GEMEENTE ENSCHEDE

KANTORENVISIE ENSCHEDE 2022

CONCEPT TER BESLUITVORMING



ENSCHEDE

EEN NIEUWE BALANS IN DE KANTORENMARKT

CONCENTRATIE, NIEUWBOUW EN HERONTWIKKELING KANTOORPANDEN IN STATIONSGEBIED (CENTRUMKWADRAAT)

VERNIEUWEN EN VERDUURZAMEN VAN DE VOORRAAD



20.000M²

CONCENTRATIEGEBIED (CENTRUMKWADRAAT) EN KANSRIJKE KANTOORLOCATIES

ONTTREKKEN KANSARME KANTOORGEBOUWEN UIT DE MARKT DOOR TRANSFORMATIE (NAAR ANDERE STEDELIJKE FUNCTIES)

ONTTREKKEN KANTOORRUIMTE UIT DE VOORRAAD



18.000M²

KANSARME KANTOREN BUITEN HET CONCENTRATIEGEBIED

De groeiende vraag naar kantoorruimte concentreren op de beste plek van de stad

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING EN SAMENVATTING - EEN NIEUWE KANTORENVISIE VOOR ENSCHEDE 4

1.1 De opgave voor Enschede 5

2.0 KENMERKEN VAN DE ENSCHEDESE KANTORENMARKT 7

2.1 Dynamiek 7
2.2 Leegstandsontwikkeling 8
2.3 Kwaliteit van het aanbod 9
2.3.1 Plancapaciteit 10
2.4 Groei en vraag naar kantoormeters 11
2.5 Keuze groeiscenario 12
2.6 Match vraag en aanbod 12
2.6.1 Conclusies Confrontatie Vraag en Aanbod 13

3.0 POSITIONERING ENSCHEDESE KANTORENMARKT IN DE REGIO 14

3.1 Samenwerking Spoorzone Hengelo-Kennispark-Enschede 15
3.2 Snellere verbindingen Zwolle-Enschede-Münster vergroot knoopwaarde Stationsgebeid 16

4.0 TRENDS & ONTWIKKELINGEN KANTORENMARKT 17

4.1 Veranderende vestigingsvoorkeuren 17
4.1.1 Betekenis voor Enschede 19
4.2 Perspectief ontwikkelaars en beleggers op de kantorenmarkt 19
4.2.1 Betekenis voor Enschede 20
4.3 COVID-19 pandemie 21
4.3.1 Betekenis voor Enschede 21

5.0 KANTORENSTRATEGIE 22

5.1 Concentratiestrategie best passende ruimtelijke accommodatiestrategie 22
5.2 Nieuwbouw in de vorm van multifunctionele gebouwen 23
5.3 Inzetten op herontwikkeling kantoren in Centrumkwadraat en het Stationsgebied 23
5.4 Kansarme kantoorpanden transformeren/onttrekken aan de markt 24
5.5 Plancapaciteit heroverwegen 26
5.6 Oneigenlijk gebruik/vestiging kantoren buiten kantoorlocaties aanpakken 27
5.7 Monitor 27

6.0 VISIE&HANDELINGSPERSPECTIEVEN OP VERSCHILLENDE KANTOORLOCATIES 28

6.1 Centrumkwadraat en het Stationsgebied - De nieuwe topwerklocatie van Enschede 28
6.2 Zuiderval - Nieuwe ontwikkelvisie met bredere mix aan functies 31
6.3 CeeCee - Creatieve Campus Enschede 33
6.4 Kennispark Twente - van kantoorlocatie naar Innovatie Campus voor science bedrijven 35
6.5 Kantoren buiten de formele kantoorlocaties 37

BIJLAGE 1 - STAND VAN ZAKEN ENERGIELABEL C-PLICHT 40

INLEIDING EN SAMENVATTING EEN NIEUWE KANTORENVISIE VOOR ENSCHEDE

Enschede is een stad die continu in ontwikkeling is, een aantrekkelijke stad wil zijn voor talent en de bereikbaarheid van banen voor haar burgers wil vergroten. Een goed functionerende kantorenmarkt is voor beide strategische opgaven van groot belang. Aantrekkelijke werklocaties zijn immers een belangrijke voorwaarde voor het kunnen aantrekken en vasthouden van talent en bestaande en nieuwe bedrijven kunnen daar groeien en innoveren.

Kantoorgebruikers zijn voor Enschede een belangrijke categorie werkgevers. De zakelijke dienstverlening en de ICT-sector zijn dienstverlenend en werken dan ook vaak samen met andere partijen in de stad. Binnen de ICT huisvesten we bovendien al veel moderne, innovatieve en creatieve bedrijvigheid die past bij ons profiel als kennisstad en regiohoofdstad. Het zijn sectoren die veel werk bieden aan hbo- en wo-afgestudeerden: het talent dat we graag in onze regio willen behouden. Als gemeente maken we beleid en ontwikkelen we locaties die het voor kantoorgebruikers aantrekkelijk maakt om zich hier te vestigen en door te groeien. Enschede is dé kantorenstad van Twente en wil die positie nog meer verstevigen.

De generaties van nu en morgen stellen andere eisen aan haar werkomgeving. Verschillende maatschappelijke trends dwingen tot een andere manier om na te denken over werklocaties. Denk daarbij aan plaats- en tijdonafhankelijke werken, een goede balans tussen werk en privé, flexibiliteit, meer aandacht voor fysieke en mentale gezondheid en ruimte voor sport en natuur. De laatste jaren zien we een verschuiving in de vraag naar werkmilieus: van onpersoonlijke, monofunctionele, grijze locaties buiten de stad naar multifunctionele, groene locaties op een locatie die met OV en fiets goed te bereiken is. Bedrijven en organisaties zoeken naar een manier om hun talent een prettige en uitdagende werkomgeving te bieden en kwalitatief goede werklocaties zijn hiervoor cruciaal.

Deze kantorenvisie beantwoordt aan die veranderende vraag naar werkmilieus en wordt ondersteund door de uitkomsten en aanbevelingen uit recent marktonderzoek naar de kantorenmarkt in Enschede[1].

[1] Uitgevoerd door Buck Consultants i.o.v. gemeente Enschede (Kantorenvisie Enschede)

1.1 DE OPGAVE VOOR ENSCHEDE

Enschede verwacht de komende jaren een groeiende ruimtevraag naar moderne en duurzame kantoorruimte van circa 40.000 m[2][2]. Een deel hiervan kan worden opgevangen in het bestaande kantooraanbod (leegstand) mits we er in slagen leegstaande gebouwen te herontwikkelen. Maar er is ook nieuwbouw nodig, voornamelijk in het stationsgebied want dat is waar de vraag zich de komende jaren zal concentreren. Om aan de vraag te kunnen voldoen is het nodig om circa 20.000 m[2] kantoren toe te voegen in het gebied rondom het station en Centrumkwadraat. Daar staat tegenover dat we op verscheidene plekken in de stad een vergelijkbare hoeveelheid kantoormeters uit de voorraad onttrekken door sloop en transformaties. Herontwikkeling en nieuwbouw zijn dus nodig om een kwalitatieve slag te maken. Als we dit niet stimuleren zitten we straks zonder kwalitatief goed aanbod en kunnen bedrijven besluiten uit Enschede te vertrekken.

VERNIEUWEN EN VERDUURZAMEN

De belangrijkste uitdaging is om de komende jaren een moderne, duurzame propositie te bieden op de beste plekken van de stad. Uit de kantorenmarktanalyse blijkt dat ons stationsgebied de locatie is met de meeste marktpotentie en aantrekkingskracht op kantoorgebruikers. In ons stationsgebied zien we een grote potentie om een hoogstedelijk werkmilieu te realiseren, dichtbij woningen, voorzieningen, de binnenstad en een internationaal OV-knooppunt, met vernieuwende concepten zoals serviced offices en co-working spaces. We dagen marktpartijen uit om die potentie samen met ons te benutten.

Idealiter wordt deze potentie gerealiseerd in of ten koste van verouderde kantoorvormen, zodat het niet debet is aan een hogere leegstand in de rest van de stad. Maar ook nieuwbouw is noodzakelijk om het vastgoed te vernieuwen, te moderniseren en te verduurzamen, en een tekort aan (kwalitatief) goed aanbod te voorkomen. Kantoorpanden die niet meer toekomstbestendig (te maken) zijn komen in aanmerking voor transformatie naar een andere functie of sloop.

CONCENTREREN OP STATIONSGEBIED EN CENTRUMKWADRAAT

Om de potentie van Het Stationsgebied waar te maken kiezen we bewust voor een concentratiestrategie waarbij we zoveel mogelijk marktvraag kanaliseren naar de ontwikkelingen in de stationsomgeving. We focussen onze inspanningen dus op één gebied met de meeste potentie. De uitwerking van deze strategie zal ook betekenen dat we anders moeten omgaan met onze bestaande plancapaciteit aan de Zuiderval. Kennispark rekent reguliere kantoorgebruikers al niet meer tot zijn doelgroep en mikt met zijn recent vastgestelde ontwikkelstrategie primair op science bedrijven . We positioneren Kennispark dus niet meer als een kantoorlocatie maar als een science & innovatiecampus. Hierdoor zal de vraag naar ruimte in het Stationsgebied en Centrumkwadraat nog verder toenemen.

[2] Doelstelling nieuwe strategie Kennispark

Stimuleren herontwikkeling en nieuwbouw in combinatie met andere functies
Alleen de plancapaciteit anders inzetten is echter niet voldoende. We zullen ons ook minder afwachtend moeten opstellen naar projectontwikkelaars en vastgoedeigenaren. We bevinden ons in een periode waar het perspectief van beleggers en ontwikkelaars om te investeren in kantoorvastgoed niet de prioriteit heeft. Dat komt onder andere door de hoge bouwkosten en relatief lage huurprijzen. Daarnaast is het in veel gevallen interessanter om woningen te bouwen dan om op risico een kantoor te ontwikkelen dat voldoet aan de hoogste kwaliteitseisen. Daarom is de nieuwe strategie erop gericht om vastgoedeigenaren en ontwikkelaars het vertrouwen te geven dat je in Enschede succesvol kunt investeren in een mooie herontwikkeling van een bestaand kantoor of nieuwbouw.

Deze kantorenvisie dient meerdere doelen. In de eerste plaats geeft het inzicht in de kenmerken van de huidige kantorenmarkt en positie daarvan in regionaal verband. Daarnaast laat het zien welke trends en ontwikkelingen van invloed zijn op de huisvestingsvraagstukken van kantoorgebruikers en hoe wij daar als gemeente op in spelen. En tot slot schetst het de handelingsperspectieven voor verschillende kantoorlocaties en wat dat voor effect heeft op lopende en nieuwe projecten in de stad.

RELATIE TOT VISIE WERKLOCATIES

De Visie Werklocaties is in 2019 vastgesteld en gaat naast bedrijventerreinen ook over kantoren. De beleidsuitspraken uit de Visie Werklocaties met betrekking tot kantoren zijn nog steeds actueel maar de inzichten uit het onderzoeksrapport van Buck Consultants en de ontwikkelingen in de kantorenmarkt geven aanleiding tot actiever sturen op de omvang en kwaliteit van onze kantorenvoorraad. Deze nieuwe kantorenvisie vervangt als meest actuele beleidskader de beleidsuitspraken over kantoren in de Visie Werklocaties.



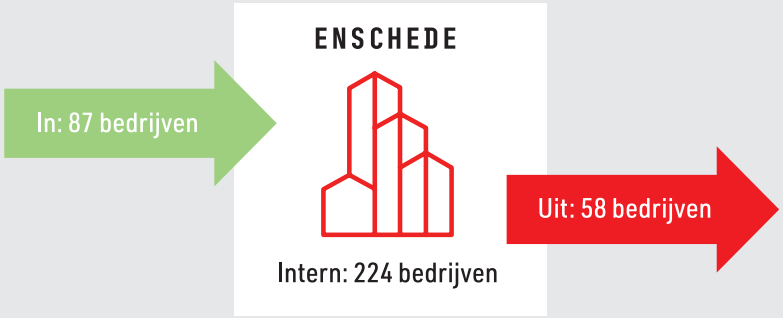
KENMERKEN VAN DE ENSCHEDESE KANTORENMARKT

2.1 DYNAMIEK

Buck Consultants Internationaal (BCI) heeft voor de gemeente Enschede de staat van de kantorenmarkt in beeld gebracht. Zij constateren dat Enschede met voorsprong de grootste kantorenstad is van de regio en als enige stad in de regio een, hetzij beperkte, bovenregionale aantrekkingskracht heeft op kantoorgebruikers vanwege de binding met de universiteit en hogeschool en aanwezigheid van goed opgeleid talent. Qua omvang is Enschede, na Zwolle, de grootste kantoorstad van de Provincie Overijssel. Qua opname (vastgoedtransacties) scoort Enschede zelfs beter dan Zwolle en ook beter dan steden als Den Bosch, Groningen, Nijmegen en Apeldoorn.

FACTOR	OMVANG IN M²
Totale kantorenvoorraad Enschede (>500 m²)	457.500
Gemiddelde jaarlijkse kantorenopname	32.013
Kantorenleegstand (>500 m²)	52.700

Daarnaast signaleert BCI een positief vestigingsoverschot van bedrijven die zich in Enschede vestigen ten opzichte van wat er uit Enschede vertrekt. Er vestigen zich anderhalf keer meer bedrijven in Enschede dan er vertrokken zijn.



