

# Heerlen

## Memo

Aan  
commissie Economie, Bestuur en Financiën

Onderwerp  
Kantorenmonitor 2023

Datum  
27 oktober 2023

Registratienummer  
75505

Doel van de memo  
Informeren

Afschrift aan  
-

Bijlage(n)  
Factsheet kantorenmonitor  
2023  
Sprekende cijfers  
kantorenmarkten 2023  
Voortgang &  
uitvoeringsprogramma  
kantorennota

Auteur  
R. Schoffelen

Domein Stad - Team Beleid  
Economie

Telefoonnummer  
045-5603934

Met uw commissie is afgesproken dat er één keer per jaar een kantorenmonitor wordt verstrekt (zie memo onder toezegging 2584). Deze monitor wordt gevuld op basis van (landelijke) databronnen. Voor de update is wederom gebruik gemaakt van Cushman & Wakefield. De duiding treft u op pagina 2 van deze memo aan.

Goed om te weten is dat de rapportage van Cushman & Wakefield alleen de grote kantoren monitort (> 500m<sup>2</sup>).

Voor de volledigheid hebben we ook de rapportage 'Sprekende Cijfers kantorenmarkten 2023' van Dynamis/Boek & Offermans bijgevoegd. Dynamis/Boek & Offermans neemt overigens ook kleinere kantoren mee in hun analyse. Pagina 4-5 betreft Heerlen.

Het geactualiseerd overzicht 'voortgang & uitvoeringsprogramma kantorennota' is als bijlage 3 toegevoegd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Heerlen,  
namens dezen,  
wethouder voor Economie en Arbeidsmarkt, Financiën en Sport,  
Duurzaamheid, Heerlen-Noord,  
M.E.E. de Beer

*Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.*

Bijlage 1 Factsheet kantorenmonitor Q2 2023 (Cushman & Wakefield)  
Bijlage 2 Sprekende cijfers kantorenmarkten 2023 (Dynamis/Boek & Offermans)  
Bijlage 3 Voortgang & uitvoeringsprogramma kantorennota

## Duiding kantorenmonitor Gemeente Heerlen november 2023

### Leeswijzer

De kantorenmonitor heeft de vorm van een factsheet-dashboard. Per onderwerp is er duiding gegeven aan de cijfers. Deze cijfers zijn afkomstig van Cushman & Wakefield. De meest recente beschikbare cijfers (wat betreft leegstand/aanbod) zijn verwerkt, in dit geval zijn dat de cijfers tot en met Q2 van 2023. Wat betreft kantoren gerelateerde banen zijn die cijfers 2022 met die van 2021 vergeleken.

Cushman & Wakefield monitort alleen de grote kantoren (>500m<sup>2</sup>). De afkorting v.v.o. op de factsheet betekent verhuurbaar vloeroppervlakte.

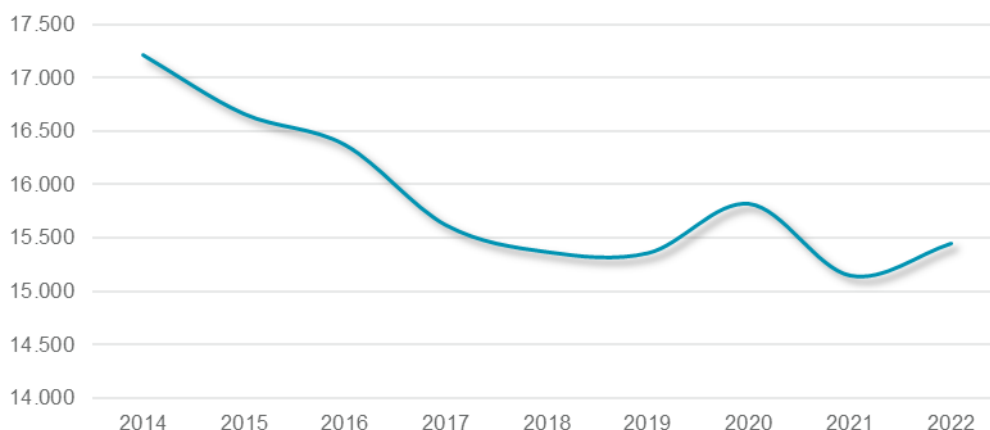
Bij de 'blank' transacties is bekend dat er een transactie heeft plaatsgevonden (vandaar meegenomen), maar is de huurder onbekend/vertrouwelijk. Verder omvatten 'diverse' meerdere huurders die in één keer kantoorruimte huren/opnemen. Ook onder opname naar sector (cirkeldiagram) in donkerblauw: 'Blank' gaat het, zowel Limburg als in Heerlen, om ontbrekende data over de sectoren van de daarom op een hoop gegooide transacties.

