

stec
groep



Kantorennotitie Sneek

Stec Groep aan gemeente Súdwest-Fryslân

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Conclusie en advies	4
3	Marktanalyse	8
3.1	Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt.....	8
3.2	Marktanalyse kantorenmarkt Súdwest-Fryslân en Sneek	11
3.3	Omvang kantorenvorraad al aantal jaren stabiel	11
3.4	Kantorenleegstand iets afgenomen afgelopen jaar	12
3.5	Opnamevolume fluctueert laatste jaren.....	13
3.6	Sneek heeft voldoende kantoormeters om in behoefte te voorzien	13
	Bijlage A: Locatieprofielen kantorenlocaties	17
	Bijlage B: Erkende maatregelenlijst kantoren	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

U heeft een verzoek gekregen tot het vestigen van een zelfstandig kantoor op bedrijventerrein De Hemmen. Het bestemmingsplan staat de vestiging van zelfstandige kantoren echter niet toe. Ondanks dat zijn er op bedrijventerrein De Hemmen al een aantal zelfstandige kantoren gevestigd. Dit komt omdat de 'tenzij...' in het bestemmingsplan niet is uitgewerkt. Hierdoor heeft u weinig grip op de ontwikkeling die er spelen. U wilt in het vervolg graag minder ad hoc op dit soort verzoeken hoeven reageren.

Ook wilt u meer inzicht in de huidige stand van zaken en toekomstige verwachtingen voor de kantorenmarkt van Sneek. U bent onder andere benieuwd naar de gevolgen van de coronacrisis. De huidige kantorennotitie biedt hiervoor te weinig houvast. De kantorennotitie 2010-2020 van de toenmalige gemeente Sneek is tussentijds niet meer vernieuwd of geactualiseerd.

U heeft daarom behoefte aan actuele inzichten die antwoord geven op vragen als: waar in Sneek willen we nog kantoren? Waar niet? Hoe verhoudt dit zich tot bedrijventerrein De Hemmen? Hoe zit het met de leegstand? Welke kantorenlocaties zijn toekomstbestendig, welke niet? Wat is de impact van corona op onze kantorenmarkt? De resultaten van dit onderzoek wilt u gaan gebruiken in het nieuwe bestemmingsplan voor De Hemmen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. In hoofdstuk 3 vindt u een uitgebreide marktanalyse van de kantorenmarkt van de gemeente Súdwest-Fryslân en Sneek. In dit hoofdstuk gaan we ook in op de toekomstige vraag naar kantoren in Sneek. In bijlage A vindt u een overzichtelijk en uitgebreid locatieprofiel van ieder van uw bestaande kantoorlocaties en in bijlage B een uitwerking van erkende maatregelen kantoren.

2 Conclusie en advies

Meer vierkante meters aanbod dan vraag in de toekomst

Sneek beschikt over voldoende kantoormeters om in de toekomstige vraag naar kantoren te voorzien. De totale kantorenvorraad is op dit moment groter dan de toekomstige gewenste kantorenvorraad in gebruik. Tot en met 2030 kan er in totaal nog minimaal 2.500 m² vvo kantoorruimte worden onttrokken (scenario hoog). In het lage scenario is er ruimte om 6.100 m² vvo kantoorruimte te onttrekken. De opgave voor onttrekken van kantoorruimte is gebaseerd op een macro-economische lange-termijn prognose voor de ontwikkeling van de kantorenvorraad in gebruik. Die gaat uit van een afname van de benodigde voorraad.

De coronacrisis kan op langere termijn blijvend invloed hebben op hoe we kantoren gebruiken. De precieze invloed op de kantorenmarkt is nog ongewis. We hebben een gevoeligheidsanalyse toegepast op de behoeferaming. De uitkomst daarvan laat zien dat er, als gevolg van de coronacrisis, naar verwachting meer kantoormeters onttrokken moeten worden (5.900 m² vvo in het hoge scenario en 9.400 m² in het lage scenario).

Kortom: in alle scenario's is onttrekken van kantoren meters noodzakelijk om tot een gezonde kantorenmarkt te komen. Onttrekken kan bijvoorbeeld door bestaande kantoren meters te transformeren.

Voorraad verspreid door kwalitatieve behoefte en toestaan kantoren buiten aangewezen locaties

Het belang van OV bereikbaarheid in Sneek is relatief laag. Autobereikbare kantoorlocaties lijken de voorkeur te genieten bij kantoorgebruikers in Sneek. Deze locaties zijn vrij groot in het percentage opnames en ook in percentage omvang van de voorraad. Om kantoorgebruikers te voorzien in deze wensen en eisen staat u ook kantoren buiten aangewezen kantorenlocaties toe. Onder andere op bedrijventerreinen zoals de Hemmen. We verwachten dat autobereikbare locaties populair zullen blijven in de toekomst. Dit is tegengesteld aan de verwachte trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt in het algemeen (multifunctionele gebieden, bij ov-knooppunten) maar wel passend bij de lokale context in Sneek.

Waarborgen toekomstbestendigheid kantoorlocaties

U wilt uw kantoorlocaties toekomstbestendig houden. Het onttrekken van meters is hiervoor al ter sprake gekomen. Daarnaast heeft het toestaan van nieuwe meters ook direct gevolgen voor bestaande kantoren op andere locaties. Per 1 januari 2023 moeten alle kantoren minstens energielabel C hebben. Niet alle eigenaren zullen die investering doen in bestaande kantoren als er op andere plekken nog nieuwe kantoren kunnen worden gerealiseerd. Verwaarlozing ligt dan op de loer en zal als eerste kantorenlocaties treffen waar de voorraad gemiddeld wat ouder is (zoals op Hemdijk of Graaf Adolfstraat). Nieuwe kantoren toestaan kan dus tot gevolg hebben dat de toekomstbestendigheid van bestaande locaties onder druk komt te staan.

We zien geen grote kwaliteitsverschillen tussen uw kantoorlocaties. Dat wil zeggen dat er niet een locatie duidelijk negatief opvalt. Uw centrum scoort in onze beoordelingen (zie bijlage) het hoogst, Hemdijk op veel punten wat minder, maar daar is de leegstand 0%. Zo hebben alle locaties plussen en minnen. Ons advies is dus om in principe open te staan voor meewerken aan transformaties van (leegstaande) kantoren. Ook omdat een of enkele grotere transformaties een grote positieve invloed kunnen hebben op het leegstandspercentage.

Niet dweilen met de kraan open

Het leegstandspercentage in Sneek ligt met 8% iets boven frictieleegstand (een gezond percentage leegstand dat nodig is om schuifruimte te garanderen; circa 5%). Maar dit kan vrij snel stijgen wanneer bedrijven vertrekken of de kantorenvorraad wordt uitgebreid en daardoor andere panden leeg komen of

blijven. Het pand van de Rabobank (Martiniplein 1) komt nu nog niet voor in de leegstandscijfers. Het is (deels) in gebruik bij ROC Friese Poort. Het pand van o.a. ABN AMRO (Sint Antoniusplein 1-5) is van een behoorlijke omvang en wordt deels ingevuld door een onderwijsinstelling. Als de banken zich helemaal terugtrekken en de panden op de markt komen kan de leegstand in een keer dramatisch oplopen. Een nieuwe gebruiker voor panden van deze omvang is bovendien zeer lastig te vinden, zo verwachten we.

Uitbreiding van de kantorenvorraad kan zorgen voor overaanbod. Sneek beschikt over twee locaties met harde plancapaciteit, waarvan huidige bestemming Waterstad Woudvaart 'bedrijventerrein' is.

