

Aan de leden van de gemeenteraad van
Roosendaal

Contactpersoon : A. Goris

Roosendaal : 12 juni 2025

Telefoonnummer : 14 0165

ons kenmerk :

Onderwerp : Ter kennisgeving – Kantorenmarktanalyse bijlage
Roosendaal 2025

: Bijlage 1 Onderzoek kantorenmarkt
Gemeente Roosendaal Cushman &
Wakefield

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief wil het college van B&W de gemeenteraad informeren over het onderzoek naar de kantorenmarkt in de Gemeente Roosendaal dat recentelijk is uitgevoerd. Het onderzoek dient ter achtergrondinformatie bij de totstandkoming (onderbouwing) en uitvoering van ruimtelijk-economisch beleid. Deze brief geeft de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek weer. Het gehele rapport is bijgevoegd in de bijlage.

Aanleiding van het onderzoek

In Roosendaal ontbreekt een actuele visie op kantoren. Bovendien mist een algemeen beeld op het functioneren en de kwaliteit van de kantorenmarkt binnen de gemeente. Door onder meer ruimtelijke en economische (her)ontwikkelingen, zoals de gebiedsontwikkeling van de Spoorzone, wordt de vraag om een visie op kantoren steeds luider. Conform de Economische Agenda “Slimme doeners maken de toekomst” is bij strategisch vastgoedadviseur Cushman & Wakefield (C&W) een marktanalyse uitgezet naar de staat van de Roosendaalse kantorenmarkt.

Belangrijkste conclusies

- De marktdynamiek op de kantorenmarkt is laag: het kantorenprogramma in Roosendaal is krap door een **beperkt aanbod** van kantoorruimte (circa 100.000 m²).
- 25% van de kantoorruimte in Roosendaal scoort bovengemiddeld goed op locatie- en pandkwaliteit. 50% van de huidige kantoorruimte kan door gebieds- of gebouwimpulsen toekomstbestendig worden gemaakt. De overige 25% van de kantoorruimte is enkel toekomstbestendig als deze een specialistische marktvraag bediend.
- Gebiedsontwikkelingen in met name de **Spoorzone en de binnenstad** kunnen de kwaliteit van kantoren sterk verbeteren én **gefaseerd** extra marktvraag faciliteren van circa 16.500 tot 27.500 m².
- Van doorslaggevend comparatief belang voor de Roosendaalse kantorenmarkt is de **multimodale bereikbaarheid** van gebieden en de **kostprijs** per m². Met name autobereikbaarheid is bepalend voor een functionerende Roosendaalse kantorenmarkt. Voor een concurrerende kostprijs is een prijs van 175 euro v.v.o. de maximale prijs.

Verdiepende toelichting

Marktdynamiek van de Roosendaalse kantorenmarkt

Het totale aanbod aan kantoorruimte is vrijwel geheel bezet en de marktvraag wordt nog zeer beperkt geabsorbeerd. Die marktvraag naar kantoorruimte is overigens geen constante. Sinds de coronapandemie is de vraag afgezwakt en is de kwaliteit van kantoren een steeds belangrijkere vestigingsfactor geworden. De krapte op de kantorenmarkt biedt kansen voor (vastgoed) ontwikkelaars om te investeren in nieuwbouw of de herontwikkeling van bestaande panden, inspeland op de veranderende marktvraag.

Kwaliteit van Roosendaalse kantoorruimte

Het gemiddelde Roosendaalse kantoor heeft een lagere kwaliteit dan de kwaliteit van het gemiddelde kantoor op provinciaal en landelijk niveau. Het Roosendaalse kantoor is kwalitatief concurrerend aan de kantoorruimte in West-Brabant, m.n. met Etten-Leur en Bergen op Zoom. Breda voorziet in belangrijke mate in de regionale vraag naar kantoorruimte en heeft een eigen, onderscheidende en trekkende marktpositie.

Een kwaliteitskantoor is “een goed bereikbaar kantoorgebouw dat zich bevindt in een dynamische omgeving en waarbij alle benodigde faciliteiten binnen handbereik zijn”. C&W beoordeelt de kwaliteit van kantoren op twee (door te gemeente) te sturen assen: de pandkwaliteit en locatiekwaliteit. Op basis van die assen worden kantoren in Roosendaal als kansarm – kanshebbend of kansrijk beoordeeld. Uit het onderzoek van C&W volgt dat circa 75% van de kantoren in Roosendaal kwalitatief kanshebbend tot kansrijk zijn. Door gebouw- en/of gebiedsimpulsen in de kanshebbende kantoorruimte kan de kwaliteit van het kantorenprogramma kansrijk worden.

Roosendaalse Spoorzone uitgelicht

Op de kwaliteitsvariabelen van C&W scoren kantoren in de Spoorzone momenteel laag. De huidige kantoren richten zich op specifieke doelgroepen en zijn daardoor aantrekkelijk genoeg om solitair te kunnen overleven. Met de aanpassingen van de Spoorzone, zoals voorzien in de Kwaliteitsprong Roosendaal 2024, wordt het gebied onder andere een aantrekkelijk kantoorgebied. Vooral de tweezijdige bereikbaarheid van het station verbetert de kwaliteit van het mogelijke programma. Ook vergroot de aantrekkingskracht voor een kantorenprogramma door in te spelen op verdichting (functiemenging) en meer voorzieningen. Roosendaal zal met name aantrekkelijk zijn voor MKB-kantoren en start- en scale-ups.

Omvang van het totale extra kantorenprogramma

C&W adviseert dat in totaal 6.500 tot 27.000 m² b.v.o kantorenprogramma binnen de gemeente kan worden toegevoegd bij aan de hand van voorgenomen gebiedsimpulsen. Deze extra ruimte zou gefaseerd moeten worden ontwikkeld om leegstand te vermijden. Het toevoegen van kantoren in de Spoorzone leidt mogelijkerwijs tot het wegtrekken van kantoren elders uit de gemeente. C&W raadt aan om het kantorenprogramma zoveel mogelijk te concentreren direct aan het treinstation van Roosendaal en ervoor te zorgen dat er sprake is van een ruimere autoparkeernorm dan normaliter gebruikelijk is in spoorzones. Tevens adviseert C&W rekening te houden met een maximale huurprijs van 175 euro per m² v.v.o.

Kansen voor de binnenstad

De kantoren in de binnenstad van Roosendaal scoren doorgaans goed op de kwaliteitsindicatoren van C&W. Deze kantoren zijn met gebiedsimpulsen en/of pandimpulsen toekomstbestendig te maken. Het tenminste behouden van kantoorlocaties in de binnenstad met ruimte voor (auto)mobiliteit is aanbevelingswaardig.

Doelgroepenprogrammering

C&W onderzocht op basis van historische werkgelegenheid naar de focus van kantoren binnen de West-Brabantse economie. In combinatie met de bruto toegevoegde waarde van de sectoren luidt de aanbeveling om te focussen op de sectoren: openbaar bestuur (O), verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening (N) en groot- en detailhandel (G). Met name de eerste twee sectoren vragen om kantoorruimte in de Spoorzone.

De kantoorruimte voor sectoren O en G, waar bijvoorbeeld sociale verzekeraars, tandartsen of huisartsen onder vallen, hebben behoefte aan kleinere kantoorruimten. De kantoren voor deze gebruikers zijn dikwijls geschikt op een tweede of derde woonlaag geprogrammeerd worden, waarbij in de plint aantrekkelijke voorzieningen worden gefaciliteerd. Omdat de kantoren zich met name richten op kleine (mkb / start- en scale ups) kantoren is het zinvol modulaire kantoorruimten die eenvoudig aanpasbaar zijn te ontwikkelen.

Ten slotte heeft Roosendaal zich nooit als kantorenlocatie geprofileerd en staat dus ook niet zo bekend als interessante kantoorlocatie. Hier dient meer aandacht voor te komen in branding/profilering/communicatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

Namens deze,



Wethouder Robin Heij

ONDERZOEK KANTORENMARKT

GEMEENTE ROOSENDAAAL

Better never settles



INTRODUCTIE

Introductie

In dit rapport presenteren wij hoe Cushman & Wakefield (hierna: C&W) als strategisch vastgoedadviseur waarde kan toevoegen aan de economische courantheid van de gebiedsontwikkeling Spoorzone en de bredere Roosendaalse kantorenmarkt. De kantorenmarkt bevindt zich momenteel in een overgangperiode. Enerzijds is hybride werken volledig omarmd door kantoorhoudende organisaties. Anderzijds leiden de huidige onzekere markomstandigheden als gevolg van de sterk gestegen bouwkosten, onzekerheid over de beschikbaarheid van materialen en verdere prijsstijgingen tot een (mogelijk) veranderend sentiment op de kantorenmarkt.

Vanuit onze ervaring zien wij dat de kernfunctie van een kantoor in de post-COVID kantorenmarkt verandert. Hierdoor wordt de locatiekeuze steeds belangrijker. Multimodale, multifunctionele en levendige locaties in combinatie met hoogwaardige kantoren stellen werkgevers in staat in te spelen op de veranderende functie van het kantoor en talent aan zich te binden. Dit is ook af te leiden uit de marktdynamiek, waarin een geografische concentratie zichtbaar is. Zo nemen de grotere stedelijke gebieden van Nederland een steeds groter aandeel van de landelijke kantooropname voor hun rekening. Lokaal is eenzelfde trend zichtbaar waar toplocaties doorgaans meer kantooropname aan zich weten te binden dan secundaire locaties. Het zijn vooral hoogwaardige kantoorgebouwen op multimodale zeer goed bereikbare locaties, zoals Spoorzones, die doorgaans aantrekkelijk blijken voor kantoorhoudende organisaties. Wij verwachten dat de concentratiebeweging naar deze 'kwaliteitskantoren' zich in de toekomst nog verder zal manifesteren.

Daarnaast spelen bredere, structurele ruimtelijk-economische en maatschappelijke opgaven zoals de 'war for talent', woningnood en verduurzaming, die een effect hebben op de ontwikkeling van kantoren en de kantorenmarkt. Dit resulteert in een intensiverende 'strijd om de ruimte'. Deze trends manifesteren zich ook in Roosendaal – en in de Spoorzone in het bijzonder. Als onderdeel van de verstedelijkingsstrategie, zet de Gemeente Roosendaal in op het ontwikkelen van de Spoorzone naar een levendig stedelijk milieu met wonen, werken, onderwijs en voorzieningen. Hier is dan ook sprake van een meervoudige ruimteclaim.

Doel

De Gemeente Roosendaal is in deze context voornemens een onderzoek uit te laten voeren naar de economische courantheid van (mogelijke) kantoorontwikkeling als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Spoorzone (indicatief volume kantorenprogramma van 102.079 m²) alsmede naar de bredere Roosendaalse kantorenmarkt. Daarbij is het van belang om inzicht te krijgen in de mate van toekomstbestendigheid van kantoren(locaties) in relatie tot de marktbehoefte en het onderscheidend vermogen van de Spoorzone en Roosendaal.

Plan van aanpak

Om de toekomstbestendigheid van de Roosendaalse kantorenmarkt inzichtelijk te maken en de haalbaarheid van het kantorenprogramma als onderdeel van de Spoorzone te toetsen, is het van belang de definitie van een 'kwaliteitskantoor' te projecteren op de Roosendaalse kantorenmarktdynamiek, -voorraad, kantoren(locaties) en kantorenprogramma van de Spoorzone. Immers, een kwaliteitskantoor kan in de toekomst op marktvraag blijven rekenen en is hierdoor courant en toekomstbestendig. Kantoren die niet als 'kwaliteitskantoor' worden aangemerkt, vereisen mogelijk specifieke ingrepen zoals een kwaliteitsimpuls van gebouw of gebied dan wel onttrekking, functiewijziging en transformatie. Om te bepalen of een kantoor zich kwalificeert als 'kwaliteitskantoor', heeft C&W '[Asset Quality Rating](#)' (AQR) ontwikkeld. AQR drukt de kwaliteit (ofwel: kans op ingebruikname/courantheid) van alle 20.500 kantoren in Nederland, waarvan circa 90 kantoren in de Gemeente Roosendaal, uit in een score tussen 0 (incourant; niet toekomstbestendig) en 100 (courant; zeer toekomstbestendig). Hiermee kan de kwaliteit van individuele kantoren, kantorenlocaties en toekomstige kantoorontwikkelingen (zoals in de Spoorzone) worden gekwantificeerd, vergeleken en getoetst op courantheid. Dit uitgangspunt vormt de leidraad in ons voorgestelde plan van aanpak voor dit onderzoek. Doel van dit marktonderzoek is de Gemeente Roosendeel gefaseerd inzicht te geven in:

Fase 1 | Toetsing

- De globale haalbaarheid van de ontwikkeling van het kantorenprogramma als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Spoorzone.

Fase 2 | Verdieping

- Indien haalbaar, het marktconforme volume van het kantorenprogramma als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Spoorzone in relatie tot het indicatieve volume van 102.079 m².
- Het algemene beeld van het functioneren en de kwaliteit van de Roosendaalse kantorenmarkt.
- Kantoren waar de kantoorfunctie courant/toekomstbestendig is.
- Kantoren die niet meer courant zijn, maar wel op een toekomstbestendige locatie liggen.
- Kantoren die courant zijn maar niet op een toekomstbestendige locatie liggen.
- Kantoren waar de kantoorfunctie niet courant/toekomstbestendig is en mogelijk in aanmerking komen voor transformatie, functiewijziging en onttrekking.



1 | TOETSING

01

KANTORENMARKTANALYSE

02

KWALITEITSANALYSE

03

CONFRONTATIE

01

KANTORENMARKT- ANALYSE



01 | KANTORENMARKTANALYSE

Nederland

Marktdynamiek

De Nederlandse kantorenmarkt heeft de afgelopen jaren een duidelijke transformatie doorgemaakt, gekenmerkt door een teruglopend aanbod en afnemende leegstand. In Nederland en Noord-Brabant is de leegstand gedaald van circa 16% en 14% in 2015 naar een niveau van 8% en 9% in 2024. Deze ontwikkeling wijst op meer vraag dan nieuw aanbod waardoor een afname wordt gerealiseerd van het totale beschikbare aanbod. West-Brabant¹ en Roosendaal laten echter een versnelde afname zien door onttrekkingen en/of transformaties: daar daalde de leegstand van een piek van 14% en 15% in 2016 naar 4% en 1% in 2024. Vanwege de beperkte omvang van de kantorenmarkt in Roosendaal moet het leegstandscijfer met enige nuance worden geïnterpreteerd.

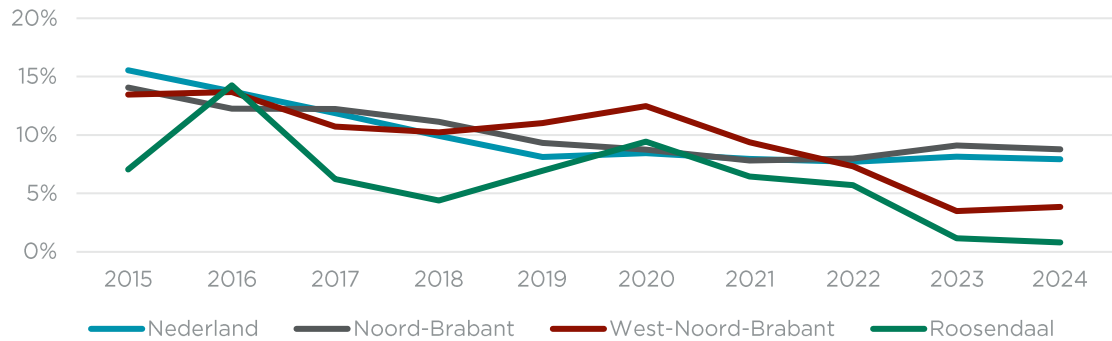
Op nationaal niveau is er sinds 2020 sprake van een herstel van de markt, met leegstandscijfers die zijn gedaald naar het gezonde frictieniveau van 5-7%. Het totale aanbod van kantoorruimte in Nederland piekte in 2015 met 8 miljoen m² v.v.o. en is sindsdien gedaald naar 4,3 miljoen m² v.v.o. in 2024. Vanaf 2018 is het aanbod van kantoorruimte redelijk stabiel gebleven. Tegelijkertijd schommelde de aanbod/opname-ratio² aanzienlijk en steeg tot een recordniveau van 7,7 in 2024. Deze stijging van het aanbod/opname-ratio is begonnen na de uitbraak van COVID-19. De COVID-19-periode heeft de omkeer naar het nieuwe Omni-channel werkmodel versneld waardoor de marktomstandigheden zijn veranderd. Hierdoor is de vraag naar kantoorruimte afgezwakt en wordt er ook kritischer gekeken naar de kwaliteit van het aanbod.

¹ Tot regio West-Brabant behoren de gemeentes Bergen op Zoom, Etten-Leur, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht en Zundert.

²Een ratio om de ruimte of krapte op de kantorenmarkt te duiden is de aanbod-opname ratio. Cushman & Wakefield hanteert de aanname dat een marktverhouding van 1,5:1 tot 2,0:1 'gezond' is.

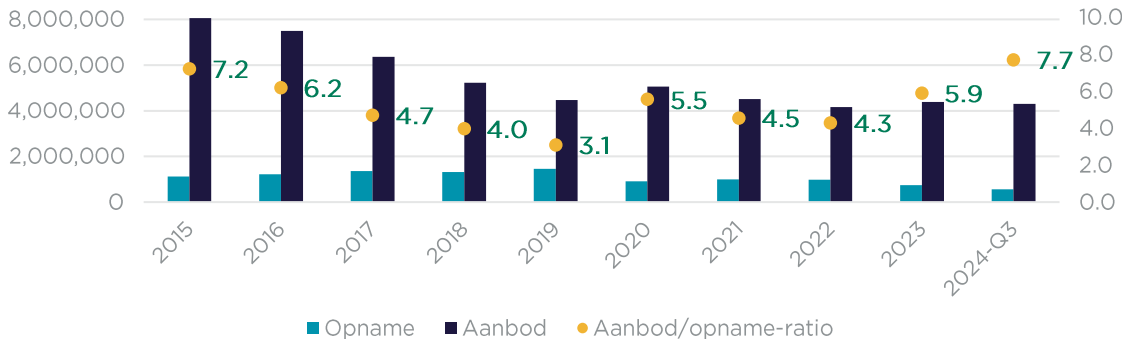
Leegstandsontwikkeling | kantoorruimte

In %, 2015 – 2024, ≥ 500 m²



Opname & Aanbod | Nederland

In m² v.v.o., 2015 – 2024, ≥ 500 m²



01 | KANTORENMARKTANALYSE

Noord-Brabant

Marktdynamiek

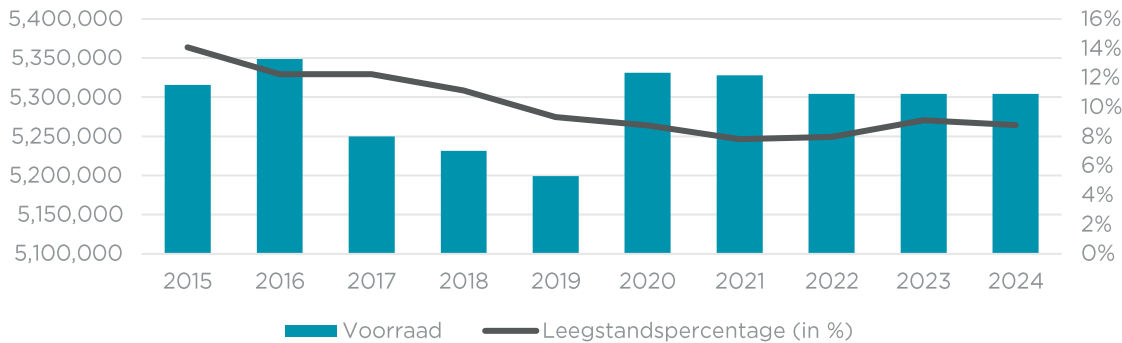
De kantorenmarkt in Noord-Brabant kent de afgelopen jaren een stabiele voorraad van circa 5,2 miljoen m² v.v.o. Tegelijkertijd is de leegstand gedaald van ongeveer 14% in 2015 naar net onder de 9% in 2024. Deze afname wijst op een verbeterde bezettingsgraad van de kantorenvoorraad en een aanhoudende vraag naar kantoorruimte ondanks dat deze in omvang is afgezwakt sinds de uitbraak van COVID-19. De dalende leegstand geeft aan dat een groter deel van de beschikbare ruimte is opgenomen in combinatie met transformatie van verouderde kantoorruimte. Vanaf 2020 lijkt de daling van de leegstand echter te stabiliseren, dat erop wijst dat de markt een balans nadert tussen vraag en aanbod.

