruimte koop-huur in West-Brabant (1 januari 2007)

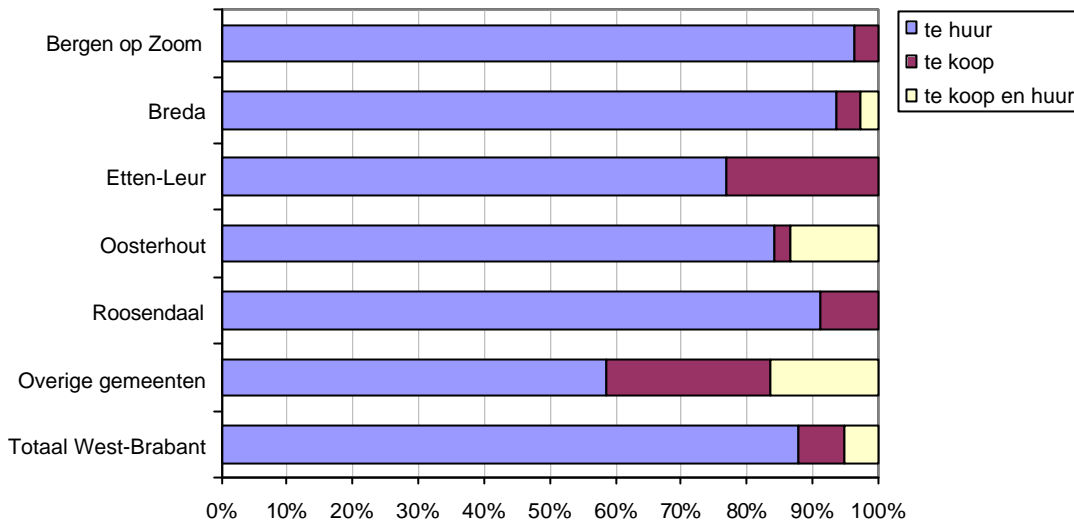
Categorie	Oppervlak (m ²)		Objecten	
	Abs.	%	Abs.	%
Te huur	191.730	87,9	282	84,7
Te koop	15.480	7,1	35	10,5
Te koop en huur	10.800	5,0	16	4,8
Totaal	218.010	100,0	333	100,0

Bron: REWIN

De 'overige gemeenten' en Etten-Leur kennen relatief veel koop

In alle gemeenten ligt de nadruk op het huursegment. Wel zijn er duidelijke verschillen. De gemeente Bergen op Zoom (96%) kent het hoogste aandeel huur, in de 'overige gemeenten' is dat het laagst (59%). Ook Etten-Leur (77%) blijft duidelijk onder het gemiddelde. Het aandeel koop ligt in Etten-Leur en in de 'overige gemeenten' rond de 25%. Oosterhout en de 'overige gemeenten' kennen een relatief hoog aandeel koop en huur (respectievelijk 14% en 17%).

Figuur 2.2
Aandeel huur-koop in aanbod kantoorruimte (1 januari 2007)

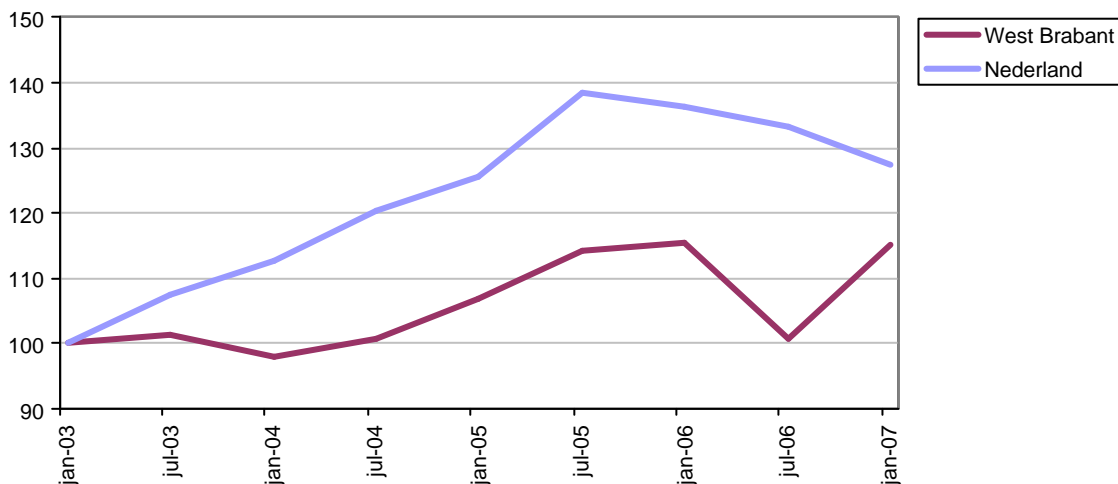


Bron: REWIN

Aanbod kantoorruimte in West-Brabant in 2006 op peil gebleven

Het aanbod kantoorruimte laat in de periode januari 2003 tot en met januari 2007 een overwegend stijgende lijn zien. Landelijk is er sinds juli 2005 sprake van een dalende tendens. In West-Brabant is alleen in de eerste helft van 2006 een sterke daling te zien, daarna is er weer sprake van herstel. Per saldo daalde het aanbod in West-Brabant in 2006 met 0,2%, landelijk is de daling een stuk groter (-4,3%). Het aandeel 500 m²-plus schommelt gedurende de hele periode tussen de 75% en 80%.

Figuur 2.3
Geïndexeerde ontwikkeling kantorenaanbod in West-Brabant en Nederland (januari 2003=100)



Bron: REWIN

Uit Regiopinie.nl (01/2007):

“Het aantal leegstaande vierkante meter slonk in 2006, maar de zorgen zijn in feite alleen maar groter geworden. Steeds meer panden en complexen vallen in de categorie ‘onbemiddelbaar’. Ze staan leeg en dat zal zeer waarschijnlijk zo blijven. De feiten: in 2006 werden er 400.000 m² nieuwe m² kantoorruimtes opgeleverd. Die zijn inmiddels allemaal verhuurd. In datzelfde jaar werd er nog geen 300.000 van de ongeveer 8 miljoen (!) leegstaande meters verhuurd. Conclusie: er is vraag naar nieuwe, frisse, kwalitatief goede meters en niet of nauwelijks naar bestaande meters.....De leegstand oogt enorm maar als je gericht op zoek gaat naar een pand dat voldoet aan je eisen, dan blijkt dat niet of nauwelijks te vinden. Het pand is verouderd, er moeten kostbare aanpassingen gedaan worden of de locatie klopt niet. Panden die leegstaan, staan natuurlijk niet allemaal voor niets leeg. En als je dan tegen relatief gunstige prijzen naar een nieuw, fris gebouw kan, dan is de keuze snel gemaakt” (uitspraken van Cuno van Steenhoven, partner bij DTZ Zadelhoff)

Relatief sterke daling aanbod kantoorruimte in Etten-Leur

In de periode 1 januari 2006 en 1 januari 2007 daalde het aanbod kantoorruimte in West-Brabant met 510 m² oftewel met 0,2%. In absolute termen was de daling het grootst in de ‘overige gemeenten’ (- 3.660 m²), echter relatief gezien is Etten-Leur (-20,2%) de sterkste daler. Oosterhout laat een tegengestelde ontwikkeling zien. Hier groeide het aanbod met bijna 25%. In Breda bleef het aanbod in 2006 min of meer stabiel. De jaarcijfers worden sterk beïnvloed door de ontwikkeling in de 2^{de} helft van het jaar. In deze periode steeg het totale aanbod in West-Brabant met 14,2%. In alle gemeenten is dan een stijging te zien, echter Bergen op Zoom (+39,8%), de ‘overige gemeenten’ (+29,1%) en Oosterhout (+25,5%) spannen de kroon. De ontwikkeling van West-Brabant wijkt duidelijk af van het landelijke beeld (-4,3%).