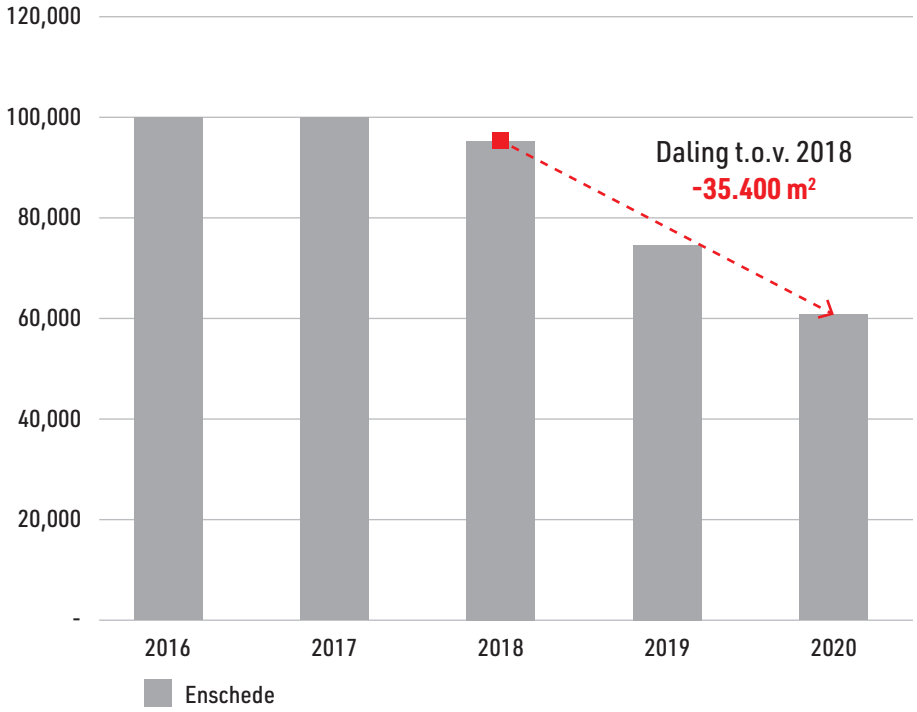
2.2

LEEGSTANDSONTWIKKELING

Wat opvalt als we naar de leegstandscijfers kijken is dat Enschede er in geslaagd is de leegstand met ruim 35% terug te dringen sinds 2017. Dat is deels toe te schrijven aan de licht stijgende trend in opname (1/3) van kantoormeters en relatief hoog gemiddelde jaarlijkse opnamen van ca 32.000 m^2. Deels is dat ook toe te schrijven aan het onttrekken van leegstaande kantoorpanden aan het aanbod (2/3). Zo zijn er verschillende verouderde kantoren gesloopt of getransformeerd naar appartementen. Het beleid om te stimuleren dat kansarme kantoormeters buiten de formele kantoorlocaties uit de markt worden genomen heeft dus succes gehad.

De komende jaren zijn we voornemens om ruim 18.000 m^2 incourante kantoormeters aan de markt te onttrekken. Een belangrijk deel daarvan zit op de locatie van het project Kop Boulevard. Wanneer dat gebeurt komen we naar verwachting in de buurt van de gewenste frictieleegstand van circa 5%. Bij een leegstandscijfer van rond de 5% is een kantorenmarkt goed in evenwicht. Daar hebben we met onze partners in de stad dus nog veel te doen, maar de verwachting is dat door een lichte groei van de kantorenmarkt in combinatie met transformatie van minder courante panden, de frictieleegstand van 5% sneller in beeld komt.

AANBOD (>250 M2)KANTOREN ENSCHEDE 2016-2020



2.3

KWALITEIT VAN HET AANBOD

Eind 2020 werd volgens het onderzoek van BCI in Enschede 52.700 m² kantoorruimte aangeboden (11% van de totale voorraad), verspreidt over 33 panden, waarvan slechts enkele panden verantwoordelijk zijn voor een groot deel van de leegstand. Zo is het gecombineerde aanbod op de Stadscampus (voormalig Ziekenhuis - Ariënsplein) en het pand aan de Wethouder Beverstraat 185 samen verantwoordelijk voor 25% van het aanbod (leegstand).

Het deel van het aanbod dat langdurig leeg staat kenmerkt zich doordat het veelal grote oudere panden zijn waar al geruime tijd niet in is geïnvesteerd. Panden waarin wel wordt geïnvesteerd, die modern en duurzaam worden ingericht en werken met flexibele verhuurvoorwaarden worden wel goed verhuurd. De grote verouderde panden, waar grotere investeringen nodig zijn om bijvoorbeeld duurzamer te worden, blijven vaker leeg. Een substantieel deel van de leegstand (42%) zit in vijf kantoorpanden groter dan 2500 m² bvo. Dit is het deel van de leegstaande kantoorvoorraad waar in navolging van dit beleid de specifieke aandacht van de gemeente naar uitgaat. Zo gaan we werken met een kansenkaart op gebouwniveau, waarbij we per gebouw beoordelen of het nog perspectief heeft als kantoor, perspectief op herontwikkeling, perspectief op transformatie naar een andere functie, of helemaal geen perspectief en sloop de beste optie lijkt. Deze kansenkaart zal een belangrijke leidraad zijn voor de gesprekken die we met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars voeren.

Aan de andere kant geven makelaars aan dat er een tekort is aan kwalitatief hoogwaardig aanbod in de stad. Moderne en duurzame kantoorconcepten in de nabijheid van het station zijn er onvoldoende. Hier is een mismatch ontstaan in het kantooraanbod en daar willen we met deze kantorenstrategie verandering in brengen.

ENERGIELABEL C-PLICHT

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken . De gemeente treedt op als handhaver bij overtreding van de energielabel C-verplichting. Dit kan leiden tot sluiting van kantoorgebouwen en hoge boetes. De gemeente informeert ondernemers en vastgoedeigenaren over deze aankomende regelgeving.
Op dit moment voldoet, op basis van onderzoek van Colliers naar de verduurzaming van kantoren in Nederland (januari 2022), 54% van de kantoorgebouwen aan energielabel C of beter. 9% heeft label D of slechter en van 37% is het label onbekend. In Enschede voldoet momenteel ongeveer 1/3 niet aan de vereisten (6,5%) of heeft nog geen label aangevraagd (28%). In Bijlage 1 staat beschreven hoe de gemeente hier aandacht voor heeft en welke acties we ondernemen.

2.3.1

PLANCAPACITEIT

Naast het aanbod binnen de bestaande voorraad aan kantoren (leegstand), kent Enschede een behoorlijke plancapaciteit voor kantoren van ongeveer 53.000 m² aan bruto vloeroppervlak. De plancapaciteit is ingeschat op basis van realistische bouwmogelijkheden op onbebouwde kavels met een kantoorbestemming[3].

TABEL 1 - PUBLIEKE EN PRIVATE PLANCAPACITEIT

		TOTAAL	ENSCHEDE	HENGELO	ALMELO
Kantorenlocaties		**m² bvo**	**m² bvo**	**m² bvo**	**m² bvo**
Enschede	Centrum		3.900		
	Business and Sciencepark		31.000		
	Zuiderval		7.200		
	Roombeek		10.900		

OPMERKING OVER PLANCAPACITEIT OP KENNISPARK:

De plancapaciteit op Kennispark wordt niet meer ingezet voor de huisvesting van reguliere kantoorgebruikers. Kennispark focust zich op kennisintensieve bedrijven die gelieerd zijn aan de universiteit, zoals besloten en vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan Kennispark.

De plancapaciteit aan de Zuiderval en op Cee Cee is al jaren in uitgifte maar er is ook al jaren niets verkocht. Gezien de trends en ontwikkelingen constateren we dat dit aanbod, de programmering en de kaders onvoldoende aansluiten op de wensen van de markt of niet realiseerbaar zijn in de huidige marktsituatie. Deze nieuwe visie en strategie geven aanleiding om opnieuw naar deze plangebieden te kijken en de bestaande programmering te heroverwegen.
In hoofdstuk 6 wordt nader toegelicht welk perspectief we zien voor deze gebieden en wat we concreet gaan doen.

[3] Als we de maximale oppervlakte aan bebouwingsmogelijkheden bij elkaar optellen dan komen we op een veel hoger getal uit. Echter moet je bij realisatie ook rekening houden met ruimte voor parkeren, groen, etc. Daarom hebben we een schatting gemaakt van het verwachtte aantal m² dat daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. Waar mogelijk zijn we hierbij dichtbij de uitgangspunten van de grondexploitaties gebleven.

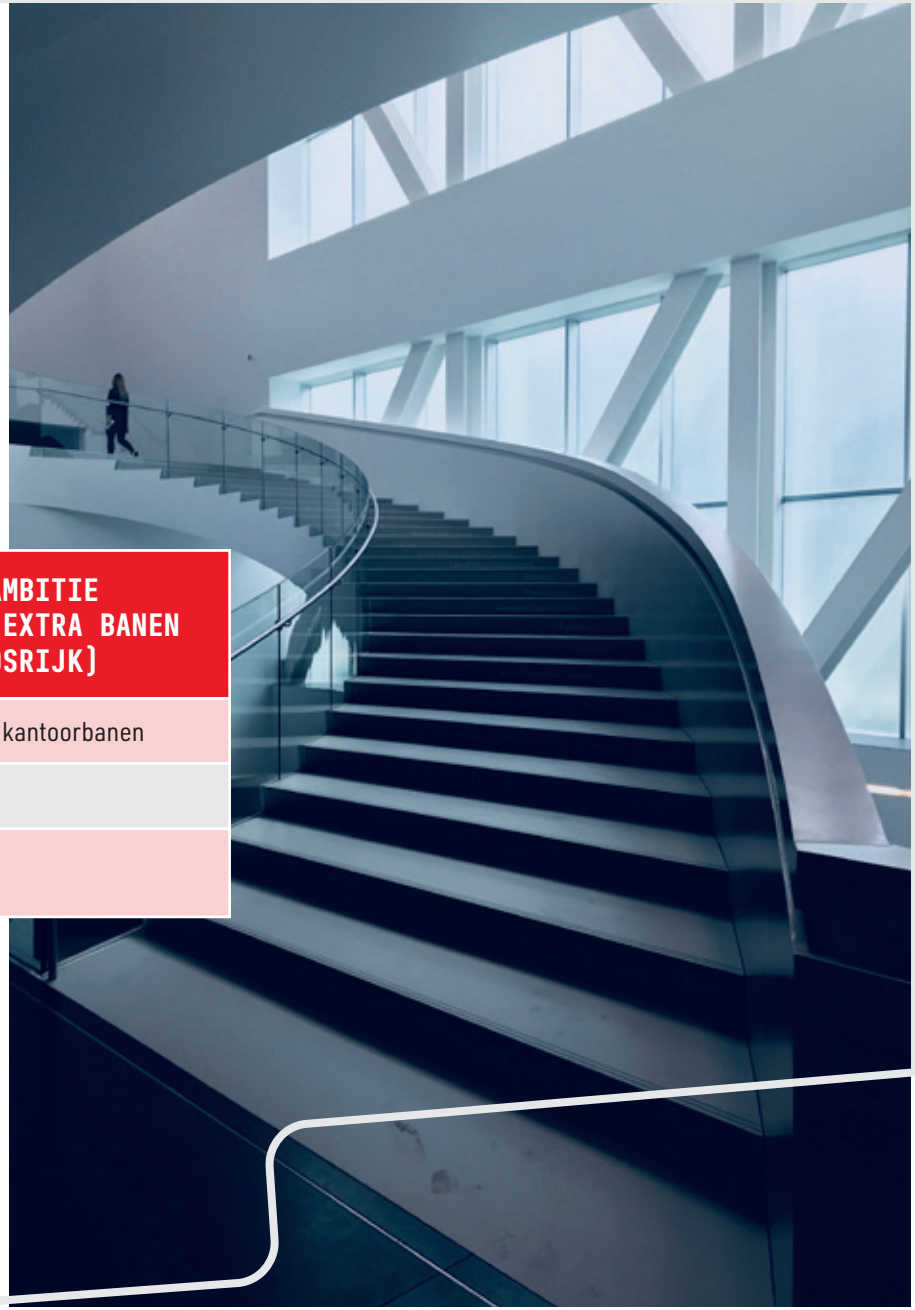
2.4

GROEI EN VRAAG NAAR KANTOORMETERS

In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat is voor 18 bedrijfstakken economische prognoses tot 2030 opgesteld. Landelijke ontwikkelingen van toegevoegde waarde en werkgelegenheid zijn per bedrijfstak vertaald naar regionale groeiprognoses in een 'behoedzaam' en een 'gunstig' scenario. Dit is de basis geweest voor een prognose van het ruimtegebruik in kantoren in Enschede tot 2030 in de beide scenario's. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik (ofwel: totale voorraad minus leegstand).