Desondanks blijft er sprake van een structureel overschot aan kantoorruimte. Dit overschot wordt deels veroorzaakt door kantoorpanden op locaties die niet langer voldoen aan de eisen van hedendaagse kantoorgebruikers. Een andere factor is de toename van ongeveer 130.000 m² v.v.o. aan kantoorruimte aan de voorraad in 2020 ten opzichte van 2019. Een substantiële toename van het aanbod van kantoorruimte heeft tijd nodig om volledig door de markt te worden opgenomen.

De dynamiek van opname en aanbod in Noord-Brabant laat een duidelijk beeld zien van toenemende opnamedruk van 2015 tot 2021. Na 2021 verruimt de markt aanzienlijk, zoals te zien is door de aanbod/opname-ratio. Het aanbod van kantoorruimte daalde gestaag van 773.000 m² v.v.o. in 2015 naar 498.000 m² v.v.o. in 2024. Tegelijkertijd kende de opname fluctuaties, met een piek van 157.000 m² v.v.o. in 2016 en een daling tot slechts 38.000 m² v.v.o. in 2024. Dit vertaalt zich in een aanbod/opname-ratio die in 2024 een recordhoogte van 12,9 bereikt. Deze hoge ratio geeft aan dat het aanbod aanzienlijk groter is dan de opname en suggereert dat het beschikbare aanbod niet aansluit bij de behoeften van de markt.

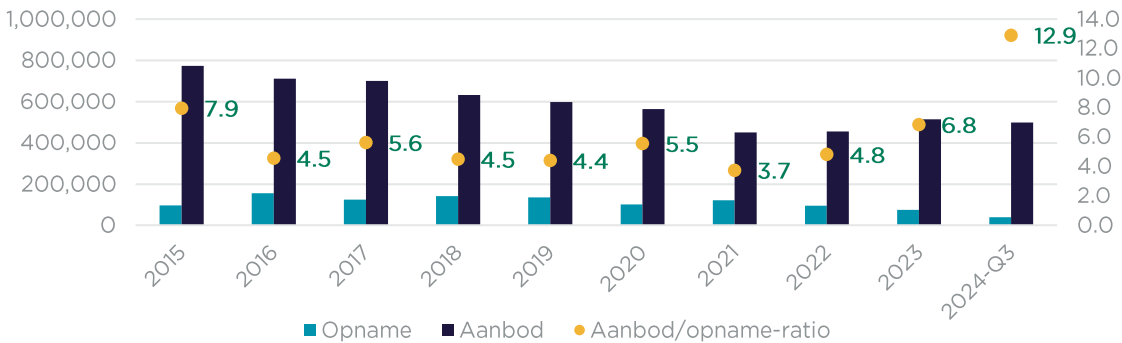
Voorraad en leegstand | Noord Brabant

In m² v.v.o., 2015 – 2024, leegstand in %



Opname & Aanbod | Noord-Brabant

In m² v.v.o., 2015 – 2024, ≥ 500 m²



01 | KANTORENMARKTANALYSE

West-Brabant

Marktdynamiek

West-Brabant¹ laat een duidelijke trend zien van een stabiele voorraad en dalende leegstand in de kantorenmarkt in de periode 2015-2024. Hoewel de voorraad in m² v.v.o. over het afgelopen decennium redelijk stabiel bleef, is het leegstandspercentage fors afgenomen van 14% in 2016 naar ongeveer 4% in 2024. Deze ontwikkeling wijst op een efficiëntere benutting van bestaande kantoorruimte. Dit kan enerzijds komen door een aanhoudende vraag in de regio en anderzijds door eventuele onttrekkingen en/of transformaties.

Onderstaande grafiek geeft daarnaast inzicht in de verhouding tussen de opname van kantoorruimte en het beschikbare aanbod in de regio West-Brabant. Het aanbod fluctueerde tussen 2015 en 2020, met een piek van 47.000 m² v.v.o. in 2016. Daarna is het aanbod sterk gedaald tot 12.700 m² v.v.o. in 2024. Ook de opname kende schommelingen, met een piek in 2021 van 11.000 m² v.v.o.. Deze piek kan deels de daling in het aanbod verklaren die vanaf 2022 zichtbaar wordt. In 2024 worden de laagste cijfers van het afgelopen decennia geregistreerd: zowel het aanbod (12.700 m² v.v.o.) als de opname (1.200 m² v.v.o.) bereiken dieptepunten.

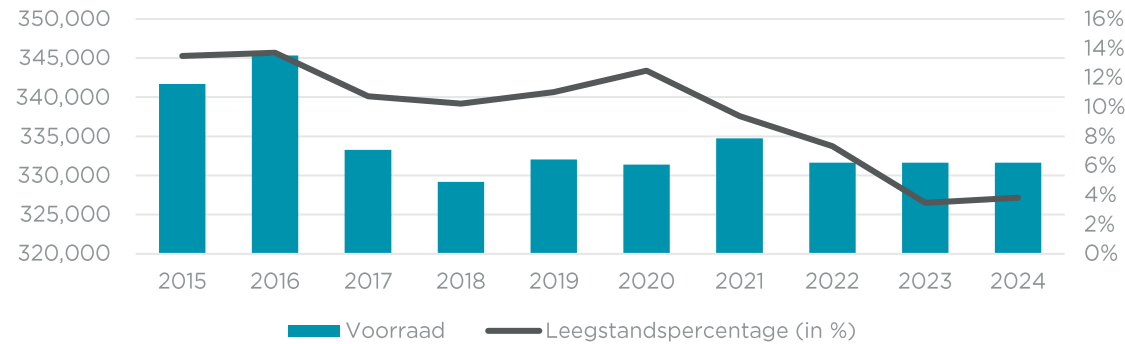
Dit komt ook tot uiting in de hoge aanbod/opname-ratio van het afgelopen decennium, waarbij geen enkele waarde binnen de gezonde marktgrens van Cushman & Wakefield (1,5-2) valt. Deze hoge ratio's geven aan dat het aanbod aanzienlijk groter is dan de opname en suggereert dat het beschikbare aanbod niet aansluit bij de behoeften van de markt.

Binnen de kantorenmarkt van West-Brabant heeft Roosendaal in 2024 het grootste aandeel in de kantorenvoorraad met 31%. Bergen op Zoom en Etten-Leur volgen met respectievelijke aandelen van 30% en 21%.

¹ Tot regio West-Brabant behoren de gemeenten Bergen op Zoom, Etten-Leur, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht en Zundert.

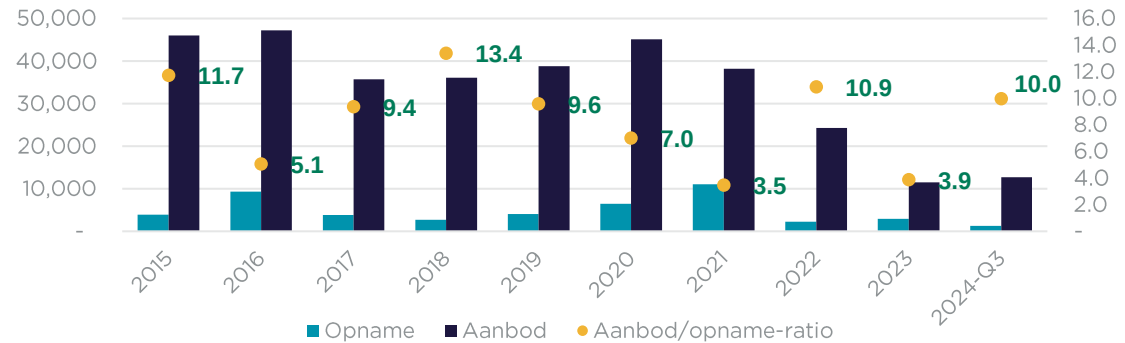
Voorraad en leegstand | West-Brabant

In m² v.v.o., 2015 – 2024, leegstand in %



Opname & Aanbod | West-Brabant

In m² v.v.o., 2015 – 2024, ≥ 500 m²



01 | KANTORENMARKTANALYSE

Roosendaal

Marktdynamiek

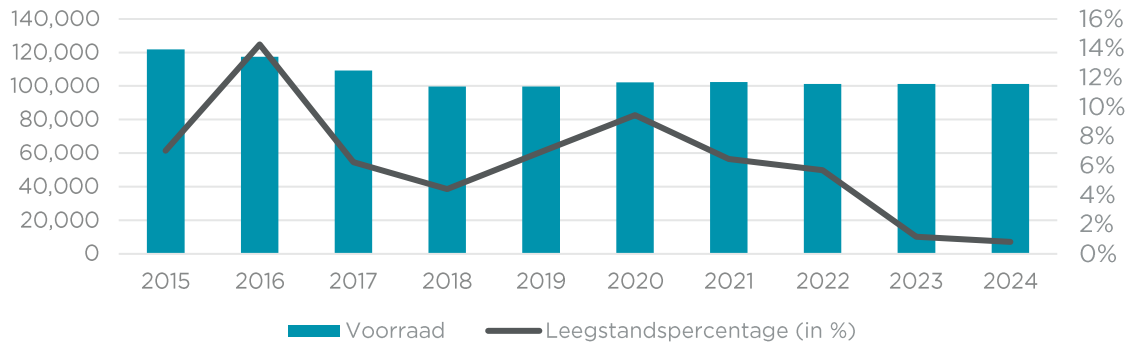
De kantorenmarkt in Roosendaal toont sinds 2015 een afnemend leegstandscijfer in combinatie met een stabiele voorraad aan kantoorruimte. De voorraad kende een lichte daling in 2015 tot 2018 van 121.000 m² v.v.o. tot 100.000 m² v.v.o. door transformaties en onttrekkingen. Daarna bleef de voorraad consistent rond de 100.000 m² v.v.o., met weinig fluctuaties door de jaren heen. De leegstand is echter sterk afgenomen, van circa 12% in 2016 naar een uitzonderlijk laag niveau van minder dan 1% in 2024. Deze scherpe daling wijst op een aanhoudende vraag naar kantoorruimte, waarbij vrijwel alle beschikbare ruimte inmiddels volledig wordt benut. Vanaf 2021 is deze daling verder versneld, wat duidt op een recente toename van de interesse in Roosendaal als vestigingslocatie.

Uit de onderste grafiek blijkt dat het aanbod van kantoorruimte in de afgelopen decennium fluctueerde. In 2016 werd een piek bereikt met bijna 17.000 m² v.v.o. aan aanbod, terwijl 2024 het laagste geregistreerde aanbod laat zien, met slechts 810 m² v.v.o. De opname liet aanvankelijk ook variaties zien, met een piek van 6.100 m² v.v.o. in 2016, gevolgd door jaren met dalingen en periodes zonder geregistreerde opname. In jaren zonder opname was er geen aanbod/opname-ratio beschikbaar. In de jaren waarin wél opname plaatsvond, fluctueerde deze ratio aanzienlijk, met een piek van 5,6 in 2020.

De ontwikkeling in de kantorenmarkt van Roosendaal volgt de regionale en nationale trend van dalende leegstandcijfers. De vrijwel volledige bezetting van de kantorenmarkt in Roosendaal schept een krappe marktsituatie. Dit biedt kansen voor investeerders en ontwikkelaars om te investeren in nieuwbouw of de herontwikkeling van bestaande panden. Hoewel de marktdruk bevestigt dat Roosendaal zich ontwikkelt als een aantrekkelijke vestigingslocatie, kan de beperkte beschikbaarheid toekomstige groei belemmeren als er geen extra kantoorruimte wordt gerealiseerd. Wel moet worden geconstateerd dat de vraag naar kantoorruimte op regionaal en nationaalniveau is afgezwakt sinds de uitbraak van COVID-19.

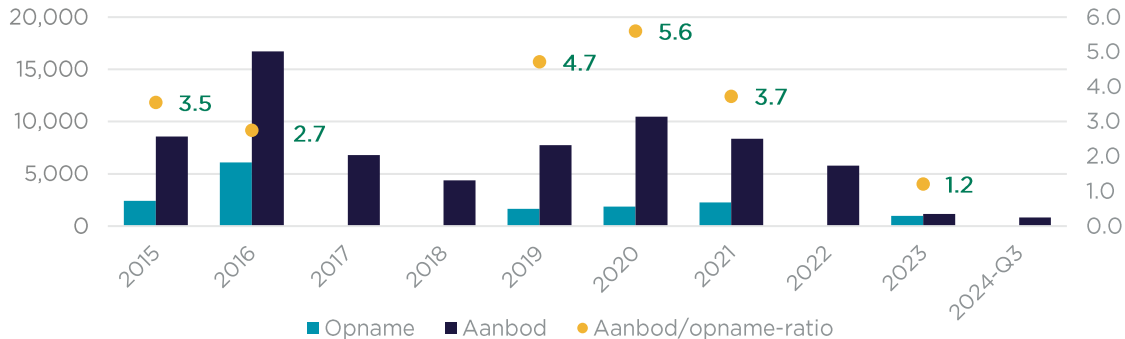
Voorraad en leegstand | Roosendaal

In m² v.v.o., 2015 – 2024, leegstand in %



Opname & Aanbod | Roosendaal

In m² v.v.o., 2015 – 2024, ≥ 500 m²



An aerial photograph of a city street. In the center, a church with a tall, ornate bell tower stands out. To its right is a large, light-colored building with many windows. In the foreground, there's an outdoor seating area with several red umbrellas and white awnings. The street is lined with various buildings, and the background shows a dense urban landscape under a clear sky.

02

KWALITEITSANALYSE

02 | KWALITEITSANALYSE

Spoorzone

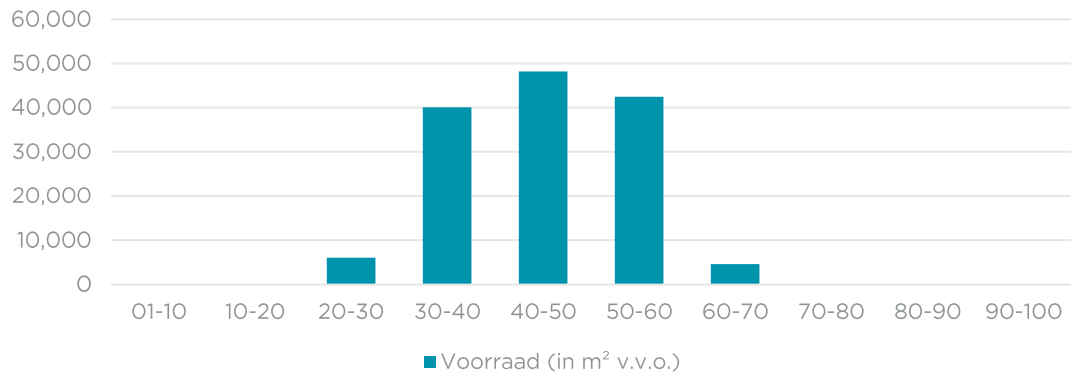
Kantoreenvoorraad naar kwaliteit

De totale kantoreenvoorraad van de gemeente Roosendaal ligt op 101.290 m² v.v.o., verdeeld over 92 kantoorpanden. Alle 92 kantoorpanden zijn aan de hand van de Asset Quality Rating (AQR) beoordeeld op kwaliteit. Op basis van die analyse zijn de volgende conclusies te trekken:

- De kwaliteit van de kantoreenvoorraad in Roosendaal concentreert zich voornamelijk tussen een AQR-score van 30-60, met de grootste voorraad in de AQR-klasse 40-50. De AQR-klasse 40-50 kent een totale voorraad van 48.197 m² v.v.o., verdeeld over 34 kantoorpanden.
- In Nederland ligt de gemiddelde kwaliteit van een kantoorpand op 48, waarmee het uitkomt in de AQR-klasse van 40-50. Ondanks dat het gros van de voorraad in deze AQR-klasse ligt, is de gemiddelde kwaliteit van kantoren in de gemeente Roosendaal 43 en scoort het daarmee 5 AQR-punten lager dan het landelijke gemiddelde.
- De kwaliteit van de kantoreenvoorraad in Roosendaal ligt op een iets lager niveau dan het landelijke gemiddelde of de gemiddelde kwaliteit van Noord-Brabant. Wel is de kwaliteit van de kantoreenvoorraad in Roosendaal concurrerend aan de kwaliteit van de omliggende gemeenten (West-Brabant).
- De Spoorzone in Roosendaal bestaat momenteel slechts uit drie kantoorpanden. Deze kantoorpanden kennen een gemiddelde kwaliteitsscore van 35, dat significant lager ligt dan het gemiddelde van de gehele kantoreenvoorraad in Roosendaal.
- De hoogste AQR-score van de drie kantoorpanden is 45. De overige AQR-scores liggen op 32 en 30. De kwaliteit van deze kantoren ligt daarmee aan de onderkant van de kwaliteitsbandbreedte van de Roosendaalse kantoreenvoorraad. Daarmee is er dus ook een verhoogd risico op (on)verhuurbaarheid van deze kantoorruimte t.o.v. de resterende Roosendaalse kantoreenvoorraad.