Verder worden huurtransacties en koop voor eigen gebruik transacties meegenomen in het opnamevolume voor kantoorruimte; m.a.w. alleen 'verkocht' / 'verhuurd' wordt meegeteld (in tegenstelling tot 'gekocht' / 'gehuurd').

### Kantorenmarkt Heerlen Q2 2023

*Werkgelegenheid:* Op gemeentelijk niveau is het aantal aan kantoren gerelateerde banen 15.450 in 2022. Vergeleken met 2021 is dit met 300 banen toegenomen (+1,78%; in 2021 vergeleken met 2020 was er een afname van -2,51%). De laatste jaren is er sprake van een neergaande trend die nu enigszins stabiliseert (tussen de 15.000 en 16.000 banen). Zie onderstaande extra grafiek:

Kantoorbanen gemeente Heerlen



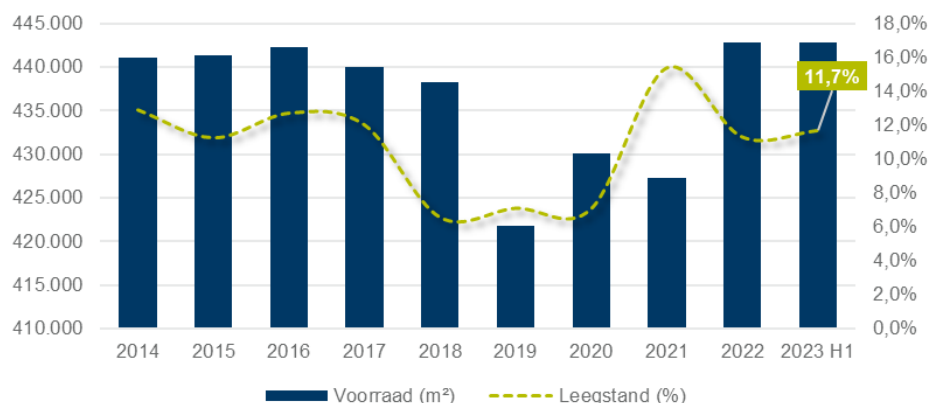
*Vloeroppervlakte:* De voorraad m<sup>2</sup> kantorenvloeroppervlakte (>500m<sup>2</sup>) is ten opzichte van 2022 gelijk gebleven en bedraagt 442.855m<sup>2</sup>.

### Voorraad en leegstand (>500m<sup>2</sup>) in gemeente Heerlen

In de periode 2014 t/m 2017 schommelde de leegstand tussen de 12-13%. Daarna is de leegstand gedaald naar respectievelijk 6,6% in 2018 en 7,1% in 2019 en 2020. De leegstand liep vervolgens op en verdubbelde ruim naar 15,4% in 2021. In 2022 en 2023 (cijfers t/m Q2) is deze

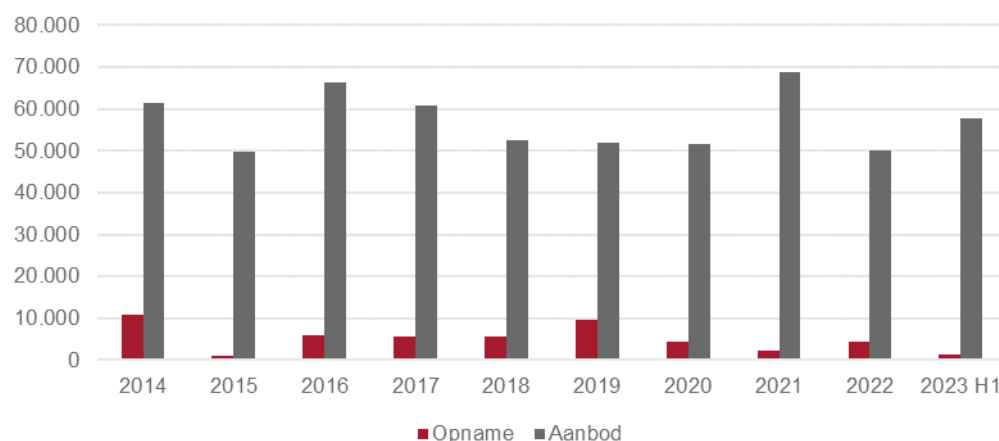
weer gedaald naar respectievelijk 11,3% en 11,7%. De kantorenleegstand in Heerlen ligt nu 3% boven het landelijke leegstandspercentage. Het landelijke leegstandspercentage lag in 2022 op 8,4% en is in 2023 vooralsnog 8,2%.

#### Voorraad en leegstand kantorenmarkt Heerlen (>500 m<sup>2</sup> v.v.o., bron: Cushman & Wakefield)



Die daling van het leegstandspercentage is vooral het gevolg van een toename van de opnames: De opname in m<sup>2</sup> bedraagt 4.539m<sup>2</sup> (cijfers 2022) en is daarmee bijna 90% hoger dan 2021. Terwijl in 2022 ook het aanbod afnam tot 50.231m<sup>2</sup>. In 2023 (t/m Q2) bedroeg de opname 1.500m<sup>2</sup> en was het aanbod 57.876m<sup>2</sup>.