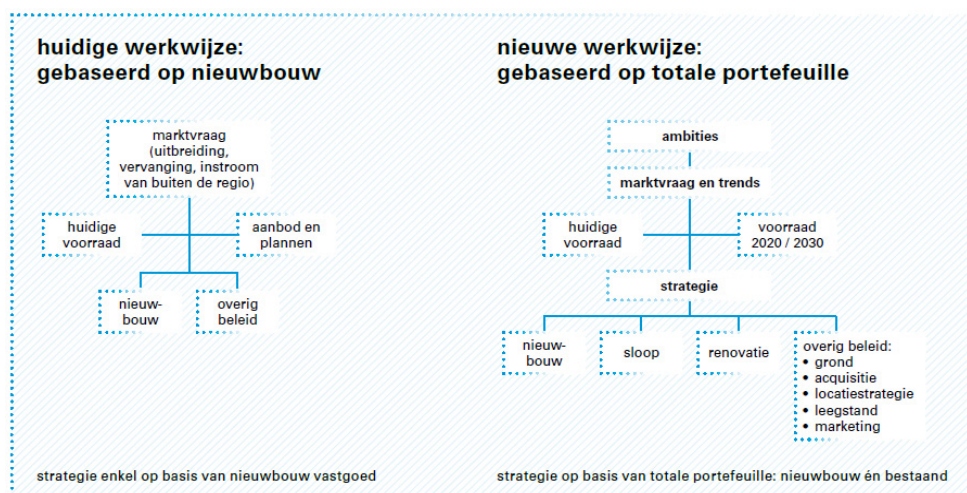
Om verder overaanbod te voorkomen is het toestaan van nieuwe kantoorruimtes alleen aan te raden wanneer tegelijkertijd kantoren uit de voorraad worden onttrokken. Zo voorkomt u dat u inzet op het stimuleren van onttrekken van meters, maar tegelijk nog nieuwe meters aan de voorraad worden toegevoegd. Het is belangrijk hierop te acteren. Iedere procentpunt leegstand boven op de frictieleegstand leidt tot waardedaling van het kantorenvastgoed van 1,5 tot 1,8% (SEV, 2003).

Wonen kan een nieuwe invulling zijn van de kantoren in het centrumgebied. Voor kantoren op monofunctionele locaties is wonen een veel minder logische functie. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor het onttrekken van vierkante meters kantoren, dan vinden we het niet verstandig nieuwe kantoren toestaan op de Hemmen en op de locatie Waterstad Woudvaart. U bent dan, gelet op het overaanbod, aan het dweilen met de kraan open.

Toekomstvisie helpt u bij het maken van beleid en keuzes, denk als een belegger

We adviseren u om uw keuze waar wel en niet mee te werken aan transformatie van kantoren af te laten hangen van een goede toekomstvisie op uw kantorenlocaties. Dit vraagt om sterk 'portefeuilledenken' vanuit uw bestaande locaties en vastgoed, zoals een belegger dat ook doet. Daarbij ligt de focus op de lange termijn en niet op de korte termijn. Welke (delen van) kantoorlocaties hebben nog voldoende toekomstpotentie en hebben relatief weinig aandacht nodig? Welke locaties moeten worden aangepakt/opgewaardeerd en herontwikkeld? En van welke locaties kan u het beste afscheid nemen als gebied om te werken (transformeren)? Wat betekenen keuzes in het ene gebied voor het andere?

Figuur 1: strategie gebaseerd op portefeuilledenken voor uw kantoorlocaties



Bron: Stec Groep, 2018

Zoals gezegd heeft u niet een of twee echt slechte locaties die duidelijk de voorkeur hebben om afscheid van te nemen als kantoorlocatie. Het gevaar bestaat dat overal een beetje wordt getransformeerd en meerdere locaties dus 'met de kaasschaaf' worde behandeld. Een toekomstvisie helpt bij het maken van een keuze.

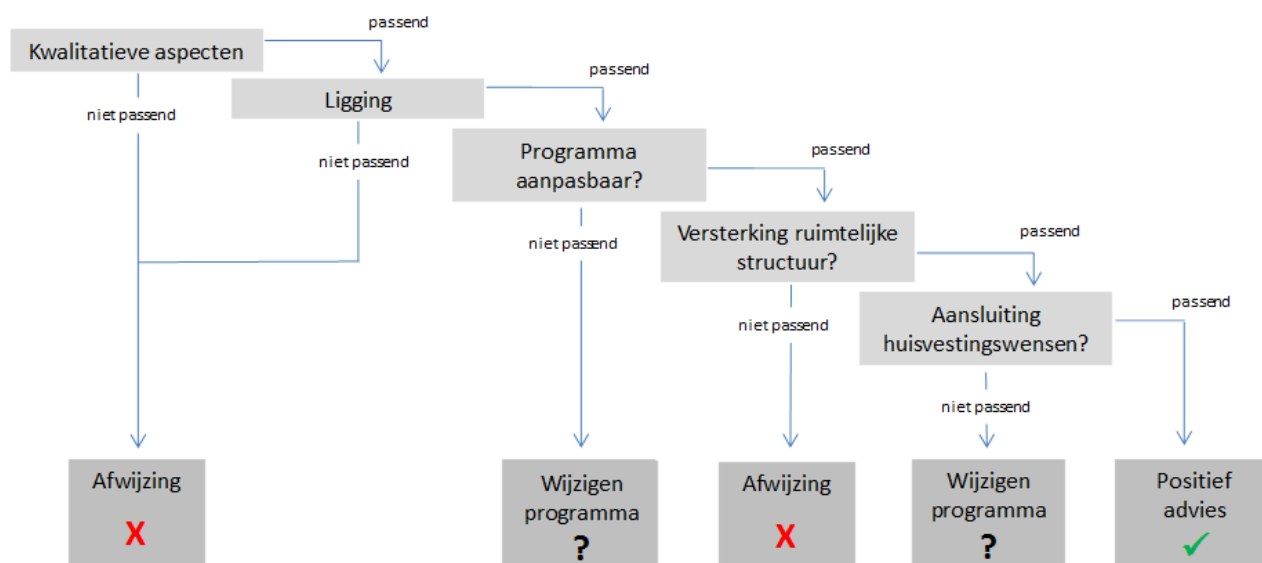
Niet alleen vanuit kwantiteit kijken naar leegstand op uw kantorenvorraad

Het is van belang om uw afweging voor transformatie van een kantoorpand zowel kwantitatief als kwalitatief in te vullen. Op welke locaties is transformatie zeer gewenst? En waar ook zeker niet? En welke gebouwen wel? En welke zeker niet? De marktanalyses, maar zeker ook een afwegingskader voor transformatie helpt u hierbij. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met toekomstpotentie als kantoorpand transformeren naar wonen of een andere niet-kantoorfunctie, maar ook andersom, dat incourant aanbod te lang op de markt blijft. De kwaliteiten van een locatie zijn hierbij leidend: een goed gebouw op een incourante plek heeft vaak weinig lange termijn perspectief. Daarbij speelt ook dat juist de mix van functies (wonen, werken, voorzieningen) meerwaarde geeft aan een locatie (in combinatie met goede bereikbaarheid).

Om in de toekomst initiatieven te kunnen beoordelen, hebben we hieronder een afwegingskader gemaakt om plannen voor transformatie te toetsen. Voor het afwegingskader vinden we de volgende criteria relevant:

- **Kwalitatieve aspecten:** is het huidige pand courant als kantoor? Heeft de locatie veel toekomstpotentie voor behoud van kantoorruimte? Is het pand geschikt voor kleinschalige kantoorgebruikers (merendeel van vraag in Sneek)? Draagt het transformeren bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand in het pand?
- **Ligging voor wonen:** is de locatie geschikt (te maken) voor wonen? Is het in een woonomgeving gelegen? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen?
- **Programma aanpasbaar:** biedt het programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering of type woningen? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere typen woningen te realiseren, of de woningen gefaseerd op de markt te brengen?
- **Versterking ruimtelijke structuur:** welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- **Huisvestingswensen:** worden in de plannen woningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie of ander beleid van de gemeente? Is dit beleid op het juiste niveau (lokaal/regionaal) afgestemd?