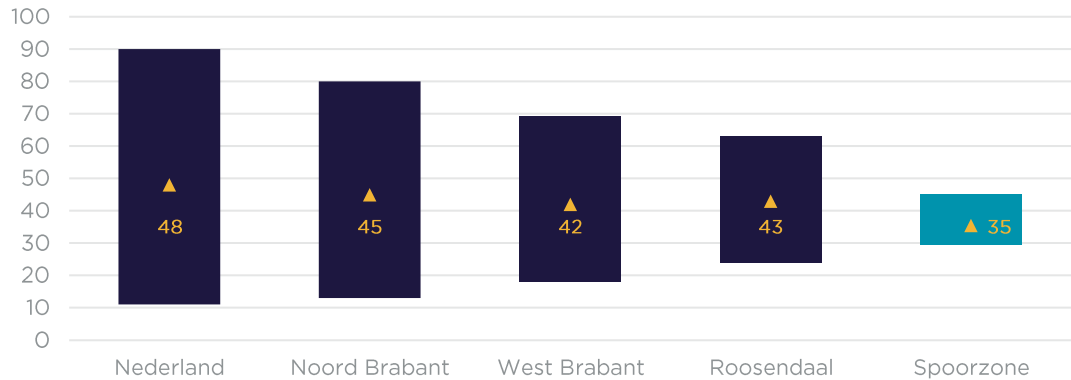
Voorraad naar AQR score | Roosendaal

In m² v.v.o., ≥500 m² v.v.o.



Vergelijk AQR score kantoren | Roosendaal

≥500 m² v.v.o.



02 | KWALITEITSANALYSE

Spoorzone

Kantoreenvoorraad naar kwaliteit

Om een gedetailleerd beeld te krijgen van de kwaliteit van de kantoreenvoorraad binnen de Spoorzone, is in de tabel rechts de AQR in detail weergegeven. Dit is eveneens gedaan voor Roosendaal, West-Brabant, Noord-Brabant en Nederland. Hierdoor is de kwaliteit van de Spoorzone te vergelijken met de andere gebieden en wordt ook duidelijk op welk vlak de kwaliteit tekortschiet of juist goed scoort. Na het analyseren van de kwaliteit op detailniveau zijn de volgende conclusies te trekken:

De marktkwaliteit binnen de Spoorzone ligt op een redelijk niveau voor wat betreft alle variabelen, maar scoort zeer slecht op de variabelen Rent Development en Availability/Take-up Ratio. Dit is een direct gevolg van de beperkte voorraad van kantoorruimte binnen de Spoorzone. Waar geen of nauwelijks voorraad is, kan ook geen aanbod worden geboden en zodoende geen marktdynamiek plaatsvinden en is een huurprijsontwikkeling (rent development) niet te realiseren. Dit geldt eveneens voor de gehele gemeente.

De Spoorzone kenmerkt zich als een ruim opgezet gebied waar weinig sociale controle of activiteit plaatsvindt. Voornamelijk de westzijde van de Spoorzone scoort slecht op de fysieke omgeving, veiligheid op straat, voorzieningenniveau (walkscore) en functiemenging (urban density). Dit gedeelte van de Spoorzone is bestemd als bedrijventerrein en ligt tevens geheel geïsoleerd doordat het treinstation van één zijde bereikbaar is. Hierdoor is de OV-bereikbaarheid van het gebied niet optimaal. Wel scoort de Spoorzone goed wat betreft de klimaatrisico's. Er dient wel rekening gehouden te worden met hevige regenval en hitte stress.

Er staan drie kantoorpanden in de Spoorzone en alle drie de kantoorpanden voldoen niet aan de gebruikerseisen die gesteld worden aan de kwaliteit van het kantoorpand. Onder de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zullen veel bedrijven een duurzaamheidsrapportage moeten aanhouden. Onder andere door deze regelgeving is duurzaamheid een belangrijke rol gaan spelen in de gebruikerseisen voor kantoorruimte. Verder zijn kantoorgebruikers voornamelijk op zoek naar flexibel in te delen kantoorvloeren met enkele voorzieningen in of nabij het kantoorpand. Dit wordt nu duidelijk niet geboden in het gebouw en gebied.



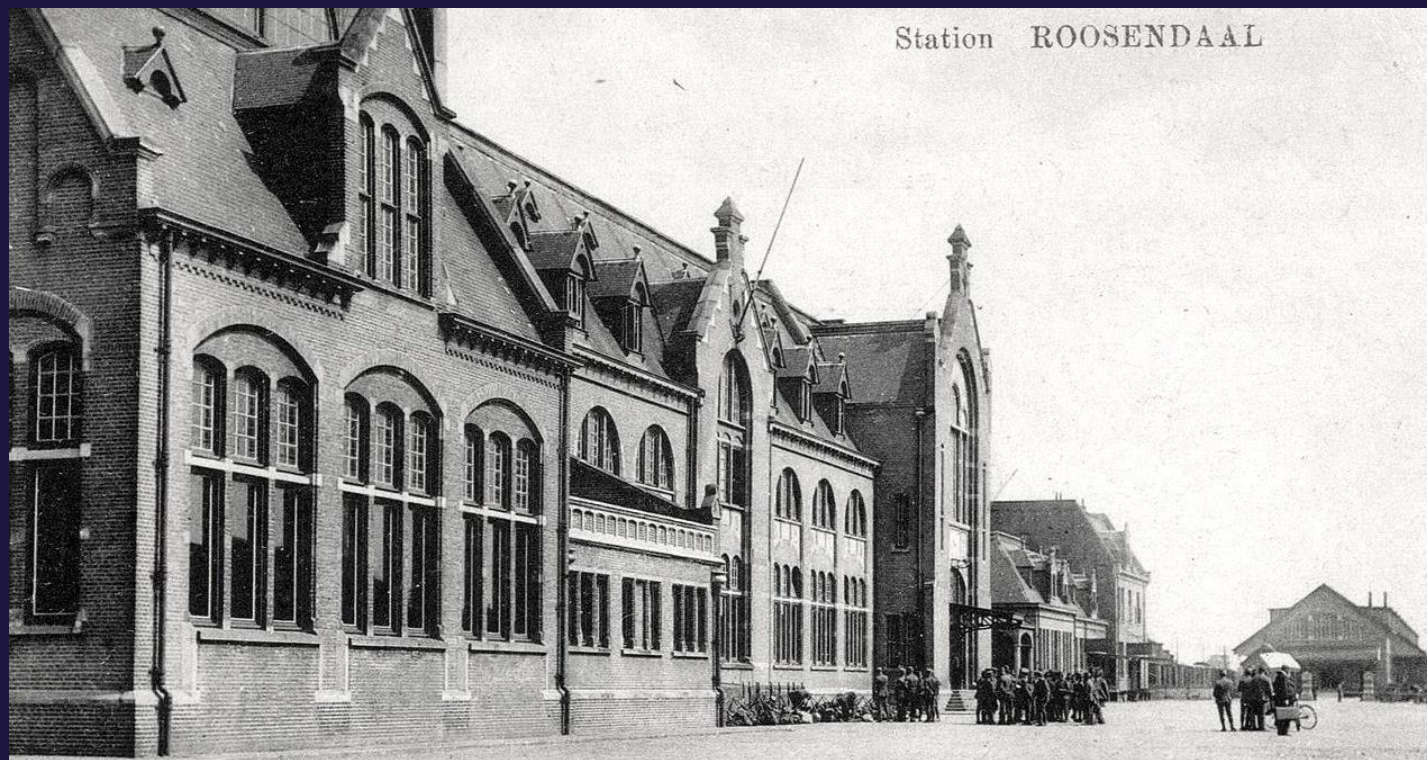
Variabelen	Spoorzone	Roosendaal	West-Brabant	Noord-Brabant	Nederland
Rent Development	1	1	29	49	52
Yield Development	51	51	42	58	47
Population Development	45	45	31	13	51
Office jobs in area	47	41	38	44	50
Transaction density	42	43	42	46	56
Take-up Stock Ratio	38	38	26	32	51
Availability Take-up Ratio	27	27	35	39	51
Marktkwaliteit (MQR)	36	35	35	39	51
Urban density	28	55	43	44	50
C&W Walkscore	38	62	58	67	64
Bus Station or Light Rail Station	29	42	43	53	55
Sprinter or Metro Station	19	23	24	37	36
Intercity Station	64	54	39	37	30
Highway	98	99	86	87	80
Leefbaarometer	Housing	73	56	62	57
	Residents	73	51	59	53
	Amenities	27	37	29	42
	Safety	29	25	45	43
	Physical	5	34	48	47
	Heat Stress	33	41	51	43
Wildfire Vulnerability	100	89	80	76	81
Pile Rot	92	96	96	98	94
Differential Settlement	90	90	86	95	83
Pluvial Water Depth	8	8	9	4	8
Groundwater Nuisance	75	67	84	96	77
Flood Depth	100	100	95	88	70
Flood Probability	100	100	96	93	89
Locatiekwaliteit (LQR)	44	53	49	53	52
Construction Year	50	51	55	47	51
Sustainability	3	25	26	23	28
Energy Label	13	55	60	55	59
BREEAM Score	0	2	0	1	1
Usable Floor Area	9	45	45	47	50
Building Footprint	37	46	48	49	50
Amenities in Building	0	20	17	15	16
Pandkwaliteit (PQR)	19	35	36	34	37
Asset Quality Rating (AQR)	35	43	42	45	48

02 | KWALITEITS-ANALYSE

Spoorzone

Asset Quality Rating

Op de eerstvolgende twee pagina's is middels vier kaarten de kwaliteit van de kantorenvoorraad in de Spoorzone in beeld gebracht. Zoals eerder al aangegeven betreft het hier drie kantoorpanden. Twee van de drie kantoorpanden zijn gelegen aan de westzijde van het treinstation Roosendaal op het bedrijventerrein Borchwerf-Noord en één aan de oostzijde van het treinstation. De verschillende kaarten geven al snel inzicht in het feit dat de Spoorzone in de huidige staat zich niet kenmerkt als een typische (aantrekkelijke) kantorenlocatie. De kwalitatief goede kantoorpanden in de gemeente Roosendaal liggen in het centrum nabij vele voorzieningen en zijn duidelijk niet geconcentreerd in de Spoorzone. In de huidige staat scoort het centrum beter op locatiekwaliteit (LQR) ten opzichte van de Spoorzone. Een logisch gevolg is dat de marktbehoefte zich daar zal huisvesten. Opvallend is dat het kantoorpand met de hoogste kwaliteitsscore (63) in de gemeente Roosendaal net buiten de Spoorzone ligt aan de oostzijde van het treinstation. Dit kantoorpand ligt aan de juiste kant van het treinstation waardoor het goed scoort op OV-bereikbaarheid en relatief dichtbij het centrum, waardoor het voorzieningenniveau ook als goed wordt ervaren. Een andere constatering die opvallend is, is dat vele kantoorpanden slecht scoren op pandkwaliteit (PQR), waaruit te concluderen valt dat deze kantoorpanden (nog) niet aansluiten op de wens van de gebruiker.



Marktkwaliteit

De marktkwaliteit van de Spoorzone is nog van relatief goed niveau, ondanks dat de kwaliteit van de kantoorpanden zelf niet toereikend is om op veel marktvraag vanuit de generieke kantoorgebruiker te kunnen rekenen. Dit kan te maken hebben met het feit dat deze kantoorpanden veelal op het bedrijventerrein Borchwerf-Noord staan en een specifieke doelgroep aanspreken en zodoende wel marktvraag naar zich toe weten te trekken.

Locatiekwaliteit

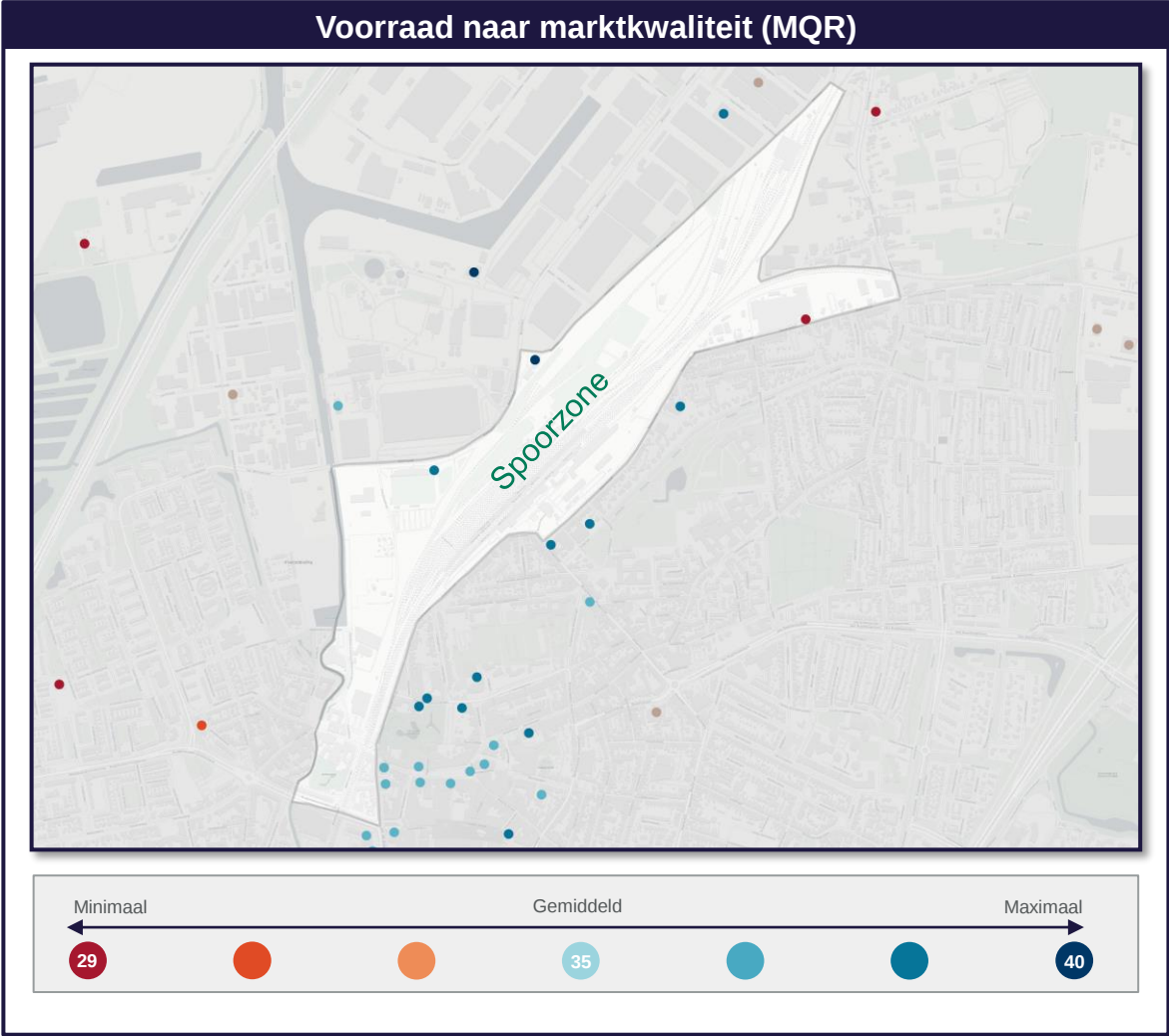
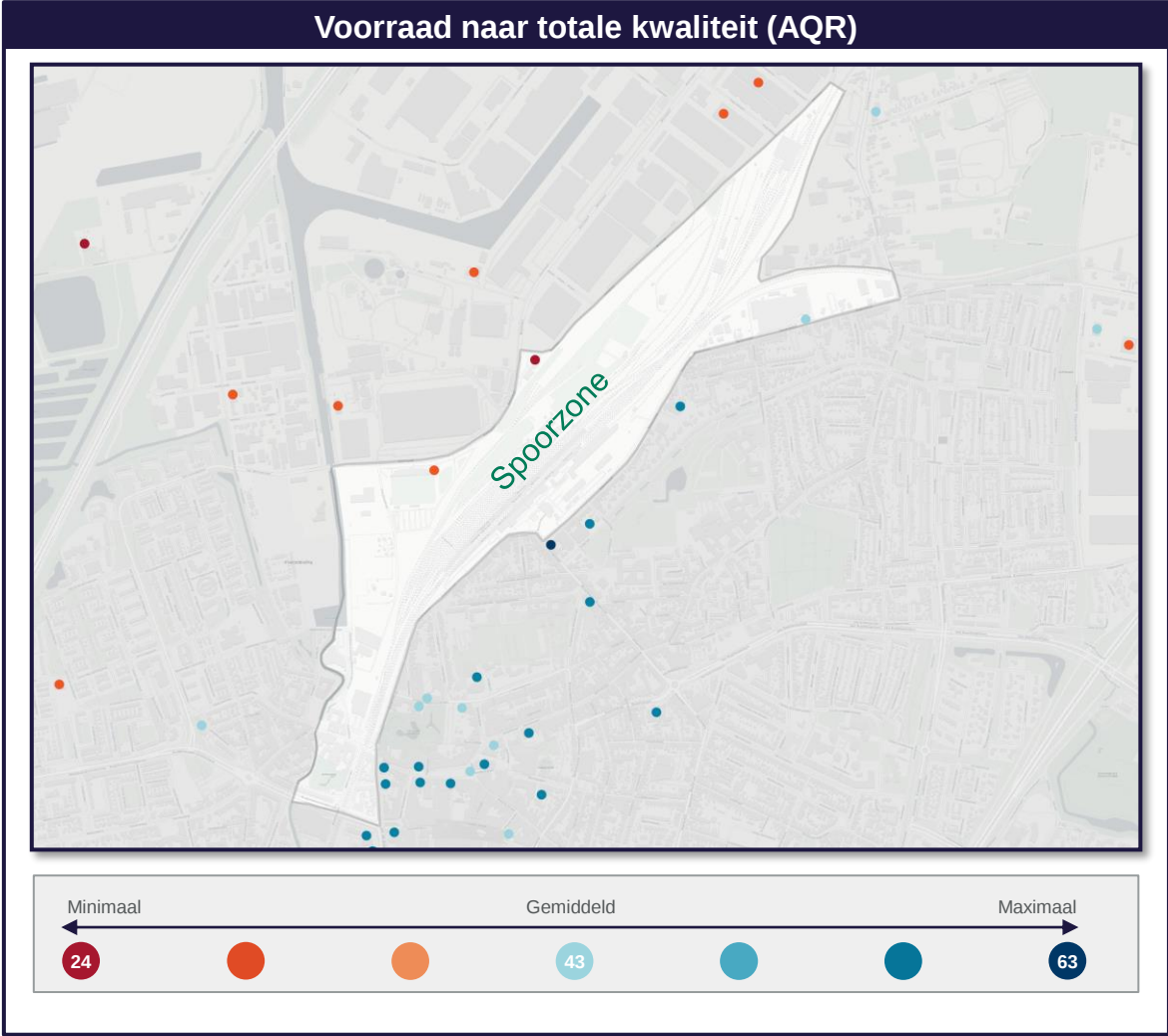
De locatiekwaliteit van de Spoorzone is van hoog niveau. Echter, het is in de huidige staat enorm afhankelijk van aan welke kant van het treinstation het kantoorpand gelegen is. Dit komt omdat het treinstation slechts één ingang kent vanaf de oostzijde. Het voorzieningenniveau zou eveneens verbeterd moeten worden om goed in te spelen op wat de kantoorgebruiker wil.