VERWACHTE GROEI KANTORENVOORRAAD IN GEBRUIK IN ENSCHEDE (TOT 2030)

	EIB SCENARIO 1 BEPERKTE GROEI (BELEIDSARM)	EIB SCENARIO 2 MEDIUM GROEI (BELEIDSARM)	GROEI AMBITIE 10.000 EXTRA BANEN (BELEIDSRIJK)
Groeipercentage	4,20%	7,30%	2450 extra kantoorbanen
Groei in m^2 tot 2030	21.000 m^2	47.000 m^2	46.000 m^2
Groei na COVID-correctie (3 jaar groeivertraging)	16.000 m^2	36.000 m^2	46.000 m^2



2.5 KEUZE GROEISCENARIO

Voor de programmering van kantoorfuncties in projecten en voor de onderbouwing van bestemmingsplannen gaan we uit van het gemiddelde tussen het beleidsarme groeiscenario 2 en het beleidsrijke scenario waarin we uitgaan van onze gemeentelijke ambitie om te groeien met 10.000 inwoners en minimaal 10.000 extra arbeidsplaatsen (waarvan bijna 2500 extra kantoorbanen).

We zien dat de vastgoedmarkt voor kantoren in Nederland zich sneller hersteld van COVID-19 dan verwacht en onze ervaring met groeiscenario's van het Ministerie van Economische Zaken is dat ze de groei van de economie in de periferie van Nederland structureel onderschatten. Dat heeft voor een belangrijk deel te maken met verwachtte demografische ontwikkelingen die het hanteert en telkens niet blijken uit te komen. Als steeds aantrekkelijker wordende stad voor talent en met betere verbindingen naar aangrenzende agglomeraties vinden wij het reëel om voor onze programmering uit te gaan van het gemiddelde tussen het scenario voor 'medium groei' (scenario 2) en het scenario waarbij we streven naar een groei met 10.000 banen waarvan bijna 2500 kantoorbanen (scenario 3). We houden in onze programmering van kantoorfuncties dus rekening met een groei van 41.000 m² tot 2030.

2.6 MATCH VRAAG EN AANBOD

Als de vraagprognose van de kantorenvoorraad in gebruik tot 2030 wordt afgezet tegen het huidige aanbod, ontstaat het volgende beeld:

CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD	M²
Leegstand (>500 m², 30-11-2020)	52.700
Transformatie van kantoor (onttrekking '21-26)	-20.880
Transformatie naar kantoor (toevoeging '21-26)	4.000
Transformatiesaldo	-16.888
Aanbod na aftrek onttrekkingen (excl. plancapaciteit)	**35.812**
Plancapaciteit kantoren (m² bvo)	22.000*
Aanbod (incl. plancapaciteit)	57.812
Groei voorraad in gebruik	**41.000**

* De plancapaciteit voor kantoren op het Business & Sciencepark (31.000 m²) zal worden ingezet voor het aantrekken van kennisintensieve bedrijven, die geen onderdeel zijn van de reguliere kantorenmarkt. Dit deel van de plancapaciteit telt daarom niet mee in dit overzicht.

2.6.1

CONCLUSIES CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

De verwachte groei van de vraag naar kantoorruimte overtreft de komende jaren het aanbod omdat we ruim 20.000 m2 kantoor uit de markt halen (al in plannen voorzien). En na deze onttrekkingen blijft er een leegstand over van ca 36.000 m^2. We verwachten een groeiende vraag naar kantoorruimte van 41.000 m^2. Dit beeld laat zien dat er voldoende marktbehoefte is om nieuwe kantoren te ontwikkelingen in Enschede en tegelijkertijd de leegstand kunnen verlagen richting een gezond frictieniveau.

Als we cijfermatig naar de plancapaciteit op Zuiderval en CeeCee kijken dan zou de aanbodoverstijgende vraag daar gerealiseerd kunnen worden. Echter constateren we dat deze locaties niet goed aansluiten bij de trends en ontwikkelingen in de kantorenmarkt. Het grootste gedeelte van de markt heeft de voorkeur voor een stationslocatie.

Daarnaast constateren we ook dat een deel van het leegstaande kantoren niet voldoet aan de moderne kwaliteitseisen en/of niet beschikbaar is op de gewenste locatie. Het is dus niet zo dat alle kantoren die leeg staan zullen worden gevuld door de groeiende vraag naar kantoorruimte. Als de locatie of kwaliteit niet overeenkomt met de eisen van de gebruiker zullen zij zich niet in Enschede vestigen. Daarom is het belangrijk om nieuwe kantoorruimte te ontwikkelen op de meest kansrijke locaties, anders dreigt er een grote mismatch van vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

De conclusie van deze vraag- en aanbodconfrontatie is dat er op termijn een stevig (kwalitatief) aanbodtekort dreigt als we er niet in slagen nieuwe kantoorruimte te ontwikkelen. Met name in Het Stationsgebied (concentratiegebied) is het noodzakelijk dat we op de juiste plekken nieuwe kantoorconcepten ontwikkelen. Dat gaan we doen door nieuwe kantoorconcepten op te nemen in de projecten in en rondom Centrumkwadraat, maar ook door te sturen op herontwikkeling van bestaande kantoren om die zo weer geschikt te maken voor nieuwe gebruikers.

In hoofdstuk 6 staat beschreven we hoe we omgaan met de verwachte vraag en aanbodsituatie per type locatie, en welke consequenties dat heeft voor de programmering van de verschillende kantoorlocaties in Enschede.



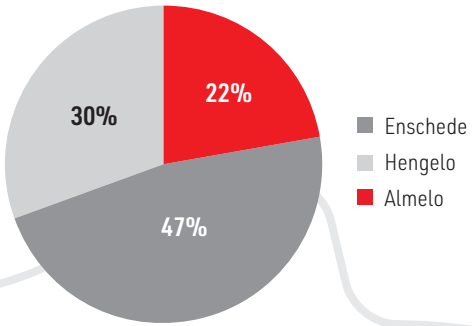
POSITIONERING ENSCHEDESE KANTORENMARKT IN DE REGIO

Enschede is verantwoordelijk voor iets minder dan de helft van de kantorenvoorraad (47%) en voor bijna 60% van de totale opname in de drie steden (Almelo, Hengelo en Enschede) in de afgelopen 5 jaar. De kantorenmarkt van Twente heeft vooral een regionale functie, waarbij Enschede als het regionale centrum beschouwd kan worden.

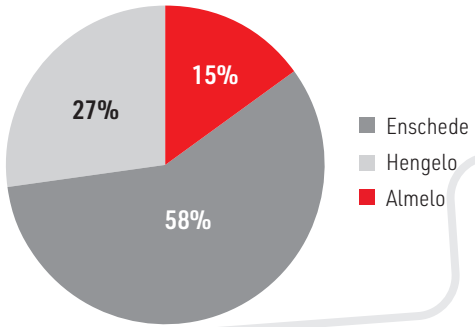
Die sterke positie die Enschede in de regio heeft willen we met onze strategie behouden en verstevigen, maar dat hoeft niet ten koste te gaan van de andere steden. Almelo heeft een eigen verzorgingsgebied maar Hengelo en Enschede vissen deels in dezelfde vijver. Om te voorkomen dat in Hart van Zuid (stationsgebied Hengelo) en in het Stationsgebied van Enschede te veel concurrerend aanbod op de markt wordt gebracht, willen we de komende jaren meer gaan samenwerken.



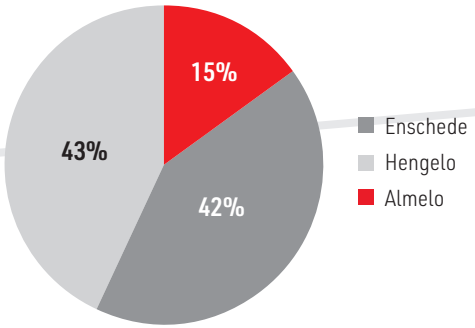
VOORRAAD (2019)



OPNAME ('15-'20)



LEEGSTAND (2022)



3.1

SAMENWERKING SPOORZONE HENGELO-KENNISPARK-ENSCHEDE

Rondom de drie stationsgebieden hebben Hengelo en Enschede ambitieuze plannen om de aantrekkelijkheid voor talent te vergroten, om duizenden nieuwe banen en woningen toe te voegen, nieuwe ontmoetingsplekken te maken en de levendigheid, leefbaarheid, verbondenheid en duurzaamheid sterk te verbeteren. Met het Rijk, de regio en de provincie is in de Omgevingsagenda Oost-Nederland de gezamenlijke ambitie neergezet om de regio verder te ontwikkelen als internationale en bereikbare technologische topregio.

De Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE) biedt kansen om door te ontwikkelen tot een compleet nieuw hoogstedelijk district. Belangrijk hierbij is de huidige sterke punten van het gebied verder uit te bouwen. Voorbeelden: ruimte voor vestiging van creatieve bedrijven, slimme maakindustrie, economisch stuwende tech-sectoren, onderwijs, onderzoek, stedelijk wonen en stedelijke voorzieningen. Ook kan de aantrekkingskracht van het gebied nog verder worden vergroot door het toevoegen van een grotere stedelijke mix aan functies.

SHE bestaat uit drie elkaar versterkende en aanvullende stationsgebieden met meerdere grote gebiedsontwikkelingen, zoals Centrumkwadraat Enschede, Kennispark en Hart van Zuid Hengelo. Centrumkwadraat heeft als ambitie om het stedelijk profiel van Enschede te versterken en te vergoten. Functiemenging en verdichting zullen leiden tot aantrekkelijker grootstedelijke woon- en werkmilieus, nieuwe aantrekkelijke ontmoetingsplekken en, nieuwe bruisende hotspots met nieuwe concepten op het gebied van food, kunst, cultuur, sport en ondernemerschap. Hart van Zuid heeft de ambitie om het rijke industriële verleden van het stationsgebied een nieuw leven in te blazen. Daar tussenin wordt gewerkt aan het Vernieuwde Kennispark. Een innovatiecampus waar de Universiteit Twente, het B&S Park en een vernieuwde stedelijke stationsomgeving samensmelten. Een levendig, groen en aantrekkelijk ontmoetingsgebied waar ruimte is voor duizenden nieuwe banen en vernieuwende woonconcepten die talent vasthouden voor Enschede, honderden nieuwe startups kunnen ontstaan en wat een internationale aantrekkingskracht zal hebben op vernieuwende bedrijven en investeerders in de Spoorzone Hengelo-Enschede.

De samenwerking is er op gericht om de plannen van deze gebieden zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, waaronder ook die voor kantoorontwikkelingen. In Hengelo staan relatief veel kantoren leeg en ook beschikt Hart van Zuid over de nodige plancapaciteit. Het grote aanbod in Hengelo mag niet tot moeilijk ontwikkelbare plannen in Enschede lijden. Daarom zetten we in op verdere samenwerking en afstemming over lopende ontwikkelingen.

3.2

SNELLERE VERBINDINGEN TUSSEN ZWOLLE - ENSCHEDE - MUNSTER VERGROOT KNOOPWAARDE STATIONSGEBIED

Een andere ontwikkeling die de positie van Enschede als knooppunt gaat versterken is de verbetering van de verbinding Zwolle – Enschede – Munster en de kwaliteitsimpuls die deze kan hebben voor het station en zijn omgeving. Snellere en betrouwbare verbindingen met aangrenzende agglomeraties vergroten de knoopwaarde van het stationsgebied en maken het aantrekkelijk voor bedrijven om zich langs die verbindingsas te vestigen. Daarom verwachten wij dat deze ontwikkelingen zullen bijdragen aan een nog sterkere aantrekkingskracht van Enschede en zal leiden tot een grotere concentratie van kantoorgebruikers in het stationsgebied.



TRENDS & ONTWIKKELINGEN KANTORENMARKT

VERANDERENDE VESTIGINGSVOORKEUREN

Er worden door gebruikers van kantoren doorlopend nieuwe eisen gesteld aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van de kantorenmilieus. De trends en ontwikkelingen in economie, technologie en maatschappij hebben een grote invloed op de toekomst van de kantorenmarkt. De gemiddelde omvang van een kantoor wordt kleiner en meer gebruikers geven de voorkeur aan een gemengde omgeving met verschillende functies, op een goed bereikbare (ov-)locatie. Een aantal dominante trends en ontwikkelingen voor kantoren zijn weergegeven in de tabel hiernaast:

DOMINANTE TRENDS

Kleinere kantoorgebruikers Verschuiving binnen kantoorhoudende sectoren richting advies, onderzoek en ICT	▪ Groeiend aandeel van kleinschalige transacties in opnamecijfers voor kantoren in Twente ▪ Hoge bezetting van bedrijfsverzamelgebouwen, soms ook buiten de reguliere kantoor locaties
Functiegemengde omgeving Kracht van een levendige omgeving met functiemix en nabijheid voorzieningen	▪ De werknemers en bezoekers maken steeds meer de plek, niet de stenen ▪ Vooral (binnen)stedelijke centrumlocaties zijn in staat om deze levendige omgeving te bieden
Multifunctionaliteit gebouwen Door het nieuwe werken andere eisen aan ontmoeting, sfeer en creativiteit	▪ Kantoorgebouwen veranderen van functioneel naar betekenisvol voor de medewerkers ▪ Bredere marktbasis voor investeringen in nieuwe multifunctionele concepten met kantoor
Openbaar vervoer belangrijk Goede ontsluiting van vestigingsplaats met trein (en bus) op loopafstand	▪ Op knooppunten van OV liggen betere kansen voor ontwikkeling en exploitatie van kantoren ▪ Jong talent wil graag met het openbaar vervoer naar kantoor reizen
Nieuwbouw beperkt Interesse van ontwikkelaars en beleggers voor nieuwbouw beperkt	▪ Kansen op nieuwbouw van pure kantoren voor reguliere kantoorgebruikers zijn beperkt ▪ Herontwikkeling van karakteristieke gebouwen op aantrekkelijke locaties kansrijker







Er is sprake van een verschuiving van functionele naar betekenisvolle kantoren(locaties) waar werknemers graag willen werken. Omgevingen en gebouwen met veel dynamiek en interactie raken meer in trek. Herontwikkeling van verouderde kantoren binnen een aantrekkelijke omgeving spelen een belangrijke rol, omdat nieuwbouw van kantoren op dit moment markt- en kostentechnisch lastig is in Twente. Kortom, de kantorenmarkt van de toekomst is meer gericht op het leveren van toegevoegde waarde aan werknemers, bezoekers, organisaties en maatschappij. Een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving waar mensen zich prettig voelen. De mensen maken de plek, niet de stenen.