Tabel 2.5

Ontwikkeling in het aanbod kantoorruimte per gemeente

Gemeente/regio	Aanbod	Groei		Groei	
	1 jan. 2007	1 jan. 2006 – 1 jan. 2007		1 juli 2006 – 1 jan. 2007	
	Abs.	Abs.	%	Abs.	%
Bergen op Zoom	20.890	-990	-4,5	5.950	39,8
Breda	122.040	360	0,3	10.190	9,1
Etten-Leur	5.980	-1.510	-20,2	340	6,0
Oosterhout	24.390	4.850	24,8	4.960	25,5
Roosendaal	18.410	440	2,0	660	3,0
Overige gemeenten	26.310	-3.660	-14,0	5.070	29,1
West Brabant	218.010	-510	-0,2	27.160	14,2
Nederland	4.978.000	-345.000	-6,5	-222.000	-4,3

Bron: REWIN

2.3 Vraag kantoorruimte

Opname kantoorruimte in 2006 met bijna kwart gestegen

In West-Brabant is in 2006 meer dan 84.000 m² kantoorruimte opgenomen. Dat is een toename van bijna 17.000 m² (+24,9%) ten opzichte van 2005. Ook landelijk was er in 2006 een duidelijke toename van de vraag naar kantoren te zien (+22%). Vooral in de eerste helft van 2006 (49.200 m²) lag de opname in West-Brabant op een hoog niveau. In de tweede helft van 2006 daalde de opname naar 35.100 m². Dit is ook lager dan in dezelfde periode een jaar eerder (48.300 m²).

Thermometer kantoren 2006 / Kantoorgebruikers in Profiel (NVB/Stogo)

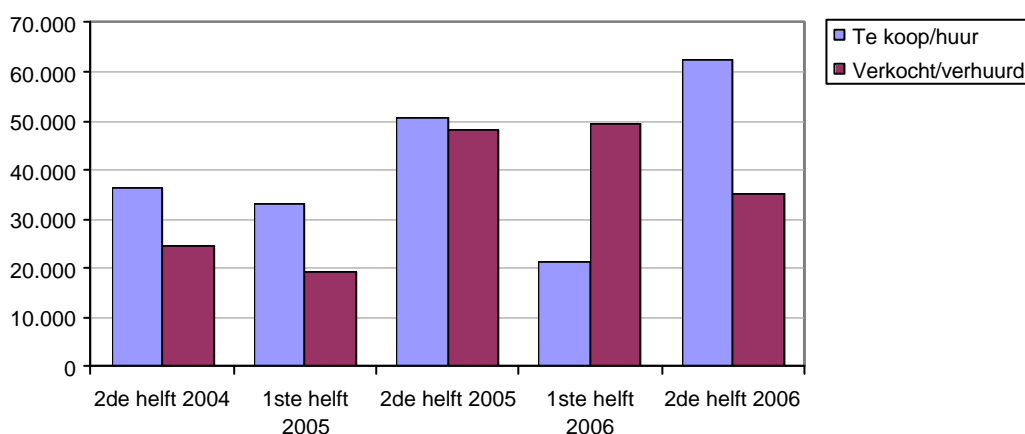
“Ruim drieduizend bedrijven en overheden overwegen binnen drie jaar te verhuizen of hun huidige kantoor te verbouwen. Dat is aanmerkelijk meer dan twee jaar terug. Alles bij elkaar gaat het om zo'n 9 miljoen m² kantoorruimte dat hiermee is gemeoid. Deze nieuwe 'euforie' heeft alles te maken met de inmiddels uitstekend draaiende economie. Deels is de dynamiek vorig jaar al verzilverd. In 2006 zijn voor maar liefst 1,2 miljoen m² nieuwe kantoorruimte bouwvergunningen verleend, 30 procent meer vergeleken met het jaar ervoor.”

Wanneer naar het verloop van het aanbod wordt gekeken, is de situatie omgekeerd. In de eerste helft van 2006 kwam er maar weinig nieuw aanbod op de markt (21.500 m²), in de tweede helft was dit bijna het drievoudige (62.300 m²). Per saldo werd er in 2006 voor 83.800 m² kantoorruimte aan het aanbod toegevoegd. Dit is een marginale daling ten opzichte van 2005 (-0,1%). Alleen in Breda en Bergen op Zoom is ten opzichte van 2005 meer kantoorruimte toegevoegd. In Bergen op Zoom is er zelfs sprake van een ruime verdubbeling.

Doordat in 2006 de vraag naar kantoorruimte (verhuurd/verkocht) op een vergelijkbaar niveau lag als het nieuwe aanbod kantoorruimte (te koop/huur), is het totale aanbod in West-Brabant niet noemenswaardig gewijzigd (zie tabel 2.5).

Figuur 2.4

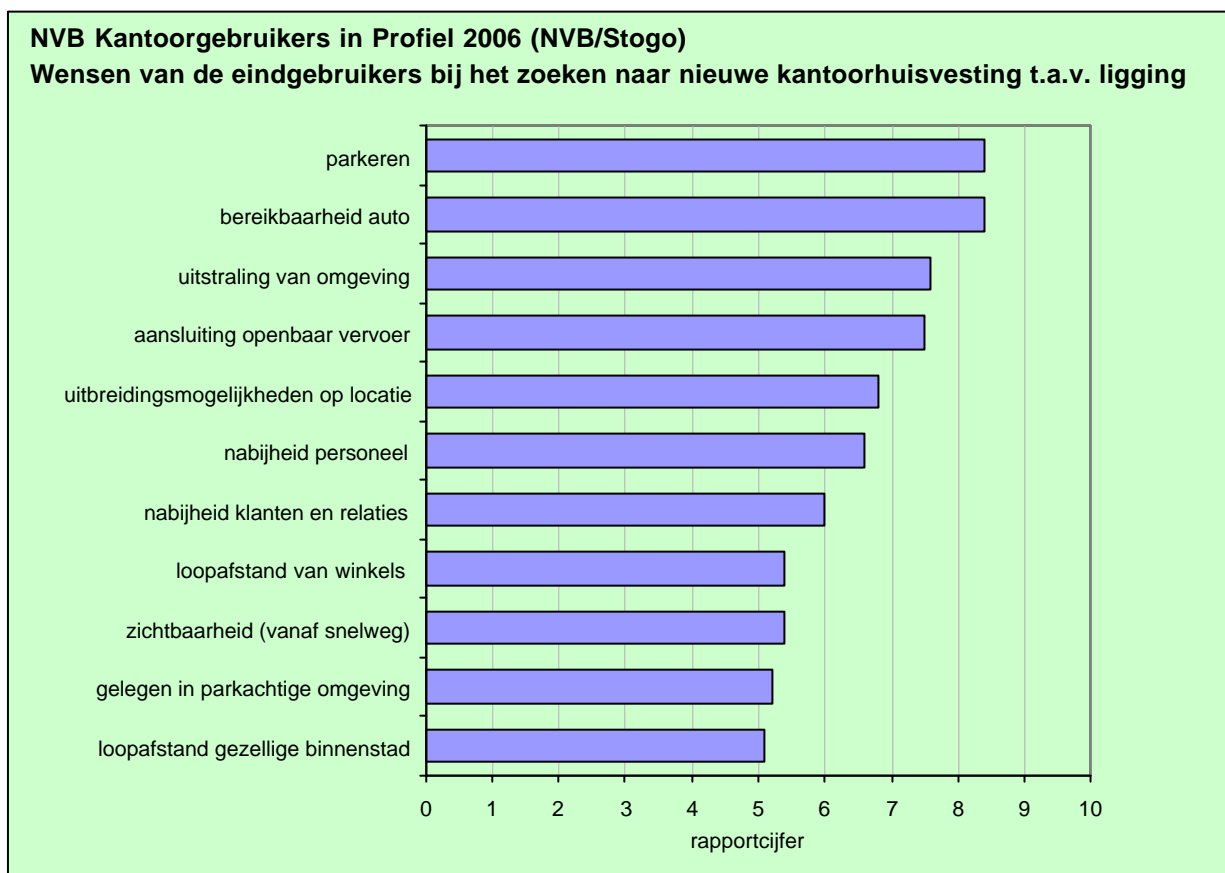
Verloop van het aanbod kantoorruimte in West-Brabant (1 juli 2004 t/m 1 januari 2007)



Bron: REWIN

Kantorenmarkt in West-Brabant 'krapper' geworden

De kantorenmarkratio, het aantal opgenomen vierkante meters kantoor in 2006 gedeeld door het aanbod van kantoorruimte begin 2007, komt voor West-Brabant uit op 39%. Een jaar eerder bedroeg deze ratio nog 31%. Landelijk wordt voor 2006 een ratio van 32% berekend (2005: 25%). West-Brabant kent dus vergeleken met de landelijke uitkomst een relatief kleiner aanbod (in verhouding tot de vraag). Ondanks de dalende lijn van de kantorenmarkratio kent West-Brabant met 218.000 m² (Breda: 122.000 m²) nog altijd een ruim aanbod kantoorruimte.