Pandkwaliteit

Van de 92 kantoorpanden in Roosendaal hebben er 52 een energielabel van C of hoger, en slechts twee kantoorpanden zijn BREEAM-gecertificeerd. Hierdoor scoren veel kantoorpanden niet goed op pandkwaliteit. Dit komt ook doordat de gebouwen verouderd zijn en nauwelijks voorzieningen in het gebouw zelf hebben.

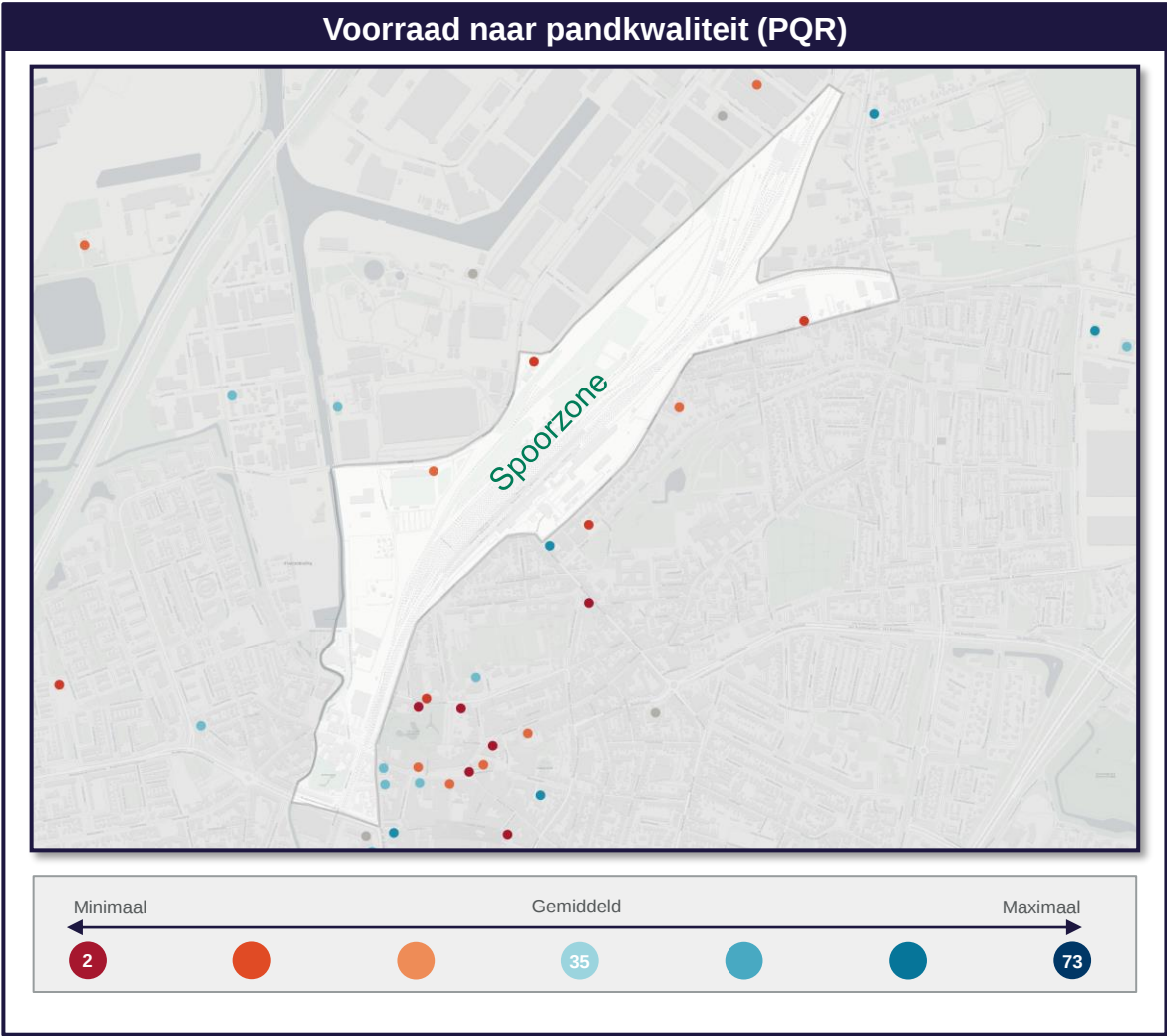
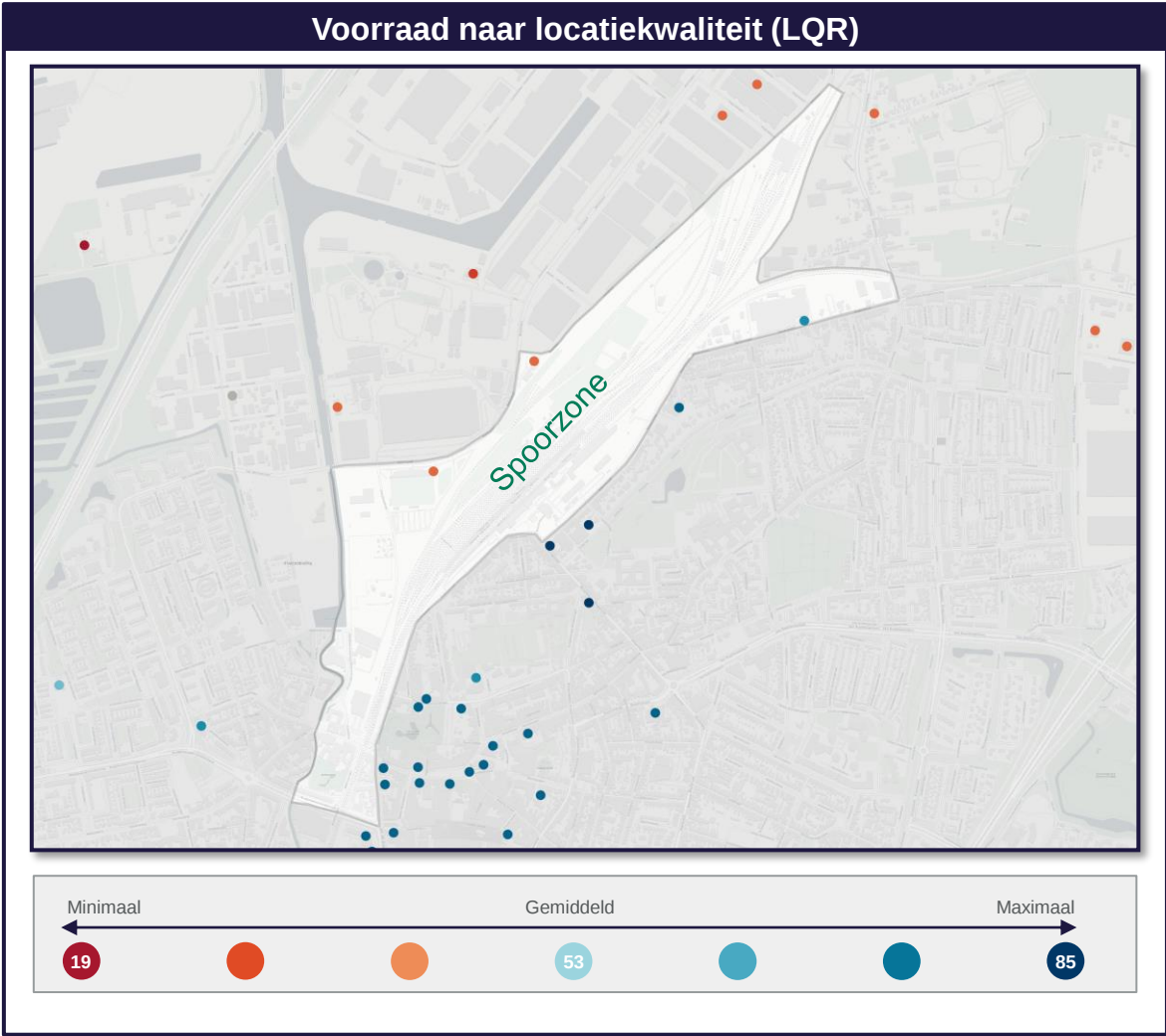
02 | KWALITEITSANALYSE

Spoorzone



02 | KWALITEITSANALYSE

Spoorzone



02 | KWALITEITSANALYSE

Spoorzone

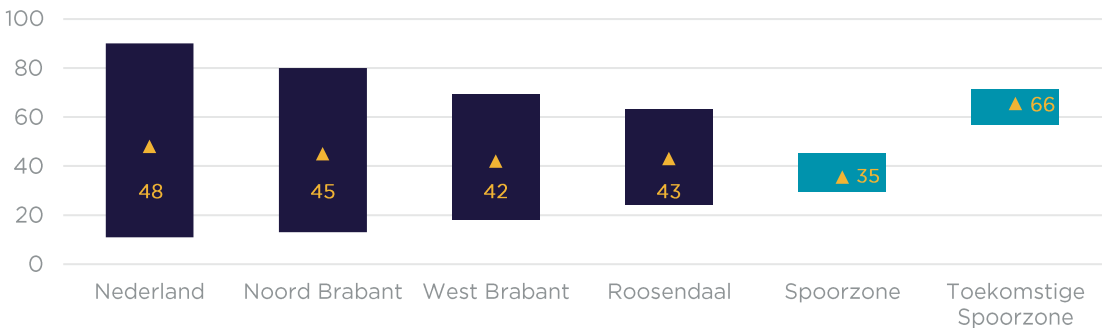
Simulatie Spoorzone

De gemeente Roosendaal is voornemens om de Spoorzone het nieuwe visitekaartje van Roosendaal te laten zijn. De verschillende ambities die vermeld staan in het ambitiedocument “Spoorzone in SchaaIsprong” zijn als uitgangspunt genomen in de simulatie van de Asset Quality Rating voor de toekomstige Spoorzone. Waar de Spoorzone eerder ondermaats scoorde op kwaliteit in vergelijking met de rest van de gemeente of de regio, zal dit in de nieuwe samenstelling volledig veranderen. De kwaliteit van de kantoren zal komen te liggen in een bandbreedte van 57-71 en daarmee goed inspelen op de vraag van de kantoorgebruiker. Niet alleen zal de Spoorzone daarmee aanspraak maken op de lokale kantoorbehoefte maar ook de regionale.

De meest impactvolle aanpassing van de Spoorzone is de tweezijdige toegankelijkheid van het station. Hierdoor wordt de westzijde met de oostzijde verbonden, dat in een enorme kwaliteitssprong zal resulteren. Daarnaast wordt ook ingezet op verdichting en het toevoegen van voorzieningen waarmee het gebied tot leven komt. Hiermee wordt goed ingespeeld op eisen van de hedendaagse kantoorgebruiker. Dit is in de simulatie terug te zien aan de OV-bereikbaarheid, functiemening (urban density) en voorzieningenniveau (walkscore).

Vergelijk AQR score kantoren | Roosendaal

≥500 m² v.v.o.



Variabelen	Huidige Spoorzone	Toekomstige Spoorzone	Roosendaal	West Brabant	Noord Brabant	Nederland
Rent Development	1	24	1	29	49	52
Yield Development	51	51	51	42	58	47
Population Development	45	45	45	31	13	51
Office jobs in area	47	53	41	38	44	50
Transaction density	42	44	43	42	46	56
Take-up Stock Ratio	38	38	38	26	32	51
Availability Take-up Ratio	27	27	27	35	39	51
Marktkwaliteit (MQR)	36	39	35	35	39	51
Urban density	28	55	55	43	44	50
C&W Walkscore	38	73	62	58	67	64
Bus Station or Light Rail Station	29	39	42	43	53	55
Sprinter or Metro Station	19	71	23	24	37	36
Intercity Station	64	89	54	39	37	30
Highway	98	98	99	86	87	80
Housing	73	60	56	62	57	50
Residents	73	62	51	59	53	50
Leefbaarometer Amenities	27	37	37	29	42	50
Safety	29	25	25	45	43	50
Physical	5	41	34	48	47	50
Heat Stress	33	35	41	51	43	44
Wildfire Vulnerability	100	100	89	80	76	81
Pile Rot	92	88	96	96	98	94
Differential Settlement	90	90	90	86	95	83
Pluvial Water Depth	8	5	8	9	4	8
Groundwater Nuisance	75	68	67	84	96	77
Flood Depth	100	100	100	95	88	70
Flood Probability	100	100	100	96	93	89
Locatiekwaliteit (LQR)	44	70	53	49	53	52
Construction Year	50	100	51	55	47	51
Sustainability	3	95	25	26	23	28
Energy Label	13	100	55	60	55	59
BREEAM Score	0	85	2	0	1	1
Usable Floor Area	9	96	45	45	47	50
Building Footprint	37	62	46	48	49	50
Amenities in Building	0	100	20	17	15	16
Pandkwaliteit (PQR)	19	89	35	36	34	37
Asset Quality Rating (AQR)	35	66	38	42	45	48

An aerial photograph of a city square. In the center, there is a large, light-colored building with a prominent clock tower and a steeple. The square is filled with outdoor seating, featuring numerous red and white umbrellas. The surrounding area is densely packed with residential and commercial buildings, with a mix of architectural styles. The sky is clear and blue.

03

CONFRONTATIE

03 | CONFRONTATIE

Spoorzone

Het doel van deze confrontatie is het projecteren van de uitkomsten van de Kantorenmarktanalyse (stap 1) en de Kwaliteitsanalyse (stap 2) op de propositie van de Spoorzone (middels het ontwikkelplan Rondje Roosendaal en document Spoorzone in Schaalsprong) om de globale haalbaarheid van de (toekomstige) kantoorontwikkeling in de Spoorzone te toetsen. Dit wordt vertaald naar aanbevelingen ten aanzien van een marktconform kantoorprogramma in de Spoorzone. Dit vormt het vertrekpunt voor Fase 2 (Verdieping).

Marktdynamiek

Sinds 2015 is de Nederlandse kantorenmarkt meer in balans. Dit is duidelijk te zien aan de aanhoudende opnamecijfers in combinatie met dalende aanbodcijfers, dat zich uit in een dalend leegstandspercentage. In Nederland daalde het leegstandspercentage van 14% in 2015 naar 8% in 2023 en 2024. Daarmee komt het leegstandspercentage steeds dichterbij op het gezonde frictieniveau van 5 tot 7%. Deze trend van een stabiliserend leegstandspercentage geldt eveneens voor de Brabantse kantorenmarkt, waar de oorzaak tweeledig ligt. Enerzijds is de vraag naar kantoorruimte iets afgezwakt door veranderende economische marktcondities waardoor het leegstandspercentage niet verder zakt en anderzijds vanwege de kwalitatieve mismatch tussen vraag naar en aanbod van kantoorruimte en de daaraan gekoppelde schaarste op toplocaties.

Voor West-Brabant geldt dat er sprake is van enige vorm van krapte op de kantorenmarkt. Het leegstandspercentage is gedaald van meer dan 13% in 2015 naar een leegstandspercentage van 4% in 2024. Dit is deels te verklaren door een onttrekking van circa 15.000 m² v.v.o. kantoorruimte van de kantorenvorraad, maar voornamelijk door de stijgende marktvraag naar kantoorruimte in de periode 2018 tot 2021. In de periode na de uitbraak van COVID-19 lijkt de marktvraag naar kantoorruimte iets te zijn afgezwakt, wat eveneens te herleiden is op nationaalniveau. Dit kan echter ook het gevolg zijn van de eerdergenoemde mismatch tussen de kwaliteit van het aanbod en de marktvraag.

In de gemeente Roosendaal bevindt de omvang van de totale kantorenvorraad zich sinds 2020 op een stabiel niveau van circa 100.000 m² v.v.o. kantoorruimte. De kantorenvorraad kent een vrijwel volledige benutting met een leegstandspercentage van 0,8% in 2024. Er wordt momenteel slechts 810 m² v.v.o. aangeboden in de gehele gemeente Roosendaal. Door het beperkte aanbod aan kantoorruimte kan de lokale en/of regionale marktvraag niet gefaciliteerd worden, waardoor kansen op economische groei en werkgelegenheid niet volledig worden benut. Deze krappe marktsituatie in de gemeente Roosendaal biedt kansen om (enig) volume aan kantoorruimte toe te voegen op de beste (kantoren)locatie(s). Dit verdient een nuancering aangezien de marktomstandigheden en het sentiment sinds 2021 enorm zijn veranderd waardoor de vraag is afgezwakt en zich op hele specifieke kantorenlocaties concentreert. De COVID-19-periode heeft hier een enorme rol in gespeeld. Toen is het hybride werken in een versneld tempo geaccepteerd en heeft het kantoor een andere kernfunctie gekregen. Bovendien is de Roosendaalse en regionale kantorenmarkt van beperkte schaal waardoor een gebalanceerd volume aan kantoorprogramma geadviseerd wordt.

Kwalitatieve kantoorruimte

Door de COVID-periode is de functie van het kantoor in een versneld tempo veranderd. Hierdoor is een concentratiebeweging in gang gezet naar 'kwaliteitskantoren'. De verwachting is dat deze concentratiebeweging zich in de toekomst verder zal manifesteren. Hoogwaardige kantoren op multimodale, multifunctionele en levendige locaties zijn op dit moment nog meer in trek.

Doorgaans zijn dit locaties die een propositie kennen zoals de Roosendaalse Spoorzone: optimale OV-en autobereikbaarheid, sterk voorzieningenniveau, aantrekkelijke openbare ruimte en een sterke functiemenging. Echter, het kwaliteitsniveau van de Spoorzone in de huidige staat ligt op een te laag niveau om een substantieel volume marktbehoefte aan zich te binden. Dit is voornamelijk het resultaat van de achterblijvende locatie- en pandkwaliteit van de huidige propositie. De locatiekwaliteit van de Spoorzone kent een gemiddelde score van 44, ten opzichte van een gemiddelde score van 53 voor de gehele gemeente Roosendaal. Dit komt doordat de westzijde van de Spoorzone geen toegang biedt tot het treinstation en/of het busstation dat aan de oostzijde van het treinstation ligt. Kantoorgebruikers zijn genooddaakt om een langere route af te leggen voordat zij het treinstation of busstation bereiken.

03 | CONFRONTATIE

Spoorzone

Daarnaast liggen het voorzieningenniveau en de mate aan functiemenging op een lager niveau dan het geval is in de rest van Roosendaal. Dit is een logisch gevolg van het feit dat een groot gedeelte van de Spoorzone momenteel is bestemd als bedrijventerrein en woonwijk. Met de wetenschap dat de Spoorzone volledig zal worden herontwikkeld en de gemeente Roosendaal de ambitie heeft om substantieel te investeren in het gebied, biedt dit perspectief in relatie tot de locatiekwaliteit en de daarmee samenhangende aansluiting op de hedendaagse vraag naar kantoorruimte.

