18 juni 2021, 14:30 (CEST)

Kortrijkse kantorenmarkt heeft nog veel potentieel: ruimte voor 100.000 m2 extra kantoren

Ook na corona blijven kantoren een fundamenteel onderdeel van onze bedrijfscultuur. De vraag naar kantoorruimte in Kortrijk en de regio zal de komende jaren toenemen. Er is een potentieel van 100.000 m2 aan bijkomende kantoorruimte op enkele strategische locaties over een periode van 10 jaar. In Kortrijk liggen kansen voor ieder segment in de kantorenmarkt. Dat zijn conclusies uit de kantorenstudie voor Kortrijk en de regio uitgevoerd door studiebureau's City D/WES en Jones Lang Lasalle (JLL) in opdracht van de stad Kortrijk en intercommunale Leiedal.

In het bestuursakkoord Beste Stad van Vlaanderen spreekt de stad Kortrijk de ambitie uit om ruimte te bieden aan ondernemen in de stad. Het marktsegment ‘kantoren’ maakt een belangrijk onderdeel uit van het ondernemen in Kortrijk en de regio, maar het is ook een markt die in continue verandering is. Om meer inzicht te krijgen in dit marktsegment namen Stad Kortrijk en intercommunale Leiedal studiebureau's City D/WES en Jones Lang Lasalle (JLL) onder de arm. De bevindingen uit hun studie geven de stad en Leiedal inzicht in de werking van de kantorenmarkt om nu en in de toekomst onderbouwde beleidskeuzes te maken.

Trends op de Kortrijkse kantorenmarkt

Locatie is alles

Locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer zullen in de toekomst ondernemingen blijven aantrekken. Maar ook de vraag naar parkeerplaatsen voor bedrijfsvoertuigen, gecombineerd met een ligging nabij een grote verkeersas blijft hoog. Samenwerking wordt makkelijker als bedrijven dicht bij elkaar liggen. Kantoren worden daarom best geclusterd.

Duurzaamheid is de norm

Laag energieverbruik, milieubewustheid, gebruik duurzame materialen maar ook een groene werkomgeving en de beschikbaarheid van alternatieve mobiliteit zoals een deelauto of elektrische fietsen leveren een meerwaarde.

Digitalisering

Goede ICT hardware maar ook investeren in de juiste software en opleidingen zijn noodzakelijk voor verdere groei.

Flexibiliteit

Niet alleen werken van thuis uit, maar ook in co-workingruimtes. Flexibele concepten rond het invullen en terbeschikkingstellen van kantoorruimtes is wat de markt vraagt.

Na corona: niet minder, maar andere kantoren

Het uitbreken van de COVID-19 crisis is een onvoorziene, extreme schok voor onze wereld met verstrekkende gevolgen op korte en lange termijn. Op de korte termijn vindt ook op de kantorenmarkt een onvermijdelijke correctie plaats. Vastgoedbeslissingen werden uitgesteld. Op de langere termijn blijft het kantoor echter een fundamenteel onderdeel van onze bedrijfscultuur en speelt het een essentiële rol in ons werk en onze productiviteit. Het studiebureau verwacht niet minder vraag naar kantoorruimte, maar wel dat het kantoor meer zal evolueren naar een plaats voor samenwerking en ontmoeting op een veilige manier dan tot een pure werkplek voor het uitvoeren van taken. De kleinere steden zoals Kortrijk zullen een antwoord kunnen bieden op vragen van werknemers naar minder woon-werkverkeer en naar leefbare kleine steden.

De Kortrijkse kantorenmarkt in cijfers

Belangrijkste kantorenmarkt van de regio

Kortrijk heeft vandaag zo'n 138.000 m² oppervlakte aan kantoorruimte. Daarmee is Kortrijk veruit de belangrijkste kantorenmarkt van de regio. Het arrondissement Kortrijk telt 175.000 m² kantoorruimte en is daarmee te vergelijken met het arrondissement Hasselt. 79% van de kantoorruimte in het arrondissement bevindt zich in Kortrijk. Waregem volgt op de tweede plaats met een kleine 25.000 m² kantooroppervlakte, goed voor 14%.

Atypische koopmarkt

Tussen 2015 en 2019 is er jaarlijks gemiddeld 6.723 m² kantoorruimte opgenomen (gekocht of nieuwe huurcontracten afgesloten) in het arrondissement Kortrijk. Doordat sommige transacties van kleine omvang echter onder de radar kunnen vallen, liggen de reële cijfers waarschijnlijk iets hoger. Opmerkelijk is dat bijna 35% van de opname aankopen waren (t.o.v. 65% huur). Dat percentage ligt opmerkelijk hoger dan Vlaamse gemiddelde (29% koop, 71% huur) en bewijst het atypische karakter van de Kortrijkse kantorenmarkt.