Figuur 2: Voorstel afwegingskader transformatie kantoren Sneek



Bron: Stec Groep, 2020

Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het programma van een

initiatief bijvoorbeeld niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk nog worden gewijzigd. Daarna kan de beslisboom opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie-initiatief.

Inzicht in kwalitatieve woonbehoefte: hanteer kwalitatief afwegingskader

Tot slot. We hebben het hiervoor veel gehad over wonen. Woningen zijn in veel gevallen een alternatief voor te transformeren kantoren. Uw kantoorlocaties liggen relatief dicht bij of zelfs in de stad. De nabijheid van voorzieningen en andere woningen is belangrijk voor de alternatieve invulling van kantoren. Een solitair kantoor midden op een bedrijventerrein leent zich veel minder voor transformatie naar wonen dan een kantoor aan de rand van een woonwijk of kantoren boven winkels. Belangrijk is dat verschillende doelgroepen andere woonwensen hebben en dat niet alle soorten woningen geschikt zijn om in voormalige kantoorpanden te vestigen. Vrijwel altijd gaat het om meergezinswoningen, vaak ook met beperkte mogelijkheden voor het creëren van buitenruimte. Op langere termijn moet er dus voldoende behoefte zijn aan meergezinswoningen (en studio's). Het is dus van groot belang om goed inzicht te hebben in de kwalitatieve woonbehoefte om te kunnen bepalen of een transformatieplan voorziet in een behoefte.

3 Marktanalyse

3.1 Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

We starten dit hoofdstuk met een algemene beschrijving van trends en ontwikkelingen die we in de kantorenmarkt zien. Niet al deze trends en ontwikkelingen zijn één-op-één van toepassing op de kantorenmarkt in Sneek. Waar nodig lichten we dat expliciet toe. In de laatste subparagraaf gaan we specifiek in op de gevolgen die de hier beschreven trends en ontwikkelingen hebben op uw kantorenmarkt.

CORONACRISIS EN KANTOREN

Sinds de coronacrisis werken mensen massaal thuis. Kantoren staan hierdoor nagenoeg leeg en men gebruikt alternatieve manieren voor communicatie (via telefoon en videoverbinding). Dit werkt prima, zo blijkt nu. Hierdoor kijken kantoorgebruikers opnieuw naar hun huisvesting. We verwachten daarom dat de coronacrisis de volgende effecten heeft op de kantorenmarkt: afname van het aantal kantoorbanen, minder druk op de kantorenmarkt en een structureel (verder) dalende kantoorquotiënt.

Allereerst zal de (negatieve) economische impact van het coronavirus betekenen dat er waarschijnlijk afscheid genomen wordt van inhuurkrachten en werknemers met een tijdelijk contract. Hierdoor daalt het aantal kantoorbanen en daarmee de ruimtedruk. Wanneer de economie zich weer herstelt, verwachten we dat de kantoorquotiënt verder zal afnemen. Thuiswerken gaat immers steeds gemakkelijker. Hierdoor zal het kantoor steeds meer transformeren naar een ontmoetingsplek. Dit betekent op korte termijn een snellere afname van het kantoorquotiënt, meer zorgvuldig ruimtegebruik (minder meters nodig), toename van het aantal service offices en co-working spaces en een nog sterkere voorkeur voor knooppuntlocaties waar het prettig werken, verblijven en wonen is. Ook het belang van gezondheid neemt toe. Hierdoor zijn duurzame, slimme kantoorgebouwen in een groene omgeving die uitstekend met het OV-bereikbaar zijn en een aantrekkelijke en gezonde mix van wonen, werken en verblijven bieden de grote winnaars.

In uw kantorennota werken we de te verwachten impact van corona voor de kantorenmarkt van Sneek uit. In onze prognose hanteren we een gevoeligheidsanalyse voor de scenario's. Dit helpt u om adaptief te kunnen programmeren.

Kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende (OV) bereikbaarheid

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel (monofunctionele gebieden, grote single-tenant kantoren op auto- en OV-bereikbare locaties) naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten (multifunctionele gebouwen met verschillende gebruikers, met voorzieningen in de directe omgeving). Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. Voor Sneek is de OV-bereikbaarheid relatief wat minder van belang omdat station Sneek geen groot knooppunt is (zie ook de volgende subparagraaf).

Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Thuis en onderweg werken wordt steeds makkelijker en gebruikelijker. Ook de coronacrisis zorgt ervoor dat werknemers steeds meer gewend raken aan thuiswerken. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit het beste kunnen faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen. Daarbij vervaagt de grens

tussen werk en privé. Dit leidt tegelijkertijd tot een toenemende behoefte aan ‘third places’; betekenisvolle plekken naast wonen (first place) en werk (second place). Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés. Dat betekent tegelijkertijd ook dat verouderde kantoorpanden op monofunctionele locaties moeten worden onttrokken.

Toenemend belang van well-working en well-being

Er is een groot bewustzijn rondom sociale en maatschappelijke issues. De maatschappelijke en politieke druk om verantwoord te acteren neemt toe. Er wordt meer nagedacht over het terugdringen van CO₂ uitstoot, de leefbaarheid in steden en het welzijn van werknemers wordt steeds belangrijker voor werkgevers: well-working en well-being. Dit zorgt ervoor dat kantoorhoudende organisaties anders gaan nadenken over locaties. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot de arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden steeds belangrijker.

In Sneek hechten kantoorgebruikers mogelijk minder aan OV bereikbaarheid. Volgens cijfers van ProRail kende Sneek dagelijks circa 3.300 in- en uitstappers in 2018 (bron: werkgroep Spoor in Friesland). Ter vergelijking: Leeuwarden kent circa drie maal zoveel in- en uitstappers. Sneek is daarmee vergelijkbaar met stedelijke voorstadshaltes als Diemen, Den Haag Mariahoeve en Utrecht Lunetten. Tussen Sneek en Leeuwarden is de frequentie in de spits vier maal per uur, daarbuiten twee maal. In aantal reizigers en frequentie is station Sneek daarmee helemaal niet slecht ontsloten. Maar van een echt knooppunt is geen sprake, aangezien de lijn richting Stavoren veel minder reizigers kent. Sneek is dus vooral goed aangesloten op Leeuwarden dat met OV-verbindingen naar Groningen en Heerenveen veel meer een echt knooppunt is.

Energie en duurzaamheid worden op steeds meer aspecten van maatschappij en markten de leidende principes, zo ook op het gebied van de ontwikkeling van kantoren en kantoorgebieden. Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren (zie ook bijlage B). Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht.

Sterke groei van flexibele kantoorconcepten

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvoorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel zzp'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland. Ook in Sneek zijn flexoperators gevestigd in het centrum en naast het station, zoals De Strookjesfabriek en Flexlokaal. Ook binnen de markt voor flexconcepten zien we steeds meer voorkeur voor knooppuntlocaties. Knooppunten zijn goed OV-ontsloten (en soms ook goed met de auto ontsloten) en kennen een aantrekkelijke mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen.

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de Nederlandse kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De “hotellisering” van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard worden op de ‘reguliere’ kantorenmarkt. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie moeten aanpassen om concurrerend te blijven (bron: NVM Business, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2020).