Wat betreft de pandkwaliteit zal een nieuw ontwikkeld kantoorgebouw goed aansluiten op hedendaagse en toekomstige gebruikerseisen alsmede relevante wet- en regelgeving zoals op het gebied van duurzaamheid. Vanuit het perspectief van de pandkwaliteit is dan ook de verwachting dat een grote kwaliteitssprong gerealiseerd zal worden in vergelijking met die van de bestaande kantoren in de Spoorzone. De gemiddelde pandkwaliteit stijgt daardoor van 19 naar 89, waarmee de gemiddelde AQR van de Spoorzone op een aanzienlijk hoger niveau zal komen te liggen en er zodoende aanspraak kan worden gemaakt op een bredere marktvrage.

Een nuance moet gemaakt worden voor het feit dat het toevoegen van kantoorruimte aan de Spoorzone, kan leiden tot een lokale trek van bedrijven vanuit andere Roosendaalse kantorenlocaties naar de Spoorzone. De kantoorruimte die elders wordt achtergelaten voldoet waarschijnlijk niet meer aan de kwaliteitseisen van de hedendaagse kantoorgebruiker. Deze marktwerking zal resulteren in leegstand in andere kantoren die niet toekomstbestendig zijn.

Aanbeveling

Op basis van de uitgevoerde analyses (kantorenmarktanalyse en kwaliteitsanalyse) acht Cushman & Wakefield het kantorenprogramma zoals vernoemd in het document Spoorzone in Schaalsprong als kanshebbend, maar wel op gepaste schaal. De kantoren voorraad in de gemeente Roosendaal ligt al sinds 2020 op een stabiel niveau en wordt vrijwel volledig benut. Deze krappe marktsituatie zou verbeterd kunnen worden door (enig) volume aan kantoorruimte toe te voegen. Daarbij is het van essentieel belang dat dit op de juiste locatie wordt toegevoegd. In de huidige staat van doen is dit niet de Spoorzone, maar wanneer de Spoorzone getransformeerd wordt volgens de ambities die de gemeente stelt raden wij juist aan om kantoorruimte in de Spoorzone toe te voegen.

Locaties zoals de Spoorzone kunnen goed inspelen op de combinatie van een optimale OV en auto-bereikbaarheid door de volledige benutting van het treinstation. Met de ambities die de gemeente Roosendaal heeft kan ook worden voldaan aan een sterk voorzieningenniveau en een aantrekkelijke openbare ruimte met verschillende functies, waardoor gedurende de gehele dag activiteit plaatsvindt op straat. Wel maken wij een nuancering voor wat betreft de veranderde marktomstandigheden op de kantorenmarkt. Het sentiment is enorm veranderd en zal zich nadrukkelijk concentreren op toplocaties. De schaal van het kantorenprogramma en de kwaliteit van de gehele Spoorzone zijn twee zeer belangrijke factoren voor het succes van extra kantoorruimte in de Spoorzone. De kwaliteit van het kantoor speelt een nog belangrijkere rol.



2 | VERDIEPING

04

DOELGROEPENANALYSE

06

CONFRONTATIE

08

AANBEVELINGEN

05

LOCATIE-ANALYSE

07

ANALYSE KANSLABELMATRIX

An aerial photograph of a city street. In the center, a church with a tall, ornate bell tower stands out. To its right is a large, light-colored building with many windows. In the foreground, there's an outdoor seating area with several red umbrellas and white awnings. The street is lined with various buildings, and the background shows a dense urban landscape under a clear sky.

04

DOELGROEPEN ANALYSE

04 | DOELGROEPENANALYSE

Concentratie & ontwikkeling doelgroepen

Doelgroepenanalyse

In de doelgroepenanalyse is onder andere de historische werkgelegenheid (2014-2023) inzichtelijk gemaakt en is gekeken naar de onder- en oververtegenwoordiging van doelgroepen binnen de economie van West-Brabant, om zo tot focusdoelgroepen te komen. Op de horizontale as van de onder- en oververtegenwoordiging analyse wordt de toekomstige bruto toegevoegde waarde weergegeven en de verticale as betreft de toekomstige werkgelegenheid. Op basis hiervan kan de mate van vertegenwoordiging binnen de economie worden opgedeeld in vier kwadranten, elk met een eigen focus en prioriteit. Uit deze analyses blijkt dat:

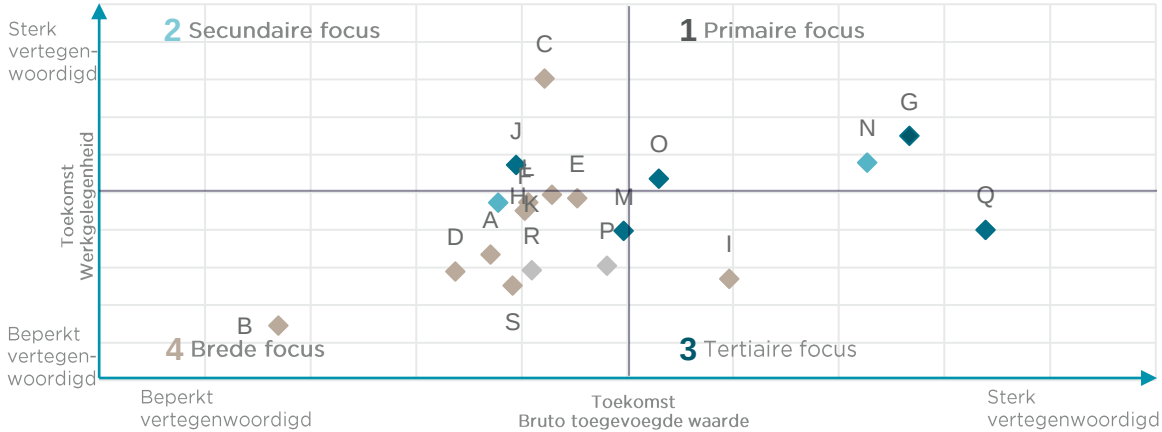
- Op basis van de totale historische werkgelegenheid tussen 2014 en 2023 de doelgroepen G, C, Q, H en M de meeste historische werkgelegenheid hebben laten zien.
- De mate van vertegenwoordiging binnen de economie van West-Brabant ingedeeld kan worden in vier kwadranten, waarbij sectoren in kwadrant 1 theoretisch gezien primaire focus dienen te krijgen. Dit zijn doelgroepen die binnen de economie een sterke toekomstige vertegenwoordiging hebben. Het inzetten op de doelgroepen O, N, G biedt kansen, aangezien deze doelgroepen zowel op bruto toegevoegde waarde als werkgelegenheid hoog scoren.
- Met betrekking tot de aard van doelgroepen (wel of niet kantoor-gerelateerd) is focus op de bovengenoemde doelgroepen raadzaam. De doelgroepen O en N zijn echt kantoorhoudend waar doelgroep G in mindere mate kantoor-gerelateerd is. Deze doelgroep is vaak gefocust op bedrijfsruimte, waarbij de kantoorfunctie een ondersteunende rol speelt.
- Wanneer er ingezet wordt op de bovengenoemde doelgroepen, moet er rekening worden gehouden met de schaal van de doelgroepen. De regio kan voornamelijk voorzien in de lokale behoefte van bijvoorbeeld een lokale sociale verzekeraar.

DOELGROEPEN	E Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	J Informatie en communicatie	O Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen
A Landbouw, bosbouw en visserij	F Bouwnijverheid	K Financiële instellingen	P Onderwijs
B Winning van delfstoffen	G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	L Verhuur van en handel in onroerend goed	Q Gezondheids- en welzijnszorg
C Industrie	H Vervoer en opslag	M Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	R Cultuur, sport en recreatie
D Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	I Logies-, maaltijd- en drankverstreking	N Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	S Overige dienstverlening

Ontwikkeling historische werkgelegenheid naar doelgroep per jaar (West-Brabant)

	A	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
2014	7.290	25.220	90	1.400	8.060	27.800	10.680	5.780	2.080	1.600	1.050	9.630	7.260	5.880	7.200	24.240	2.540	3.60
2015	7.260	24.300	120	1.470	8.330	27.650	12.210	5.880	2.240	1.540	1.030	9.690	6.880	5.820	7.150	23.310	2.510	3.280
2016	7.220	23.980	120	1.470	8.350	27.130	12.460	5.800	2.340	1.450	1.030	9.800	6.990	5.780	7.220	22.940	2.600	3.350
2017	7.340	24.150	100	1.480	8.560	28.230	12.210	6.040	2.470	1.400	1.100	10.280	6.810	6.020	7.380	22.900	2.670	3.450
2018	7.400	24.620	420	1.570	8.890	28.440	12.430	5.980	2.460	1.450	1.090	10.490	7.050	5.390	7.410	22.990	2.640	3.460
2019	7.550	24.350	410	1.570	9.190	29.450	12.660	5.930	2.480	1.440	1.070	10.870	7.560	5.410	7.610	23.770	2.770	3.500
2020	7.570	23.860	410	1.500	9.200	29.400	11.370	5.670	2.460	1.500	1.100	10.910	7.560	5.530	7.790	24.200	2.790	3.460
2021	7.440	23.740	430	1.540	9.370	30.200	11.340	5.530	2.500	1.440	1.120	10.940	7.390	5.960	8.060	24.680	2.830	3.530
2022	7.470	24.420	460	1.560	9.560	31.200	11.780	5.560	2.660	1.390	1.070	11.170	7.700	6.080	8.390	25.840	2.860	3.480
2023	7.290	24.710	470	1.550	9.990	31.100	12.740	5.660	2.760	1.430	1.090	11.650	8.150	6.120	8.630	26.190	3.020	3.480
	73.830	243.350	3.000	15.110	89.500	290.600	119.880	57.830	24.450	14.640	10.750	105.430	73.350	57.990	76.840	241.060	27.230	34.250

Onder- en oververtegenwoordiging van doelgroepen



04 | DOELGROEPENANALYSE

West-Brabant

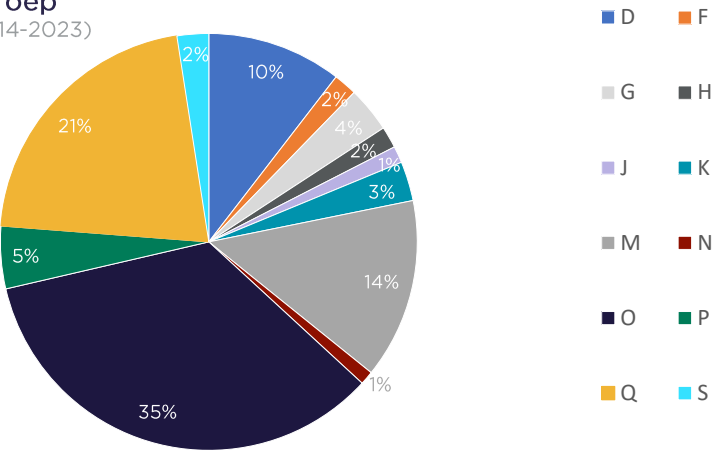
Kantooropname naar doelgroep

In de volgende analyses zijn zowel de kantooropname naar doelgroep in aandelen van de totale opname weergegeven als in vierkante meters en het aantal transacties in de afgelopen tien jaar voor West-Brabant. Hieruit blijkt dat:

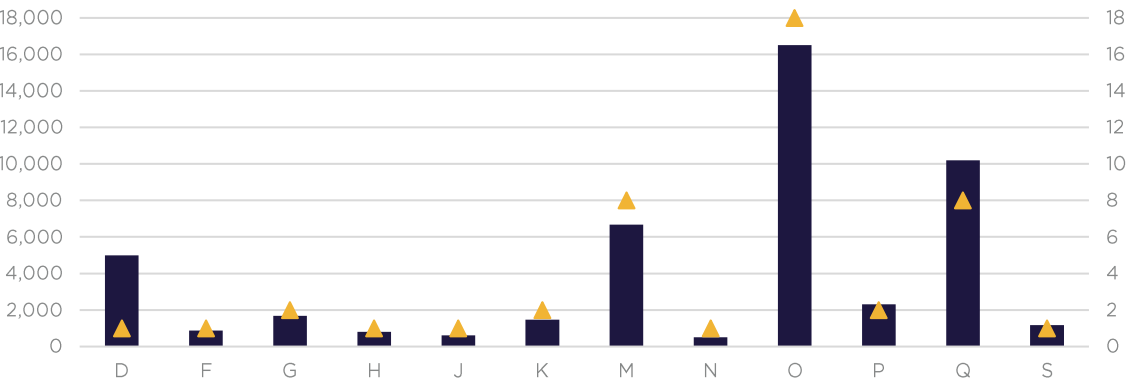
- **Doelgroep O** het grootste aandeel binnen de totale kantooropname kent met slechts 35%. Deze doelgroep valt binnen de onder- en oververtegenwoordiging analyse ook binnen kwadrant 1: primaire focus. Deze doelgroep laat zowel historisch als in de toekomst een groot aandeel zien en is daarom raadzaam om op in te zetten. Doelgroep O laat de afgelopen tien jaar een opname zien van circa 16.500 m², verspreid over 18 transacties.
- **Doelgroep Q** een aandeel van 21% betreft. Deze doelgroep laat binnen de historische werkgelegenheid ook een groot aandeel zien maar binnen de onder- en oververtegenwoordiging valt deze doelgroep binnen kwadrant 3: tertiaire focus. Doelgroep Q laat de afgelopen tien jaar een opname zien van circa 10.200 m² verspreid over 8 transacties.
- **Doelgroep M** een aandeel van 14% kent. Deze doelgroep laat ook een groot aandeel zien binnen de historische werkgelegenheid maar bevindt zich binnen de onder- en oververtegenwoordiging van doelgroepen in kwadrant 4: brede focus. Doelgroep M laat de afgelopen tien jaar een opname zien van circa 6.700 m², verspreid over 8 transacties.
- **Doelgroep D** een aandeel van 14% kent. Deze doelgroep laat zowel binnen de historische werkgelegenheid als onder- en oververtegenwoordiging geen groot aandeel zien. Doelgroep D laat de afgelopen tien jaar een opname zien van circa 5.000 m². Dit betreft slechts één transactie.

DOELGROEPEN			
A Landbouw, bosbouw en visserij	E Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	J Informatie en communicatie	O Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen
B Winning van delfstoffen	F Bouwnijverheid	K Financiële instellingen	P Onderwijs
C Industrie	G Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	L Verhuur van en handel in onroerend goed	Q Gezondheids- en welzijnszorg
D Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	H Vervoer en opslag	M Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	R Cultuur, sport en recreatie
	I Logies-, maaltijd- en drankverstreking	N Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	S Overige dienstverlening

Kantooropname naar doelgroep
Aandeel in % van totale opname (2014-2023)



Kantooropname naar doelgroep
In m² en aantal transacties (2014-2023)



An aerial photograph of a city square. In the center, there is a large, light-colored building with a prominent clock tower and a steeple. The square is filled with outdoor seating, featuring numerous red and white umbrellas. The surrounding area is densely packed with residential and commercial buildings, with a mix of architectural styles. The sky is clear and blue.

05

LOCATIE-ANALYSE

05 | LOCATIE-ANALYSE

Spoorzone

Locatiekwaliteit (LQR)

Het analyseren van de specifieke spreiding van de subscore LQR, helpt het onderscheidend vermogen van de Spoorzone als kantorenlocatie verder te duiden. Hiervoor is op de volgende pagina een dwarsdoorsnede van de Spoorzone opgesteld. Dit is gedaan door de verschillende locatiekwaliteit-variabelen van de huidige kantoren en twee kantoren net op de rand van de Spoorzone met elkaar te vergelijken. Door het vergelijken van de verschillende locatiekwaliteit-variabelen van de vijf verschillende kantoren, kan een locatieprofiel worden geschetst. Uit deze analyse blijkt:

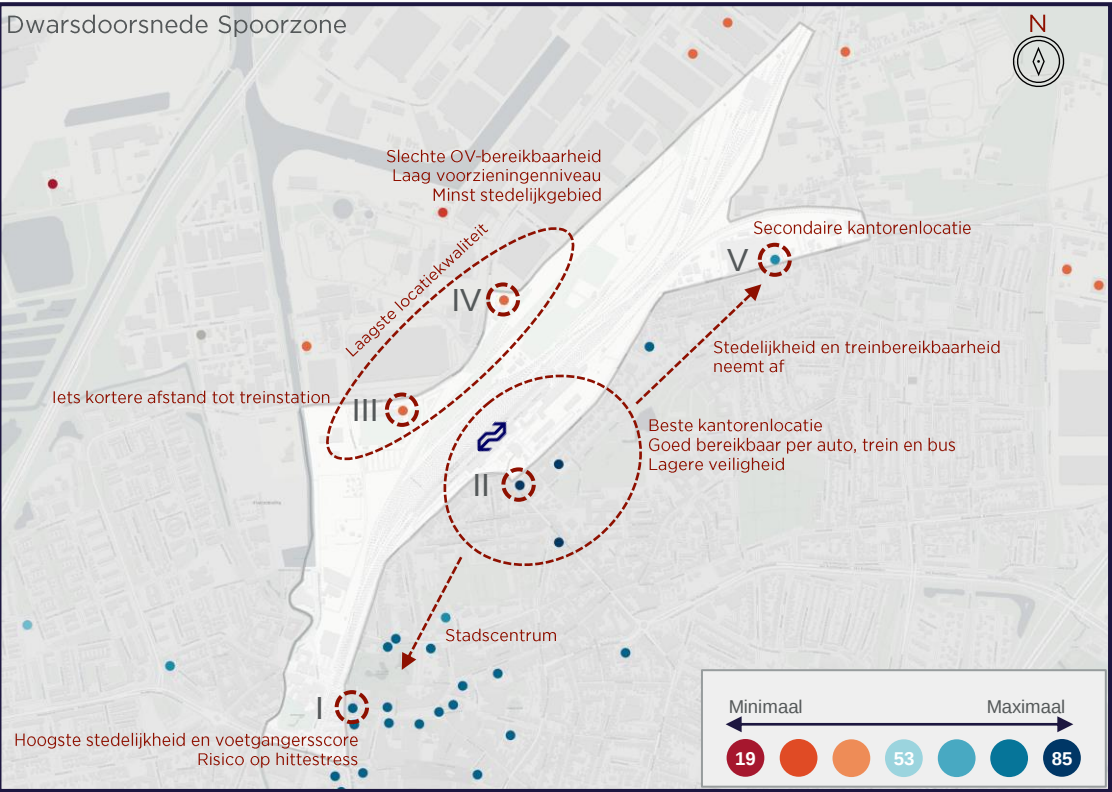
- Er grote verschillen zijn binnen de Spoorzone in locatiekwaliteit. Kantoren met de hoogste locatiekwaliteit zijn gevestigd aan de oostzijde van de Spoorzone (locatie II). Deze locatie scoort hoog op de bereikbaarheidsvariabelen die steeds belangrijker worden onder kantoorgebruikers. Er is een concentratiebeweging gaande naar multimodale locaties. Naast de hoge scores op de bereikbaarheidsvariabelen is er tevens sprake van een hoge mate van stedelijkheid en voorzieningen. Deze variabelen liggen echter lager dan in het stadscentrum. Binnen stedelijke gebieden ligt het aantal incidenten en vernielingen logischerwijs hoger, en dus scoren deze locaties lager op veiligheid.
- De kantoren met de laagste locatiekwaliteitsscores (31-33) zijn gevestigd in het gebied ten westen van het treinstation (locatie III en IV). In de huidige situatie is het treinstation niet toegankelijk vanaf de westzijde van de Spoorzone, wat zwaar weegt voor kantoorgebruikers. Dit komt door de ligging van het emplacement. Verder zitten er grote verschillen in de mate van stedelijkheid en het voorzieningenniveau. Deze variabelen zijn eveneens belangrijk voor een kantoorgebruiker.
- Belangrijk voor de Spoorzone en de eventuele transformatie van dit gebied is om de klimaatrisico's goed in ogenschouw te houden. In lijn met de grootste klimaatrisico's voor Nederland scoort de Spoorzone het minst op het risico voor hevige neerslag en hittestress. Steeds vaker zal neerslag in extreme mate van toepassing zijn. Hier kan op geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het gebruik van waterdoorlatende bestrating of groene daken die regenwater goed kunnen absorberen. Om hittestress te voorkomen is het voornamelijk belangrijk om voldoende groen te realiseren.