Breda in periode 2005-2006 goed voor helft opname kantoorruimte

Zoals eerder gemeld, is in West-Brabant in 2006 voor ruim 84.000 m² kantoorruimte opgenomen. Breda staat met een opname van bijna 37.000 m² (43,8%) duidelijk op nummer één. Grotere transacties in 2006 waren onder andere van Witteveen+Bos, Woonstichting Singelveste, Geddes en Gilmore, Waalwear en Achmea. Na Breda volgen de 'overige gemeenten' met 12.900 m² (15,3%). De vraag naar kantoorruimte in Bergen op Zoom (11.150 m²) en Roosendaal (11.070 m²) ligt op een vergelijkbaar niveau. Wanneer een langere periode wordt gezien (periode 1 januari 2005 tot en met 1 januari 2007) verandert er maar weinig. Wel is de positie van Breda met meer dan 50% van de totale regionale vraag verder verstevigd.

Tabel 2.6

Vraag naar kantoorruimte per gemeente en periode

Gemeente	Vraag 2 ^{de} helft 2006		Vraag 2006		Vraag 2005-2006	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Bergen op Zoom	3.040	8,7	11.150	13,2	17.030	11,2
Breda	18.060	51,5	36.890	43,8	76.010	50,1
Etten-Leur	1.570	4,5	4.900	5,8	5.950	3,9
Oosterhout	3.630	10,4	7.370	8,7	13.950	9,2
Roosendaal	5.960	17,0	11.070	13,1	16.150	10,6
Overige gemeenten	2.830	8,1	12.900	15,3	22.670	14,9
Totaal West-Brabant	35.090	100,0	84.280	100,0	151.760	100,0

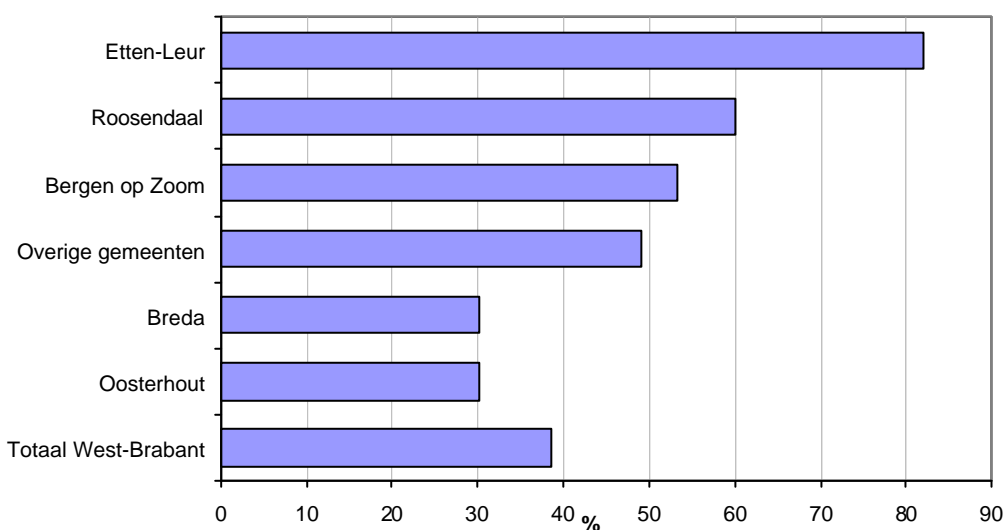
Bron: REWIN

Etten-Leur kent zeer hoge kantorenmarkratio

Wanneer de kantorenmarkratio op gemeenteniveau wordt berekend, komen grote verschillen naar voren. Voor Etten-Leur wordt een score van maar liefst 82% berekend. Dit betekent dat er in relatie tot de vraag maar weinig aanbod te vinden is. In deze gemeente kan dan ook gesproken worden van een zeer krappe kantorenmarkt. Ook Roosendaal en Bergen op Zoom kennen met scores van respectievelijk 60% en 53% een hoge kantorenmarkratio. Breda en Oosterhout (beide 30%) scoren aanzienlijk lager en kennen dus verhoudingsgewijs veel aanbod.

Figuur 2.5

Kantorenmarkratio (vraag/aanbod) in 2006 per gemeente



Bron: REWIN

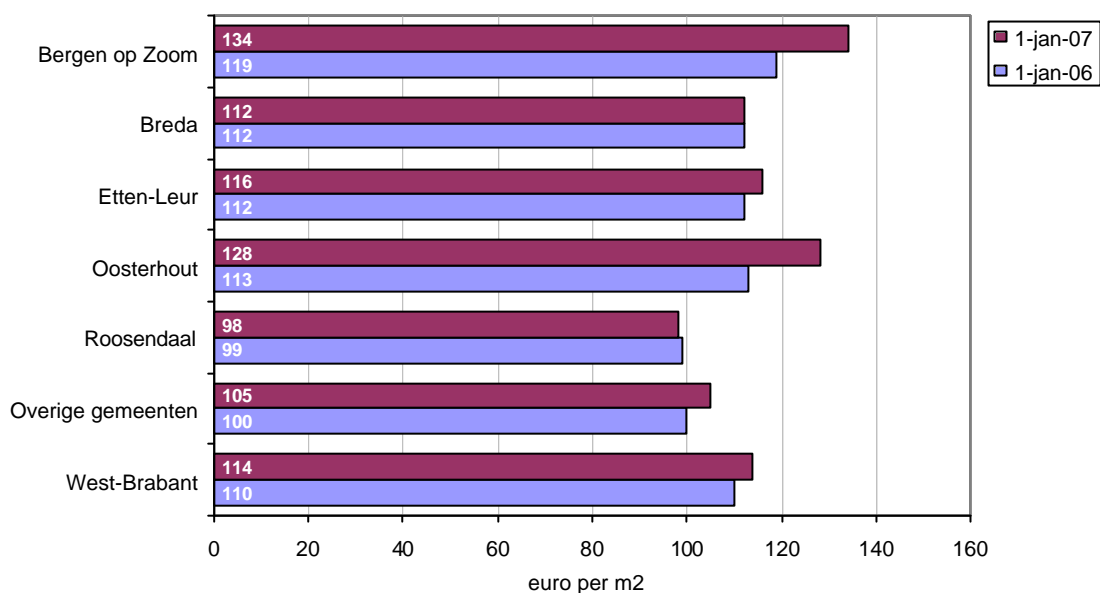
2.4 Prijzen kantoorruimte

Gemiddelde huurprijs kantoorruimte het hoogst in Bergen op Zoom

De gemiddelde huurprijs per m² kantoorruimte is in West-Brabant tussen 1 januari 2006 en 1 januari 2007 iets gestegen; van 110 euro/m² naar 114 euro/m² (+2,7%). In Bergen op Zoom ligt de gemiddelde huurprijs met 134 euro/m² het hoogst. Oosterhout (128 euro), Etten-Leur (116 euro) en Breda (112 euro) volgen. In Roosendaal (98 euro) en de 'overige gemeenten' (104 euro) ligt de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte het laagste. De huurprijzen in West-Brabant zijn vergelijkbaar met andere gebieden in Zuid- en Oost-Nederland, maar liggen duidelijk onder het niveau van de Randstad.