De conclusie is dat de binnenstedelijk gelegen stationslocaties - met een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en een levendige omgeving - meer de voorkeur zullen krijgen van kantoorgebruikers. Ook science-parks hebben een gunstig perspectief voor specifieke segmenten van de kantorenmarkt. De meer functionele kantorenlocaties (aan snelwegen en uitvalswegen) ullen de marktbelangstelling sterk zien teruglopen. Het perspectief voor verdere groei van deze locaties verslechtert.

> DE NEDERLANDSE ECONOMIE HEEFT ZICH IN DE LOOP VAN 2021 ZEER SNEL HERSTELD. ZORGEN OVER OPLOPENDE WERKLOOSHEID HEBBEN PLAATSGEMAAKT VOOR ZORGEN OVER ACUTE SCHAARSTE VAN PERSONEEL IN VRIJWEL ALLE SECTOREN VAN DE ECONOMIE. COMMERCIËLE ORGANISATIES HALEN MOMENTEEL ALLES UIT DE KAST OM TALENT TE VERLEIDEN VOOR HEN TE KOMEN WERKEN. EEN BELANGRIJKE SECUNDAIRE ARBEIDSVOORWAARDE IS HET KUNNEN AANBIEDEN VAN EEN INSPIRERENDE WERKOMGEVING OP KWALITATIEF HOOGWAARDIGE LOCATIES.
>
> Bron: Cushman & Wakefield

4.1.1 BETEKENIS VOOR ENSCHEDE

Voor Enschede betekent dit dat we verwachten dat het gebied rondom het station steeds meer in trek zal komen bij kantoorgebruikers. Echter, we constateren ook dat de bestaande kantoorvoorraad in dat gebied niet altijd goed aansluit bij de wensen van de gebruikers. De omgeving van het station kenmerkt zich door relatief grote verouderde kantoorpanden. Met dit nieuwe beleid en in onze projecten, zoals Centrumkwadraat, willen we met gerichte nieuwbouw, transformatie van kansarme panden en met herontwikkeling van bestaand vastgoed inspelen op de groeiende vraag en veranderende voorkeuren.



4.2 PERSPECTIEF ONTWIKKELAARS EN BELEGGERS OP DE KANTORENMARKT

Vanuit het perspectief van vastgoedontwikkelaars en -beleggers is nieuwbouw van kantoren met de huidige marktomstandigheden in Enschede lastig. Het realiseren van een nieuw kantoorpand (zonder een combinatie met andere functies zoals woningen) levert momenteel geen positieve business case op. Dat zien we ook terug in de al jaren stagnerende uitgifte op CeeCee en de Zuiderval. De volgende redenen liggen daaraan ten grondslag:

- De markthuur (per m^2) die kantoorgebruikers bereid zijn te betalen is aan de lage kant vergeleken met de Randstad;
- De leegstand is relatief hoog en daardoor is er beperkt perspectief op stijging van huren en vastgoedwaardes;
- De bouwkosten voor commercieel vastgoed zijn in de afgelopen jaren fors gestegen;
- De grotere institutionele beleggers concentreren zich primair op kantorenvastgoed in de Randstad;
- Het aantal eigenaren/gebruikers, die eventueel een eigen kantoorpand wil bouwen is beperkt in de regio Twente.

De conclusie is dat de kansen op nieuwbouw van kantoren beperkter zijn in de huidige Enschedese kantorenmarkt en dat herontwikkeling van bestaande (verouderde) gebouwen op aantrekkelijke plekken zoals de stationsomgeving prioriteit verdient, omdat hier de kansen op investeringen vanuit de markt groter zijn.
Desalniettemin constateert Cushman & Wakefield in een recent verschenen rapport[4] dat er grote krapte dreigt op de kantorenmarkt in de grote steden. Een verdringing van de vraag naar toplocaties in middelgrote steden, waar Enschede van kan profiteren, is een scenario waar we rekening mee houden. Daarnaast hebben we de ambitie om de komende jaren met 10.000 banen te groeien en heeft Enschede als enige stad in Twente een regionale aantrekkingskracht die steeds sterker wordt.

[4] Cushman & Wakefield: 'Grote krapte op kantorenmarkt in grote steden dreigt'

4.2.1 BETEKENIS VOOR ENSCHEDE

Voor Enschede betekent dit dat we ons beleid en strategie zo willen vormgeven dat we schaarste willen creëren door de leegstand in verouderd vastgoed terug te dringen en herontwikkeling van bestaande kantoorpanden in het centrum te stimuleren. Bij nieuwbouwprojecten in de stationsomgeving zetten we in op een combinatie van functies (waaronder dus kantoor) om het voor ontwikkelaars aantrekkelijker te maken te investeren in kwalitatief goede kantoorconcepten.

> DE PANDEMIE HEEFT NIET GELEID TOT MINDER VRAAG NAAR KANTOREN, MAAR JUIST NAAR MEER VRAAG VAN ANDERE KANTOREN. KANTOORGEBRUIKERS WILLEN GEBOUWEN VAN ZEER HOGE KWALITEIT, DUURZAAM EN GERICHT OP GEZONDHEID EN WELZIJN OP TOPLOCATIES IN BINNENSTEDEN. ZIJ WILLEN GEHUISVEST ZIJN OP PLEKKEN MET EEN GOEDE BEREIKBAARHEID, WAAR HOOGWAARDIGE FACILITEITEN DICHTBIJ ZIJN EN WAAR JE WERK KUNT COMBINEREN MET ONTMOETEN. HET IS GEEN KWESTIE VAN MINDER METERS, MAAR ANDERS GEBRUIK VAN METERS OP ANDERE PLEKKEN. DE VRAAG ZAL DE KOMENDE JAREN VERDER TOENEMEN.
>
> Bron: Cushman & Wakefield

4.3 COVID-19 PANDEMIE

De invloed van COVID-19 op de ontwikkeling van de kantorenmarkt op de langere termijn is nog onzeker. De eerste signalen (begin 2020) dat de kantorenmarkt forse klappen te zou krijgen zijn langzamerhand wat afgezwakt door diverse deskundigen. Tegen de initiële verwachtingen van 2020 in, zijn kantoorgebruikers inmiddels volop bezig met verhuizingen en oriëntatie op nieuwe kantoorruimte.

Waar de impact op het aantal vierkante meters in gebruik mogelijk beperkt is, lijkt het er wel op dat een aantal (al in gang gezette) trends onder invloed van COVID-19 versneld worden doorgezet:

- Meer belangstelling voor aantrekkelijke locaties met een mix aan functies, ook gedreven door de mogelijkheid om talent aan te kunnen trekken
- Multifunctionele gebouwen van hoge kwaliteit
- Meer ruimte voor ontmoeten en interactie in een prettige (kantoor)omgeving

> VERWACHTINGEN EFFECT COVID-19 OP KANTORENMARKT: 10-15% MINDERUREN OP KANTOOR, MAAR DIT VERTAALT ZICH NIET PER SE NAAR MINDER BENODIGDE KANTOORMETERS, DEZE WORDEN NAMELIJK VOOR ANDERE DOELEINDEN (ONTMOETEN, OVERLEGGEN) INGEZET.
>
> Bron: Bouwinvest - vastgoedbelegger

> VERWACHTINGEN EFFECT COVID-19 OP KANTORENMARKT: MARKT LAAT GEEN KRIMP ZIEN, WEL EEN TREK NAAR KWALITATIEF BETERE PANDEN OP SANTREKKELIJKE LOCATIES IN STEDEN. ZEKER INTERNATIONAAL ZETTEN WERKGEVERS DRUK OP DE TERUGKEER NAAR HET KAN-TOOR DOOR WERKNEMERS.
>
> Bron: EDGE - vastgoedontwikkelaar

4.3.1 BETEKENIS VOOR ENSCHEDE

Met name Centrumkwadraat is in staat om in te spelen op deze versnelde ontwikkelingen. Daarom focust dit beleidskader zich ook op het ontwikkelen van dat gebied. NVM constateert in hun kantorenmarkt rapportage 2022 dat "in de belangrijkste kantoorsteden Enschede en Zwolle tekorten ontstaan op de beste kantoorlocaties in gebieden met veel voorzieningen" zoals de stations- en centrumgebieden.

KANTORENSTRATEGIE

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de hoofdlijnen van de kantorenstrategie en operationaliseren we wat dit betekent voor de stad. Onderstaande paragrafen zijn in feite de onderdelen uit de gereedschapskist waarmee we onze beleidsdoelen willen bereiken.

5.1 CONCENTRATIESTRATEGIE BEST PASSENDE RUIMTELIJKE ACCOMMODATIESTRATEGIE

Gezien de kenmerken van de Enschedese kantorenmarkt ligt de voornaamste uitdaging niet zozeer in het kunnen aanbieden van voldoende vierkante meters kantoorruimte, maar om het aanbieden (ruimtelijk accommoderen) van de juiste kwaliteit op de juiste locatie.

Op basis van de analyse van de huidige kantorenmarkt, onze positie in de regio en de trends en ontwikkelingen die al gaande zijn en op ons afkomen, kiezen wij voor een concentratiestrategie. Dat betekent dat we ons focussen op een beperkt aantal kantorenlocaties om voldoende marktdruk te creëren voor kwalitatief goede nieuwe ontwikkelingen.

Voor de reguliere kantoorgebruikers[5] is het Stationsgebied de komende jaren het primaire focusgebied. Deze locatie verdient prioriteit omdat we een groeiende belangstelling voor OV-locaties zien, een grotere vraag verwachten naar multifunctionele omgevingen en daar kansen zien voor multifunctionele gebouwen die vanuit het perspectief van ontwikkelaars interessant kunnen zijn om in te investeren. Daarmee kunnen we de kwaliteitsimpuls in het gebied stimuleren. Daar profiteren niet alleen de kantoorgebruikers en eigenaren van maar ook de horeca en retailers in de binnenstad, want het zal leiden tot meer bezoekers en hogere bestedingen.

Het Stationsgebied is dus de plek waar we de komende jaren het verschil willen maken en onze beleidsinstrumenten op zullen focussen. We willen de kantoorgebruikers stimuleren zich in het Stationsgebied te vestigen en ontwikkelaars stimuleren te investeren in vastgoed dat duurzamer is en goed aansluit op de wensen van de gebruikers. Het stationsgebied moet weer een toplocatie worden waar bedrijven zich graag willen vestigen vanwege de locatie, de omgeving, de dynamiek, de voorzieningen en de kwaliteit van het vastgoed.

Voor de andere kantoorlocaties en overige locaties met kantoren in de stad betekent dat we daar een beperkt handelingsperspectief zien. In hoofdstuk 6 beschrijven we de nieuwe handelingsperspectieven per locatie.

OPERATIONALISERING NIEUWE KANTORENSTRATEGIE:

- De vraag van reguliere kantoorgebruikers concentreren in Het Stationsgebied
- Nieuwbouw van kantoren stimuleren in Het Stationsgebied
- Herontwikkeling van kantoren stimuleren in Het Stationsgebied
- Het aanbod/leegstand verkleinen op andere locaties in de stad
- Plancapaciteit op andere locaties heroverwegen

AANVULLEND BELEID

- Oneigenlijk gebruik / vestiging kantoren buiten kantoorlocaties aanpakken
- Voor panden met een monumentale status kunnen we gemotiveerd afwijken van het concentratiebeleid mits de omvang beperkt is en andere functies niet of minder opportuun zijn om het monument een nieuwe invulling te kunnen geven.

[5] Voor innovatieve en science-bedrijven die aansluiten bij het profiel van kennispark proberen we daar te huisvesten. Reguliere kantoorgebruikers willen we stimuleren zich primair in het Stationsgebied of op een van de andere locaties in Enschede te vestigen.

5.2 NIEUWBOUW IN DE VORM VAN MULTIFUNCTIONELE GEBOUWEN

De grootste kans op nieuwbouw van kantoren in Enschede betreft vaak (multifunctionele) gebouwen waar kantoorruimte een onderdeel is van een grotere vastgoedontwikkeling of gebiedsontwikkeling met meerdere gebruiksdoelen is. Zo kunnen ontwikkelaars de kosten en risico's van de kantoorontwikkeling spreiden over meerdere functies zoals wonen of horeca.