- Locatie V ter plaatse van de snoepfabriek van Cloetta Holland kan gezien worden als een secundaire kantoorlocatie. Deze locatie scoort net iets minder op de verschillende bereikbaarheidsvariabelen, maar is wel goed bereikbaar per bus of auto. In vergelijking met locatie I en II liggen de scores op de verschillende leefbaarometervariabelen ook net iets lager. Al met al krijgt deze locatie een LQR-score van 69 en is daarmee een goede opvolger van locatie I en II.
- Een andere belangrijke variabele voor kantoorgebruikers is de mate van functiemenging. Een hoge mate van functiemenging zorgt voor een levendige omgeving, wat door kantoorgebruikers als een positieve eigenschap wordt ervaren. Dit is in de AQR terug te vinden onder de locatiekwaliteit-variabelen stedelijkheid en deels leefbaarometer fysieke omgeving. Locaties I en II scoren het beste op deze variabelen binnen het gebied dat als de Spoorzone wordt aangemerkt, gevolgd door locatie V.



05 | LOCATIE-ANALYSE

Spoorzone



I : Markt 79, Roosendaal	IV : Borchwerf 6a, Roosendaal
II : Brugstraat 94, Roosendaal	V : Spoorstraat 51a, Roosendaal
III : Borchwerf 4s, Roosendaal	

Variabelen		I	II	III	IV	V
Stedelijkheid		80	76	13	13	58
Voetgangersscore		99	97	15	15	84
Bereikbaarheid bus/tram		86	85	0	0	87
Bereikbaarheid sprinter/metro		70	100	2	0	55
Bereikbaarheid intercity		92	100	62	45	86
Bereikbaarheid auto		100	100	96	98	100
Leefbaarometer	Woningen	54	54	96	96	27
	Sociale samenhang	30	30	96	96	28
	Voorzieningen	62	62	18	18	46
	Veiligheid	4	4	42	42	5
	Fysieke omgeving	33	33	1	1	14
Risico Hittestress		0	50	0	50	50
Risico Bosbrand		100	100	100	100	100
Risico Paalrot		100	100	100	100	75
Risico Verschilverzetting		90	90	90	90	90
Grondwaterdiepte		0	0	25	0	0
Grondwateroverlast		50	50	50	75	100
Overstromingsdiepte		100	100	100	100	100
Overstromingsrisico		100	100	100	100	100
Locatiekwaliteit (LQR)		79	85	33	31	69

05 | LOCATIE-ANALYSE

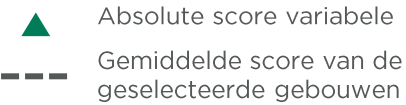
Vergelijking

▲ Absolute score variabele
--- Gemiddelde score van de geselecteerde gebouwen



05 | LOCATIE-ANALYSE

Vergelijking



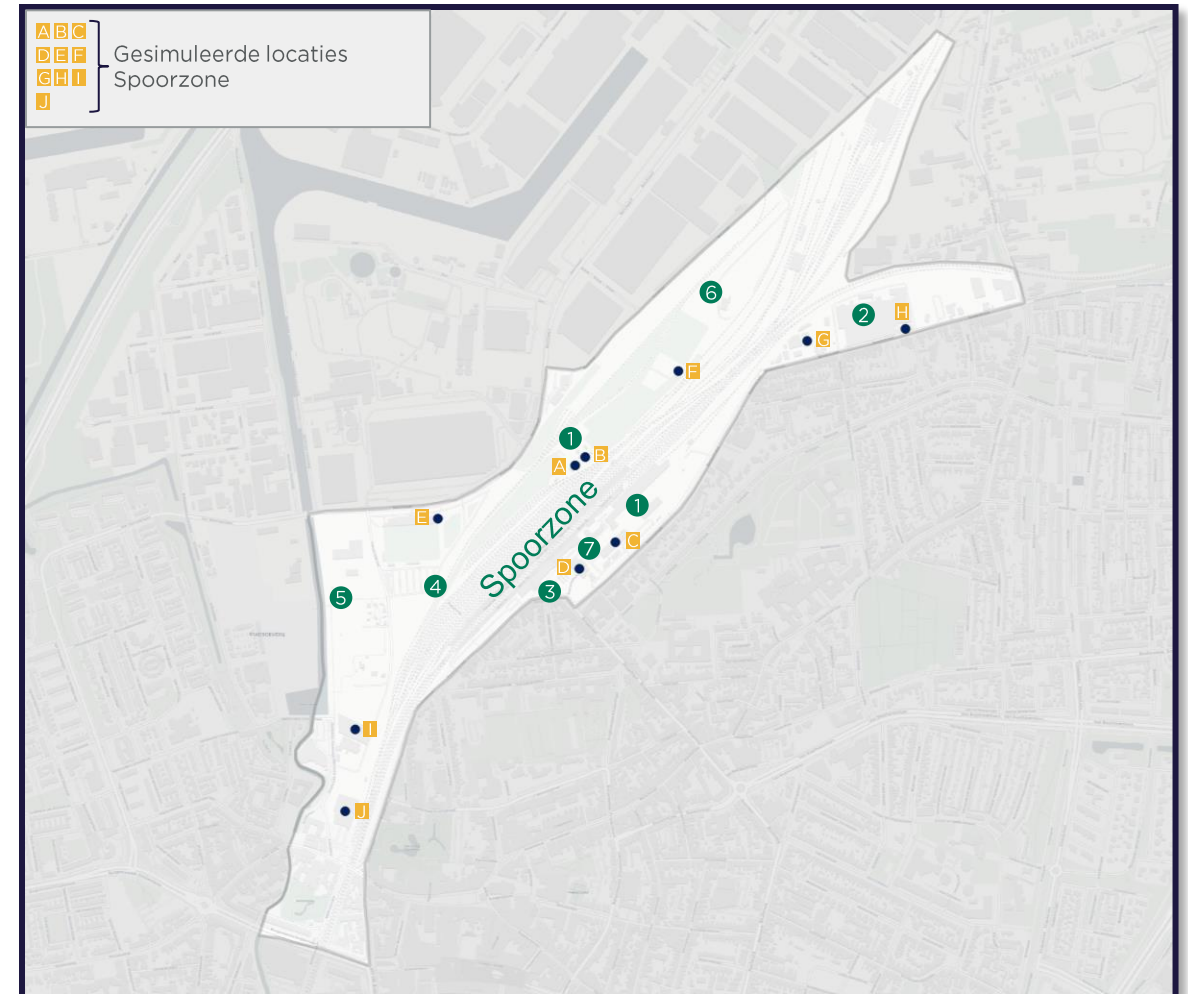
05 | LOCATIE-ANALYSE

Interventies

Locatiespecifieke verbeteringen

In het document 'Spoorzone in Schaalsprong' staan verschillende locatiespecifieke interventies die de gemeente Roosendaal als voorlopige verbeteringen heeft opgenomen voor de Spoorzone. Het algehele doel voor de Spoorzone is om hier een levendig stedelijk milieu te creëren, waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen. Om dit te bewerkstelligen, zijn de volgende interventies opgenomen:

- 1 • Een stedelijk centrummilieu rond het station
• Iconische architectuur met hoge dichtheid
• Een onderwijslocatie in samenwerking met het lokale bedrijfsleven
• Een hotspot voor horeca en cultuur als identiteitsdrager en aanjager van de nieuwe wijk
• Ruimte voor een nieuw stadspark
- 2 • Focus op werken met mogelijkheden voor de maakindustrie
• Ruimte voor verkoelend groen en waterbuffering
• Toevoegen van een mobiliteitshub
- 3 • Nieuw, verwelkomend stationsplein
• "Golden Mile" tussen station en historisch centrum: een aantrekkelijke wandelroute
- 4 • Voetgangers- en fietstunnel verbindt beide zijden
• Toegang tot de sporen vanaf beide zijden
• Stationsplein ontlasten door het busstation te verplaatsen naar de westzijde
- 5 • Eerste stap in het ontwikkelen van een tweezijdig Stationskwartier
• Een nieuw stadsdeel met woningen, ruimte voor sport en recreatie en veel groen
• Herbestemming EKP-gebouw, kansen voor bijvoorbeeld horeca
- 6 • Ontwikkeling van een nieuwe Maakcampus met focus op de verduurzamingstechnologie en -kennis als aanjager voor de transitie naar de nieuwe economie
• Met de Maakcampus wordt ingezet op een verdere profilering van Roosendaal als Maakstad
- 7 • Nieuwe culturele instelling als publiekstrekker om Roosendaal op de kaart te zetten
• Techniekmuseum of spoormuseum
• Programmatisch en ruimtelijk versterken Stationskwartier/Spoorzone
• Architectuur van topkwaliteit: een nieuw Roosendaals icoon, dat als visitekaartje functioneert voor het gebied en Roosendaal.



05 | LOCATIE-ANALYSE

Vergelijking



Interventie-effecten

De eerder genoemde interventies uit het document 'Spoorzone in Schaalsprong' zijn toegepast op enkele bewust gekozen locaties binnen de Spoorzone. De locaties komen overeen met de aangewezen werklocaties uit het document 'Spoorzone in Schaalsprong'. Het resultaat hiervan is vergeleken met de Spoorzone in de huidige staat en vergelijkbare spoorzones in West-Brabant, te weten Bergen op Zoom, Oudenbosch, Zevenbergen en Etten-Leur. Uit deze analyse blijkt het volgende:

- De Spoorzone zal door de genoemde interventies een enorme kwaliteitsimpuls krijgen op basis van de locatiekwaliteit-variabelen. De algehele locatiekwaliteit zal verhoogd worden van 44 naar 70, waardoor het een betere locatie wordt voor kantoorgebruikers en het zodoende op meer marktvraag kan rekenen.
- Door interventies zoals het toevoegen van verschillende functies zoals onderwijs, horeca, cultuur en wonen, zal een hoge mate van functiemenging gerealiseerd worden. Dit zal gepaard gaan met een stedelijk centrummilieu met hoge dichtheid, waardoor de Spoorzone een hogere stedelijkheid krijgt.
- Door interventies 4 en 5 wordt een directe impuls gegeven aan de bereikbaarheid van de Spoorzone per openbaar vervoer. Dit is voornamelijk voor de westzijde van de Spoorzone een enorme vooruitgang. Tevens zal ingezet worden op de bereikbaarheid te voet door te investeren in een voetgangers- en fietstunnel die de westzijde met de oostzijde verbindt en een wandelroute richting het centrum van de stad.
- Interventies 1, 2 en 5 zetten in op vergroening van de Spoorzone, waardoor bij hevige neerslag het regenwater doorgang kan vinden, maar ook verkoeling gevonden kan worden tijdens de warmere dagen gedurende het jaar. Hiermee wordt ingespeeld op de twee grootste klimaatrisico's die dit gebied kent.
- Wel is de vraag of de kantoorgebruiker voldoende wordt voorzien in de vraag naar parkeerruimte. De geplande mobiliteitshub lijkt op een te verre afstand te liggen van het trein- of busstation. De nabijheid van overige vervoersopties is essentieel voor een optimaal gebruik van een mobiliteitshub.

Variabelen		Huidige Spoorzone	Toekomstige Spoorzone	Bergen op Zoom	Oudenbosch	Zevenbergen	Etten-Leur
Stedelijkheid		28	55	62	48	22	70
Voetgangersscore		38	73	74	92	45	92
Bereikbaarheid bus/tram		29	39	68	87	37	80
Bereikbaarheid sprinter/metro		19	71	45	100	35	100
Bereikbaarheid intercity		64	89	71	0	0	100
Bereikbaarheid auto		98	98	92	75	81	87
Leefbaarometer	Woningen	73	60	63	61	64	52
	Sociale samenhang	73	62	48	47	68	45
	Voorzieningen	27	37	48	24	9	38
	Veiligheid	29	25	38	30	62	44
	Fysieke omgeving	5	41	52	38	57	44
Risico Hittestress		33	35	28	50	76	50
Risico Bosbrand		100	100	89	100	72	100
Risico Paalrot		92	88	94	100	98	97
Risico Verschilverzetting		90	90	90	75	65	90
Grondwaterdiepte		8	5	5	0	9	8
Grondwateroverlast		75	68	93	100	84	100
Overstromingsdiepte		100	100	95	100	78	100
Overstromingsrisico		100	100	97	100	77	100
Locatiekwaliteit (LQR)		44	70	65	64	41	84

05 | LOCATIE-ANALYSE

Vergelijking

Interventie-effecten

- De ontwikkeling van een nieuwe Maakcampus met focus op verduurzamingstechnologie en -kennis als aanjager voor de transitie naar de nieuwe economie sluit goed aan op doelgroep G: Groot- en detailhandel; reparatie van auto's, die zowel binnen de historische werkgelegenheid als onder- en ondervertegenwoordiging als primaire focus naar voren kwam. Deze doelgroep betreft een behoefteprofiel waar het accent iets meer ligt op bedrijfsruimte dan kantoorruimte, dat overeenkomt met het profiel van de maakindustrie. Voor de maakindustrie geldt dat kantoorruimte een ondersteunende functie betreft dat gelegen moet zijn op locaties die goed ontsloten zijn middels auto-infrastructuur en met voldoende parkeergelegenheid. Hierdoor sluit interventie 2, rondom de Cloetta Holland fabrikant, goed aan op het behoefteprofiel van doelgroep G.
- De andere twee doelgroepen die binnen de doelgroepenanalyse als primair naar voren kwamen waren doelgroep O: Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen en N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening. Deze doelgroepen kennen een behoefteprofiel van meer traditionele, dienstverlenende kantoorhoudende organisaties, waar het accent, naast auto-bereikbaarheid, iets meer ligt op inspirerende locaties om in te spelen op (jongere generatie) werknemers in het kader van de 'war for talent'. Hierdoor sluiten kantoorlocaties in de nabijheid van het station het best aan op het behoefteprofiel van doelgroepen O en N.
- Met de genoemde interventies zal de Spoorzone een hogere locatiekwaliteitsscore krijgen en sluit het gebied beter aan op de behoefte die voortkomt uit de generieke kantoorgebruiker. Door deze investeringen te doen, zal de locatiekwaliteit hoger komen te liggen dan de spoorzones van Bergen op Zoom, Oudenbosch en Zevenbergen en daardoor kan de Spoorzone op regionaalniveau de concurrentie aangaan met de spoorzone van de benoemde steden.
- De Spoorzone van Etten-Leur scoort in de huidige staat goed op de verschillende locatiekwaliteitvariabelen. Het treinstation is van beide kanten toegankelijk en scoort goed op de verschillende OV-bereikbaarheidsvariabelen. Wel scoort het minder goed op de bereikbaarheid per auto. Ondanks de hoge locatiekwaliteit van de Spoorzone van Etten-Leur heeft dit gebied geen duidelijke profilering als werkgebied, waar Roosendaal van kan profiteren door dit wel te doen.



06

AFZETTEMPO- ANALYSE



06 | CONFRONTATIE

Afzettempo-analyse

Afzettempo

Middels een afzettempo-analyse kan een inschatting gemaakt worden van het tijdsbestek waarin een bepaald programma wordt opgenomen door de markt. In een afzettempo-analyse wordt met verschillende scenario's gewerkt die elk een bepaald opnameniveau kennen die hoort bij de uitgangspunten van het betreffende scenario. De verschillende scenario's en de daarbij horende uitgangspunten zijn gebaseerd op de relevante informatie die voortkomt uit de kantorenmarktanalyse, kwaliteitsanalyse, doelgroepenanalyse en locatie-analyse.

Bij het definiëren van de verschillende scenario's is gekeken naar de gemiddelde jaarlijkse opname van kantoorruimte binnen de gemeente Roosendaal tussen 2015-2024 (vraagzijde) en het (concurrerende) aanbod en (toekomstige) planvoorraad in de gemeente (aanbodzijde). Daarbij kan het marktsentiment negatief, normaal of positief zijn waardoor de totale vraag naar kantoorruimte kan variëren. Daarnaast is tevens onderscheid gemaakt in het concurrerend vermogen van de Spoorzone door de verschillende kwaliteitsimpulsen en goede profilering die het wenst te realiseren. Deze verschillende uitgangspunten resulteren in een bandbreedte per scenario voor wat betreft het afzettempo. Hoe sterker het concurrerend vermogen, hoe omvangrijker de marktvraag is waar de gemeente Roosendaal aanspraak op kan maken, ook al kan het algemene marktsentiment slecht zijn.

Scenario's

Drie scenario's zijn gedefinieerd op basis van marktsentiment en concurrerend vermogen:

Scenario 1 | Negatief marktsentiment met differentiatie in het concurrerend vermogen van zwak, gemiddeld of sterk.

Scenario 2 | Normaal marktsentiment met differentiatie in het concurrerend vermogen van zwak, gemiddeld of sterk.

Scenario 3 | Positief marktsentiment met differentiatie in het concurrerend vermogen van zwak, gemiddeld of sterk.

Inputvariabelen

Opname: Om de toekomstige opname van kantoorruimte in de gemeente Roosendaal in te kunnen schatten, is de tienjarige gemiddelde jaarlijkse opname voor de gemeente Roosendaal aangehouden conform de kantorenmarktanalyse. Deze is gecorrigeerd naar het marktsentiment van een bepaald scenario en varieert van 1.875 m² v.v.o. tot 3.125 m² v.v.o. kantoorruimte per jaar.

Aanbod: Om de omvang van het (toekomstige) aanbod van kantoorruimte vast te stellen, is het tienjarige gemiddelde jaarlijkse aanbod voor de gemeente Roosendaal aangehouden conform de kantorenmarktanalyse. Dit komt neer op 7.000 m² v.v.o., waarmee de Spoorzone direct concurreert.

Planvoorraad: De planvoorraad wordt in deze afzettempo-analyse vastgesteld op 102.000 m² b.v.o., conform het document "Spoorzone in Schaalsprong" dat is aangeleverd door de gemeente Roosendaal. Als vormfactor wordt een verhouding van 1 : 0,85 aangehouden. Dit is een marktconforme verhouding tussen b.v.o. en v.v.o.