Figuur 2.6

Gemiddelde prijs kantoorruimte per m² per gemeente per 1 januari 2006 en 1 januari 2007



Bron: REWIN

Centrum Oosterhout duurste kantoorlocatie van West-Brabant

Wanneer verder wordt ingezoomd, blijkt dat het Centrum van Oosterhout de duurste 'kantoorlocatie' is van West-Brabant. Een vierkantenmeter kantoorruimte kost hier gemiddelde 152 euro. De top 5 wordt gecompleteerd door Kantorenpark Plein 13 te Bergen op Zoom (141 euro/m²), Kantorenpark Westerhagepark (137 euro/m²) en Kantorenpark Claudius Prinsen (137 euro/m²) in Breda en Kantorenpark Parklaan te Etten-Leur (137 euro/m²). De goedkoopste locaties zijn vooral te vinden op bedrijventerreinen. Het gaat hier veelal om combinatieruimte. De goedkoopste locatie is bedrijventerrein Hazeldonk te Breda (57 euro/m²). Desniettemin is er ook 'voordelige' kantoorruimte te vinden op kantorenparken (o.a. Kantorenpark Mill Hill Plein en Kantorenpark Druivenstraat). Wanneer verder wordt ingezoomd op pandniveau, dan zijn de duurste objecten vooral te vinden in de gemeente Breda.

Tabel 2.7

Duurste en goedkoopste kantoorlocaties in West-Brabant (1 januari 2007)

	Locatie	Gemeente	Euro/m ²
Duurste kantoorlocaties			
1	Centrum	Oosterhout	152
2	Kantorenpark Plein 13	Bergen op Zoom	141
3	KP Westerhagepark	Breda	137
4	KP Claudius Prinsen	Breda	137
5	Kantorenpark Parklaan	Etten-Leur	137
Goedkoopste kantoorlocaties			
1	BT Hazeldonk	Breda	57
2	Kantorenpark Mill Hill Plein	Roosendaal	57
3	BT Hintelaken/Krogten/Emer	Breda	62
4	KP Druivenstraat	Breda	64
5	Bedrijventerrein Vijf Eiken	Oosterhout	70

Bron: REWIN

2.5 Toekomstig aanbod kantoorruimte

In West-Brabant is ruim 185.000 m² kantoorruimte in ontwikkeling

Begin 2007 was in West-Brabant voor ruim 185.000 m² aan kantoorruimte in ontwikkeling. Het gaat hierbij om concrete ontwikkelingen van kantoorobjecten die door makelaars en projectontwikkelaars in de markt worden gezet. Gezien de gunstige conjunctuur kan er vanuit worden gegaan dat het merendeel van deze ontwikkelingen binnen een aantal jaren wordt gerealiseerd. De realisatietermijn is afhankelijk van onder meer de omvang, complexiteit, kwaliteit en ligging van de geplande objecten. In West-Brabant wordt relatief weinig op risico gebouwd.

De omvang van de nieuwe ontwikkelingen is gelijk aan de vraag van iets meer dan 2 jaar (periode 2005-2006: 152.000 m²). In verband met de aantrekkelijke conjunctuur valt te verwachten dat de vraag naar kantoorruimte de komende jaren verder zal aantrekken.

Roosendaal veel potentie op gebied van kantoren:

“Roosendaal is vanouds een industriestad met een lokale kantorenmarkt. Door de ‘verdienstelijking’ van de economie ontstaan volgens de recente kantorennota van de gemeente kansen om kantoorwerkgelegenheid aan te trekken. Roosendaal heeft een interessante ligging ten opzichte van het wegennet en staat voor de clustering van kantoren op de tweede plaats van Nederland. De verdeling van de kantoorwerkgelegenheid over de sectoren ligt rond het Nederlands gemiddelde. Vooral de ICT-sector blijft achter (69^e plaats op de ranglijst van 70 onderzochte gemeenten). Het aanbod van kantoorruimte is in 2005 en 2006 stabiel op een hoog niveau. Op het gebied van de opname zijn de afgelopen jaren nauwelijks interessante transacties geregistreerd. In 2006 wordt wel een hoge opname verwacht. Dat heeft dan vooral met Structuurplan SpoorHaven te maken, waar wonen, werken, recreëren en studeren een plaats krijgen.

Minder goed scoort Roosendaal in het ruimtelijk-economisch profiel. De werkgelegenheidsfunctie scoort een 51^e plaats op de ranglijst van 70 onderzochte gemeenten. Ook voor wat betreft agglomeratievoordelen, ruimtelijke concentratie van bedrijvigheid en beroepsbevolking in de omgeving scoort Roosendaal onder het Nederlands gemiddelde. Het opleidingsniveau is opvallend laag (67^e plaats). Oorzaak hiervan is ongetwijfeld de industriële geschiedenis van de stad.”

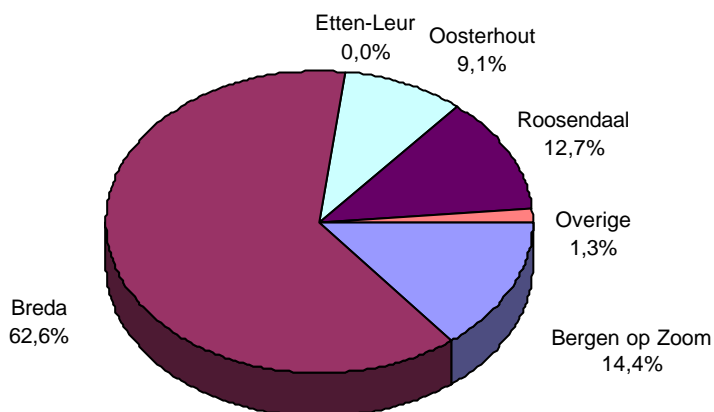
Bron: ‘Top 70 kantoorsteden van Nederland 2006’, in opdracht van de vakgroep Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) van de NVM door PropertyNL en het bureau Louter uitgevoerd.

Meeste plannen te vinden in Breda

Het grootste deel (62,6%) van de toekomstige plannen heeft betrekking op Breda. Op grote afstand volgen Bergen op Zoom (14,4%), Roosendaal (12,7%) en Oosterhout (9,1%). De database bevat geen plannen in Etten-Leur. Gezien de hoge kantorenmarktratio in deze gemeente is dit opmerkelijk. Dit zou kunnen betekenen dat de gemeente op kantoreng gebied binnenkort 'uitverkocht' is.

Figuur 2.7

Kantoorruimte in ontwikkelingen (harde en zachte plannen) stand 1 januari 2007



Bron: REWIN

Bedrijventerrein Steenakker meest omvangrijke nieuwe 'kantoorlocatie'

De meest omvangrijke ontwikkeling is gepland op bedrijventerrein Steenakker te Breda (36.270 m²). De top 5 bevat nog twee andere Bredase locaties: Ettensebaan (31.000 m²) en Bedrijventerrein Ettensebaan (17.160 m²). Andere grotere plannen liggen in Oosterhout (Bedrijventerrein Weststad: 15.010 m²) en Roosendaal (Bedrijventerrein Borchwerf: 12.000 m²).

Tabel 2.8

Nieuwe plannen (hard en zacht) van kantoorruimte stand 1 januari 2007

Plan	Gemeente	m ²
BT Steenakker	Breda	36.270
Ettensebaan	Breda	31.000
BT Ettensebaan	Breda	17.160
Bedrijventerrein Weststad	Oosterhout	15.010
Bedrijventerrein Borchwerf	Roosendaal	12.000
Rooseveltlaan	Bergen op Zoom	8.000
Kantorenpark Mill Hill Plein	Roosendaal	7.500
BT IABC Foodpark	Breda	7.000
Centrum	Breda	7.000
KP Claudius Prinsen	Breda	7.000
Bedrijventerrein Lage meren	Bergen op Zoom	7.000
Kantorenpark Plein 13	Bergen op Zoom	7.000
BT Moleneind/hoogeind	Breda	6.030
Overige plannen	Diverse gemeenten	8.900
Totaal		185.560

Bron: REWIN

In werkelijkheid zal het aantal meters kantoorruimte dat de komende jaren voor de markt beschikbaar komt een stuk hoger uitvallen. Vooral Breda heeft ambitieuze plannen met name in de spoorzone (Via Breda: 80.000 m²) en langs de snelwegen (150.000 m²). Aangezien de database van REWIN objectgerelateerd is en alleen concrete ontwikkelingen bevat, zijn deze gebiedsplannen nog niet in de database opgenomen.