Multifunctionele gebouwen kunnen voor gebruikers interessant zijn, maar zijn dat ook vanuit het perspectief van ontwikkelaars/ beleggers. Als gebouwen makkelijk aangepast kunnen worden aan veranderende wensen van kantoorgebruikers (bijv. meer vergader- of ontmoetingsruimten of meer afstand tussen werkplekken t.b.v. contactbeperking), zullen huurders minder snel verhuizen. Als bovendien de mogelijkheid bestaat om andere gebruikersgroepen dan kantoorgebruikers te bedienen, zal het risico (op leegstand) voor een ontwikkelaar/belegger kleiner zijn. Gebieden waar verschillende gebruikersgroepen aanwezig zijn (zoals binnensteden en stationsomgevingen) passen hier goed bij.

OPERATIONALISERING:

- Bij grotere gebieds- en locatieontwikkelingen in Centrumkwadraat en rondom het station stellen we eisen aan het minimum vierkante meters kantoor dat de ontwikkelaar moet realiseren, aansluitend op de programmeringsopgave voor dat gebied en de marktverwachtingen op dat moment.
- We adviseren de ontwikkelaar over concepten waarvan wij denken dat er behoefte aan is en de vraag die we signaleren op dat moment.
- We zoeken daarbij in veel gevallen naar een mix van functies die positief bijdragen aan de gewenste dynamiek en ontwikkeling van het gebied.

5.3 INZETTEN OP HERONTWIKKELING KANTOREN IN CENTRUMKWADRAAT EN HET STATIONSGEBIED

In het hoofdstuk Trends & Ontwikkelingen hebben we geconstateerd dat het in de huidige marktsituatie lastig is om nieuwbouw met alleen een kantoorfunctie te realiseren. Voornamelijk vanwege de hoge bouwkosten en risico's. Om toch te kunnen voorzien in de benodigde kwaliteitsimpuls is inzetten op herontwikkeling van bestaande kantoorpanden een belangrijk uitgangspunt van ons beleid.

De kansen voor herontwikkeling zijn het grootst op de locatie waar we de meeste vraag uit de markt verwachten (Centrum/Stationsomgeving en Kennispark). Op Kennispark zien we dat al op meerdere plekken gebeuren maar in het Centrum/Stationsomgeving zien we dat kantoorpanden worden gekocht met de intentie om er appartementen van te maken. Op sommige plekken hebben we daar de afgelopen jaren ook aan meegewerkt en dat heeft geleid tot de onttrekking van behoorlijk wat (verouderde) kantoormeters uit de voorraad.

Vanaf nu werken we in principe alleen nog mee aan initiatieven waarbij er sprake is van herontwikkeling met behoud van de kantoorfunctie. Echter, bij grote panden (richtlijn vanaf 2.000 m2) is een plan met een mix van functies ook mogelijk. Belangrijke voorwaarde is dat de andere functies onderschikt blijven of ondersteunend zijn aan de kantoorfunctie en kan worden aangetoond dat het plan een kwaliteitsimpuls oplevert t.o.v. de huidige situatie en beter aansluit bij de behoefte van de markt.

OPERATIONALISERING

- We werken binnen Het Stationsgebied in principe niet meer mee aan nieuwe transformatieverzoeken van kantoren naar woningen, tenzij we als gemeente constateren dat het betreffende pand geen toekomst meer heeft als kantoor.
- Bij grote kantoorpanden (>2.000 m^2 indicatief) is gedeeltelijke transformatie naar een mix van functies mogelijk, mits de andere functies ondergeschikt blijven of ondersteunend zijn aan de kantoorfunctie én er aantoonbaar geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van het kantoor. Dat laatste is een belangrijke voorwaarde en dient contractueel geborgd te worden. Uitgangspunt is dat er niet te veel kantoorruimte verloren mag gaan.
- Buiten het Stationsgebied gaan we soepeler om met transformatieverzoeken, maar we kijken altijd eerst naar de herontwikkelingskansen en of de beoogde invulling past binnen ander gemeentelijk beleid en bij de omgeving.



5.4 KANSARME KANTOORPANDEN TRANSFORMEREN / ONTTREKKEN AAN DE MARKT

Een goede manier om leegstand te verminderen is door een deel van de kantoorvoorraad, dat weinig kans heeft om opgenomen te worden door de markt, te onttrekken aan de markt. Dat kan door sloop of door transformatie naar een andere functie.
De afgelopen jaren heeft Enschede ruim 28.000 m^2 kantooraanbod uit de markt onttrokken en er zit nog circa 20.000 m^2 aan onttrekkingen in de pijplijn. Vooral op de locatie waar nu Kop Boulevard gepland is, zullen veel van de oude kantoorgebouwen gesloopt of getransformeerd worden.

Om de bestaande kantoorvoorraad te vernieuwen en te verduurzamen is het onttrekken van kansarm / incourant deel van de voorraad nog steeds een belangrijk instrument. We willen het alleen selectiever en gerichter inzetten, zodat het bijdraagt aan de doelen van de concentratiestrategie. Daarom hebben we een zogenaamde 'Kansenkaart' ontwikkeld waarbij we gebouwen beoordelen op 6 indicatoren:

- Marktbelangstelling
- Multifunctionaliteit
- Omgevingskwaliteit
- OV-Bereikbaarheid
- Autobereikbaarheid
- Parkeergelegenheid

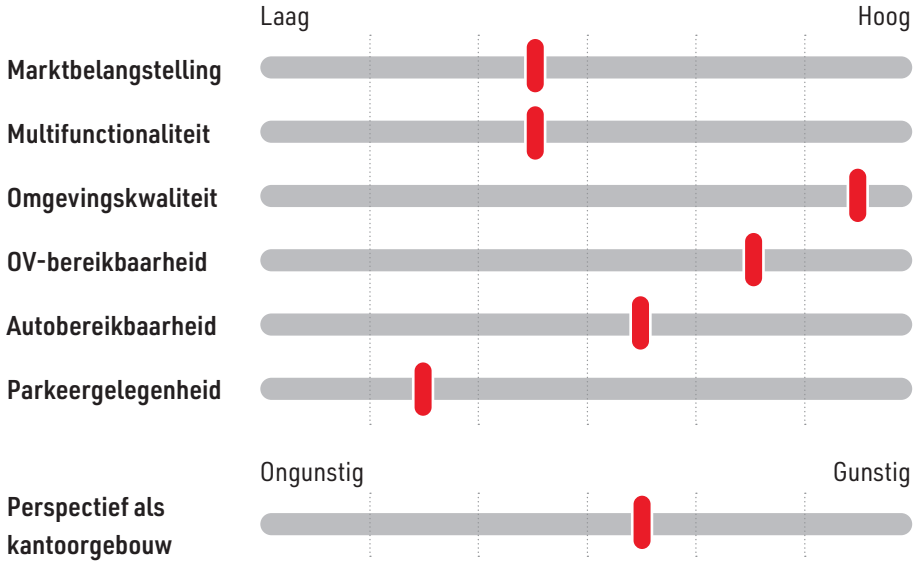
Panden worden op basis van de beoordeling ingedeeld in respectievelijk 'Perspectief voor herontwikkeling', 'Perspectief voor transformatie' of 'beperkt tot geen perspectief'. Deze methodiek passen we toe op panden die te maken hebben met langdurige en problematische leegstand of wanneer er zich een initiatiefnemer bij de gemeente meldt met een plan. De kansenkaart en achterliggende methodiek is voor de gemeente het vertrekpunt bij een gesprek met eigenaar en of ontwikkelaar.

VOORBEELD 'PERSPECTIEF VOOR HERONTWIKKELING':

INDICATOR	WAARDE
Kantorenlocatie	Stationsomgeving
Gebouwoppervlak (m^2)	4.510 m^2
Leegstand (m^2 vvo)	3.473 m^2
Leegstand (%)	Aanzienlijk
Bouwjaar	1979
Energielabel	Onbekend

TOELICHTING

Op de nominatie voor transformatie naar andere functie dan kantoor, maar niet kansloos voor deze functie



EERSTE RICHTING

Interessante locatie voor meerdere functies, huidige staat van het pand sluit niet aan bij moderne vestigingswensen. Revitalisering van het pand zorgt voor sterkere marktpotentie.

In het kader van de concentratiestrategie hebben we de voorkeur om kansarme kantoorpanden buiten de kantoorlocaties, en met name de grotere solitaire panden, uit het leegstaande aanbod te onttrekken. Hiermee verkleinen we het concurrerende aanbod elders in de stad waardoor de kans op nieuwbouw of herontwikkeling in Het Stationsgebied toeneemt.

OPERATIONALISERING

- Komende 5 jaar verwachten we nog ruim 20.000 m2 kantoor uit de voorraad te onttrekken.
- Transformatie is een belangrijk instrument om leegstaand naar beneden te drukken en vraag naar kantoorruimte te concentreren in Centrumkwadraat en het Stationsgebied.
- Focus op transformatie van kansarm kantoorvoorraad buiten de bestaande kantoorlocaties.
- Dat betekent een positieve grondhouding bij transformatieverzoeken van kantoorpanden naar andere stedelijke functies op solitaire locaties verspreid over de stad.
- De gemeente gaat in navolging van deze visie een beleidsregel/beleidskader opstellen waarin de voorwaarden worden vastgelegd waarbinnen de gemeente medewerking wil verlenen aan een transformatieverzoek.
- Onderzoeken of we aanpalend beleid, zoals bijv. beleid Kwalitatief Sturen op Appartementen, moeten aanpassen om dit instrument beter te kunnen benutten.
- Samen met andere beleidsvelden ontwikkelen we per initiatief een afwegingskader om te bepalen welke functie(s) geschikt zijn als alternatieve invulling.

5.5 PLANCAPACITEIT HEROVERWEGEN

Uit de kantorenmarktanalyse blijkt dat er maar beperkt interesse is om nieuwe kantoren te bouwen op onze nieuwbouwlocaties CeeCee en Zuiderval. Dat wordt ondersteund door het feit dat daar al jaren geen nieuwbouw van kantoren heeft plaatsgevonden. Desalniettemin bedienen deze locaties ieder een eigen doelgroep. Om de aantrekkelijkheid van deze ontwikkellocaties te vergroten wordt onderzocht in hoeverre de bestaande plannen interessanter gemaakt kunnen worden voor marktpartijen, zowel voor ontwikkelaars als voor eindgebruikers. Daarbij kun je denken aan kleinere volumes, combinatie met andere functies, andere stedenbouwkundige kaders of verruiming van de doelgroep.

Om de concentratiestrategie in alle facetten van ons beleid door te voeren zullen we bij initiatieven op deze locaties kritisch kijken naar de beoogde doelgroep en of er concrete huurders/eindgebruikers in beeld zijn, zodat we niet teveel concurrerend aanbod toevoegen buiten het concentratiegebied zonder dat daar vraag naar is.

In hoofdstuk 6 beschrijven we de handelingsperspectieven voor de verschillende locaties.

5.6 ONEIGENLIJK GEBRUIK / VESTIGING KANTOREN BUITEN KANTOORLOCATIES AANPAKKEN

Het is onwenselijk dat er op bedrijventerreinen en andere plekken in de stad goedkope zelfstandige kantoorruimte wordt aangeboden terwijl dat niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan. Hierdoor lekt er vraag weg naar alternatieve locaties die vaak een goedkoop vestigingsalternatief zijn voor kantoorgebruikers. Dit is oneerlijke concurrentie t.o.v. andere bedrijven en vastgoedeigenaren die zich wel aan de regels houden. Deze situatie heeft daarnaast meerdere negatieve effecten:

- Nieuwbouw initiatieven hebben minder kans van slagen.
- Het kan overlast geven in het gebied waar het zich voordoet, bijvoorbeeld met parkeren.
- Het zorgt ervoor dat er minder ruimte beschikbaar is voor bedrijven op bedrijventerreinen.
- Er kunnen problemen ontstaan op het gebied van externe veiligheid en milieuzoneringen.

Vanwege bovenstaande redenen is het van belang dat de gemeente meer prioriteit gaat geven aan het handhaven van situaties waar deze vorm van strijdig gebruik zich voordoet, en eventueel meer handhavingscapaciteit vrij gaat maken om oneigenlijk gebruik op bedrijventerreinen tegen te gaan. Daarmee doen we recht aan de concentratiestrategie en creëren we een gelijker speelveld voor vastgoedeigenaren die zich wel aan de gemeentelijke regels houden.
Wanneer hier geen extra prioriteit aan wordt gegeven betekent dat een risico voor de effectiviteit van het beleid.

5.7 MONITOR

Omdat we altijd te maken zullen hebben met onzekerheden willen we meer en actueler inzicht krijgen in de effecten van ons beleid en de trends en ontwikkelingen. Daarom gaan we de marktontwikkelingen de komende jaren nauwgezet volgen door middel van een nog te ontwikkelen monitor. Door ontwikkelingen in leegstand, opnamecijfers en huurprijzen te monitoren kunnen we in de gaten houden hoe de kantorenmarkt zich ontwikkelt, wat de lange termijn effecten zijn van COVID-19 en of het beleid effectief is. Op basis van die inzichten kunnen we onze programmering in projecten en gebiedsontwikkelingen bijstellen. Zo kunnen we anticiperen op een tegenvallende vraag of juist voorkomen dat er een aanbod te kort ontstaat.