Kwalitatief: locatievoorkeuren en huisvestingswensen veranderen

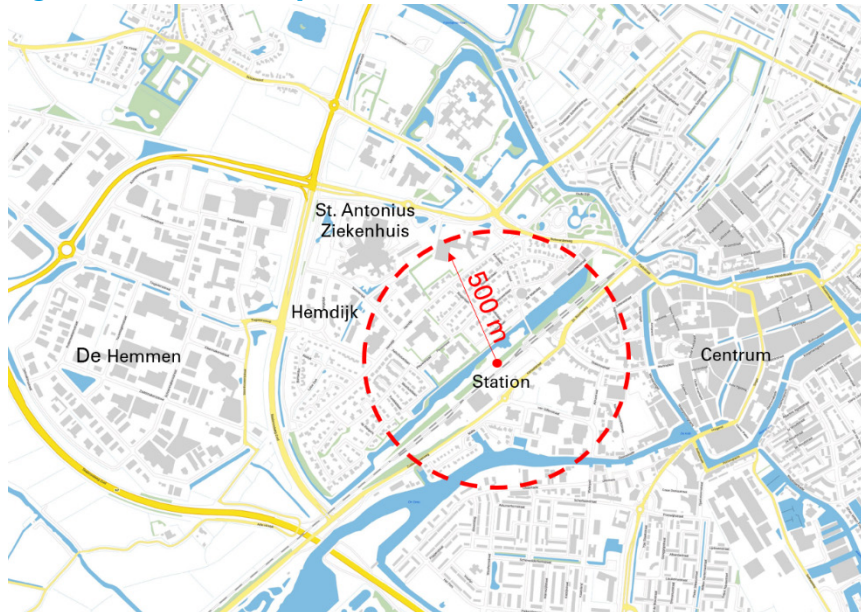
De hiervoor beschreven trends en ontwikkeling zorgen ervoor dat locatievoorkeuren en huisvestingswensen veranderen. Voorwaarden waar toekomstbestendige kantoorlocaties aan moeten voldoen zijn onder andere:

- multifunctioneel met een mix van wonen, werken/leren en verblijven;
- goed vormgegeven en geprogrammeerde interactiemilieus

- gebaseerd op een omgeving waarin (bestaande) (middel)grote bedrijven, scale-ups en startups elkaar gemakkelijk in het netwerk kunnen vinden;
- fysiek en qua netwerken goed aangesloten op de rest van de wereld;
- aanwezigheid van kleinschalige voorzieningen, horeca en services;
- flexibel genoeg om ruimte te laten voor experimenten en aanpassingen;
- authentiek met een sterke identiteit die doorbouwt op bestaande kwaliteiten.

Voor het netwerk en aansluiting op de rest van de wereld geldt dat een goede bereikbaarheid via OV aan belang toeneemt. Sneek en de regio kennen een relatief grote autoafhankelijkheid. Daarom blijft voor de kantorenmarkt in Sneek de autobereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen ook van belang. We verwachten dat het belang van de auto op lange termijn zal afnemen, al zal dit zeker eerder gelden voor G4 steden zoals Amsterdam en Utrecht dan voor kleine steden als Sneek. Voor kantoorgebruikers die op OV knooppunten mikken is het gebied direct nabij een treinstation (loopafstand, max circa 500 m, <5 min lopen) het meest interessant, vooral wanneer hier ook wordt ingezet op de combinatie met wonen en voorzieningen (zie figuur hieronder). Dit hoeft niet per se in hoge dichtheden, het gaat vooral om de mix van functies die een gebied aantrekkelijk maakt. Deelgebieden op grotere afstand, zijn markttechnisch minder interessant.

Figuur 3: Maximale loopafstand vanaf treinstation Sneek een straal van 500 meter



Bron: Stec Groep (2020)

Werknemers zijn daarbij meer dan ooit op zoek en bereid om werk en vrije tijd te integreren. De grenzen tussen werk en vrije tijd vervagen. Daarbij blijft het belang van flexibiliteit op het werk groeien. Medewerkers willen de flexibiliteit om op afstand te werken, hun uren te beheersen en meer verschillende werkplekken te hebben. Community building wordt steeds belangrijker. Dat in een gebouw allerlei soorten bedrijven zitten, klein en (middel)groot, zzp'ers. En dat in de plint van een gebouw ook een stomerij zit of een bloemist. Vermenging van functies en daarmee ook creëren van kleinschaligheid (in een hoogstedelijke omgeving) heeft absoluut toekomst (bron: NVM Business, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2020).

Toepasbaarheid van deze trends op uw kantorenmarkt

De trends die we hiervoor beschrijven zijn niet allemaal direct van toepassing op de kantorenmarkt in Sneek. Zo is het belang van OV knooppunten voor uw gemeente minder belangrijk. Een groot deel van de kantorenmarkt bevindt zich op autobereikbare locaties en we verwachten dat deze locaties in de toekomst ook relatief belangrijk zullen blijven. Dat betekent niet dat die locaties niet ook verbeterd zouden kunnen worden om toekomstbestendiger te worden. Voldoende aandacht vanuit de werkgever voor een well

working en well being (oftewel: een prettige werkomgeving), het toenemende belang van multifunctionaliteit van locaties, de eisen die werknemers stellen aan hun werkomgeving en het toenemende belang van thuiswerken, mede onder invloed van corona, zullen ook hun uitwerking hebben op uw kantorenlocaties, zo verwachten we.

3.2 Marktanalyse kantorenmarkt Súdwest-Fryslân en Sneek

In onderstaande paragrafen analyseren we de kantorenmarkt van de gemeente Súdwest-Fryslân en Sneek. We gaan onder andere in op de ontwikkeling van de voorraad, de leegstand en de opname. We zoomen hierbij telkens specifiek in op de kantorenmarkt van Sneek. Waar mogelijk doen we ook uitspraken over de verschillende kantoorlocaties. In onderstaande afbeelding zijn de kantoorlocaties en bedrijventerreinen van Sneek weergegeven. Sneek beschikt over vijf kantoorlocaties. Daarnaast zijn er op bedrijventerrein De Hemmen ook meerdere zelfstandige kantoren gevestigd. Op kantoorlocaties De Loten en Waterstad A7 is nog harde plancapaciteit beschikbaar. Op De Loten gaat het om drie kavels waar nog kantoren gerealiseerd kunnen worden. Op Waterstad A7 zijn nog vier kavels beschikbaar waar kantoren gerealiseerd kunnen worden (ieder zo'n 2.500 m²).

Figuur 4: Kantoorlocaties en bedrijventerreinen Sneek

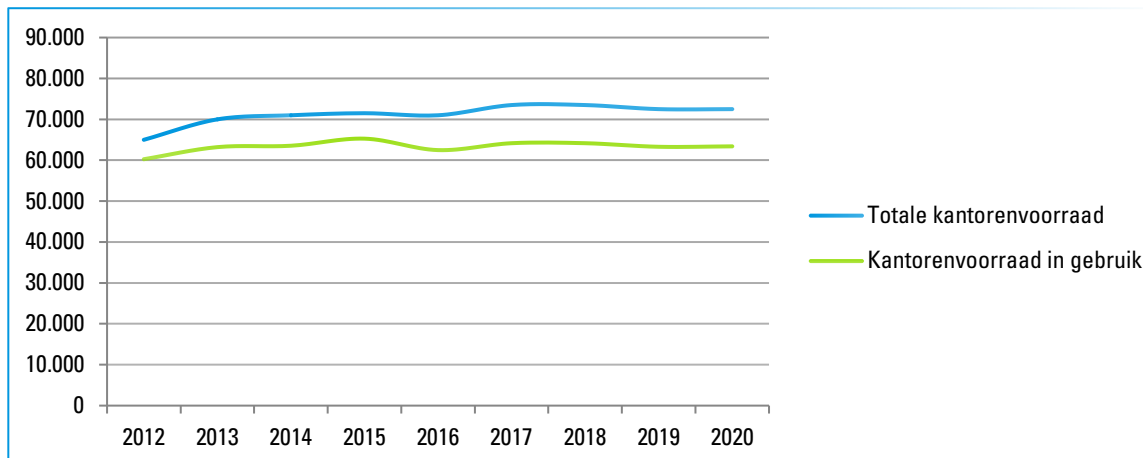


Bron: IBIS, 2020; Kantorennota Sneek 2010-2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

3.3 Omvang kantorenvorraad al aantal jaren stabiel

In onderstaand figuur is te zien dat de kantorenvorraad van de gemeente Súdwest-Fryslân zowel in 2012 (+ 5.000 m² vvo) als in 2016 (+ 2.500 m² vvo) groeide. Sinds 2016 is de omvang van de totale kantorenvorraad redelijk stabiel gebleven. Er is sinds 2016 zo'n 1.000 m² vvo kantooruimte onttrokken aan de voorraad. In 2020 bedraagt de kantorenvorraad van de gemeente zo'n 72.500 m² vvo. Ruim 80% van de kantorenvorraad (circa 59.400 m² vvo) staat in Sneek. De kantorenvorraad in gebruik (voorraad – leegstand) volgt ongeveer de lijn van de totale kantorenvorraad. Dit betekent dat de leegstand de laatste vijf jaar ongeveer gelijk is gebleven.