3. Markttoets

Tijdens een rondetafelbijeenkomst met marktpartijen en de gemeente Breda (zie bijlage 2 voor de lijst met deelnemers) is aan de hand van een aantal stellingen gesproken over de sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor de West-Brabantse kantorenmarkt. Hieronder wordt een aantal thema's beknopt beschreven:

Leegstand is zowel conjunctureel als structureel van aard

De opname cijfers van de afgelopen jaren laten een duidelijk link zien tussen de conjunctuur en de vraag naar kantoorruimte. In tijden van hoogconjunctuur zullen bedrijven eerder geneigd zijn om uit te breiden dan in 'magere' jaren. Wanneer uitbreiding op de bestaande locatie niet meer mogelijk is (of de huisvestingseisen veranderen), gaan bedrijven op zoek naar een nieuwe locatie. De markt voor kantoren is dan ook sterk conjunctuurgevoelig. De combinatie van conjunctuurgevoeligheid en lange realisatietijden zorgt ervoor dat de kantorenmarkt veel kenmerken vertoont van de klassieke 'varkenscyclus'. Door de gunstige conjunctuur van dit moment is de verhuisgeneigdheid groot. Prognoses met betrekking tot de vraag naar kantoren zijn dan ook relatief gunstig. Een zekere leegstand is goed voor de doorstroom op de kantorenmarkt. De huidige leegstand is echter voor een (groot) deel ook structureel van aard. Er staan veel vierkantenmeters kantoorruimte leeg die moeilijk bemiddelbaar zijn. Bedrijven die verhuizen willen er op vooruit gaan. Dat betekent dat een gebouw moet voldoen aan alle moderne eisen. Het moet een frisse, moderne uitstraling hebben en op een gunstige locatie liggen. Ondernemers komen dan snel bij nieuwbouw uit.

Transformatie van kantoren tot andere bestemmingen zelden mogelijk

Er is behoorlijk wat leegstand in Nederland en ook in West-Brabant. Van de totale leegstand is heel globaal bij eenderde deel sprake van een kwalitatief probleem. Het gaat vooral om verouderde gebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van de moderne gebruiker, maar bijvoorbeeld ook om kantoren die zijn ontwikkeld met door de overheid opgelegde strenge parkeernormen. No parking, no office om het maar als variant op een bekend adagium uit te drukken. Er moeten vaak kostbare aanpassingen plaatsvinden aan de gebouwen. Bovendien is er vaak sprake van een gebiedsprobleem (weinig uitstraling, verloederend, slechte bereikbaarheid/licging, criminaliteit, etc.). Er is momenteel veel aandacht voor de mogelijkheden van transformatie van kantoorruimte in een andere bestemming, bijvoorbeeld woningbouw. In de praktijk is dit echter moeilijk te realiseren. Het gaat dan niet alleen om moeilijkheden ten aanzien van de financiële haalbaarheid, maar zoals eerder gemeld is vaak ook de ligging een probleem. De omgevingskwaliteit kan bijvoorbeeld dermate onaantrekkelijk zijn dat een woonfunctie uitgesloten is.

Uit de enquête van NVB/Stogo (Kantoorgebruikers in Profiel 2006) is naar voren gekomen dat bijna eenderde van de kantoorgebruikers denkt dat het huidige pand op de één of andere manier geschikt zou zijn om in te wonen. Dit geeft aan dat er wel potentie is. Uiteraard zeggen deze cijfers niets over de financiële haalbaarheid.

Kantorenmarkt is vraaggericht, maar.....

Projectontwikkelaars krijgen wel eens het verwijt dat er onvoldoende vraaggericht wordt gebouwd. Met andere woorden, de gebruiker wordt genegeerd met leegstand als gevolg. De marktpartijen zijn het hier niet mee eens. Klanten worden vaak al in een zeer vroeg stadium betrokken bij de plannen. Wel zijn er diverse factoren die het vraaggericht bouwen belemmeren. Zo zijn/worden kantoren vaak ontwikkeld vanuit een ruimtelijke ordeningsperspectief (we hebben een stuk grond en daar moeten we iets mee). Bovendien is de regelgeving van de overheid vaak een beperkende factor. Denk daarbij aan regels/eisen in het kader van bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook aan de restricties van het parkeerbeleid. Een andere belangrijke factor in dit kader zijn de steeds veranderende eisen van de klant. Over 5 jaar kunnen de eisen alweer anders zijn. Een projectontwikkelaar moet vooral op de

langere termijn kijken. Zeer specifieke eisen van een klant kan de verhuurbaarheid op de langere termijn bemoeilijken. Bovendien zijn klanten vaak niet bereid om de (hogere) prijs te betalen die aan maatwerk kleef. Last but not least moet er uiteraard ook naar de rentabiliteit van de investeringen gekeken worden (sterke relatie met grondprijzen). Aangezien vooral de nieuwe kantoren een gretige aftrek kennen, geeft aan dat de match tussen vraag en aanbod met betrekking tot de nieuwe panden vaak wel goed zit. Hetzelfde gold echter waarschijnlijk ook in het verleden voor de inmiddels verouderde panden.

Kantoren op bedrijventerreinen moet kunnen

In West-Brabant is relatief veel kantooruimte te vinden op bedrijventerreinen. Het gaat hierbij vaak om combinatieruimte maar ook om solitaire kantoorpanden. Op basis van het provinciale beleid is de vestiging van 100%-kantoren op bedrijventerreinen eigenlijk niet toegestaan, maar er wordt nauwelijks gehandhaafd. Hierdoor zijn veel bedrijventerreinen in de loop der jaren 'verdienstelijk'. In West-Brabant voert alleen de gemeente Etten-Leur een strikt handhavingsbeleid. Hier is dan ook geen aanbod kantoren op bedrijventerreinen te vinden. De deelnemers aan de rondetafelbijeenkomst zijn van mening dat kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen mogelijk moet zijn. Voor het bedrijventerrein en de omgeving levert dit juist vaak een kwaliteitsimpuls op. Het beleid van de gemeente Etten-Leur wordt weliswaar niet toegejuicht, maar men vindt in ieder geval wel dat het duidelijkheid schept. De mogelijkheden (en wenselijkheid) van kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen (bijvoorbeeld via segmentering) zou nader onderzocht moeten worden.

De marktvrage voor kantoren op bedrijventerreinen lijkt er in ieder geval wel te zijn. Uit de landelijke enquête van NVB/Stogo (Kantoorgebruikers in Profiel 2006) blijkt dat 21% van de verhuisgeneigde bedrijven een voorkeur heeft voor een gemengd bedrijventerrein.

Kansen vooral Breda

Binnen West-Brabant heeft vooral Breda goede papieren op het gebied van kantoren. Door de strategische ligging is Breda een goede vestigingsplaats voor bovenregionale kantoren. De stad heeft de laatste jaren onder meer een sterke aantrekkingskracht op Benelux hoofdkantoren. De Bredase kantorenmarkt "is volwassen geworden". Met het oog op de huidige plannen (Sporzone en A16) wordt gesproken van een verantwoorde ambitie.

Andere gemeenten binnen West-Brabant hebben veel meer een lokale functie. Wel is er een duidelijke overloopfunctie tussen de gemeenten. Wanneer er weinig aanbod is in Breda profiteren andere gemeenten (vooral Oosterhout en Etten-Leur) en vice versa. In Etten-Leur wordt gesproken van een gezonde, gedoseerde kantorenmarkt met weinig leegstand. Een onderzoek van de NVM dicht vooral Roosendaal, mede door de gunstige ligging, goede kansen toe. De deelnemers van de rondetafelbijeenkomst zien dit in mindere mate.

Voldoende keuze voor iedereen, ook voor kleinere gebruikers

Ongeveer driekwart van de kantorenmarkt bestaat uit kantoren kleiner dan 500 m², terwijl bijna 40% van de werkgelegenheid wordt gecreëerd door de markt voor kleinere kantoren. Ontwikkelaars en beleggers wordt wel eens verweten de markt voor kleine kantoren te negeren. De deelnemers aan de rondetafelbijeenkomst geven aan dat het tegengestelde waar is. Wel moet er een zekere kritische massa zijn. Vrijstaande kantoren onder de 300 m² zijn vanuit financieel oogpunt weinig interessant. In het geval van bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen wordt vooral gezocht naar investeerders die het hele pand of meerdere (kleinere) units afnemen.