De uitkomsten van de afzettempo-analyse zijn op de volgende pagina's gepresenteerd. Om tot het uiteindelijke kantoorprogramma te komen is het afzettempo vastgesteld op maximaal 15 jaar tot 2040. Dit komt overeen met het uitgangspunt dat is genomen voor het document "Spoorzone in Schaalsprong".

06 |

CONFRONTATIE

Afzettempo-analyse

Uitkomsten

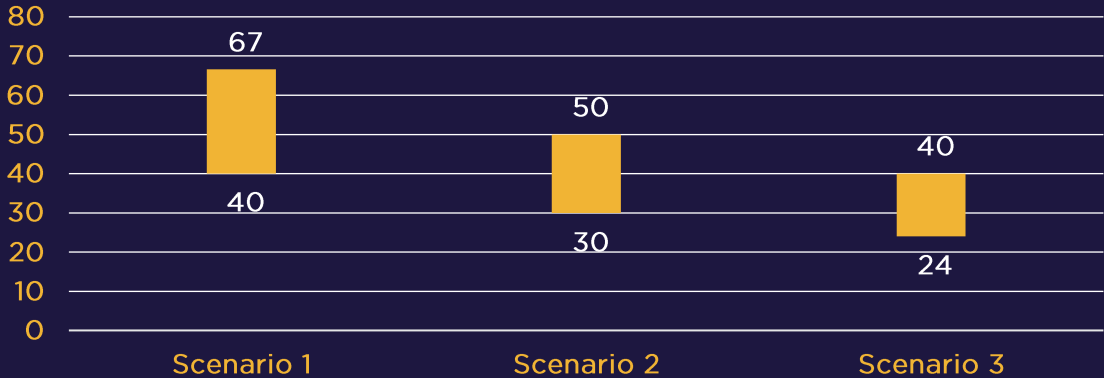
Op basis van de eerder beschreven variabelen is het kantoorprogramma van de Spoorzone in de gemeente Roosendaal geanalyseerd om een inschatting te kunnen maken van het afzettempo. Het afzettempo is een theoretische tijdsperiode waarin het totale programma door de markt wordt opgenomen. Middels verschillende scenario's is in kaart gebracht wat het afzettempo is onder bepaalde aannames. Uit de afzettempo-analyse blijkt dat:

- Het totale kantoorprogramma van 86.700 m² v.v.o. in het meest gunstige scenario niet eerder dan in 2049 zal worden opgenomen door de markt. Dit is een afzettempo van 24 jaar en zal enkel gerealiseerd worden wanneer het algehele marktsentiment voor kantoorruimte positief is en de Spoorzone zich sterk weet te onderscheiden van de overige concurrerende kantorenlocaties. Wanneer het marktsentiment positief is, maar de Spoorzone een zwakke concurrentiepositie heeft, zal het afzettempo op 40 jaar uitkomen (scenario 3).
- In het meest ongunstige scenario het totale kantoorprogramma pas na 67 jaar zal zijn opgenomen door de markt. In het geval dat de Spoorzone zich duidelijk weet te onderscheiden en daardoor op extra marktvraag kan rekenen ondanks een negatief marktsentiment, zal het alsnog 40 jaar duren (scenario 1).

Kantoren	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Marktsentiment	Negatief	Normaal	Positief
Vraag Jaarlijkse opname m ² v.v.o. tienjarig gem.	1.875	2.500	3.125
Aanbod Jaarlijks aanbod m ² v.v.o. tienjarig gem.	7.000		
Planvoorraad m ² v.v.o.	86.700		
Concurrentiepositie	Zwak	Gemiddeld	Sterk

Bandbreedte afzettempo programma Spoorzone

In jaren, op basis van v.v.o m²



06 |

CONFRONTATIE

Afzettempo-analyse

Uitkomsten

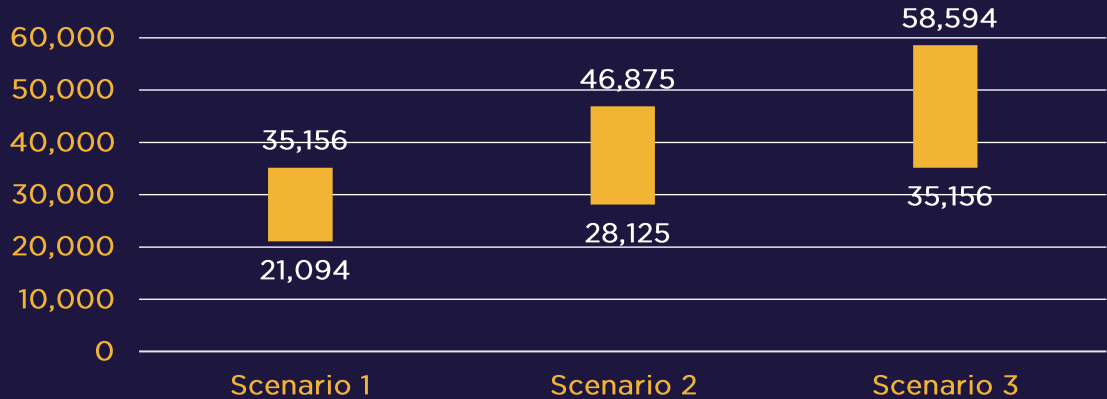
Door gebruik te maken van vrijwel dezelfde inputvariabelen die eerder zijn gebruikt voor het berekenen van het afzettempo van het beoogde kantorenprogramma is het mogelijk om middels één aanpassing een theoretisch kantoorprogramma door te rekenen. In plaats van een constante voor het kantoorprogramma wordt nu gebruik gemaakt van een constante voor het afzettempo. Voor deze analyse is een afzettempo van 15 jaar aangehouden wat overeenkomt met de periode die is opgenomen het document “Spoorzone in Schaalsprong. Zodoende kan een kantoorprogramma worden berekend. Uit deze analyse blijkt dat:

- In het beste scenario (scenario 3) het totale kantoorprogramma minimaal ca. 35.000 m² v.v.o. en maximaal 58.600 m² v.v.o. moet zijn.
- In het geval van een negatief marktsentiment gecombineerd met een sterke concurrentiepositie de Spoorzone niet meer dan ca. 35.100 m² v.v.o. aan kantoorruimte moet opnemen in haar kantoorprogramma. Bij een zwakke concurrentiepositie zou dit niet meer dan 21.100 m² v.v.o. moeten zijn.
- De verschillende scenario's resulteren in een bandbreedte van 21.100 m² v.v.o. tot 58.600 m² v.v.o. kantoorruimte. Dit is gebaseerd op de inputvariabelen die eerder ook zijn gebruikt voor de afzettempo-analyses.

Kantoren	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Marktsentiment	Negatief	Normaal	Positief
Vraag Jaarlijkse opname m ² v.v.o. tienjarig gem.	1.875	2.500	3.125
Aanbod Jaarlijks aanbod m ² v.v.o. tienjarig gem.	7.000		
Afzettempo In jaren	15 jaar		
Concurrentiepositie	Zwak	Gemiddeld	Sterk

Bandbreedte afzettempo programma Spoorzone

In m² v.v.o., op basis van het afzettempo in jaren



06 | CONFRONTATIE

Haalbaar kantoorprogramma

Kantoorprogramma Spoorzone

In de afzettempo-analyse is gekeken naar het afzettempo dat hoort bij het kantoorprogramma dat nu is opgenomen in de plannen. Daarnaast is ook gekeken naar een kantoorprogramma op basis van een constante voor het afzettempo, te weten 15 jaar. Hierbij zijn verschillende inputvariabelen gebruikt die gebaseerd zijn op de gemiddelde opname- of aanbodcijfers. Aangezien de gemeente Roosendaal op zoek is naar een haalbaar kantoorprogramma voor de toekomst, hebben wij de input en aannames bijgesteld naar wat wij als Cushman & Wakefield verwachten op basis van de eerder uitgevoerde analyses. Hiermee valt het kantoorprogramma in een bandbreedte van ca. 14.000 tot 23.500 m² v.v.o.

- Wanneer wordt gekeken naar het historisch gemiddelde opnameniveau dient rekening gehouden te worden met het feit dat een kantoorgebruiker bij een verhuizing ook kantoorruimte achter laat. Wanneer deze ruimte niet wordt getransformeerd of onttrokken aan de markt zal deze ruimte weer verhuurt worden en wordt hierdoor toegevoegd aan het aanbod. Dit wordt de vervangingsvraag genoemd. Eveneens huren kantoorgebruikers steeds vaker minder kantoorruimte bij een verhuizing of verlenging, aangezien hybride werken door bedrijven veel breder is geaccepteerd.
- Op korte termijn zal het algehele negatieve marktsentiment nog aanblijven en langzaam maar zeker verbeteren. De verwachting is voorzichtig optimistisch. Hierdoor ligt een realistisch opnameniveau lager dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. We zien dat de economische omstandigheden zich lijken te stabiliseren, wat kantoorgebruikers in staat stelt om hun huisvestingsstrategieën te optimaliseren en zich te richten op een toekomstbestendige werkomgeving. De aanname voor het marktsentiment is daarom gesteld op negatief-normaal.
- Met alle locatiespecifieke verbeteringen die zijn opgenomen in het document “Spoorzone in Schaalsprong” is de verwachting dat de Spoorzone zich goed zal onderscheiden van de kantoorlocaties in de omliggende gemeenten. Dit is eveneens uitgezet in de locatie-analyse, maar nog altijd is onze verwachting dat de concurrentiestrijd verloren wordt met Breda of bijvoorbeeld Tilburg wanneer naar de grotere kantoorgebruiker wordt gekeken. Grote kantoorgebruikers richten zich nadrukkelijk op de grote steden. Dit betekent dat de gemeente het voornamelijk moet hebben van MKB-kantoorgebruikers of start-ups/scale-ups. Dit zijn kantoorgebruikers met een kleinere behoefte aan kantoorruimte dan de corporates.
- In de verwachting van deze onderbouwing van een haalbaar kantoorprogramma is rekening gehouden met het feit dat onze transactiedata zich beperkt tot kantooropname van 500 m² v.v.o. en groter. Zoals eerder vermeld, zal de kantooropname voornamelijk komen van kantoorgebruikers met een kleinere behoefte aan kantoorruimte. Hier is in onze verwachting rekening mee gehouden. Deze kantoorgebruikers hebben, anders dan de grotere kantoorgebruikers, veel behoefte aan ruime parkeernormen en betalen vaak een lagere huurprijs per m². Het is voor gemeente Roosendaal raadzaam om in te spelen op deze behoefte en daarom mee te nemen in haar plannen.



An aerial photograph of a city street. In the center, a church with a tall, ornate bell tower stands out. To its right is a large, light-colored building with many windows. In the foreground, there's an outdoor seating area with several red umbrellas and white awnings. The street is lined with various buildings, and the background shows a dense urban landscape under a clear sky.

07

ANALYSE KANSLABELMATRIX

07 | ANALYSE KANSLABELMATRIX

Definiëring

Kwaliteitskantoor

Om de toekomstbestendigheid van de Roosendaalse kantorenvorraad inzichtelijk te maken, is het van belang de definitie van een “kwaliteitskantoor” te projecteren op alle kantoren binnen de kantorenvorraad van de gemeente Roosendaal. Een kwaliteitskantoor kan in de toekomst op marktvraag blijven rekenen en is hierdoor toekomstbestendig. Uit eerdere analyses is reeds duidelijk geworden dat er op de gebruikersmarkt een concentratiebeweging zichtbaar is naar duurzame kantoorgebouwen die goed bereikbaar zijn en zich bevinden in een dynamische omgeving met alle benodigde faciliteiten binnen handbereik. Kantoren die hier niet aan voldoen en dus niet als “kwaliteitskantoor” kunnen worden aangemerkt, vereisen mogelijk specifieke kwaliteitsimpulsen van het gebouw of het gebied, dan wel onttrekking aan de markt door functiewijziging of transformatie.

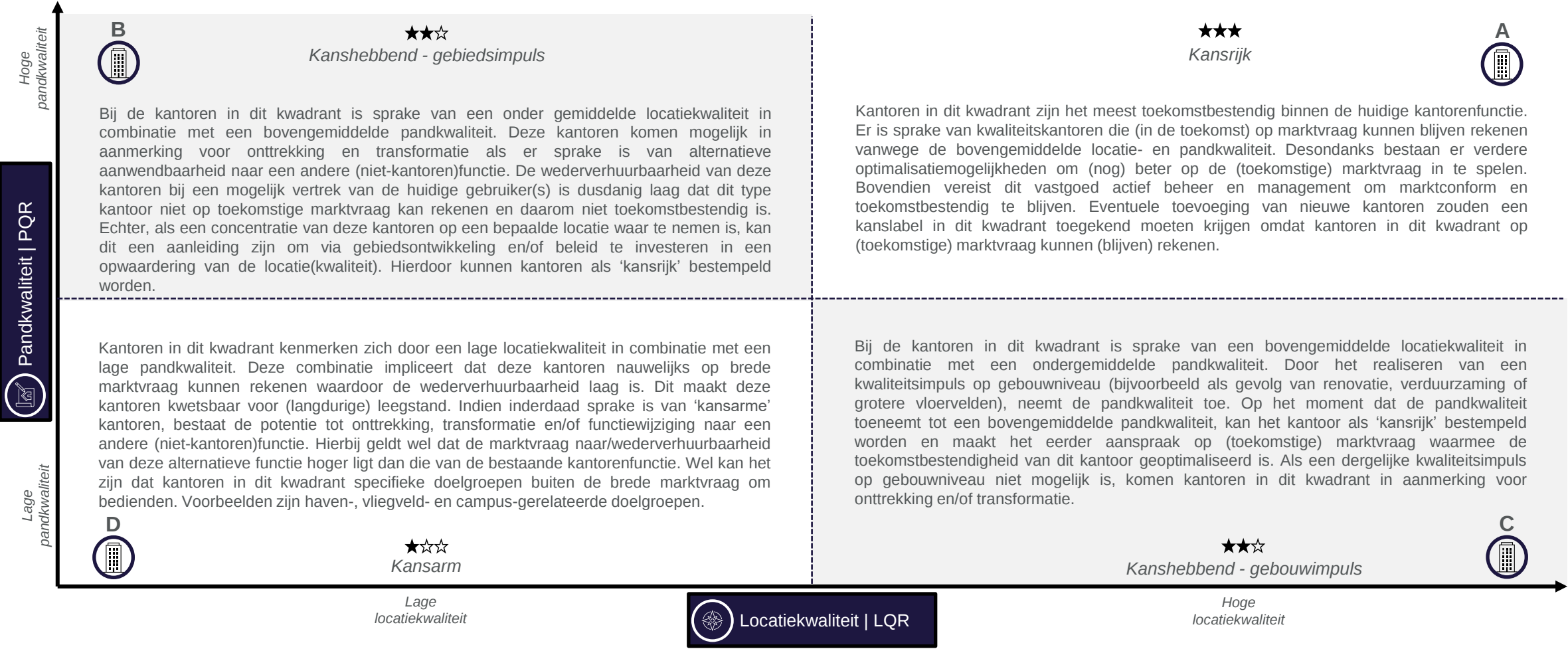
Om te bepalen of een kantoor zich kwalificeert als “kwaliteitskantoor”, heeft Cushman & Wakefield de “Asset Quality Rating” (AQR) ontwikkeld. De AQR drukt de kwaliteit (ofwel: kans op ingebruikname/courantheid) van alle 20.500 kantoren in Nederland uit in een score tussen 0 (incourant/niet toekomstbestendig) en 100 (courant/toekomstbestendig). Hiermee kan de kwaliteit van alle individuele kantoren worden gekwantificeerd en met elkaar worden vergeleken. Zoals eerder uitgelegd, bestaat de AQR uit drie subscores, te weten marktkwaliteit, locatiekwaliteit en pandkwaliteit. Aangezien de marktkwaliteit niet direct beïnvloedbaar is en dit vaak een gevolg is van de combinatie locatie- en pandkwaliteit, definiëren wij een “kwaliteitskantoor” als een kantoor dat bovengemiddeld scoort op zowel locatie- als pandkwaliteit. Dit vereist het bepalen van de gemiddelde score van de locatie- en pandkwaliteit binnen de gemeente Roosendaal. De gemiddelden zijn als volgt:

- **Gemiddelde locatiekwaliteit (LQR) Roosendaal | 53**
- **Gemiddelde pandkwaliteit (PQR) Roosendaal | 35**

Door het projecteren van deze gemiddelde scores van locatie- en pandkwaliteit op de Roosendaalse kantorenvorraad ontstaan vier kwadranten. De kantorenvorraad kan worden geclassificeerd naar gelang een kwadrant en kanslabel. Elk kwadrant kent specifieke ingrepen om de ruimtelijke efficiëntie van de kantorenvorraad verder te optimaliseren. Een belangrijke nuance hierbij is dat bij de interpretatie van de uitkomsten rekening moet worden gehouden met de lokale dynamiek en de gebruikersvoorkeuren. Een pandkwaliteit of locatiekwaliteit wordt gewaardeerd op basis van de wensen en eisen van de bredere gebruikersmarkt. Het betekent dus niet dat de kantoren met een laagwaardige kwaliteit per definitie niet goed functioneren. Het kan zijn dat specifieke gebruikersgroepen andere wensen en eisen hebben, waarmee een pand dat door de bredere gebruikersmarkt wellicht als minder aantrekkelijk wordt beschouwd, juist heel passend kan zijn. Tevens kan krapte op de kantorenmarkt juist leiden tot het feit dat ook deze laagwaardige kantoren op vraag kunnen blijven rekenen. Op de volgende pagina is de kanslabelmatrix uitgeschreven met bijbehorende mogelijke vervolgstappen.