Figuur 5: Ontwikkeling kantorenvorraad en kantorenvorraad in gebruik in Súdwest-Fryslân (m² vvo)



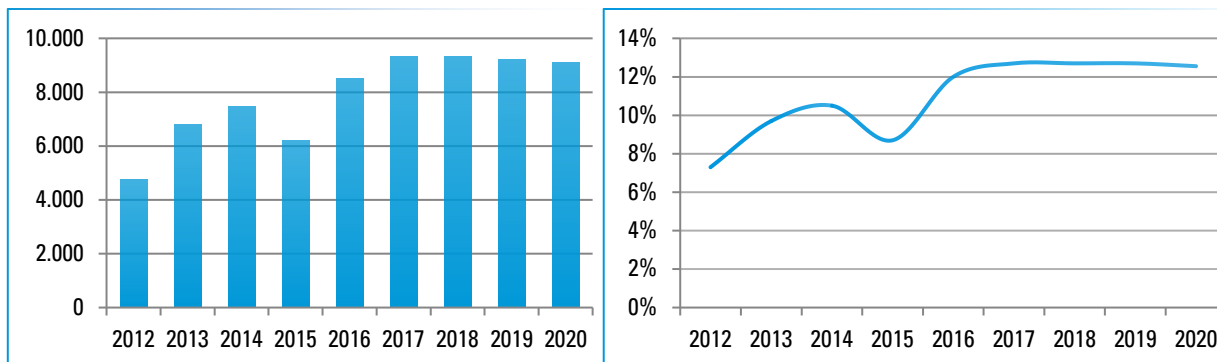
Bron: Kantoren in Cijfers, 2020; BAG gemeente Súdwest-Fryslân, peildatum januari 2021; Funda in Business, peildatum januari 2021; Bewerking: Stec Groep, 2021.

3.4 Kantorenleegstand iets afgenomen afgelopen jaar

Tussen 2012 en 2016 verdubbelde de kantorenleegstand in de gemeente Súdwest-Fryslân bijna. De leegstand steeg van 7% in 2012 naar 12% in 2016. Sinds 2017 is het aantal leegstaande kantoorruimtes gestabiliseerd en schommelt het leegstandspercentage rond de 12%. Momenteel wordt in de gemeente zo'n 12.400 m² vvo kantoorruimte aangeboden (bron: BAG gemeente Súdwest-Fryslân en Funda in Business, peildatum januari 2021). Dit is zo'n 17% van de voorraad. Het hoge leegstandspercentage wordt voor een groot deel verklaard door de leegstand in het voormalige verzekeringskantoor van ASR aan de lewâl 16 in Woudsend (circa 3.3000 m² vvo). In het pand worden momenteel appartementen gerealiseerd. Het pand kan daarmee niet meer gebruikt worden als kantoor. Wanneer we dit pand buiten beschouwing laten bedraagt de leegstand in de gemeente zo'n 9.100 m² (12%). Dit is vergelijkbaar met eerdere jaren.

In Sneek zelf wordt daarvan zo'n 6.200 m² vvo kantoorruimte aangeboden (bron: BAG gemeente Súdwest-Fryslân en Funda in Business, peildatum januari 2021). Hiermee staat een groot deel (70%) van het aanbod in Sneek. Het leegstandsniveau (het aandeel aanbod van de totale voorraad) ligt in Sneek op 10% en daarmee iets onder het gemiddelde van de gemeente Súdwest-Fryslân. Ondanks dat ligt de leegstand nog altijd boven het gewenste frictieniveau van 5%.

Figuur 6: Leegstaande kantorenvorraad gemeente Súdwest-Fryslân, periode 2012-2020 (in m² vvo)



Bron: Kantoren in Cijfers, 2020; PBL; BAG gemeente Súdwest-Fryslân, peildatum januari 2021; Funda in Business, peildatum januari 2021; Bewerking: Stec Groep, 2021.

Hieronder brengen we voor iedere kantoorlocatie van Sneek het aanbod en de voorraad in beeld. Dit doen we ook voor het kantoorvastgoed op bedrijventerrein De Hemmen. Op deze manier kunnen we per locatie uitspraken doen over de aanbod-voorraadratio.

In het centrum van Sneek ligt de aanbod-voorraad ratio rond het gewenste frictieniveau van 5%. Op de kantoorlocaties Graaf Adolfstraat en bedrijventerrein De Hemmen ligt de aanbod-voorraad ratio van het kantoorvastgoed met respectievelijk 46 en 18% ver boven het gewenste frictieniveau van 5%. Ook op solitaire locaties (buiten de kantoorlocaties of bedrijventerrein De Hemmen), wordt relatief veel kantoorvastgoed aangeboden. Hier wordt zo'n 13% van de voorraad aangeboden.

Tabel 1: Overzicht leegstand Sneek naar locatie

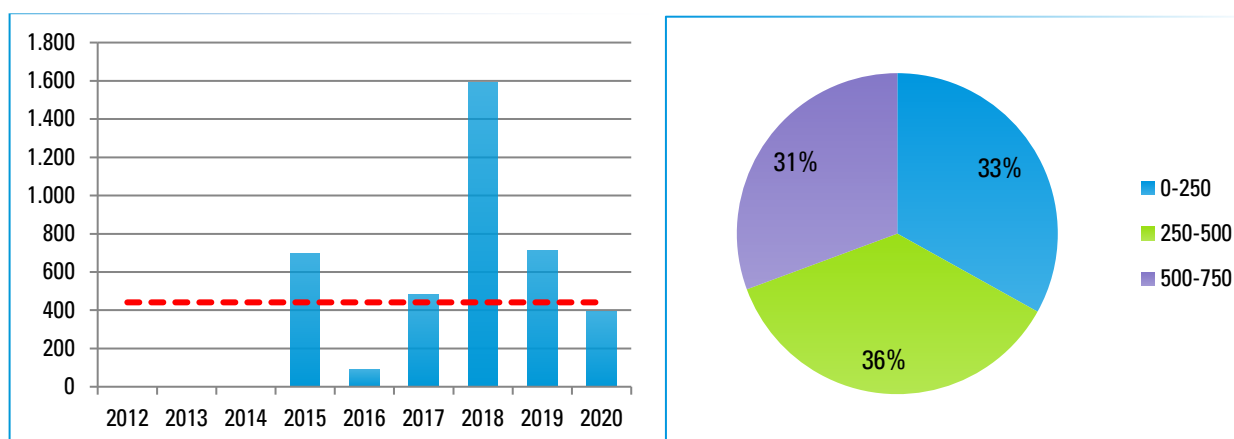
Locatie*	Leegstand (in m ² vvo)	Voorraad (in m ² vvo)	% Leegstand per locatie
Centrum	520	9.170	6%
De Loten	505	4.670	11%
Graaf Adolfstraat	1.145	2.510	46%
Hemdijk	0	13.190	0%
De Hemmen	900	5.040	18%
Solitair	3.125	24.830	13%

Bron: BAG gemeente Súdwest-Fryslân, peildatum januari 2021; Funda in Business, peildatum januari 2021; Vastgoeddata.nl, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2021. * afbakening op basis van figuur 3.