Volgens de marktpartijen hebben de eindgebruikers steeds meer behoefte om kantooruimte te kopen. Eigen kantooruimte (met een eigen ingang) draagt bij aan de identiteit van een bedrijf. Grotere partijen hebben vaak een voorkeur voor huur. Zij investeren hun geld liever in zaken die hun concurrentiepositie ten goede komen.

Verruimen parkeernormen

Voldoende parkeergelegenheid is één van de belangrijkste wensen/eisen die gebruikers hebben bij (nieuwe) kantoorlocaties. De marktpartijen zijn blij dat de overheid het (te) strenge parkeerbeleid (ABC-beleid) versoepeld. In een ideale situatie wordt gesproken van 1 parkeerplaats per 10 m² terwijl in de oude situatie meer dan 100 m² per parkeerplaats normaal was. Ook in recente plannen zoals Spoorzone en A16 (Spoorzone: 0,8 per 100 m²!) zijn de parkeernormen verre van ideaal. Wanneer er te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zal de belangstelling van het bedrijfsleven zich in deze gebieden te vestigen waarschijnlijk tegenvallen. In onroerend kringen doet de slogan de ronde: *'No parking , no business'*.

Bijlage 1

Kantorenmarkt per gemeente

Bergen op Zoom

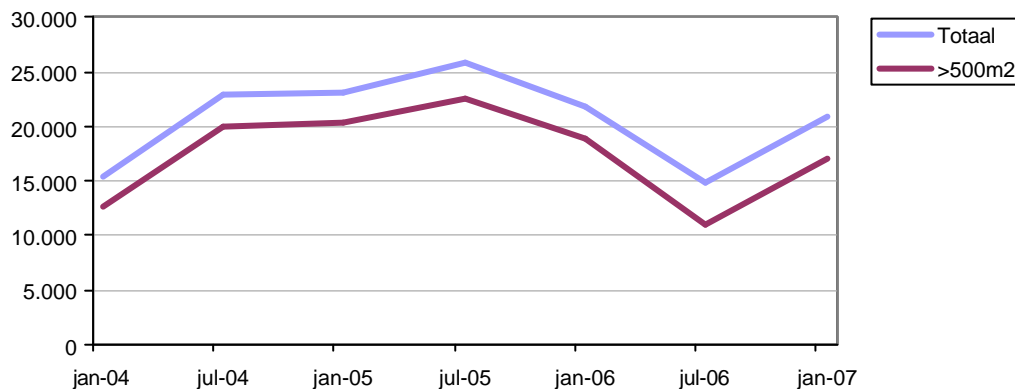
Aanbod kantoorruimte (stand 1 januari 2007)

Totaal aantal objecten	31
Totaal Business Center	1
Totaal kantoor	30

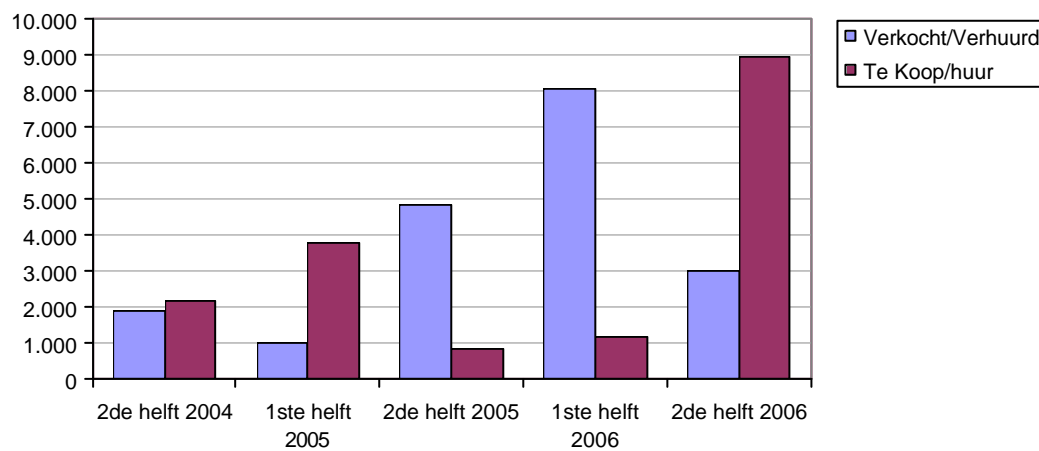
Totaal aanbod kantoor in m² 20.888; waarvan combinatieruimte 3.193
 Aanbod boven 500 m² 17.101; waarvan combinatieruimte 2.520

<i>Te huur te koop</i>	<i>m²</i>	<i>% van totaal m²</i>
Te huurt	20.140	96,4%
Te koop	748	3,6%
Te koop en huur	0	0,0%
Totaal	20.888	100,0%

Ontwikkeling aanbod kantoorruimte (totaal en >500m²)



Halfjaarlijkse opname en toevoeging van kantoorruimte



Aanbod kantoorruimte per locatie naar omvang en prijs (1 januari 2007)

Locatie	> 500 m²	< 500 m²	Totaal	Prijs (euro/m²)
Bedrijventerrein Noordland	1.500	350	1.850	109
Bedrijventerrein Theodorus haven	1.020	0	1.020	110
Centrum	2.365	514	2.879	134
Kantorenpark Plein 13	7.666	0	7.666	141
Overig	4.550	2.923	7.473	131
Totaal	17.101	3.787	20.888	134

Kantoorruimte in ontwikkeling (stand 1 januari 2007)

Locatie	In ontwikkeling	
	Abs.	%
Bedrijventerrein Lage meren	7.000	26,3
Kantorenpark Krabbepoort	644	2,4
Kantorenpark Plein 13	7.000	26,3
Overig	12.000	45,0
Totaal	26.644	100,0

Breda

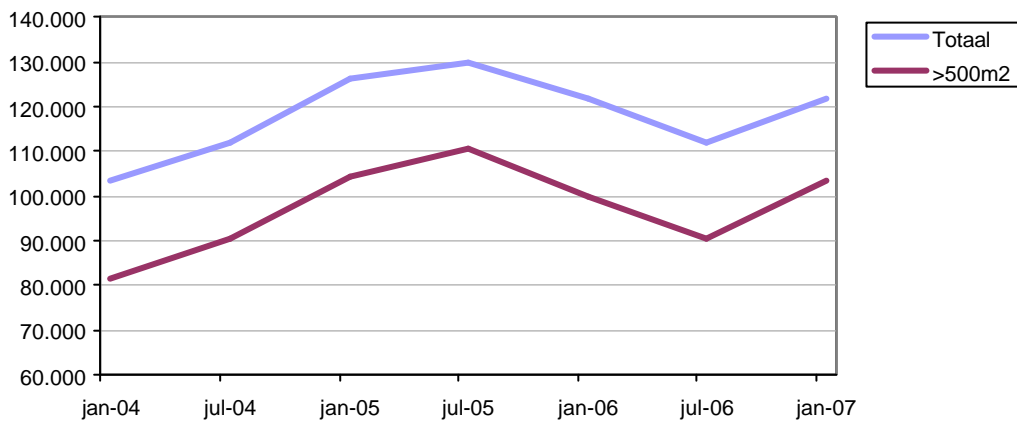
Aanbod kantoorruimte (stand 1 januari 2007)

Totaal aantal objecten	172
Totaal Business Center	6
Totaal kantoor	166

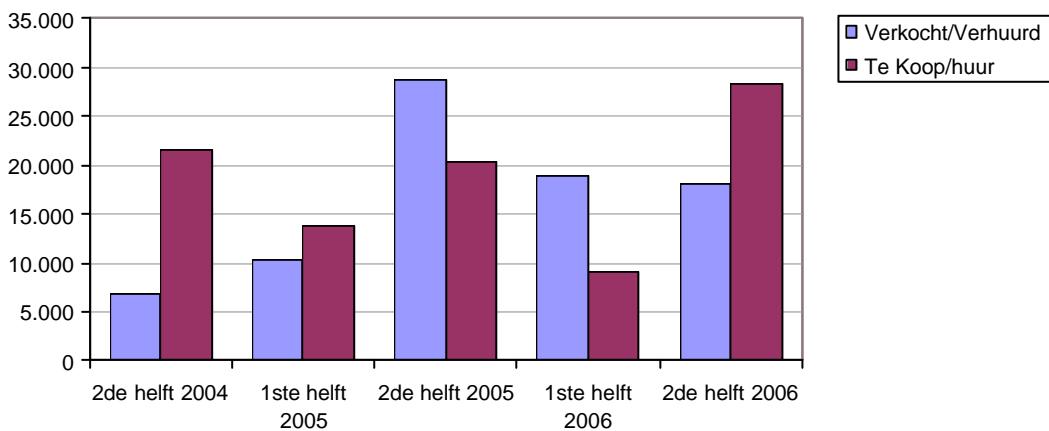
Totaal aanbod kantoor in m² 122.038; waarvan combinatieruimte 13.490
 Aanbod boven 500 m² 103.198; waarvan combinatieruimte 10.005

<i>Te huur te koop</i>	<i>m²</i>	<i>% van totaal m²</i>
Te huur	114.291	93,7%
Te koop	4.570	3,7%
Te koop en huur	3.177	2,6%
Totaal	122.038	100,0%

Ontwikkeling aanbod kantoorruimte (totaal en >500m²)



Halfjaarlijkse opname en toevoeging van kantoorruimte



Aanbod kantoorruimte per locatie naar omvang en prijs (1 januari 2007)

Locatie	> 500 m²	< 500 m²	Totaal	Prijs (euro/m²)
Bedrijventerrein Belcrum	600	340	940	104
Bedrijventerrein Heilaar-Noord	0	105	105	114
BT Ettensebaan	0	385	385	0
BT Hazeldonk	0	688	688	84
BT Hintelaken/Krogten/Emer	7.493	2.870	10.363	111
BT IABC Foodpark	2.000	418	2.418	114
BT Moleneind/hoogeind	7.386	2.924	10.310	118
BT Spoorzone	3.660	518	4.178	118
BT Steenakker	2.512	1.092	3.604	105
Centrum	31.490	3.593	35.083	137
KP Claudius Prinsen	6.720	0	6.720	140
KP Druivenstraat	4.106	852	4.958	73
KP Westershagepark	9.761	894	10.655	138
Overig	27.470	4.161	31.631	129
Totaal	103.198	18.840	122.038	121

Kantoorruimte in ontwikkeling (stand 1 januari 2007)

Locatie	In ontwikkeling	
	Abs.	%
BT Ettensebaan	17.164	14,8
BT IABC Foodpark	7.000	6,0
BT Moleneind/hoogeind	6.025	5,2
BT Steenakker	36.272	31,2
Centrum	7.000	6,0
KP Claudius Prinsen	7.000	6,0
Overig	35.688	30,7
Totaal	116.149	100,0

Etten-Leur

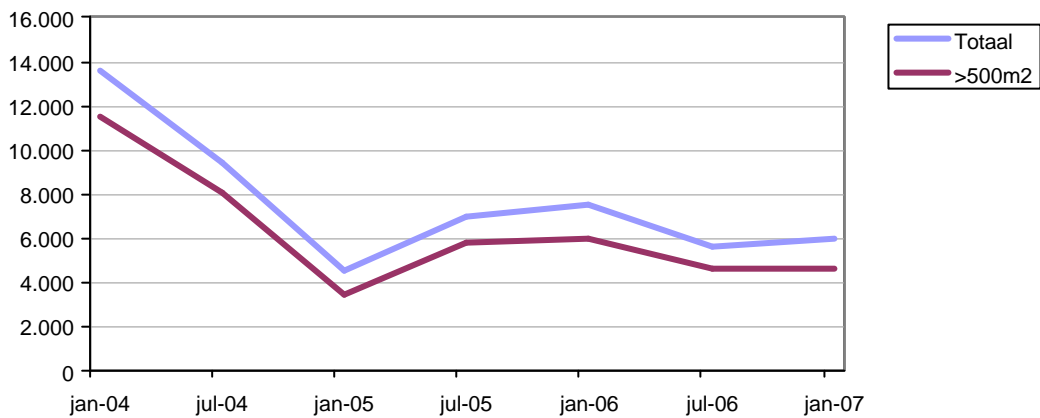
Aanbod kantoorruimte (stand 1 januari 2007)

Totaal aantal objecten	11
Totaal Business Center	2
Totaal kantoor	9

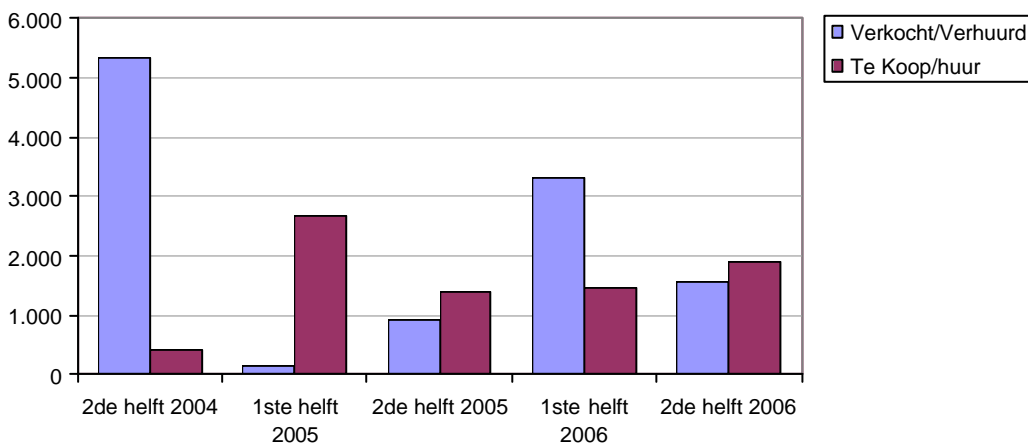
Totaal aanbod kantoor in m² 5.975; waarvan combinatieruimte 0
 Aanbod boven 500 m² 4.620; waarvan combinatieruimte 0

<i>Te huur te koop</i>	<i>m²</i>	<i>% van totaal m²</i>
Te huur	4.600	77,0%
Te koop	1.375	23,0%
Te koop en huur	0	0,0%
Totaal	5.975	100,0%

Ontwikkeling aanbod kantoorruimte (totaal en >500m²)



Halfjaarlijkse opname en toevoeging van kantoorruimte



Aanbod kantooruimte per locatie naar omvang en prijs (1 januari 2007)

Locatie	> 500 m²	< 500 m²	Totaal	Prijs (euro/m²)
Bedrijventerrein Vosdonk	1.000	370	1.370	100
Centrum	570	165	735	87
Kantorenpark Parklaan	3.050	345	3.395	137
Overig	0	475	475	115
Totaal	4.620	1.355	5.975	116

Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen van betekenis in Etten-Leur

Oosterhout

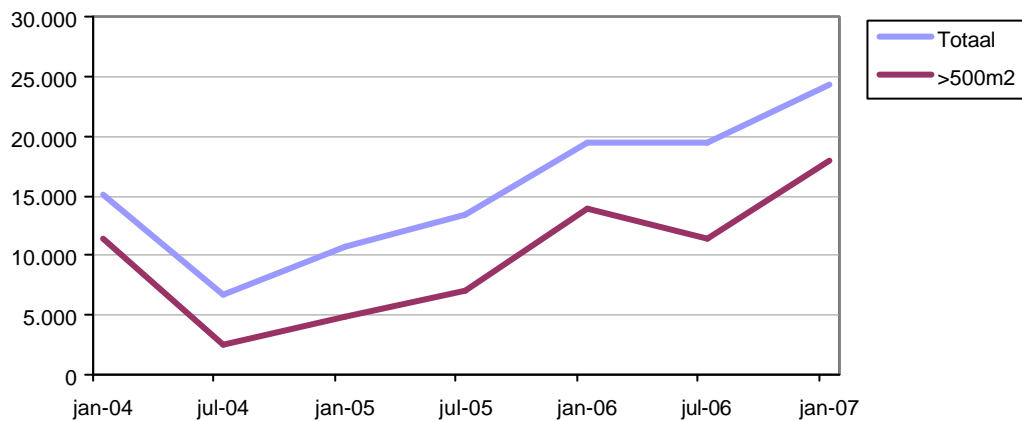
Aanbod kantoorruimte (stand 1 januari 2007)

Totaal aantal objecten	36
Totaal Business Center	3
Totaal kantoor	33

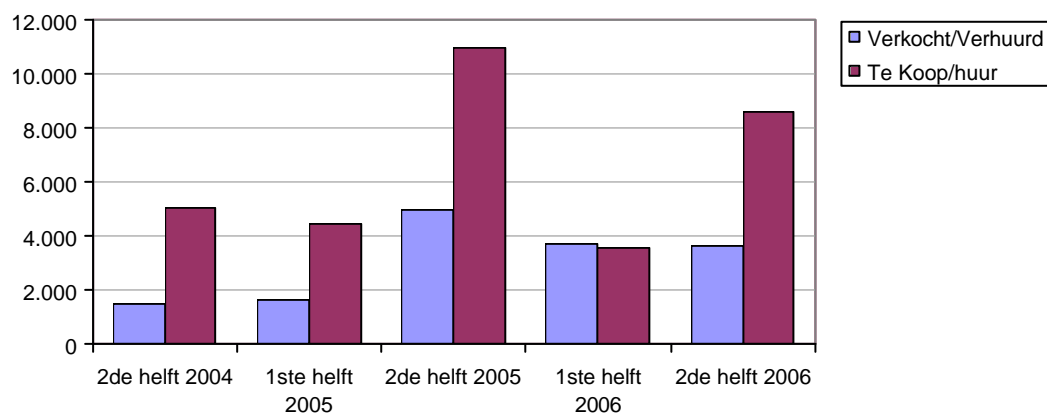
Totaal aanbod kantoor in m² 24.388; waarvan combinatieruimte 2.606
 Aanbod boven 500 m² 17.952; waarvan combinatieruimte 1.065

Te huur te koop	m ²	% van totaal m ²
Te huur	20.507	84,1%
Te koop	586	2,4%
Te koop en huur	3.295	13,5%
Totaal	24.388	100,0%

Ontwikkeling aanbod kantoorruimte (totaal en >500m²)



Halfjaarlijkse opname en toevoeging van kantoorruimte



Aanbod kantoorruimte per locatie naar omvang en prijs (1 januari 2007)

Locatie	> 500 m²	< 500 m²	Totaal	Prijs (euro/m²)
Bedrijventerrein Beneluxweg	0	473	473	110
Bedrijventerrein Everdenberg	0	1.200	1.200	99
Bedrijventerrein Statendam	0	284	284	-
Bedrijventerrein Vijf Eiken	0	475	475	70
Bedrijventerrein Weststad	1.065	537	1.602	121
Centrum	3.144	1.184	4.328	152
Kantorenpark Hoevestein	4.843	1.333	6.176	133
Overig	8.900	950	9.850	91
Eindtotaal	17.952	6.436	24.388	128

Kantoorruimte in ontwikkeling (stand 1 januari 2007)

Locatie	In ontwikkeling	
	Abs.	
Bedrijventerrein De Wijsterd	1.816	10,8
Bedrijventerrein Weststad	15.014	89,2
Eindtotaal	16.830	100,0

Roosendaal

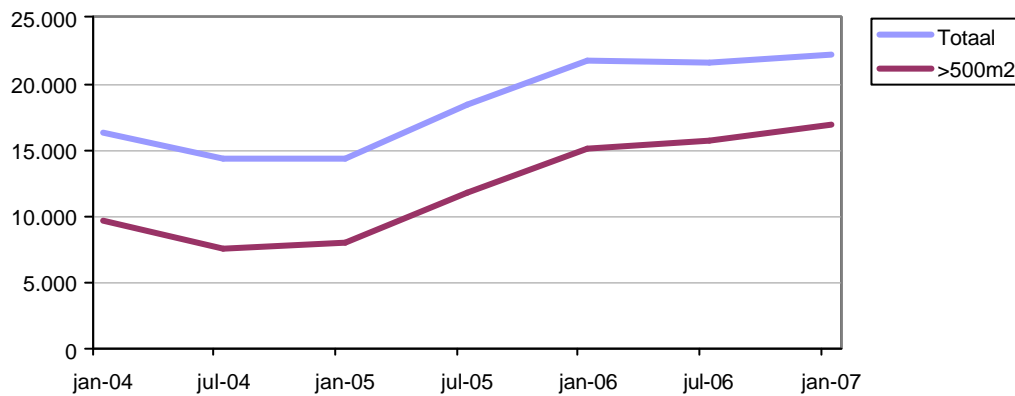
Aanbod kantoorruimte (stand 1 januari 2007)

Totaal aantal objecten	42
Totaal Business Center	2
Totaal kantoor	40

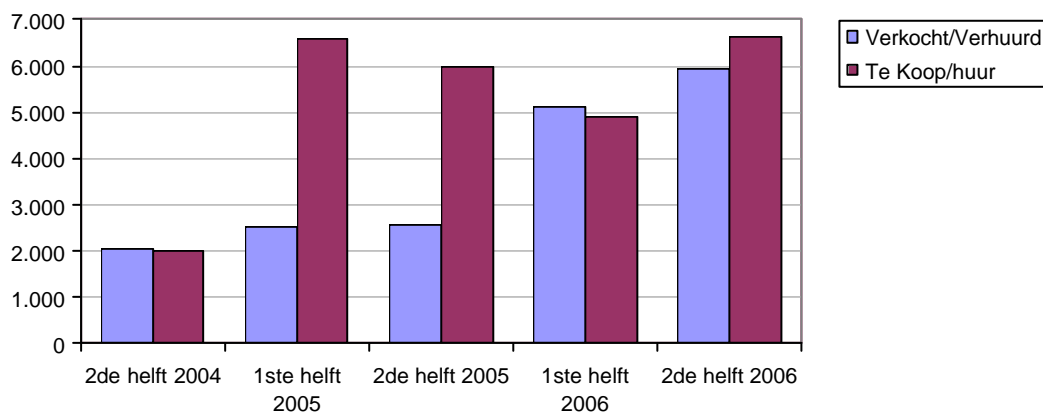
Totaal aanbod kantoor in m² 22.225; waarvan combinatieruimte 3.676
 Aanbod boven 500 m² 16.867; waarvan combinatieruimte 2.510

<i>Te huur te koop</i>	<i>m²</i>	<i>% van totaal m²</i>
Te huur	16.799	91,3%
Te koop	1.610	8,7%
Te koop en huur	0	0,0%
Totaal	18.409	100,0%

Ontwikkeling aanbod kantoorruimte (totaal en >500m²)



Halfjaarlijkse opname en toevoeging van kantoorruimte



Aanbod kantoorruimte per locatie naar omvang en prijs (1 januari 2007)

Locatie	> 500 m²	< 500 m²	Totaal	Prijs (euro/m²)
Bedrijventerrein Borchwerf	3.975	2.068	6.043	75
Bedrijventerrein Majoppeveld	1.286	205	1.491	110
Centrum	4.016	1.485	5.501	89
Kantorenpark Mill Hill Plein	0	260	260	57
Overig	7.590	1.340	8.930	114
Eindtotaal	16.867	5.358	22.225	98

Kantoorruimte in ontwikkeling (stand 1 januari 2007)

Locatie	In ontwikkeling	
	Abs.	%
Centrum	4.000	17,0
Kantorenpark Mill Hill Plein	7.500	31,9
Bedrijventerrein Borchwerf	12.000	51,1
Totaal	23.500	100,0

Bijlage 2: Deelnemerslijst rondetafelbijeenkomst (5 april 2007)

Naam	Bedrijf/organisatie
Dhr. Boidin	Meeus Bedrijfshuisvesting
Dhr. Budding	Gemeente Breda
Dhr. Heise	Kamer van Koophandel West-Brabant
Dhr. Jongmans	DTZ Zadelhoff
Dhr. van Opstal	Van Opstal
Dhr. Verhoeven	Van der Sande Bedrijfshuisvesting
Dhr. Vromans	BVR Groep
Dhr. van Vuuren	Kamer van Koophandel West-Brabant