VISIE & HANDELINGSPERSPECTIEVEN OP VERSCHILLENDE KANTOORLOCATIES

In dit hoofdstuk beschrijven we de gemeentelijke visie en handelingsperspectieven voor de vier kantoorlocaties en kantoren op overige locaties.

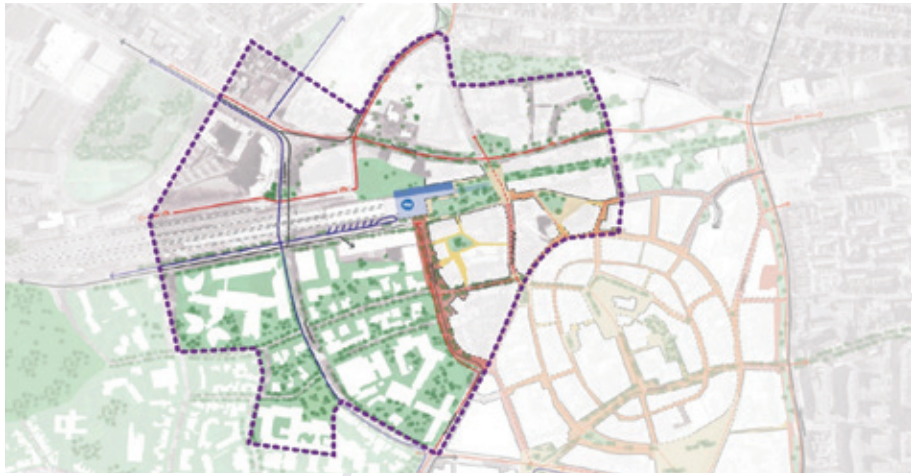
6.1 CENTRUMKWADRAAT EN HET STATIONSGEBIED - DE NIEUWE TOPWERKLOCATIE VAN ENSCHEDE

Enschede heeft de ambitie om rondom het station te werken aan een hoog-stedelijk vestigingsmilieu voor bedrijven en kantoorgebruikers[6]. In ons stationsgebied zien we een grote potentie om een hoogstedelijk gemengd kantorenmilieu te realiseren, dichtbij woningen, voorzieningen, de binnenstad en een internationaal OV-knooppunt, met vernieuwende concepten zoals serviced offices en co-working spaces. Met projecten zoals Centrumkwadraat, Kop Boulevard, de herontwikkeling van het station en de verbeterende bereikbaarheid per spoor zien we legio kansen om die potentie ook waar te maken en veel nieuwe werkgelegenheid aan deze omgeving te verbinden. Centrumkwadraat en het Stationsgebied is een belangrijk gebied om de bereikbaarheid van banen voor stad en regio te vergroten en talent vast te houden (kantoorgebruikers voorzien bovengemiddeld vaak in zogeheten 'first jobs'). We willen daarom de komende jaren maximaal inzetten op het versterken van het vestigingsmilieu in Centrumkwadraat en het stationsgebied.

CENTRUMKWADRAAT EN HET STATIONSGEBIED IS HET FOCUSGEBIED IN DE CONCENTRATIESTRATEGIE

Het stationsgebied – inclusief het project Centrumkwadraat – heeft de potentie om na jaren van veroudering zich weer op te richten tot de toplocatie voor kantoorgebruikers met een krachtige regionale centrumfunctie. Het hoge voorzieningenniveau en het sterke OV-knooppunt geven dit gebied de beste markt- en opname-potentie. Het stationsgebied is daarom het focusgebied waar we de komende jaren de meeste vraag naar kantoorruimte verwachten en willen faciliteren. Door duidelijk te kiezen voor één gebied geven we ontwikkelaars en vastgoedeigenaren het vertrouwen dat het rendabel kan zijn om te investeren in de vernieuwing van de kantorenvoorraad rondom het station en in het centrum. Vernieuwen, moderniseren en verduurzamen van de kantorenvoorraad is nodig om het aanbod weer goed aan te laten sluiten bij de vraag van de gebruiker.

Figuur 1 - Kaartje gebiedsafbakening Focus Kantoorlocatie Stationsgebied



[6] Visie Werklocaties - Enschede kiest voor kwaliteit

HANDELINGSPERSPECTIEF CENTRUMKWADRAAT EN STATIONSGEBIED

Het is belangrijk om kwalitatief nieuw aanbod te ontwikkelen, zodat de ontwikkelaars zien dat kwaliteit goed wordt opgenomen door de markt en de locatie in trek is. Het is daarentegen ook belangrijk om de leegstand niet op te laten lopen. Daarom zetten we, naast gerichte nieuwbouw, in op een mix aan maatregelen:

1. Buiten Het Stationsgebied benutten we de sterke woningmarkt en de ambitie om te groeien uit het hart, om panden, die naar verwachting niet meer worden opgenomen door de markt, te slopen of te transformeren in andere stedelijke functies. Hiervoor gebruiken we beoordelingsmethodiek van de 'Kansenkaart'. Het beoogde effect is dat we kansarme kantoorpanden onttrekken uit de bestaande voorraad en verkleinen we de leegstand in de stad (onderdeel concentratiestrategie).
2. De komende jaren slopen of transformeren we per saldo circa 11.900 m2 in de nabijheid van het station. Hiermee halen we dus vele kansarme kantoormeters uit de voorraad en dat zal de leegstand flink doen dalen.
3. Binnen het Stationsgebied behouden we kantoorpanden die nog wel kansrijk zijn als kantoor en werken we niet meer mee aan transformatie maar stimuleren we herontwikkeling. Herontwikkeling is dus het uitgangspunt en daarmee aanvaarden we het risico dat, een pand dat nog kansrijk is als kantoorpand maar waar niet in geïnvesteerd wordt, een tijdlang leeg staat.
   a. Bij grote panden met veel verdiepingen is gedeeltelijke transformatie bespreekbaar, met als voorwaarde dat er serieus geïnvesteerd wordt in de revitalisering van het overige deel van het pand als kantoor (kwaliteitsimpuls). Uitgangspunt is dat er weinig kantoorruimte verloren mag gaan.



4. Bij nieuwe locatie- en gebiedsontwikkelingen in het stationsgebied sturen we actief op:
   a. Multifunctionele gebouwen (combinatie van verschillende functies). Het toestaan van deze mix aan functies bij (her)ontwikkelingen verkleint het risico voor beleggers/ontwikkelaars en sluit aan bij de vestigingsvoorkeuren van gebruikers (functiemenging en interactie).
   b. Creëren van ruimer aanbod van flexibele kantoorconcepten.
5. Stimuleren revitalisering/herontwikkeling van bestaande panden (niet zijnde kantoren). De kansen op nieuwbouw van 100% kantoren zijn in de huidige markt beperkt. We zoeken hiervoor samenwerking met partijen die flexibele concepten in de markt zetten en daarbij breder kijken dan 100% kantoorontwikkeling (bijv. in combinatie met wonen, ontmoeten, ontspanning of diensten). Voorbeelden hiervan zijn de Melkhal, het oude ziekenhuis en het voormalig postkantoor.

PROGRAMMERING MARKTRUIMTE VOOR NIEUWBOUW

Bij een succesvolle concentratiestrategie, uitgaande van groeiscenario 2 (medium groei) of de groeiambitie van 10.000 extra banen, is de verwachting van onderzoeksbureaus Buck Consultants en Ecorys[7] dat we rekening kunnen houden met een uitbreidingsvraag van ongeveer 25.000 m^2 in het Stationsgebied.
Centrumkwadraat is het plangebied waar we het grootste deel van de uitbreidingsvraag gaan realiseren. In dit gebied streven we naar een hoogstedelijke functiemix en hanteren we de norm van 40-40-20 (40% woningen – 40% kantoren – 20% voorzieningen). Om, in het licht van alle woningbouwplannen, ook de economische functie van het gebied te versterken voegen we minimaal 20.000 m^2 nieuw kantoorprogramma toe aan het gebied. Waar nodig kan de investeringsagenda helpen in het haalbaar maken van deze opgave.

In bestaande en nieuwe plannen denken we van die 20.000 m^2 ongeveer 15.000 m^2 te kunnen realiseren. Daarvoor zijn verscheidene locaties in het plangebied in beeld. Door circa 75% van de verwachte vraag naar nieuwbouw te programmeren in plaats van 100% geven we onszelf de mogelijkheid om te anticiperen op veranderende marktomstandigheden en beperken we de risico's door onzekerheden van lange termijn economische ontwikkelingen. Tegelijkertijd maken we het aantrekkelijker om herontwikkeling van verouderde (kantoor)panden mogelijk te maken. Door wat druk te creëren op de beschikbare ruimte stijgen de huurprijzen en daardoor kunnen er hogere kwaliteitseisen gesteld worden. Dat komt de uitstraling van het gebied ten goede en stimuleert een duurzaam gebruik. We monitoren de ontwikkelingen goed zodat we kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden.

In navolging van deze visie werken we het gewenste economische programma (incl. kantoren) verder uit in een gedetailleerdere programmering per gebieds- of locatieontwikkeling in Centrumkwadraat. Hierin beschrijven we welke kantoorconcepten voorzien in de behoefte en de kwaltieit van het aanbod versterken. Dit wordt dan als uitgangspunt voor de planvorming meegegeven aan de ontwikkelaars.

Het is belangrijk om dit van te voren duidelijk vast te leggen richting projectontwikkelaars, omdat er anders alleen plannen worden gemaakt voor de meest rendabele functie (wonen) en andere belangrijke, maar minder financieel gunstige functies, niet gerealiseerd worden. De gewenste mix van functies en de economische doelstellingen komen dan onder druk te staan. Deze opgave vraagt duidelijkheid van de gemeente en in sommige gevallen kan het ook betekenen dat een locatie minder snel tot ontwikkeling komt. Voor de stad is het echter zeer belangrijk dat de werkfunctie niet uit Centrumkwadraat verdrongen wordt en daarom weegt het risico dat de planontwikkeling meer tijd vergt, niet op tegen het belang om de gewenste functiemix te realiseren in Centrumkwadraat en de Stationsomgeving.

[7] Onderzoeksbureau Ecorys heeft voor Het Stationsgebied in beeld gebracht wat kansrijke functies zijn voor de toekomstige hertontwikkeling van het gebied en station. Uit hun analyse blijkt dat de kantoorfunctie een zeer kansrijke functie is.

6.2 ZUIDERVAL - NIEUWE ONTWIKKELVISIE MET BREDERE MIX AAN FUNCTIES

HUIDIGE SITUATIE ZUIDERVAL

Op de Zuiderval wordt er medio 2021 7.000 m^2 kantoorruimte aangeboden. 6.000 m^2 daarvan concentreert zich in het grote pand op de Wethouder Beverstraat 185. Het pand van o.a. My Office.

Zuiderval is ontwikkeld als monofunctionele kantoorlocatie aan een invalsweg en richt zich op de grotere kantoorgebruikers die een zichtlocatie en goede bereikbaarheid vanaf de snelweg belangrijk vinden.

De afgelopen jaren is er weinig tot geen interesse geweest van bedrijven in de beschikbare kavels, of kregen ontwikkelaars het niet voor elkaar om voldoende toezeggingen van huurders te krijgen om op risico te gaan bouwen. Wel zijn er in de nabije omgeving nieuwe gebiedsontwikkelingen aan de gang die dit deel van de stad een ander aanzicht kunnen geven. Het gaat om de woningbouwlocatie Janninkkwartier en Cromhoffpark en het vernieuwen van het Diekmanterrein als sportcampus.

MARKTPOTENTIE ZUIDERVAL

We concluderen dat, ondanks de goede kwaliteit van het vastgoed en de goede bereikbaarheid met de auto, het gebied en de huidige ontwikkelvisie maar beperkt aansluit op de veranderende marktvoorkeuren. Naar de toekomst toe is het een minder aantrekkelijk vestigingsmilieu voor reguliere kantoorgebruikers en we verwachten dat Het Stationsgebied een steeds groter wordende concurrent zal zijn. Mede daarom schatten we de kansen op nieuwbouwinitiatieven voor enkel kantoorgebruik als gering.



Voor specifieke doelgroepen is de Zuiderval mogelijk nog wel een interessante locatie. Met name bedrijven die afhankelijk zijn van de goede autobereikbaarheid kunnen de Zuiderval verkiezen boven andere kantoorlocaties. Voor hen is de bestaande kantoorvoorraad een alternatief maar we willen ook op een kleinere schaal ontwikkelmogelijkheden voor kantoren blijven bieden. We denken dat een bredere functiemix kan leiden tot een interessanter vestigingsmilieu en nieuwe ontwikkelingen die het gebied aantrekkelijker maken. Er is daarom een nieuwe visie op het gebied nodig. Het gaat daarbij specifiek om de lege kavels met de naam '1e rij Eeftink' langs de Zuiderval.