3.5 Opnamevolume fluctueert laatste jaren

De opname (het aantal vierkante meter dat door bedrijven in een jaar gehuurd wordt) van kantoorruimte in de gemeente Súdwest-Fryslân en Sneek fluctueert de laatste jaren. In de periode 2012-2014 werd er drie jaar op rij geen kantoorruimte opgenomen. In 2018 werd er daarentegen in één jaar 1.600 m² vvo kantoorruimte opgenomen. Het grote transactievolume in 2018 wordt onder andere verklaard door de vestiging van ABN Amro aan het Sint Antoniusplein (circa 600 m²) en drie opnames op Simmerdyk 1 (in totaal circa 900 m²). Gemiddeld genomen werd in de periode 2012-2020 circa 440 m² kantoorruimte per jaar opgenomen. Opvallend is dat het bij alle opnames ging om kantoren in Sneek. Er worden vooral kleinschalige kantoorruimtes opgenomen (< 500 m² vvo). De ABN Amro (620 m² vvo) in 2018 en Q-delta (600 m² vvo) in 2019 zijn de grootste opnames in de periode 2012-2020 geweest in Sneek. Grootschalige transacties (>1.000 m² vvo) hebben de afgelopen jaren niet plaatsgevonden. Van het totale opnamevolume in deze periode is circa een kwart opgenomen in het centrum van Sneek, de rest op bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Figuur 7: opname kantoren Sneek totaal (links) en naar omvang in m² vvo (rechts), periode 2012-2020



Bron: Vastgoeddata, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

3.6 Sneek heeft voldoende kantoorruimte om in behoefte te voorzien

We berekenen in onderstaande vraagruiming specifiek de kantorenvraag in Sneek. We hanteren hiervoor de uitgangspunten zoals deze gelden voor de kantorenmarkt van Sneek. Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag is de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatie-

monitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005) en in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB¹ (2017).

Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de regio/gemeente).

Figuur 8: berekening uitbreidingsvraag kantoorruimte Sneek

Totale werkgelegenheid in jaar t	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m ² vvo in jaar t	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t
Totale werkgelegenheid in jaar t+n	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t+n	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m ² vvo in jaar t+n	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t+n
						Uitbreidingsvraag (t+n) – t

Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen (zie figuur hierboven):

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen).
- Het aandeel werkgelegenheid binnen kantoorruimte (kantoorgebonden werkgelegenheid).
- Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (kantoorquotiënt).

Door het vermenigvuldigen van de drie parameters berekenen we de totale 'kantorenvoorraad in gebruik'. Wanneer de ontwikkeling van de drie parameters bekend is, kan daarmee ook de toekomstige 'kantorenvoorraad in gebruik' worden geraamd. Het saldo van huidige kantorenvoorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag. De kantorenvoorraad in gebruik is gelijk aan de totale kantorenvoorraad, exclusief de leegstaande kantoorruimtes.

In de tabel hieronder geven we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in Sneek:

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid maken we gebruik van een WLO Laag en WLO Hoog scenario. Deze scenario's zijn gebaseerd op de langjarige WLO-prognose van de werkgelegenheid voor de regio Zuidwest-Friesland. Het lage WLO scenario gaat uit van -0,14% groei in werkgelegenheid per jaar tot 2030. Het hoge WLO scenario gaat uit van 0,53% groei in werkgelegenheid per jaar tot 2030.
- Het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in Sneek houden we gelijk aan het uitgangsjaar (2020) (bron: Werkgelegenheidsregister, provincie Friesland).
Het kantoorquotiënt (het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) ligt in Sneek op zo'n 21 tot 22 m² vvo per werkzame persoon. De verwachting is dat het kantoorquotiënt op termijn zal dalen mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken en de huidige coronacrisis. In de cijfers zien we beide trends overigens nu nog beperkt terug. In onze prognose van de uitbreidingsvraag rekenen we daarom met een kantoorquotiënt dat daalt, naar circa 90% van de huidige waarde in 2050, in lijn met de uitgangspunten van de meest recente scenario's van PBL/CPB². Aanvullend voeren we

¹ Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

² Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

een gevoeligheidsanalyse uit met een harder dalend kantoorquotiënt (naar 75% in 2050). Zie hiervoor het tekstkader hierna.

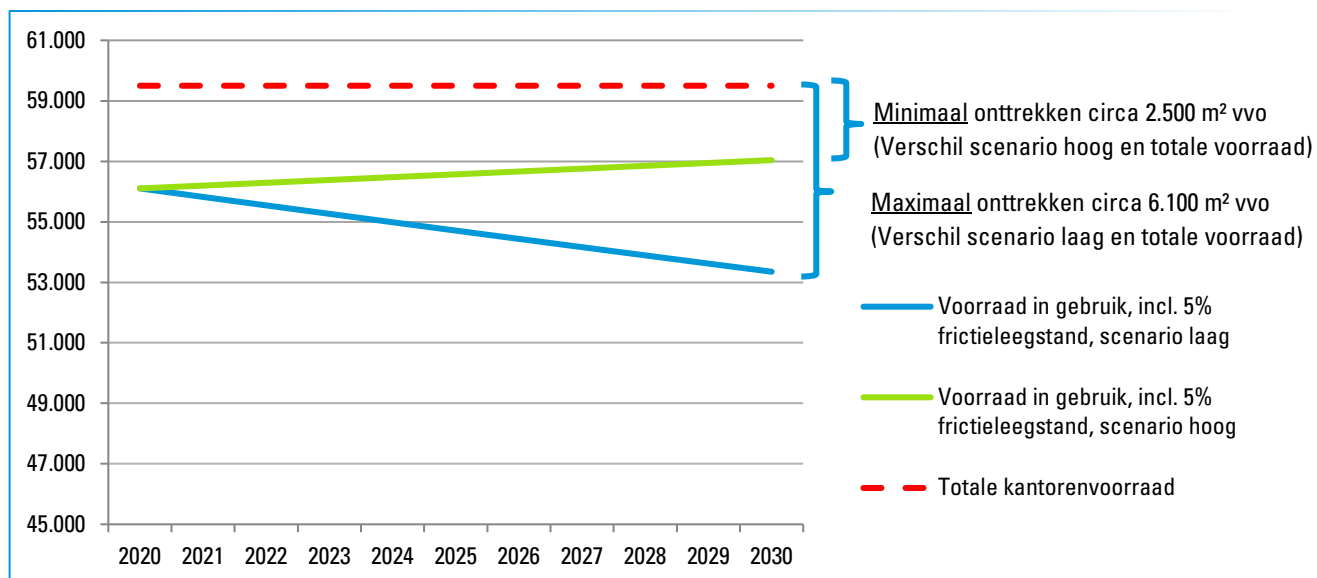
Tabel 2: uitgangspunten prognose uitbreidingsvraag kantorenmarkt Sneek

Kenmerk	WLO Hoog	WLO Laag
Banen	+0,53% tot 2030	-0,14% tot 2030
Aandeel kantoorbanen	2020	2020
Kantoorquotiënt	90% in 2050	90% in 2050

Bron: Stec Groep, 2020.

In onderstaand figuur is de ontwikkeling van de kantorenvorraad in gebruik (inclusief 5% gewenste frictieleegstand) weergegeven in de twee scenario's. Ook de totale kantorenvorraad is weergegeven (inclusief aanbod van circa 10%). Uit het figuur blijkt dat de totale kantorenvorraad van Sneek kwantitatief voldoende is om in de gewenste vraag te voorzien. In het hoge scenario kan er tot 2030 nog zo'n 2.500 m² vvo onttrokken worden in Sneek. In het lage scenario is er ruimte om zo'n 6.100 m² vvo te onttrekken. Het is belangrijk om hier op te acteren. Elk %-punt meer leegstand dan het gewenste frictieniveau (5%) zorgt namelijk voor een waardedaling van het vastgoed van 1,5 tot 1,8%.