Lokale kantorenmarkt met kleine en middelgrote ondernemingen

Met uitzondering van uitschieters zoals Barco of Wienerberger is de Kortrijkse kantorenmarkt eerder een lokale markt met kleine en middelgrote ondernemingen en minder nationale en internationale spelers. De gemiddelde transactiegrootte van 387 m² is zo relatief laag ten opzichte van de andere Vlaamse steden.

Weinig leegstand

De leegstand binnen het Kortrijkse kantorenpratrimonium bedraagt vandaag 8,5% ofwel 11.726 m². Een leegstand van minder dan 4 procent betekent eigenlijk dat er geen goede kantoorruimte beschikbaar is en dat de vraag groter is dan het aanbod. De leegstand in Kortrijk is volgens de studie het gevolg van een versnipperd aanbod verspreid over de stad Kortrijk, waarbij veel van de leegstand (1/3) verouderd is en niet kan inspelen op de moderne behoeftes of een te laag parkeeraanbod voorziet. Nog een derde van de leegstand situeert zich in recent opgeleverde kantoren. Reconversie en clusteren van de kantoren zijn belangrijk. De verhuisbeweging van oud naar nieuw vastgoed is in Kortrijk volop aan de gang.

Kortrijkse troeven als kantorenlocatie

> Kortrijk heeft heel wat belangrijke troeven als locatie voor kantoren. Je werkt er in een mooie en aangename omgeving die vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer, de fiets en de auto. We hebben een uitgebreid aanbod van diensten, handel en horeca. We hebben hier sterke ondernemers en sterke en toekomstgerichte onderwijsinstellingen.
>
> — Wout Maddens, schepen van bouwen en wonen / voorzitter Leiedal

Unieke aanwezigheid onderwijs en sterke ondernemers

Kortrijk heeft met UGent, KULAK, VIVES en Howest 4 sterke en toekomstgerichte onderwijsinstellingen. Hun aanwezigheid is essentieel voor de groei van de kantorenmarkt, al stelt het onderzoek dat het gebrek aan masteropleidingen nefast is. Kortrijk heeft een solide basis van lokale ondernemers.

Vlot bereikbaar met trein, auto en fiets

Locatie en bereikbaarheid zijn essentiële kenmerken van een goede kantoormarkt. Een goede ontsluiting voor de fiets en de auto en de daarbij horende fietsenstallingen en parkeergelegenheid is essentieel. Hoog-Kortrijk met een directe aansluiting op de E17 en de R8 ligt scoort uitstekend. Er wordt ook verdergewerkt aan de uitbouw van het fietsnetwerk. De studie ziet de verdere uitbouw van een sterke Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-as die Hoog-Kortrijk met het centrum verbindt als essentieel. Met het station pal in het centrum zijn ook de binnenstad en de stationsomgeving uitstekende kantoorlocaties. Voor de stationsomgeving ziet de studie nog mogelijkheden. De realisatie van een TGV- halte in het station van Kortrijk zou een enorme meerwaarde betekenen.

Een kwalitatieve werkomgeving met een uitgebreid aanbod van diensten, winkels en horeca

De ‘war for talent’ wordt niet enkel gewonnen met salaris. Een aangename werkomgeving wint in sterke mate aan belang. Het gaat hier om diverse zaken zoals de aanwezigheid van een groene omgeving, andere bedrijven, sport en accommodatie, variatie aan horeca, nabijheid stadscentrum.

Concurrentie en regionale samenwerking

Wie zijn de concurrenten van Kortrijk op de kantorenmarkt? Dat zijn vooral Gent, Roeselare en de snelwegontwikkelingen van Waregem en Oostkamp. Brugge kan worden gezien als een indirecte concurrent aangezien de ontwikkelingen rondom het station volledig zijn verhuurd. Moeskroen en Rijsel hebben volgens het studiebureau geen invloed op de kantorenmarkt van Kortrijk.

Gent heeft volgende troeven ten opzichte van Kortrijk: bereikbaarheid, gevestigde markt, zeer hoge aanwezigheid talent en diensten. Maar daarentegen spelen de fileproblemen in de spitsuren in het nadeel van Gent en zien we dat jongeren meer en meer belang hechten aan dichter bij huis werken.