#### Opname en aanbod kantorenmarkt Heerlen (>500 m<sup>2</sup> v.v.o., bron: Cushman & Wakefield)



Na de eerdere daling van opnames in 2020 en 2021 zien we in de toename van dit cijfer mogelijk de eerste effecten van het meer kantoorgebruik na de coronacrisis. In 2023 lijkt de opname te stagneren zo blijkt uit de cijfers t/m Q2 van Cushman & Wakefield.

Dynamis/Boek & Offermans (zie bijlage 2 'spreekende cijfers kantorenmarkten 2023; cijfers t/m 2022) concludeert: "In 2022 kende de kantorenmarkt van Heerlen een positieve dynamiek, net als in 2021. Ondanks de toegenomen economische onzekerheden die voortkomen uit de hoge

inflatie in 2022, is het opnameniveau van kantoorruimte in Heerlen gestegen en is het aanbodniveau gedaald in 2022 ten opzichte van 2021. Dit biedt een goed vooruitzicht voor de Heerlense kantorenmarkt.”

Enkele andere interessante constatering die Dynamis/Boek & Offermans maakt:

“-De kantorenmarkt in Heerlen laat al sinds 2015 een zeer stabiel aanbodvolume zien.

-In het centrum is er sprake van transformatie van kantoorgebouwen naar woningen, terwijl er voornamelijk in het centrum behoefte is aan hoogwaardige kantoorruimte.

-Impact werkomgeving en gestegen energiekosten zorgen voor een groei in vraag naar duurzamere kantoorpanden. Deze factoren leiden tot een grotere vraag naar kantoorgebouwen met een hoog energielabel in het centrum van Heerlen en een grotere druk op de eigenaren van kantoorgebouwen om hun gebouwen aan te passen aan deze eisen. Er is echter een tekort aan aanbod van kantoorruimte in het centrum met deze eigenschappen.

-Het is opvallend dat het aantal opnames in Heerlen gedaald is ten opzichte van 2021, terwijl het opnamevolume is gegroeid. Vooral het aantal transacties groter dan 250 m<sup>2</sup> is afgenomen.”

De verklaring die Dynamis/Boek & Offermans hiervoor heeft is dat er een stuk grotere transacties hebben plaatsgevonden dan normaal in Heerlen (de twee grootste waren samen ruim 6000m<sup>2</sup>, ten westen van de binnenstad).

### **Huurprijzen transacties en gemiddelde (€/m<sup>2</sup>/jaar)**

De bandbreedte van de huurprijs is stabiel gebleven en bedraagt zo’n €70 waarbij het gemiddelde €125 (+€35 of -€35) per/m<sup>2</sup>/jaar bedraagt.

Voor de ‘bandbreedte huurprijs’ en voor de gemiddelde huurprijs ‘per m<sup>2</sup>/jaar’ moet in acht worden genomen dat deze data per half jaar worden bijgewerkt en indien er geen transactie heeft plaatsgevonden wordt door de adviseur van C&W een schatting gemaakt o.b.v. marktgevoel.

In de grafiek met de daadwerkelijke transactiepreizen (huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar) van gerealiseerde kantoortransacties zien we de groene lijn: dit is een gemiddelde over de periode 2017 – 2023 (eerste halfjaar).

We zien eigenlijk een schatting, gezien het geringe aantal bolletjes in Heerlen (= weinig daadwerkelijke transacties).

(Let op, het gaat hier om kantorentransacties met een ondergrens van 500 m<sup>2</sup> v.v.o. of groter.)

### **Opname naar sector (> 500m<sup>2</sup>)**

De sector die de meeste m<sup>2</sup> in gebruik heeft genomen over de periode van 2017 tot 2023 blijft de ‘Overheid en overige’ met 39%, gevolgd door de ‘Industrie en handel’ met 22% en de ‘Zakelijke dienstverlening’ met 17%.

### **Top gebruikerstransacties (> 500m<sup>2</sup>)**

In Heerlen waren de grootste transacties (opname door nieuwe gebruiker, uitgedrukt in aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlakte) over de jaren 2021, 2022 en 2023 t/m 2<sup>e</sup> kwartaal:

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Simac Masic     | 3.100m <sup>2</sup> |
| ICL group       | 1.500m <sup>2</sup> |
| Gore Heerlen BV | 1.439m <sup>2</sup> |
| Blanco          | 1.265m <sup>2</sup> |
| Blanco          | 600m <sup>2</sup>   |
| Blanco          | 525m <sup>2</sup>   |