HANDELINGSPERSPECTIEF ZUIDERVAL

Er is al langere tijd geen kantoorontwikkeling meer geweest en marktonderzoek wijst uit dat we de komende jaren weinig belangstelling voor nieuwbouw hoeven te verwachten. Dit is het moment om na te denken over een nieuwe visie op het gebied met een aangepaste programmering maar het uitgangspunt is dat de werkfunctie van het gebied behouden moet blijven.
Concreet betekent dit dat we bij uitblijvende interesse een nieuwe gebiedsvisie gaan opstellen voor het deelplangebied '1e rij Eeftink' aan de Zuiderval.

Uitgangspunten die we vanuit de kantorenstrategie meegeven zijn:

- We heroverwegen het programma op de '1e rij Eeftink' aan de Zuiderval.
- Het blijft een kantoorlocatie met een dominante werkfunctie, waarbij we het vestigen van meerdere doelgroepen en een bredere mix aan functies mogelijk willen maken. Hiermee maken we het interessanter voor ontwikkelaars om te bouwen.
- De Zuiderval is een belangrijke invalsweg dus willen we de grootstedelijke uitstraling voortzetten maar in een andere vorm.
- De 'snelwegkavel' tegenover de nieuwe Hornbach is en blijft een plek voor een groot bedrijf of instelling dat wil profiteren van een echte zichtlocatie langs de snelweg en invalsweg. Deze kavel kan dienen als strategische ruimte voor een groot kantoor dat wil nieuwbouwen en een landmark wil realiseren op deze prominente plek. Wel dient er onderzocht te worden hoe we de bebouwingsmogelijkheden van deze kavel kunnen optimaliseren. Dit nemen we op in het traject van de nieuwe visie op de '1e rij Eeftink'.

Als in de tussentijd een ontwikkelende partij zich bij de gemeente meldt met een plan, wijzen we dat niet af in afwachting van een nieuwe visie op het plangebied voor de 1e rij Eeftink, mits het plan van hoge kwaliteit is en zich richt op een specifieke doelgroep. Uitgangspunt is dat het concept en de doelgroep niet of alleen in beperkte mate concurrerend is met het aanbod in ons concentratiegebied (Centrumkwadraat en Stationsgebied).



6.3 CEECEE - CREATIEVE CAMPUS ENSCHEDE

HUIDIGE SITUATIE CEECEE

CeeCee is een kantoorlocatie die zich specifiek richt op creatieve ondernemers en kennisintensieve bedrijven in media, technologie, ICT, design en architectuur. De afgelopen jaren is het aantal vestigingen en werkzame personen gestaag toegenomen. Is het gerealiseerde vastgoed is op dit moment geen sprake van leegstand, maar de beschikbare kavels (4) worden al jaren niet verkocht. Wel is er de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de kwaliteit van het voormalige kantoor van Grolsch. Dit gebouw is herontwikkeld tot een modern multi-tenant kantoorgebouw dat van alle gemakken is voorzien. Het gebouw beschikt sinds kort ook over een dakterras met daarop een kas, welke tevens dienstdoet als vergaderruimte en ruimte voor grotere bijeenkomsten. Op het dakterras is zelfs een jeu-de-boules baan aanwezig! Alle huurders kunnen gratis van alle functies gebruik maken o.b.v. fair use policy. Een schoolvoorbeeld van hoe een oud kantoorpand weer geschikt te maken is voor een nieuwe toekomst.

NIEUWBOUW KOMT LASTIG VAN DE GROND

Ondanks het feit dat het goed gaat met CeeCee en de gevestigde bedrijven het naar hun zin hebben blijft de ontwikkeling van de lege kavels uit. Geïnteresseerden die zich bij de gemeente melden voor een kavel passen vaak niet in het profiel van CeeCee of hebben een plan met andere functies dan kantoor. Ondanks de lage leegstand durven projectontwikkelaars het nog niet aan om volledig op eigen risico een kantoor te ontwikkelen voor verhuur. En ook van eigenaar/gebruikers is er voor pure kantoorvormen weinig belangstelling de laatste jaren.

Vanwege de veranderende vestigingsvoorkeuren van creatieve ondernemers en kennisintensieve bedrijven naar locaties op een OV-knooppunt en dynamische omgeving



met veel stedelijke voorzieningen, is de verwachting dat de kans op nieuwbouw hier de komende jaren niet zal toenemen en de concurrentie van Het Stationsgebied sterker zal worden. Uit de marktanalyse is ook gebleken dat het aandeel ICT-bedrijven in Het Stationsgebied de laatste jaren gestaag toeneemt.

Los van de achterblijvende interesse in nieuwbouwkavels is het op zich een goed functionerende locatie. Er is sprake van een gezonde mix van kantoorgebruikers en creatieve ondernemers. Ook is er sprake van interactie met andere functies in de omgeving. Kortom, er is geen aanleiding om het profiel te wijzigen of een nieuwe visie op het gebied te vormen. De vraag is eerder hoe we het gebied kunnen versterken en als project af kunnen ronden met behoud van kwaliteit en aantrekkingskracht.

HANDELINGSPERSPECTIEF CEECEE

Het huidige profiel van creatieve campus is goed en wordt gewaardeerd door de huidige gebruikers in het gebied. Er zitten meerdere succesvolle ondernemers die het profiel omarmen en zich in Roombeek thuis voelen. In 2019 is een succesvol ICT-bedrijf nog verhuisd uit Hengelo naar CeeCee vanwege het veel bruisender Enschede. Met andere woorden, CeeCee is in trek, functioneert goed maar ontwikkelaars willen nog niet investeren in nieuwbouw vanwege de financiële risico's.

Dat het nog een tijdje duurt voordat alle kavels ontwikkeld zijn is vanuit economisch perspectief niet onoverkomenlijk. Kavels uitgeven is immers geen doel opzich. We willen ook geen afbreuk doen aan het profiel of de uitstraling van het gebied. Wel zien we mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen te stimuleren door meerdere ondersteunende functies toe te staan in het gebied. We denken daarmee meer dynamiek toe te kunnen voegen en daarmee ook meerwaarde te creëren voor de zittende ondernemers in het gebied. We staan daarbij open voor creatieve ideeën uit de markt.

> ENSCHEDE BRUIST VEEL MEER, ZOWEL QUA STAD ALS QUA BEDRIJFSLEVEN.
>
> Nick Velten van Stimmt

Concreet betekent dit dat we het volgende gaan doen:

1. We houden vast aan het huidige profiel van de Creatieve Campus Roombeek.
2. We onderzoeken welke mogelijkheden het bestemmingsplan al biedt om een bredere mix van economische functies toe te staan op de nog braakliggende kavels om zo duidelijker aan ontwikkelaars te kunnen maken welke mogelijkheden er allemaal zijn op CeeCee.
3. Vervolgens verkennen we of het nodig is om, aanvullend op de bestaande kaders, specifieke randvoorwaarden op te stellen waarbinnen een ontwikkelaar of ondernemer een aantrekkelijk concept kan realiseren. Doel van een dergelijk concept is meer dynamiek en bovenal een verbetering voor de kwaliteit van het gebied. (Over deze aanpak organiseren we nog participatie-gesprekken met huidige gebruikers en geïnteresseerden in het gebied).
4. De beschikbare kavels houden we beschikbaar totdat de juiste kandidaat zich meldt en zijn we geduldig. Het is een van de weinige locaties in Enschede waar een eindgebruiker voor zichzelf een kantoor kan ontwikkelen.
   Die ruimte willen we blijven bieden.

6.4

KENNISPARK TWENTE – VAN KANTOORLOCATIE NAAR INNOVATIE CAMPUS VOOR SCIENCE BEDRIJVEN

Het Kennispark is een toplocatie voor ondernemend talent en innovatie. Onderdeel van het Kennispark is de Universiteit Twente, de meest ondernemende universiteit van Nederland. Kennispark Twente behoort tot de top 3 innovatiecampussen van Nederland. En niet zonder reden. Voornamelijk de intensieve samenwerking tussen kennisinstellingen, onderzoeksinstituten en ondernemers maakt deze campus tot de meest ondernemende van Europa. De plek "where science becomes business".



KENNISPARK ONTWIKKELT ZICH NIET MEER ALS KANTOORLOCATIE VOOR REGULIERE KANTOORGEBRUIKERS

De propositie van Kennispark Twente wijkt af van de overige Twentse kantorenlocaties. De voornaamste groeikracht van Kennispark zit in kennisintensieve bedrijven die gelieerd zijn aan de universiteit. Een recente studie van BCI (Groeipotentie & ruimtevraag Kennispark Twente, december 2020) schat in dat er een ruimtevraag naar kantoren (voor kennisintensieve bedrijven) van 30.000 m^2 kan zijn tot 2030. Dit kan pure kantoorruimte zijn maar ook kantoorruimte in combinatie met aanvullende labruimte of pilothalruimte. Anders dan van de meeste Twentse kantoorgebruikers wordt van kennisintensieve gebruikers op Kennispark behoorlijke intrinsieke groeikracht verwacht en bovendien aantrekkingskracht op (boven)regionale doelgroepen.

De lijn die we als gemeente (samen met de ondernemers en UT) hebben ingezet is dat Kennispark zich specifiek moet focussen op bedrijven die passen binnen het profiel en ontwikkelstrategie van het gebied. Er wordt gewerkt aan het versterken van de kwaliteit van het gebied[8], maar dat is gericht op kennisintensieve science bedrijven en dus niet op de gemiddelde kantoorgebruiker. De strategie is er dus op gericht om reguliere kantoorgebruikers zoals accountants en advocaten niet meer actief te faciliteren. Zo worden bestaande en nieuwe gebouwen beschikbaar gehouden voor kennisintensieve bedrijven die gebruik willen maken van de specifieke kennisontwikkeling, innovaties en lab- / onderzoeksfaciliteiten die op Kennispark te vinden zijn.

[8] Zie gebiedsstrategie Kennispark en Stedenbouwkundig plan (https://www.utwente.nl/.uc/fa242e-8c40102e543b9018b45700283d57826878dac0c00/Stedebouwkundig-Plan-Kennispark-Twente.pdf). Er wordt momenteel ook gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

HANDELINGSPERSPECTIEF KENNISPARK ALS KANTOORLOCATIE

Ondanks de nieuwe ontwikkelstrategie en toekomstige aanscherpingen in het bestemmingsplan huisvest Kennispark nog veel reguliere kantoorgebruikers. Vooralsnog is dat geen probleem, want het gebied is op dit moment nog te groot en er is nog te veel kantoorvastgoed dat leeg staat om bedrijven nu al te verleiden zich elders in de stad te vestigen.

Desalniettemin verwachten we de komende jaren een organische verkleuring van het gebied waarbij steeds meer de gewenste science bedrijven de vrijkomende ruimte zullen benutten ten koste van de reguliere kantoorgebruikers. Die ontwikkeling is ook al gaande. Zo is KPMG vertrokken naar de Zuiderval en de verwachting is dat er meer zullen volgen. We verwachten dat op de lange termijn de aantrekkingskracht van Kennispark op bedrijven die profiteren van de voordelen van een innovatiedistrict nabij de UT, zo groot zal zijn dat de huurprijzen zullen stijgen en reguliere kantoorgebruikers zullen vertrekken. Daarnaast zal deze groep kantoorgebruikers zich, in lijn met de trends en ontwikkelingen, steeds meer aangetrokken voelen tot Het Stationsgebied, mits we er in slagen om daar een kwaliteitsimpuls in het kantoorvastgoed te realiseren. De nieuwe gebiedsstrategie en het toekomstige bestemmingsplan Kennispark dragen dus indirect bij aan de concentratiestrategie richting Het Stationsgebied.

Voor het beleid en deze kantorenstrategie betekent dat het volgende:

- We positioneren Kennispark niet meer als een kantoorlocatie maar als een Innovatie Campus voor kennisintensieve science bedrijven die aansluiten bij het profiel van het gebied en de UT.
- Dit profiel wordt ook in het bestemmingsplan vastgelegd zodat nieuwe vestigers en nieuwbouw hier ook aan moeten voldoen.
- We werken niet meer mee aan de huisvesting van reguliere kantoorgebruikers die niet passen bij het profiel van Kennispark, voor zover onze instrumenten daartoe reiken.
- We gaan (nog) niet actief reguliere kantoorgebruikers benaderen om te verplaatsen uit Kennispark, maar rekenen op een organische en vrijwillige verschuiving/verkleuring.
- Op termijn zullen er dus kantoorgebruikers verplaatsen van het huidige Kennispark naar andere kantoorlocaties zoals Het Stationsgebied.
- We verkennen de mogelijkheden om de algemene kantorenbestemming weg te halen wanneer hier een bepaald aantal jaren geen gebruik van wordt gemaakt. Zo krijgt een steeds groter deel van het gebied de bestemming sciencebedrijf of sciencekantoor en kunnen we vestiging van niet-passende bedrijven steeds meer voorkomen.

6.5 KANTOREN BUITEN DE FORMELE KANTOORLOCATIES

HUIDIGE SITUATIE

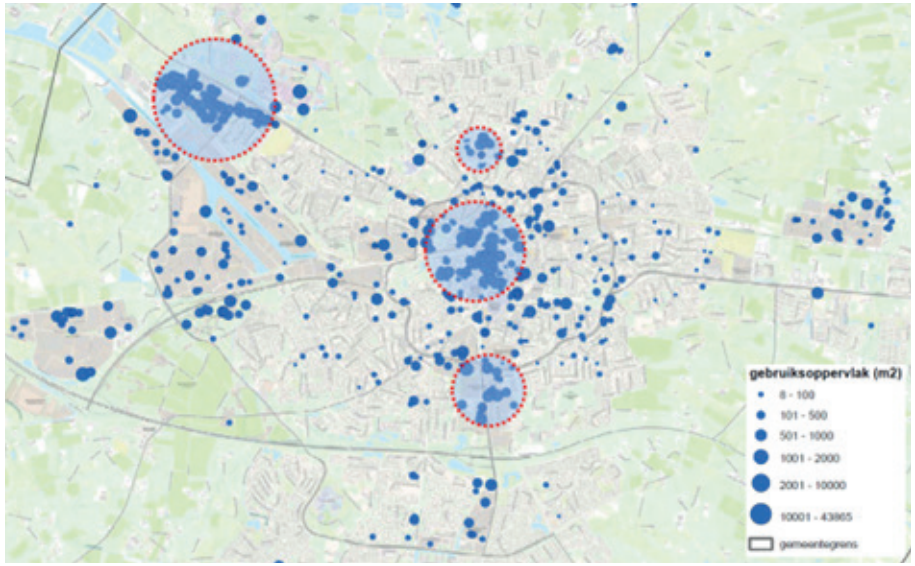
De totale kantorenvoorraad van Enschede is verspreid over vele plekken in de gemeente. In woonwijken, op bedrijventerreinen, aan hoofdwegen en op kantorenlocaties zijn kantoorpanden te vinden. Hieronder vallen onder andere verspreide kantoorgebouwen en kantoorvilla's langs de singels en invalswegen. Maar in mindere mate ook kantoordelen op bedrijventerreinen en vaak wat kleinere kantoortjes in wijken of buurten. Kortom, de categorie 'niet-formele kantoorlocaties' kent veel verschillende verschijningsvormen.

Iets meer dan de helft van de totale kantorenvoorraad (58%) bevindt zich buiten de formele kantoorlocaties en dat geldt voor 41% van het opnamevolume. Deze groep verspreide kantoren kent relatief weinig leegstand maar toch is de verwachting dat het perspectief van deze plekken de komende jaren verslechtert. Deze vaak solitair gelegen kantoren kunnen dus een belangrijke bijdrage leveren aan de concentratiestrategie als we er in slagen een deel van de voorraad aan de kantorenmarkt te onttrekken.

MARKTPOTENTIE

Het verslechterende perspectief van deze categorie kantoren komt vooral door de veranderende locatievoorkeuren van kantoorgebruikers. De kantorenlocaties en kantoorpanden veranderen steeds meer van functioneel naar betekenisvol en de kantorenmarkt van de toekomst is meer gericht op het leveren van toegevoegde waarde aan werknemers, bezoekers, organisaties en de maatschappij. In algemene zin constateren wij dat solitair gelegen kantoren steeds moeilijker zullen worden opgenomen door de markt. Op het moment dat huurcontracten aflopen zullen steeds meer van dit soort locaties te maken krijgen met langdurige leegstand.

GEBRUIKSOPPERVLAK MET KANTOORFUNCTIE NAAR GROOTTEKLASSE



Bron: Gemeente Enschede Geo Informatie (17-02-2020)

HANDELINGSPERSPECTIEF

Ter ondersteuning van de concentratiestrategie willen we het deel van de kantorenvoorraad dat zich buiten de kantoorlocaties bevindt verkleinen. Op die manier verkleinen we de kans op leegstand in buurten en wijken en stuwen we tegelijkertijd de vraag naar kantoorruimte in de richting van de kantoorlocaties. De druk op de kantorenmarkt wordt daarmee hoger en dat vergroot de kans op investeringen in bestaand vastgoed, verduurzaming en nieuwbouw op de locaties waar we dat graag willen.

Daarnaast is het vanuit economisch perspectief ook interessant om samen met de vastgoedeigenaren te verkennen welke nieuwe bestemmingen een pand op een solitaire locatie kan hebben. We zien tal van mogelijkheden om maatschappelijke functies in wijken hier een plek te geven of ondernemerschap vanuit de buurt te stimuleren. Ook culturele initiatieven kunnen zich op dergelijke plekken ontplooien. Deze vrijkomende panden kunnen daarmee weer van betekenis zijn voor hun omgeving.



Transformatie naar andere stedelijke functies

Transformatie van kantoren naar andere stedelijke functies is een goed instrument om de kantorenvoorraad buiten de kantoorlocaties te verkleinen. Hiermee geef je een kantoor een nieuwe toekomst en krijgt het weer betekenis voor de stad. We willen daarom kantooreigenaren aanmoedigen om bij langdurige leegstand in gesprek te gaan met de gemeente over een alternatieve invulling. Belangrijke voorwaarde is dat de nieuwe invulling goed moet aansluiten bij de doelen van de stad en behoeften van de omgeving.

De gemeente gaat in navolging van deze visie een beleidsregel/beleidskader opstellen waarin de voorwaarden worden vastgelegd waarbinnen de gemeente medewerking wil verlenen aan een transformatieverzoek. Belangrijke elementen daarbij zijn:

- De locatie van het pand
- De omgeving waarbinnen het pand zich bevindt
- De marktpotentie van het kantoorpand als kantoor (beoordeling via methodiek van de kansenkaart)
- De potentie van andere gebruiksvormen / functies in het pand.
- Panden die in alle redelijkheid niet kunnen voldoen aan de duurzaamheidseisen voor kantoren zoals energielabel C.

Transformatie naar wonen

De woningmarkt en de grote behoefte aan woonruimte (en flexwoningen) biedt kansen voor transformatie. Daarbij gaat de gemeente uit van kwalitatieve toevoegingen. Dit betekent dat de gemeente selectief is in het toestaan van kleine appartementen buiten het hoogstedelijk gebied[9].

Voor de transformatie van kantoren buiten de formele kantoorlocaties stellen we eisen aan de doelgroepen en woonproducten. Wanneer een initiatiefnemer zich meldt beoordelen we de potentie van de plek en het pand op basis van het nog op te stellen afwegingskader. Als de conclusie is dat transformatie gewenst is, dan stellen we een handelingskader op. Daarbinnen kan de initiatiefnemer een plan maken. Wonen is niet vanzelfsprekend een onderdeel van het handelingskader. Per geval bekijken we waar op dat moment behoefte aan is in de stad en omgeving.

Bovenstaande betreft met name de grotere en middelgrote kantoorpanden. Voor kantoorvilla's buiten de formele kantoorlocaties, kleine kantoren aan invalswegen of in een plint hebben we als gemeente een positieve grondhouding om mee te werken aan een transformatie naar een andere stedelijke functie. Hiervoor geldt de 'ja, mits' houding. De 'mits' heeft dan o.a. betrekking op de voorwaarden die we als gemeente stellen aan de nieuwe functie in relatie tot de omgeving.

Soms is een bestemmingswijziging niet eens nodig en hebben bijvoorbeeld kantoorvilla's aan invalswegen een mede bestemming wonen. Wanneer een kantoorvilla met woonbestemming weer als woning in gebruik wordt genomen is de gemeente voornemens om de kantoorbestemming bij een volgende herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan van het pand af te halen.

[9] Voor woningcorporaties is het mogelijk om onder voorwaarden af te wijken van deze lijn.



BIJLAGE I
STAND VAN ZAKEN ENERGIELABEL C-PLICHT

7.1 ENERGIELABELS (VERPLICHT ENERGIELABEL C IN 2023)

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m^2 per jaar. Voldoet het gebouw niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt[10]. De gemeente treedt op als handhaver bij overtreding van de energielabel C-verplichting.

- **A** - ZEER LAAG ENERGIEVERBRUIK
- **B** - LAAG ENERGIEVERBRUIK
- **C** - REDELIJK LAAG ENERGIEVERBRUIK
- **D** - GEMIDDELD ENERGIEVERBRUIK
- **E** - REDELIJK HOOG ENERGIEVERBRUIK
- **F** - HOOG ENERGIEVERBRUIK
- **G** - ZEER HOOG ENERGIEVERBRUIK

De verplichting geldt niet als:

- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) <50% is van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw;
- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw <100 m^2 is;
- het gaat om monumenten als bedoeld in de Erfgoedwet of aangewezen monumenten in een provinciale of gemeentelijke verordening;
- het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt;
- het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de Onteigeningswet;
- het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen;
- de maatregelen die nodig zijn om energielabel C te realiseren, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar.

In het energieakkoord van 2013 staat de volgende zin: "Voor 2030 wordt voor [bestaande] gebouwen gestreefd naar ten minste gemiddeld label A". Het is voor kantoren dus niet wettelijk verplicht om in 2030 energielabel A te hebben maar wel verstandig vanuit een lange termijn perspectief.

[10] Website Rijksdienst voor Ondernemend Nederland - https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-c-kantoren

7.2

HUIDIGE SITUATIE ENERGIELABEL C-VERPLICHTING

Colliers heeft eind 2021 op basis van BAG en RVO gegevens onderzoek gedaan naar de huidige stand van zaken in de Nederlands kantorenmarkt met betrekking tot de energielabels[11]. In Enschede voldeed op dat moment iets meer dan de helft aan de label C-verplichting en moest nog ruim een derde een label aanvragen (zie onderstaande tabel).

	% LABEL C OF BETER	% LABEL D OF BETER	% ZONDER LABEL	VERBETRING SINDS MEI 2021
Enschede	54%	9%	37%	8%
Landelijk	57%	10%	33%	6%

Uit onderzoek van de gemeente zelf blijkt dat Enschede 892 labelplichtige gebouwen telt, waarvan er 254 (28,5%) beschikken over een energielabel en 60 (6,7%) over een energielabel van D of lager. Eigenaren van deze panden hebben nog tot 1 januari 2023 de tijd om dit te verbeteren.

De verwachting van kenners is dat veel van de ongelabelde gebouwen relatief eenvoudig aan de label C-eis kunnen voldoen, omdat ze ook zonder aanpassingen zuinig genoeg zijn. Dit geldt op landelijke schaal voor bijna de helft van alle kantoren zonder label op dit moment. Een groot deel ervan is gebouwd na 1989, waarvan ruim negen van de tien gebouwen door de kwalificatie komen. Wanneer deze eigenaren dat dit jaar regelen, blijft ongeveer de helft uit deze categorie over dat nog moet worden verduurzaamd. Samen met de groep kantoren dat nu label D of slechter heeft verwachten we dat voor ongeveer 27% van de kantorenvoorraad investeringen nodig zijn om te voldoen aan de eis van label C. Dit is op basis van een landelijk beeld. In Enschede kan dat hoger of lager uitvallen.

[11] Colliers – Verduurzaming van Kantoren in Nederland (januari 2022)

7.3 ROL VAN DE GEMEENTE

De label-C verplichting is in het leven geroepen om de verduurzaming van de gebouwde omgeving te versnellen. Deze eis werd in 2016 geïntroduceerd en eigenaren hebben zich zes jaar kunnen voorbereiden op deze maatregel. Toch laten nog veel partijen het op het eind aankomen of komen bewust niet in actie. Niet alle kantooreigenaren ervaren namelijk de druk om te verduurzamen. Zij verwachten niet dat er strikt gehandhaafd gaat worden. De huidige energiecrisis brengt daar hopelijk verandering in, want het toont de noodzaak om te verduurzamen op pijnlijke wijze aan.

In de Energievisie[12] is bepaald dat ondernemers een eigen verantwoordelijkheid hebben bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. De gemeente ondersteunt door het verstrekken van informatie en het geven van adviezen. Zo is er begin 2022 een informatiecampagne gestart om kantoorgebruikers en vastgoedeigenaren te wijzen op de noodzaak om te voldoen aan de energielabel C-verplichting en te informeren welke stappen je als ondernemer/eigenaar kunt zetten om dat te bereiken. In september 2022 is er een informatiebijeenkomst voor vastgoedeigenaren en ondernemers georganiseerd. Als stok achter de deur is in de energievisie ook opgenomen dat we een afwachtende houding niet belonen en daarom zorgen we dat we onze handhavende taak ook gebalanceerd uitoefenen. Dit vraagt echter wel om meer inzet van onze handhavingscapaciteit. Op dit vlak loopt er een apart project met subsidie vanuit de provincie Overijssel en een eigen bijdrage van de gemeente.

Het niet naleven van de label C-verplichting, betekent dus een hoge boete of zelfs uiteindelijke sluiting van het gebouw. Dit betekent dat medewerkers niet langer naar hun kantoor kunnen komen om er te werken en bedrijven op zoek moeten naar andere kantoorruimte. De vraag naar een goede, duurzame werkomgeving neemt hierdoor alleen maar verder toe, terwijl het aanbod ervan niet harder stijgt. Dit kan leiden tot hogere huren en een nog grotere tweedeling tussen kansrijke en kansarme kantoren. Voor die kansarme kantoren stellen we een kansenkaart op, op basis waarvan we met vastgoedeigenaren in gesprek willen over het toekomstige gebruik en de mogelijkheden om te herontwikkelingen, transformeren of dat sloop als enige optie overblijft.

[12] Energievisie Enschede - https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0153.SV00012-0003/d_NL.IMRO.0153.SV00012-0003.pdf