> Om Zuid-West-Vlaanderen zo goed mogelijk te positioneren tegenover de concurrentie is er behoefte aan gerichte afstemming en samenwerking. Op die manier kunnen Kortrijk, Waregem en de andere steden en gemeenten een sterker front vormen op de kantorenmarkt.
>
> — Filip Vanhaverbeke, algemeen directeur Intercommunale Leiedal

Opportuniteiten voor Kortrijk: 100.000 m2 extra kantoren

Uit de studie blijkt dat in het arrondissement Kortrijk nog voldoende draagvlak is voor extra kantoorruimte. In een standaardgroei (10% per jaar) is er een potentieel van 100.000 m2 aan bijkomende kantoorruimte over een periode van 10 jaar. Door gericht beleid gericht op de specifieke speerpuntsectoren zoals de gamingindustrie en de creatieve maakeconomie kan nog een extra potentieel gecreëerd worden van 20.000 m2 extra op een termijn van 10 tot 15 jaar.

Kortrijk is vooral een lokale speler op de kantorenmarkt met kleine en middelgrote ondernemingen, maar de unieke potenties aan het station bieden wel een mogelijkheid om de regionale en zelfs nationale profilering te versterken.

4 kantoorlocaties in Kortrijk

> Kortrijk zit al in de lift als kantoorlocatie met tal van nieuwe vergunde ontwikkelingen. Er is nog ruimte voor kwalitatieve kantoorgebouwen die gebundeld zijn op een aantal goedgekozen locaties. Eén van de belangrijkste conclusies uit de kantorenstudie is dat versnippering nefast is en dat kantoren maximaal moeten geclusterd worden. Uit de studie komen 4 clusterlocaties naar boven voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren: de binnenstad, de stationsomgeving, de noord-zuid-as en Hoog-Kortrijk. Elke locatie heeft haar eigen specifieke kwaliteiten. In Kortrijk is een locatie voor ieder segment in de kantorenmarkt. Volgend jaar organiseert de stad Kortrijk een vastgoeddag waar we onze ambities en potenties als kantorenlocatie in de verf zullen zetten.
> — Wout Maddens, schepen van bouwen en wonen / voorzitter Leiedal

De **binnenstad** heeft een groot potentieel aan kantoorontwikkelingen die ondersteunend zijn aan de stedelijke functies. Deze kantoren spelen in op het feit dat hier automatische passage van mensen bestaat en dat de verschillende functies in de stad heel wat dynamiek genereren. Het gaat hier vooral over dienstverleners zoals verzekeringen, architecten of uitzendkantoren.

Het **station** is een belangrijke openbare vervoershub, kent ook een goede bereikbaarheid met de wagen en profiteert mee van het ondersteunend weefsel in de binnenstad. De studie ziet hier zeker nog potentieel in het uitbouwen van de kantorenmarkt, voornamelijk voor regionale en nationale spelers. Ook de Van Marcke Site is een voorbeeld van een locatie in de nabijheid van het station waar kantoorontwikkeling gewenst is.

Hoog Kortrijk heeft het voordeel van een herkenbare, professionele omgeving die vlot bereikbaar is met de wagen. Er is de onmiddellijke aansluiting op de snelweg, het fietsnetwerk dat verder wordt uitgebouwd. De reeds aanwezige grote hoeveelheid kantoren en het bestaand economisch weefsel maken deze locatie eenvoudig en overzichtelijk voor klanten en het zorgt daarnaast voor een grote visibiliteit en identiteit. Door versterkt in te zetten op een kwalitatieve werkomgeving (groeninrichting, HOV-as, fietsnetwerk...) kan de site zich ook bovenlokaal duidelijker positioneren.

De **Noord-Zuidas** van het station tot Hoog-Kortrijk (Doorniksewijk-Doorniksesteenweg) verbindt verschillende projectgebieden elkaar. De realisatie van een hoogwaardige openbaarvervoer corridor door middel van een trambus en de verdere uitbouw van het fietsnetwerk zal de mogelijkheden van deze as als kantorenlocatie alleen maar versterken. Hier is vooral plaats voor gemengde projecten met kleinere, dienstverlenende kantoorgebruikers.

> Binnen deze locaties is er voldoende ruimte om de groei op te vangen via en slimme verdichting en reconversie van verouderde gebouwen en leegstaande sites. Door de functies dicht bij elkaar te brengen, wordt er geen open ruimte aangesneden, worden files beperkt en wordt er versterkt ingezet op de samenwerking tussen functies zoals bijvoorbeeld onderwijs en werken.
> — Wout Maddens, schepen van bouwen en wonen / voorzitter Leiedal

Rapport Kortrijk_Marktanalyse definitief.pdf

Bekijk hier de perspresentatie over de kantorenstudie.