Figuur 9: prognose voorraad in gebruik (incl. 5% frictie) in Sneek t/m 2030 (in m² vvo)



Bron: Stec Groep, 2021.

GEVOELIGHEIDSANALYSE

Door de coronacrisis werken mensen massaal thuis. Doordat dit relatief makkelijk en goed gaat, zullen kantoorgebruikers hun huisvesting opnieuw bekijken. Welk effect dit precies zal hebben op het kantoorquotiënt is nog onbekend. Denkbaar is dat het kantoorquotiënt, als gevolg van blijvend thuiswerken, harder daalt dan voorheen voorspeld. Nu wordt nog uitgegaan van een daling naar 90% van de huidige waarde in 2050. Wanneer mensen ook na de coronacrisis structureel (meer) thuis blijven werken daalt het kantoorquotiënt harder, naar bijvoorbeeld 75% van de huidige waarde in 2050.

Wanneer dit gebeurt, betekent dit voor Sneek dat er tot 2030 niet minimaal 2.500 m² vvo, maar minimaal 5.900 m² vvo getransformeerd kan worden. In het maximale scenario komen de te transformeren meters dan niet uit op 6.100 m² vvo, maar op 9.400 m² vvo.

Confrontatie vraag en (plan)aanbod

Sneek beschikt nog over twee locaties met harde plancapaciteit voor kantoren. De prognose laat zien dat er een overaanbod bestaat aan kantoormeters. Ontwikkeling van nieuwe kantoormeters is (kwantitatief gezien) niet verstandig. Meters onttrekken is nodig om vraag en aanbod in balans te brengen.

Bijlage A: Locatieprofielen kantorenlocaties³

Waterstad Woudvaart – A7				
Locatie en impressie				
	Bereikbaarheid			
Kerngegevens				
	1 min tot A7	1,2 km tot bushalte	2 km tot station	Goed bereikbaar
	Omvang voorraad in m²			
omvang (b.v.o.) 10.000 m²		S	M	L XL

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator	Score		
Gebiedskwaliteit 	OV-bereikbaarheid	-		
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Toelichting	- Waterstad Woudvaart is een zichtlocatie vanaf de A7 en ligt ten zuiden van bedrijventerrein de Woudvaart. De locatie bestaat uit vier kavels (totaal 10.000 m²) waarvan in ieder geval één kavel (1.500 m²) ontwikkeld wordt met kantoorfunctie. Het bedrijf was voorheen gevestigd op De Hemmen. - Op de andere drie kavels (samen 8.500 m²) wordt op dit moment even 'pas op de plaats' gemaakt. Huidige functie van Waterstad Woudvaart is namelijk 'bedrijventerrein -1' in het vigerende bestemmingsplan Woudvaart (vastgesteld op 15-09-2020). Om kantoren te ontwikkelen is een functiewijziging nodig. U moet nog beslissen of Waterstad Woudvaart een kantorenlocatie wordt en of u dus mee moet werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan. - De locatie is gelegen tussen de woonwijk Lemmerweg-West en bedrijventerrein de Woudvaart. Nabijgelegen zijn de Baptisten Gemeente Sneek en het Zuidersportpark. - Waterstad Woudvaart ligt direct aan de A7 en is daarom uitstekend te bereiken per auto. Daarentegen is de OV-bereikbaarheid beneden gemiddeld. Het dichtstbijzijnde busstation ligt op 1,2 kilometer afstand, zo'n 15 minuten lopen. Het treinstation in het centrum van Sneek ligt zo'n 2 kilometer lopen vanaf de Woudvaart-locatie (zo'n 20 minuten lopen). - Het bestemmingsplan maakt nog geen kantoren mogelijk, dus het is op dit moment nog niet exact te bepalen hoeveel m² kantoren te realiseren is. Dit is namelijk mede afhankelijk van eisen zoals maximaal bebouwingspercentage, toegestane bouwhoogtes, parkeren op eigen terrein of niet, etc. We gaan er voor nu vanuit dat op 8.500 m² kavel zeker eenzelfde aantal m² kantoren te realiseren is, en dat hier dus bij wijziging van de bestemming nog 8.500 m² plancapaciteit ontstaat.			

³ De Hemmen is geen kantoorlocatie en wordt daarom ook niet als zodanig beoordeeld.

Centrum – Omgeving Martinikerk							
Locatie en impressie							
	Bereikbaarheid						
Kerngegevens							
			4 min tot A7		500 meter tot bushalte		
	500 meter tot station		Goed bereikbaar				
	Omvang voorraad in m² vvo						
	9.170 m² 6% leegstand			S	M	L	XL
	Werkgelegenheid						
Totaal 780 banen (115 kantoorbanen)			41 vestigingen				
Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit							
Indicator		Sub-indicator		Score			
Banen & Vestigingen		Ontwikkeling banen				+	
		Ontwikkeling vestigingen				+	
		Indirecte werkgelegenheid		0			
Marktwaaarde & Vastgoed		Leegstand				+	
		Opname		-			
		Energie label		0			
		Kwaliteit gebouwen				+	
Gebiedskwaliteit		OV-bereikbaarheid				+	
		Autobereikbaarheid				+	
		Multifunctionaliteit				+	
		Uitstraling en (gebieds)kwaliteit				+	
Overig		Aanwezigheid flexconcepten		-			
Toelichting	- De locatie in het centrum (omgeving Martinikerk) wordt gekenmerkt door een variëteit aan gebouwen. Belangrijke kantoorpanden op deze locatie zijn het verzamelgebouw Martinistate, Rabobank Sneek-Zuidwest Fryslân en het Stadhuis. De Rabobank en de ABN Amro verhuren hun panden gedeeltelijk aan onderwijsinstellingen. Mogelijk vertrekken de Rabobank en ABN Amro in de nabije toekomst uit het centrum. Nieuwe gebruikers voor deze panden zijn vanwege de omvang lastig te vinden, schatten we in, - In het gebied rondom de Martinikerk en het Martiniplein is het aantal banen de afgelopen tien jaar fors toegenomen. Deze toename is het gevolg van de vestiging van de gemeente Súdwest-Fryslân. Ook constateren we in het gebied een toename van het aantal vestigingen. - De huidige leegstand ligt met 6% op het gewenste frictieniveau. - De OV-bereikbaarheid is uitstekend. Het trein- en busstation liggen op zo'n 450 meter afstand (ongeveer 5 minuten lopen). Door de nabijheid van de A7 en de ruime parkeermogelijkheden op het Martiniplein is ook de autobereikbaarheid goed. - De ligging in de historische binnenstad en de goed verzorgde uitstraling van panden zorgt voor een bovengemiddelde omgevingskwaliteit. - Ligging in het centrum maakt panden mogelijk ook geschikt voor andere functies zoals wonen. - Deze locatie scoort op veel kwaliteitsaspecten bovengemiddeld, dit maakt het centrum zeker een toekomstbestendige locatie. Aandacht voor eventuele leegstand in grote panden is wel noodzakelijk om die toekomstbestendigheid vast te houden.						

Hemdijk				
Locatie en impressie	 			
	Bereikbaarheid			
Kerngegevens	   			
	4 min tot A7	800 meter tot bushalte	1 km tot station	Goed bereikbaar
	Omvang voorraad in m² vvo			
	13.190 m² 0% leegstand	S	M	L XL
	Werkgelegenheid			
	Totaal 485 banen (300 kantoorbanen)		45 vestigingen	

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator	Score		
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen	-		
	Ontwikkeling vestigingen			+
	Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktw waarde & Vastgoed 	Leegstand			+
	Opname		0	
	Energielabel	-		
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit 	OV-bereikbaarheid	-		
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
Toelichting	- Op kantoorlocatie Hemdijk zijn verschillende kantoorgebruikers gevestigd. Een deel van de gebruikers is gelieerd aan het nabijgelegen Antonius Ziekenhuis. - In aantal banen in kantoren en omvang van vastgoed is Hemdijk uw grootste kantoorlocatie. - De kantoorpanden zijn veelal gebouwd tussen 1985 en 2000. Een deel van de panden heeft een hoog verbruik (energielabel C, D of E). Deze panden moeten nog een verduurzamingslag slaan. Per 1 januari 2023 is energielabel C verplicht voor alle kantoren in Nederland. - In de afgelopen tien jaar is het aantal vestigingen gestegen. Het aantal banen daalde daarentegen. Dit duidt op meer, maar kleinere bedrijven. - De locatie beschikt over een mix van bedrijven, onderwijs en gezondheidszorg. Ook wordt er op korte afstand van de locatie gewoond. Hiermee wordt het gebied multifunctioneel gebruikt. - De bereikbaarheid per auto is uitstekend door nabijheid van A7. De OV bereikbaarheid is beneden gemiddeld door de grote afstand naar het dichtstbijzijnde busstation (800 meter, 17 minuten lopen). - Hemdijk scoort relatief laag op veel kwaliteitsaspecten. Deze locatie komt op basis daarvan het eerst in aanmerking voor het onttrekken van kantoorometers.			

De Loten

Locatie en impressie				
	Bereikbaarheid			
Kerngegevens				
	5 min tot A7	1,3 km tot bushalte	1,3 km tot station	Goed bereikbaar
	Omvang voorraad in m² vvo			
	4.670 m² 11% leegstand	S	M	L XL
	Werkgelegenheid			
	Totaal 165 banen (105 kantoorbanen)		39 vestigingen	

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator		Score	
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen			+
	Ontwikkeling vestigingen			+
	Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktw waarde & Vastgoed 	Leegstand		0	
	Opname	-		
	Energie label		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit 	OV-bereikbaarheid	-		
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
Toelichting		- De Loten is gelegen aan de noordkant van Sneek tussen een woonwijk en Stadsrondweg Noord. De rondweg gaat over in de N354 waardoor de autobereikbaarheid van De Loten goed is. De OV-bereikbaarheid is beneden gemiddeld omdat station Noord op 17 minuten lopen ligt. - In de periode van 2010 tot 2019 is zowel het aantal banen als het aantal vestigingen op deze locatie gestegen. Deze ontwikkeling hangt mede samen met de ingebruikname van de nieuwe kantoren in precies deze periode. - De locatie wordt gekenmerkt door een achttal moderne kantoren (bouwjaar tussen 2000 en 2011) met voornamelijk energielabel B of C. De uitstraling van deze kantoren is bovengemiddeld. - De weidse opzet, de aanwezigheid van water en groenvoorziening en de goede integratie met de aangrenzende woonwijk geeft De Loten een groene en vriendelijke uitstraling. Het gebied is multifunctioneel met een mix van wonen, werken, gezondheidszorg en sport. Anderzijds biedt De Loten niet de stedelijkheid die veel kantoorgebruikers juist wel zoeken. - Het vastgoed op deze locatie is nog erg nieuw en van goede kwaliteit. Ook de ontwikkeling van banen en vestigingen is goed. De locatie heeft als pure kantoorlocatie een relatief lage kwaliteit. Daarom zou ook deze locatie in aanmerking moeten kunnen komen voor onttrekken van kantoor meters. - Vanwege de nabijheid van andere woningen is transformatie naar wonen ruimtelijk een goed alternatief. Financieel zal dit echter zeker niet haalbaar zijn vanwege de jonge leeftijd van het vastgoed.		

Graaf Adolfstraat				
Locatie en impressie				
	Bereikbaarheid			
Kerngegevens				
	2 min tot A7	400 meter tot bushalte	2 km tot station	Goed bereikbaar
	Omvang voorraad in m² vvo			
	2.510 m² 46% leegstand	S	M	L XL
	Werkgelegenheid			
Totaal 160 banen (30 kantoorbanen)		41 vestigingen		

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator	Score		
Banen & Vestigingen 	Ontwikkeling banen			+
	Ontwikkeling vestigingen			+
	Indirecte werkgelegenheid		0	
Marktwaaarde & Vastgoed 	Leegstand	-		
	Opname	-		
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit 	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
Toelichting	• Locatie Graaf Adolfstraat ligt bij knooppunt Sneek-Oost. Daarmee ligt de locatie op 2 autominuten vanaf de A7 en N354. De locatie is ook vanuit het centrum en het station goed bereikbaar (via bushalte Opperhuizerweg). • De kantoren zijn voornamelijk gevestigd aan de Graaf Adolfstraat. Het gaat hierbij om zelfstandige units met ruime parkeervoorzieningen. De gebouwen zijn goed onderhouden. • Het gebied is multifunctioneel door de aanwezigheid van horeca en winkels. Ook wordt het gebied onderbroken door het Zuidersportpark. De uitstraling van het gebied is goed. • De werkgelegenheid nam in de periode 2010-2019 toe met circa 25%. Ook het aantal vestigingen steeg (+100%). • Graaf Adolfstraat is de kleinste kantorenlocatie van Sneek. De leegstand is hoog, maar dit komt mede door de leegstand in een enkel pand dat een groot deel van de voorraad beslaat. Onttrekken van meters op deze locatie kan aantrekkelijk zijn vanwege de relatief beperkte toekomstbestendigheid van de locatie voor kantoren. Dit komt ook door de kleine hoeveelheid kantoometers (voldoende kritische massa ontbreekt).			

Bijlage B: Erkende maatregelenlijst kantoren

De volledige toelichting op de onderstaande maatregelen is te vinden op de website van de RVO, zie: [LINK](#)

Erkende Maatregelenlijst Kantoren

Inrichtingen voor het uitvoeren van administratieve werkzaamheden. De inrichting heeft een kantoor- functie zoals aangehaald in het Bouwbesluit 2012. Denk aan het openbaar bestuur, overheidsdiensten, verplichte sociale verzekeringen en zakelijke en financiële dienstverlening. Ter indicatie de SBI-codes die voor de indeling van deze diensten veelal worden gebruikt zijn SBI-code 64 t/m 74 en 84. In de bedrijfstak 'kantoren' zijn erkende maatregelen aangemerkt voor de in tabel 4 genoemde activiteiten.

Erkende maatregelen voor energiebesparing

Tabel 4. Erkende maatregelen voor energiebesparing in kantoren

Activiteiten	Nummers
Gebouw (G)	
A. Gebruiken van een energieregistratie- en bewakingssysteem	GA1
B. Isoleren van de gebouwschil	GB1
C. Ventileren van een ruimte	GC1 t/m GC5
D. Verwarmen van een ruimte	GD1 en GD2
E. In werking hebben van een ruimte- en buitenverlichtingsinstallatie	GE1 t/m GE7
Faciliteiten (F)	
A. In werking hebben van een stookinstallatie (emissies naar de lucht)	FA1 t/m FA5
B. In werking hebben van productkoeling	FB1 t/m FB4
C. Bereiden van voedingsmiddelen	FC1 t/m FC2
D. In werking hebben van een liftinstallatie	FD1 en FD2
E. In werking hebben van een roltrapsysteem	FE1
F. Gebruiken van informatie- en communicatietechnologie	FF1
G. In werking hebben van serverruimten	FG1 t/m FG9
H. In werking hebben van een noodstroomvoorziening	FH1
I. In werking hebben van elektromotoren	FI1