07 | ANALYSE KANSLABELMATRIX

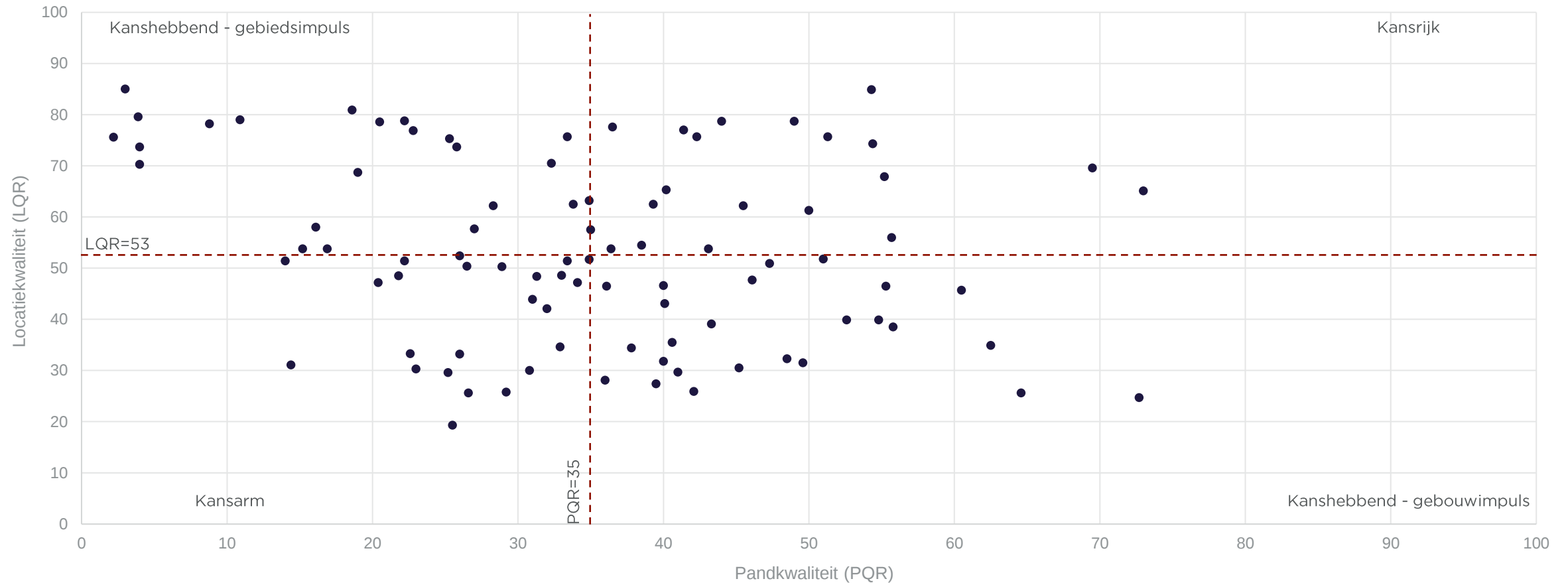
Kanslabelmatrix



07 | ANALYSE KANSLABELMATRIX

Analyse kanslabelmatrix

Voorraad naar kanslabel
≥500 m² v.v.o., LQR vs PQR



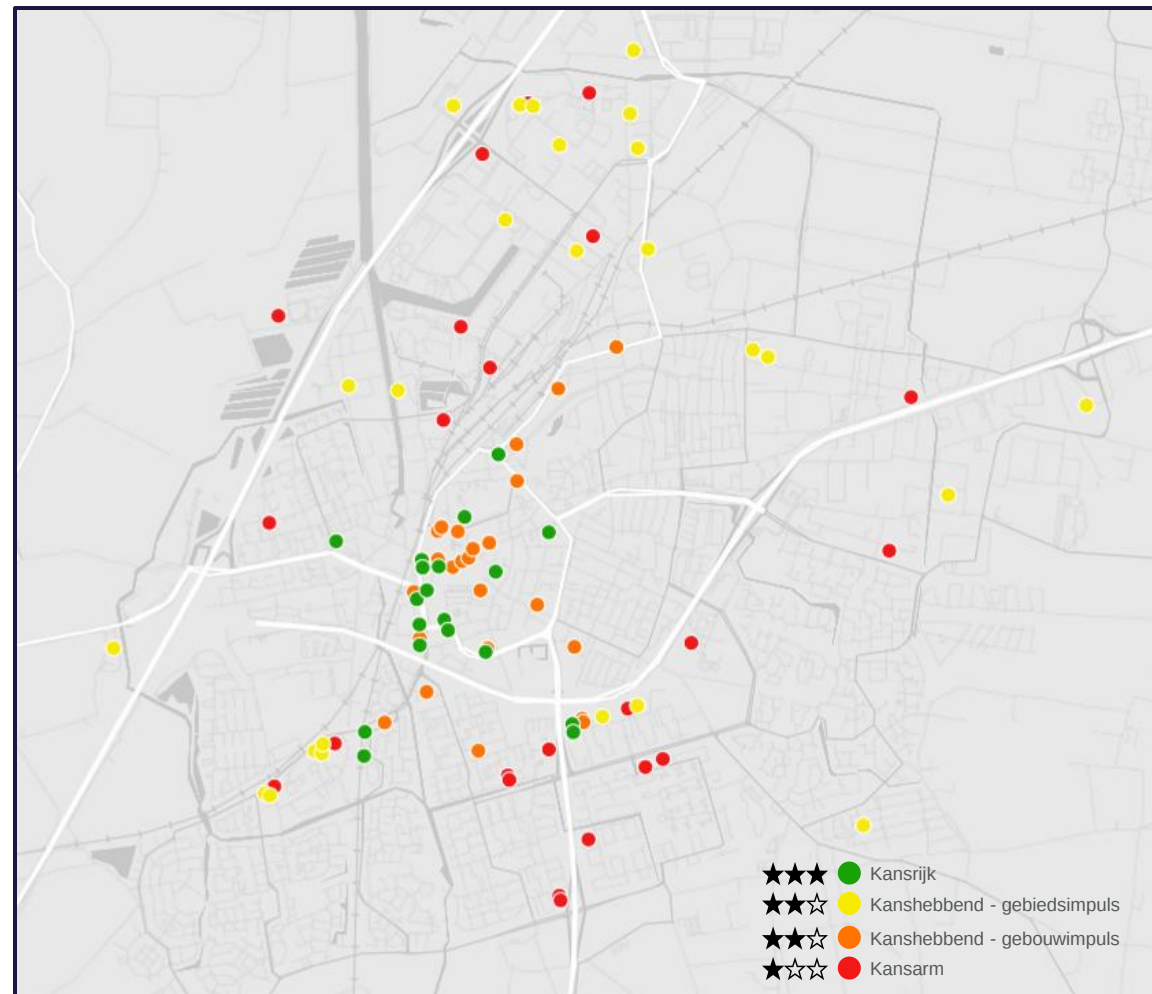
07 | ANALYSE KANSLABELMATRIX

Analyse kanslabelmatrix

Voorraad naar kanslabel

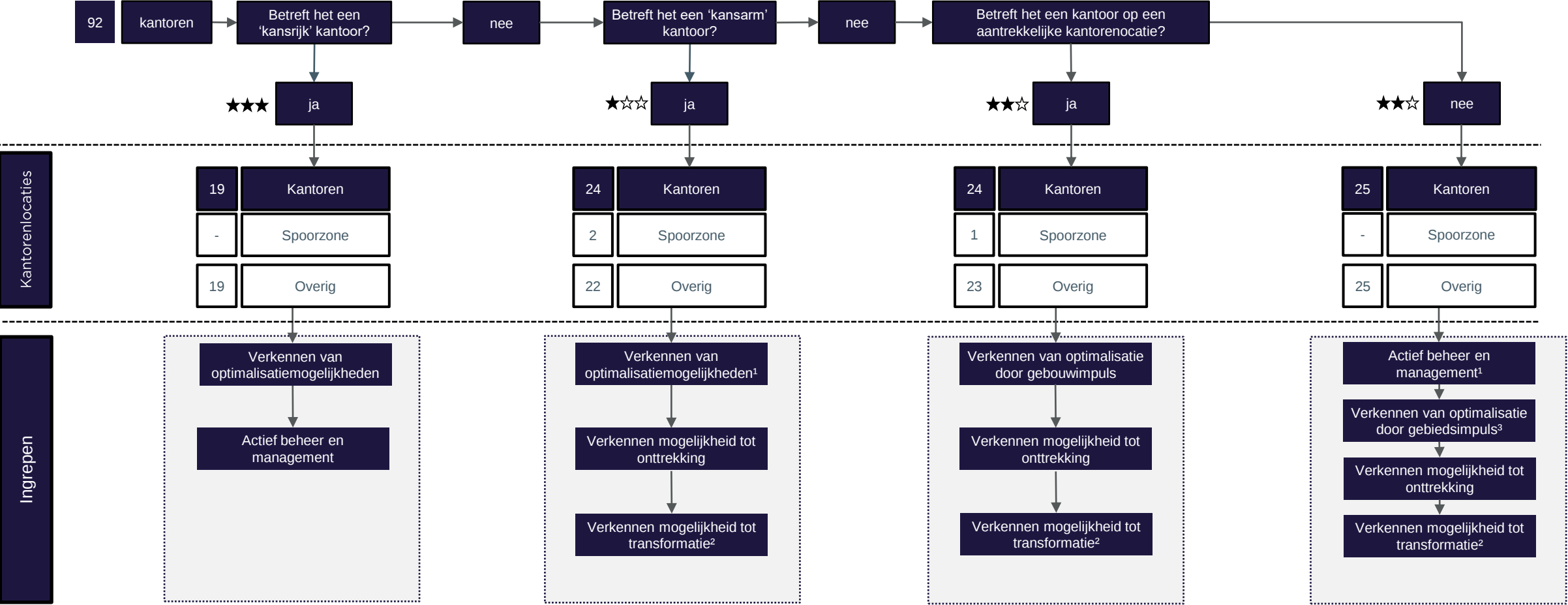
De verschillen in algehele kwaliteit kunnen nader geduid worden door in te zoomen op de locatiekwaliteit (LQR) en de pandkwaliteit (PQR) van de Roosendaalse kantorenvorraad.

- Van de in totaal 92 kantoren hebben 19 kantoren een bovengemiddelde locatie- en pandkwaliteit. Geen van deze kantoren ligt in de Spoorzone. Voor deze kantoren geldt dat er actief beheer en management moet plaatsvinden om relevant te blijven en daarnaast continue naar optimalisatiemogelijkheden gezocht moet worden.
- Meer dan de helft (53%) van de kantoren betreft het kanslabel “Kanshebbend”. Voor elk van deze kantoren zijn kwaliteitsimpulsen nodig om toekomstbestendig te zijn en zodoende op marktvraag te kunnen rekenen. Wanneer er binnen de kansrijke kantoren aanbod is, zullen deze kantoren het moeilijk krijgen om hun ruimte te wederverhuren. Van de 49 kanshebbende kantoren hebben 25 kantoren een kwaliteitsimpuls nodig op pandkwaliteit en 24 kantoren op locatiekwaliteit.
- Voor 24 kantoren geldt dat deze als kansarm worden gezien voor de generieke kantoorgebruiker. Hier zijn significante investeringen nodig om zowel de locatie- als pandkwaliteit weer op goed niveau te krijgen. Voor de Spoorzone geldt dat deze investeringen naar verwachting gerealiseerd worden, maar voor de overige kansarme kantoren kan onttrekking of transformatie een goede oplossing bieden nadat gekeken is of het kantoor een sector-specifieke functie bedient. Wanneer dit het geval is, kan het voor die sector alsnog een goede kantoorfunctie bieden.
- Uit deze kanslabelanalyse kan geconcludeerd worden dat veel van de kantoren enig risico lopen op wederverhuurbaarheid wanneer de lopende huurovereenkomst(en) wordt opgezegd. Wanneer er kantoorruimte in de Spoorzone wordt toegevoegd en daardoor kansrijk aanbod op de markt komt, is de verwachting dat deze kantoren enige leegstand kunnen ervaren.



07 | ANALYSE KANSLABELMATRIX

Analyse kanslabelmatrix



¹ Indien sprake is van het faciliteren van een sector-specifieke functie

² Indien sprake is van alternatieve aanwendbaarheid

³ Indien sprake is van geografische clustering van kantoren

An aerial photograph of a city square. In the center, there is a large, light-colored building with a prominent clock tower and a steeple. The square is filled with outdoor seating, featuring numerous red and white umbrellas. The surrounding area is densely packed with residential and commercial buildings, with a mix of architectural styles. The sky is clear and blue.

08

AANBEVELINGEN

08 | AANBEVELINGEN

Programmering

Nadat in stap 3 (confrontatie) de uitkomsten van de Kantorenmarktanalyse (stap 1) en de Kwaliteitsanalyse (stap 2) zijn geprojecteerd op de propositie van de Spoorzone, is in fase 2 van dit kantorenmarktonderzoek verdiepend onderzoek gedaan met als doel een marktconform volume voor het kantorenprogramma voor de Spoorzone vast te stellen en de courantheid van de huidige voorraad inzichtelijk te maken.

Voor de afzettempo-analyse is, naast de uitkomsten van de Kantorenmarktanalyse en de Kwaliteitsanalyse, ook gekeken naar de uitkomsten van de Doelgroepenanalyse en Locatieanalyse. Om tot een marktconform kantorenprogramma te komen, is het noodzakelijk om goed inzicht te hebben in welke doelgroepen in het verleden opname hebben laten zien en welke doelgroepen naar verwachting in de toekomst opname zullen creëren. Wanneer de genoemde interventies uit de locatie-analyse hier goed op aansluiten, weet de Spoorzone zich beter te onderscheiden en kan de Spoorzone op een grotere marktvraag rekenen.

In stap 7 (Analyse Kanslabelmatrix) is de toekomstbestendigheid van de gehele kantorenvoorraad in gemeente Roosendaal in kaart gebracht. Door het toevoegen van nieuwe voorraad, die naar verwachting in kwaliteit beter zal zijn, kan leegstand ontstaan in de kwalitatief mindere kantoren. Middels de kanslabelmatrix is een duidelijk overzicht gegeven van kantoren die risico lopen op leegstand wanneer kwalitatief beter aanbod op de markt komt. Ook zijn de mogelijke ingrepen die uitgevoerd kunnen worden weergegeven.

Kantoorprogramma Spoorzone

Uit de afzettempo-analyse is duidelijk naar voren gekomen dat het huidige kantorenprogramma (102.000 m² b.v.o.) zoals dit is opgenomen in de plannen van de gemeente Roosendaal, moet worden terug geschaald. Dit programma zou in het meest gunstige scenario al ruim 24 jaar duren om volledig opgenomen te worden door de markt. In het meest ongunstige scenario zou het 67 jaar duren. Dit zijn onhaalbare tijdslijnen voor marktpartijen die de ontwikkeling van het kantorenprogramma zullen realiseren en financieren en daarnaast is het programma in volume ook niet passend wanneer hier de marktrealiteit op wordt geprojecteerd.

In stap 3 (confrontatie) is vermeld dat de totale Roosendaalse kantorenvoorraad van circa 100.000 m² v.v.o. vrijwel volledige is benut. Dit wordt onderstreept door het zeer lage leegstandspercentage van 0,8% in 2024 binnen gemeente Roosendaal. Dit betekent ook dat

lokale en/of regionale marktvraag niet volledig wordt gefaciliteerd en uitwijkt naar alternatief aanbod. Cushman & Wakefield is dan ook van mening dat er behoefte is aan nieuw kwalitatief goed aanbod binnen de gemeente Roosendaal en adviseert positief over het toevoegen van kantoorruimte. Wel stelt Cushman & Wakefield dat het totale kantorenprogramma moet worden teruggeschaald naar een totaal volume van 16.500 – 27.500 m² b.v.o., dat gefaseerd ontwikkeld zal moeten worden om leegstand te vermijden. Daarbij raden wij aan om het kantorenprogramma zoveel mogelijk te concentreren direct aan het treinstation van Roosendaal en ervoor te zorgen dat er sprake is van een ruimere parkeernorm dan normaliter gebruikelijk is voor Spoorzone-locaties, bijvoorbeeld 1:100 m² b.v.o. Tevens adviseren wij om rekening te houden met een maximale huurprijs van €175,- per m² v.v.o. en ervoor te zorgen dat een ontwikkelaar/belegger hiermee de ontwikkeling rond kan rekenen. Wanneer kwalitatief goede kantoorruimte wordt aangeboden tegen een scherpe huurprijs met voldoende parkeerterrein, weet de Spoorzone zich naar onze verwachting goed te onderscheiden van alternatieve spoorzones en kan het dus ook op voldoende marktvraag rekenen. Nabij de Cloetta-fabriek zien wij ook ruimte voor enige toevoeging van kantoorruimte. Dit zal wel een meer ondersteunend karakter hebben aan de bedrijfsruimte voor de maakindustrie die daar staat ingepland en kent dus maar een beperkt volume.

De reden dat Cushman & Wakefield een lager kantoorprogramma adviseert, verdient enige uitleg. De nuancering die gemaakt moet worden op het feit dat er sprake is van een laag leegstandscijfer, is dat uit de Kantorenmarktanalyse geconstateerd kan worden dat het marktsentiment sinds 2021 enorm is veranderd, waardoor de marktvraag is afgezwakt en zich op heel specifieke kantorenlocaties concentreert. De COVID-19-periode heeft hier een enorme rol in gespeeld. De verwachting naar de toekomst is daarom voorzichtig optimistisch. Dit komt bovenop het feit dat de Roosendaalse en regionale kantorenmarkt van beperkte schaal is en het kantorenprogramma daarom ook van een kleiner formaat moet zijn. Eveneens benadrukt Cushman & Wakefield dat een groot deel van het kantorenprogramma naar verwachting opgenomen zal worden door de vervangingsvraag en dit mogelijk tot leegstand op andere kantoorlocaties resulteert.

08 | AANBEVELINGEN

Programmering

Doelgroepen

Met de beoogde interventies is Cushman & Wakefield ervan overtuigd dat er zowel op locatie- als pandniveau kwaliteit wordt toegevoegd, waarmee de Spoorzone goed inspeelt op de vereisten van de hedendaagse kantoorgebruiker. Uit de doelgroepenanalyse is gebleken dat de primaire focus voornamelijk moet liggen op de doelgroepen O, N en G, waarbij de doelgroepen O en N duidelijk een meer kantoorhoudend karakter hebben dan G. Het toevoegen van verschillende functies zoals onderwijs, horeca, cultuur en wonen zal resulteren in een hogere mate van functiemenging en tevens goed aansluiten op de kantoorhoudende doelgroepen O en N. De vraag die gepaard gaat met deze doelgroepen is deels afhankelijk van de omvang van het woonprogramma. Het woonprogramma heeft invloed op de stadsverzorgende functie, die ook behoefte heeft aan kantoorruimte. Doelgroep O is een goed voorbeeld van een doelgroep die in haar kantoorbehoefte meegroeit met het totale woonprogramma binnen de gemeente. Tot deze stadsverzorgende functies behoren ook functies zoals politie, huisartsenposten, tandartsen of dienstverleners in het sociaal-maatschappelijk domein die ook een kantoorbehoefte hebben voor hun praktijkruimte. De kantoorgebruikers waar de gemeente Roosendaal aanspraak op zal hebben binnen de genoemde doelgroepen, zullen naar verwachting binnen het MKB-segment vallen of nog in de start-up/scale-up fase van de organisatie zitten. Deze gebruikers hebben over het algemeen een kleinere voetafdruk, waar de kantoorconcepten goed op moeten inspelen. Het ontwikkelen van modulaire kantoorruimten die eenvoudig aanpasbaar zijn aan de veranderende behoeften van bedrijven is van groot belang. Voor het MKB-segment geldt dat deze bedrijven in de toekomst vrijwel allemaal moeten voldoen aan de verplichtingen die voortkomen uit de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Het stimuleren van BREEAM-gecertificeerde ontwerpen en energielabel A+ raadt Cushman & Wakefield daarom ook nadrukkelijk aan.





FABIAN VAN KODENHOVEN

Senior Consultant / Strategic Consulting
fabian.vankoldenhoven@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles

