Bijlage 4. **Context besluitpunten en argumenten beslisnota raad**

Inleiding
We zien dat Zwolle groeit en de groei de komende jaren doorzet. Om huidige en nieuwe inwoners voldoende perspectief te geven op werkgelegenheid is extra, en vooral kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werkfuncties nodig. Met meer dan 30.000 banen is de kantorenmarkt in Zwolle een belangrijk onderdeel van de regionale economie. 30% van de totale Zwolse werkgelegenheid in 2022 bestaat uit kantoorbanen en draagt substantieel bij aan de uitvoerbaarheid van de brede welvaart. Zakelijke diensten en de publieke sector zijn de kurken waar de Zwolse kantorenmarkt op draait. In Zwolse kantoren zijn publieke organisaties zoals rijksdiensten, provincie, gemeente, rechtbank, Penitentiaire inrichting, waterschap en politiediensten gehuisvest. Bedrijven uit de ICT, E-commerce, financiële dienstverlening, accountancy en advocatuur zijn voor Zwolle belangrijke kantoorgebruikers uit de zakelijke dienstverlening.

In het Economisch Perspectief voor Zwolle zijn diverse kansrijke sectoren als speerpunt benoemd, waaronder ICT, E-commerce, de creatieve industrie en de Health-sector. Vooral ICT en E-commerce bedrijven groeien snel en vestigen zich bij voorkeur in multifunctionele gebouwen met (moderne) kantoorconcepten in het centrum en nabij het station.

Onder invloed van Covid en veranderende trends in werkpatronen heeft de functie van het kantoor zich versneld ontwikkeld naar een plek voor ontmoeting en samenwerking in een gezonde en duurzaam verantwoorde werkomgeving. Beschikbaarheid van moderne en gezonde werkplekken op aantrekkelijke locaties is de belangrijkste vestigingsfactor voor kantoorgebruikers en essentieel voor het behouden en aantrekken van schaars personeel.

CBRE constateert dat kantoorhoudende organisaties steeds moeilijker geschikte werkruimte vinden op binnenstedelijke werklocaties in Zwolle. De regio is over het algemeen geen alternatief voor de vestiging van een kantoor. In accountgesprekken geven bedrijven duidelijk aan voor Zwolle te kiezen of voor een, in omvang vergelijkbare, stad buiten de regio.

Op de meest gewilde werklocaties (Spoorzone/Binnenstad) is de kantorenleegstand inmiddels (ver) beneden de frictieleegstand. Dat betekent dat het aanbod van kantoren te laag is om aan de vervangingsvraag te voldoen. Bij gebrek aan alternatieven (ook aan de randen van de stad) is de kans groot dat huurders zich oriënteren op andere steden buiten de regio, waar wel voldoende aanbod is van moderne en gezonde kantoren. Daarmee kunnen organisaties talent structureel aan zich binden. Op dit vlak is, volgens CBRE, binnen de Zwolse kantorenmarkt sprake van een kwalitatieve en kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. We zien dat oudere, (grootschalige) kantoren aan de rand van de stad leeg blijven en het kleinschalige, duurzame alternatieve kantoor in de binnenstad ontbreekt.

Algemene conclusies en aanbevelingen rapport CBRE
Om de verouderde Zwolse kantorenmarkt toekomstbestendig te maken heeft CBRE het volgende op hoofdlijnen gerapporteerd:

- Doorgaan met transformatie van verouderde kantoren zonder bijbouwen veroorzaakt een problematische toename van krapte op de Zwolse kantorenmarkt. Daardoor dreigt het gevaar van onvoldoende werkplekken voor behoud en groei van kantoorbanen in lijn met de groei van het aantal inwoners.
- Voeg selectief 20.000 m2 – 30.000 m2 bvo[1] hoogwaardige moderne kleinschalige kantoorruimte (duurzaam, innovatief en gezond) aan de bestaande kantorenvoorraad toe (dit is dus boven op de vervangingsvraag van 53.200 m2 bvo)[2]. Hiermee wordt de komende periode aan de groeiende marktvraag voldaan.
- Creëer één hoogwaardige multifunctionele werklocatie in Zwolle door het versterken en functioneel verbinden van de werklocaties Spoorzone en Voorsterpoort met de binnenstad in samenhang met de randen van het centrum én de Nieuwe Veemarkt;

[1] bvo = bruto vloer oppervlakte
[2] Zie pagina 12 informatienota

- Kies voor strategisch samenwerken met de ruim vertegenwoordigde publieke sector (nationale politie en rijksdiensten) en de maakindustrie/onderwijs (Perron 038) in de Spoorzone om invloed te vergroten op een succesvolle gebiedsontwikkeling;
- Benadruk de rol van de Spoorzone in het spoorwegknooppunt Zwolle als vestigingsplaats voor regiokantoren en 'hubs' in Oost-Nederland;

Tabel 1. geeft schematisch het effect van de door CBRE voorgestelde uitbreiding van de Zwolse kantorenvoorraad met maximaal 30.000 m2 bvo tot 2031. De kolom: *% marktvraag* geeft de gemiddelde procentuele marktvraag per onderzochte werklocatie in de periode 2017 – 2022 weer. Bijvoorbeeld voor de Spoorzone bedroeg de gemiddelde marktvraag in deze periode 10.000 m2 bvo per jaar op een totaal van 18.750 m2 bvo voor de onderzochte deelgebieden (= 53%). Door deze percentages op de extra 30.000 m2 bvo kantoormeters toe te passen, kan per werklocatie de benodigde kantorenvoorraad in 2031 afgeleid worden.

Tabel 1.

Zwolle	**kantorenvoorraad**	**% marktvraag**	**prognose extra vraag**	**kantorenvoorraad**
Werklocatie	2021	2017-2021[3]	Kantoormeters (2031)	2031 (totaal)
Spoorzone	185.000 m2 bvo	53%	15.900 m2 bvo	200.900 m2 bvo
Centrum	270.000 m2 bvo	25%	7.500 m2 bvo	277.500 m2 bvo
Voorsterpoort	72.000 m2 bvo	8%	2.400 m2 bvo	74.400 m2 bvo
Oosterenk	150.000 m2 bvo	13%	3.900 m2 bvo	153.900 m2 bvo
Overig	28.000 m2 bvo	1%	300 m2 bvo	28.300 m2 bvo
Totaal	705.000 m2 bvo	100%	30.000 m2 bvo	735.000 m2 bvo

Bron: Kantorenmarktvisie Zwolle CBRE.

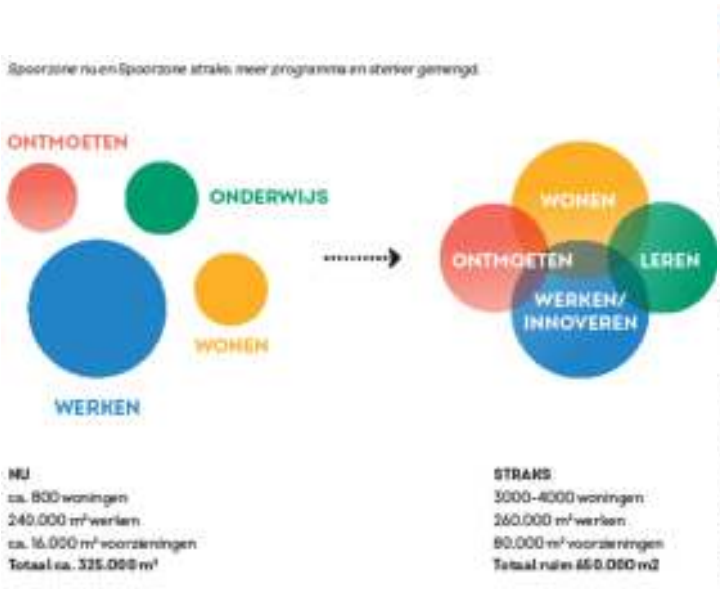
Conclusies en aanbevelingen CBRE per werklocatie
Per werklocatie worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven en getoetst aan bestaande programma's in vastgestelde beleidskaders (ontwikkelkaders/visies). Vervolgens wordt het door CBRE ingeschatte risico voor de onderzochte werkgebieden bij ongewijzigd kantorenbeleid aangegeven. Tot slot vindt per werklocatie een confrontatie/toets plaats met de huidige gebieds-programma's.

1. **Spoorzone**

Conclusie en aanbeveling CBRE
CBRE verwacht de grootste vraag naar moderne kantoren in Zwolle tot 2031 in de Spoorzone.
Het gaat vooral om Club & Hub[4] kantoorgebruikers in combinatie met middelgrote regiokantoren in de directe nabijheid van het NS-station. De gevraagde kantoorruimte per gebouw ligt tussen de 2.500 en 10.000 m2 bvo.
CBRE verwacht op basis van dit rapport tot 2031 een extra kantoorbehoefte in de Spoorzone van max. 15.900 m2 bvo boven op het huidige kantoorvolume van 185.000 m2 bvo (zie tabel 1.)
Transformatie van oude kantoren dienen elders in de Spoorzone gecompenseerd worden. Perspectief op voldoende beschikbaarheid van (nieuwe) moderne, duurzame en gezonde kantoren in de Spoorzone is de belangrijkste voorwaarde is voor de huidige kantoorhuurders om in Zwolle te blijven. En om voldoende talent aan te kunnen trekken en vast te kunnen houden in een krappe arbeidsmarkt. Streef naar de vestiging van een universiteitsdependance om R&D gedreven groeisectoren als ICT, E-commerce, energie en maakindustrie van een extra impuls te voorzien.

Toetsingskader
Het vastgestelde ontwikkelkader Spoorzone (2020) gaat uit van een toevoeging van 20.000 m2 werkfuncties in 2035 ten opzichte van het programma van 240.000 m2 werken in 2019.

[3] CBRE-rapport, kerncijfers deelgebieden
[4] CBRE-Kantorenmarktvisie Zwolle, pag.52



UITWERKINGSVRAAG:
Uitwerking en specifiek maken programma en karater per deelgebied in deelgebiedcoalitie

Indicatief programma 2019

Wonen	ca. 800 wo.	5%
Werken	ca. 240.000 m²	90%
Voorzieningen [o.a. onderwijs]	ca. 16.000 m²	5%
Totaal	**325.000m²**	

Indicatief programma 2035

Wonen	ca. 3000-4.000 wo.	45%
Werken	ca. 260.000 m²	40%
Voorzieningen [o.a. onderwijs]	80.000 m²	15%
Totaal	**450.000 m²**	

Het totale werkprogramma voor de Spoorzone is in 2019 gebaseerd op 240.000 m2 inclusief 185.000 m2 kantoorruimte. Het kantorenaandeel bedraagt 185.000: 240.000 = 77% van het totale kantorenvoorraad. 23% van dit totale werkprogramma (55.000:240.000) bestaat uit niet kantoorwerkfuncties.
Voor 2035 gaat het ontwikkelkader uit van 260.000 m2 werkfuncties, een toename van 20.000 m2. Bij een gelijkblijvend kantorenaandeel van 77% van het totale werkprogramma in 2035 wordt het totale kantorenprogramma voor de Spoorzone 200.400 m2, een toename van 15.400 m2. Niet duidelijk is of het ontwikkelkader uitgaat van vrij verhuurbaar oppervlakte (vvo)[5] of bruto verhuurbaar oppervlakte (bvo). Ter illustratie: 20.000 m2 vvo = 23.600 m2 bvo. In de kantorenmarkt is het gebruikelijk om bvo te hanteren.
Risico bij ongewijzigd beleid
Bij onvoldoende aanbod van moderne, duurzame regio en 'hub' kantoren wordt door CBRE de kans groot ingeschat dat huidige huurders van kantoorruimte in de Spoorzone hun aflopende huurcontract niet of beperkter verlengen. Door het ontbreken van tijdig beschikbare volwaardige alternatieven kunnen regionaal georiënteerde werkgevers Zwolle noodgedwongen verlaten. Voor talent is het ontbreken van gezonde, moderne en duurzame werkplekken een belangrijke reden om elders grotere werkgevers te zoeken die wel in hoogwaardige (regio)kantoren gevestigd zijn.

Confrontatie/toetsingskader
Het vastgestelde ontwikkelkader uit 2020 biedt voldoende (ontwikkel)ruimte om aan de door CBRE verwachte vraag naar moderne, duurzame kantoorruimte tot 2031 te voldoen. Voorwaarde is wel dat transformatie van bestaande kantoren in de Spoorzone elders op deze werklocatie programmatisch gecompenseerd worden.

2. Centrum

CBRE verwacht dat, naast de Spoorzone, de vraag naar moderne en kleinschalige kantoren in het centrum van Zwolle groot zal blijven. Duurzame kantoorruimte op centrumlocaties nabij OV blijft populair. Het belangrijkste onderscheid met kantoren in de Spoorzone is het gevraagde kleinere schaalniveau tot 2.500 m2 bvo. In de historische binnenstad, het Noorderkwartier, de Nieuwe Veemarkt, en het Roelenkwartier is bijna geen aanbod meer van dit type kantoorruimte.

Toetsingskaders
Ontwikkelprogramma Stadshart
Met het programma 'Ons Stadshart van Morgen' (2022) wordt ingezet op binnenstedelijke groei; dat wil zeggen dat we meer gaan wonen, werken en recreëren in hetzelfde stukje stad. Het zwaartepunt van Ons Stadshart van Morgen ligt in de historische binnenstad, de Singelzone, het Noorderkwartier, het Roelenkwartier en de Willemsknoop/Stationsbuurt. De ambitie vanuit dit ontwikkelprincipe is om

[5] vvo = verhuurbaar vloer oppervlakte

het economisch vestigingsklimaat te versterken en Zwolle meer te positioneren als creatieve, experimentele en innovatieve stad. Er wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe werkplekconcepten, waar meerdere bedrijven op een locatie werken en ontmoetingsruimte delen of waar werken gecombineerd kan worden met winkelen of horeca. Voor de komende periode zijn daarom vijf focusgebieden geselecteerd, die elk hun eigen mix en kleur hebben en waar de gemeente in samenwerking met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars aan gaat werken. Het ontwikkelprogramma Stadshart doet geen uitspraken over het kantorenprogramma in m2 bvo.

Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan
De gebiedsontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt(15-03-2022) heeft een belangrijke opgave om een verbinding te leggen tussen het centrum van de stad en Voorsterpoort. In de Nieuwe Veemarkt zouden kleinschalige kantoorontwikkelingen goed kunnen passen, binnen een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied waar zowel ruimte is voor wonen, werken en ontspannen. De kantoorfunctie is gericht zijn op het creëren van aantrekkelijke co-working spaces, ontmoetingsplekken en op kantoorruimte voor de vele kleinere ondernemers die Zwolle rijk is. De beoogde kleinschalige kantoren (max 2.500 m2 bvo) bestaan uit hoogwaardige multitenant-offices (healthy/ smart) met een gemengd programma (incl. kleinschalige horeca/vers(retail) en shared services in de plint en/of dakterrassen). Bij voorkeur gelegen op aantrekkelijke binnenstedelijke locaties met parkachtige ontmoetings/ workout-plekken. Parkeren wordt opgelost in shared mobility-concepts (parkmanagement) met andere bedrijven in de omgeving. Het werkprogramma bestaat uit 13.500 m2 bvo tot 2029 en doet geen expliciete uitspraken over het exacte kantorenprogramma. In de gebiedsvisie wordt wel aangegeven dat kantoren onderdeel uitmaken van het werkprogramma.

Voorzieningen en Werken

Uitgifte fasering aantal m2 BVO voorzieningen en werken

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	M2/BVO
Voorzieningen	-	-	1.640	1.640	1.640	1.640	1.640	-	-	-	8.200
Werken	-	-	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	-	-	-	13.500
Totaal	-	-	4.340	4.340	4.340	4.340	4.340	-	-	-	21.700

Uitgifte Nieuwe Veemarkt

Bron: gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt (2022)

In de gebiedsvisie Meeuwenlaan (maart 2022) is geen plek meer voor traditionele grote monofunctionele kantoren aan de ‘nieuwe Meeuwenlaan’. Wel is er ruimte voor nieuwe vormen van werken in co-workingspaces, een werkplek in de horeca of kleine werkruimte aan huis. In de gebiedsvisie staat geen specifiek kantorenprogramma in m2 bvo, wel worden de bestaande kantoren, ca. 20.000 m2 bvo getransformeerd naar wonen met een summier werkprogramma van 1.800 m2 bvo in de plinten. Netto neemt de kantorenvoorraad op deze locatie met 18.200 m2 bvo af. Voor deze getransformeerde kantoormeters is geen compensatieprogramma geboden.

Noorderkwartier Zwolle (NKZ)
In de gebiedsvisie Noorderkwartier Zwolle (2022) is werken een belangrijk onderdeel van de beoogde mix aan functies. Werken is niet alleen een economische drager, maar zorgt ook voor draagvlak voor lokale ondernemers en voorzieningen. Het NKZ als werklocatie heeft veel unieke kwaliteiten: de ligging aan het water en bij het centrum, de nabijheid van de A28 en de aanwezigheid van bijzondere functies zoals Hedon, de Librije en de Spiegel. Wat betreft het werken zien we wel een verschuiving: de grootschalige kantoormeters worden deels vervangen door hoogwaardige kleinschalige kantoorruimtes met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsruimte. Naast kantoren is er ruimte voor andere werkfuncties zoals kleinschalige bedrijfsruimtes, werkplaatsen en ateliers. Zo wordt het een plek voor denkers én doeners. Voor de bestaande overheidsgebouwen (Belastingdienst) aan het `Cultuurplein wordt een ‘tweede leven’ gezocht door ze te hergebruiken, te verbouwen, functies eraan toe te voegen en ze te verduurzamen. De belangrijke opgaven hebben betrekking op wonen, mobiliteit en versterking van onze economische en culturele positie. Door het beoogde transformeren van deze rijkskantoren wordt 15.000 m2 bvo aan de Zwolse kantorenvoorraad onttrokken. De totale kantorenvoorraad van het NKZ bedraagt, inclusief de rijkskantoren, uit ca. 42.500 m2 bvo. De beschikbare kantoorruimte voor werkfuncties in dit gebied neemt hierdoor met 35% af. In het huidige

programma van het NKZ wordt nog niet voorzien in nieuwe kleinschalige kantoorfuncties die het verlies aan kantoormeters compenseren.

Roelenkwartier(RK)
De ontwikkeling van het Roelenkwartier is opgenomen in het Ontwikkelprogramma Stadshart. Deze locatie is gepositioneerd aan de westelijke rand van het Stadshart, in een stedelijke leefomgeving met een grote diversiteit aan functies. Kenmerkt is de combinatie van wonen, onderwijs, zorg, werken en cultuur op een dynamische plek, waar ook de rauwe kanten van de stad zichtbaar zijn. Een nieuwe gebiedsontwikkeling in het Roelenkwartier vraagt om een mix, waarbij de hoofdfunctie werken blijft en deze gecombineerd wordt met wonen en andere functies. Het huidige kantorenprogramma bestaat uit 8.500 m2 bvo waarin 17 bedrijven in 2 kantoren gevestigd zijn (w.o. Bakertilly, Bergman Clinics, Philips en BeljonWesterterp).

Centrum overig (incl. historische binnenstad)
De kantorenvoorraad in het overige deel van het centrumgebied bedraagt ca. 200.000 m2. Dit zijn overwegend kleinere kantoorruimten in veelal gemengde gebouwen. In het programma van het Handelshuys (Broerekwartier) is 1.600 m2 bvo nieuw toe te voegen kantoorruimte opgenomen.

Risico bij ongewijzigd beleid
Bij onvoldoende beschikbaarheid van moderne en duurzame werkplekken op aantrekkelijke centrumlocaties verwacht CBRE dat kantoorhoudende bedrijven op zoek gaan naar alternatieve locaties buiten de regio Zwolle. Talent verhuisd (braindrain) mee met werkgevers naar aantrekkelijke werkplekken in moderne gebouwen die wel voldoen aan de nieuwste huisvestingswensen.

Confrontatie/toetsingskader
De conclusies & aanbevelingen van CBRE voor het centrumgebied zijn herkenbaar. CBRE adviseert de huidige kantorenvoorraad op deze werklocatie te verhogen met 7.500 m2 bvo tot 277.500 m2 bvo in 2031. In de huidige centrumprogramma's wordt ruim 30.000 m2 bvo kantoorruimte getransformeerd zonder compensatie met nieuw kantoorprogramma. Deze mismatch van 37.500 m2 bvo aan kleinschalige kantoren is zorgelijk gezien het afbreukrisico van werkgelegenheid voor kleinere bedrijven zoals startups en creatieve ondernemers. In de nog op te stellen kantorenvisie wordt de onderzocht hoe vraag en aanbod binnen de centrum stedelijke gebiedsontwikkelingen kunnen worden afgestemd.

3. **Voorsterpoort**(VP)

Conclusie en aanbeveling CBRE
Deze werklocatie onderscheidt zich binnen de kantorenmarkt als zichtlocatie met een uitstekende autobereikbaarheid voor grotere kantoorgebruikers en flex-offices.
CBRE adviseert om Voorsterpoort te ontwikkelen tot een volwaardige centrumlocatie door een stevige kwaliteitsimpuls met voorzieningen, ruimte voor nieuwe selectieve kleinschalige multi-tenant gebouwen en businesscenters. Voeg kleinschalige kantoren toe (nieuwbouw) om functioneel aan te sluiten met de Spoorzone en centrum via de Nieuwe Veemarkt. In de geprognotiseerde vraag is het advies om 2.400 m2 bvo kantoren tot 2031 toe te voegen. CBRE adviseert om de huidige kantorenvoorraad op VP aan te houden voor strategische invulling op termijn i.p.v. transformatie.

Toetsingskader
Het Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan Voorsterpoort uit 2019 omschrijft de ambitie en ontwikkelingen voor kantoren/ bedrijvigheid in de paragraaf 1.1.1. Voorsterpoort is een bestaande kantorenlocatie in (regio) Zwolle. Door de regionale ligging van Voorsterpoort, met een uitstekende autobereikbaarheid en de aanwezigheid van de bestaande kantoren op Spooldereiland, is Voorsterpoort een locatie waar groei kansrijk is. Nieuwe kantoorontwikkelingen op Voorsterpoort zijn mogelijk, indien dit op basis van marktonderzoek onderbouwd kan worden. Het is de ambitie om moderne kantoorconcepten te ontwikkelen voor de zakelijke dienstverlening. In combinatie met andere functies in de nabijheid (retail, ondersteunende horeca, leisure) en een aantrekkelijke openbare ruimte worden deze kantoorconcepten verder versterkt.

De locaties waar bedrijvigheid mogelijk is (of een combinatie van) zijn:

- Voormalige Beers-locatie (eigendom gemeente)
- Bestaande locaties langs de Grote Voort (privaat eigendom)
- Spooldereiland (privaat eigendom)

Voor de locaties welke niet in bezit zijn van de gemeente, wordt afhankelijk van de behoefte van de eigenaren onderzocht of de plannen haalbaar zijn. Deze initiatieven worden als particulier initiatief beoordeeld. Uitbreiding van kantoren of transformatie van de bestaande kantorenvoorraad wordt per initiatief onderzocht en afgewogen.

Risico bij ongewijzigd beleid
Bij het ontbreken van een aantrekkelijk voorzieningenniveau en versterking van het kantorenmilieu met kleinschalig vastgoed is het perspectief voor de huidige (relatief nieuwe) kantoren op Voorsterpoort slecht. De huidige, leegstand neemt dan naar verwachting verder toe en vergroot de negatieve uitstraling op de andere ontwikkelingen (meubelboulevard) op Voorsterpoort.

Confrontatie/toetsingskader
De conclusies & aanbevelingen van CBRE voor Voorsterpoort worden deels onderschreven. Het ontwikkelen van VP naar een volwaardig aaneengesloten centrumlocatie voor de kantorenmarkt lijkt te ambitieus. De aanbeveling van CBRE om het kantorengebied (Spooldereiland) van een stevige kwaliteitsimpuls te voorzien kan de aantrekkelijkheid voor nieuwe huurders verhogen. De bestaande (deels lege) grote monofunctionele kantoren kunnen door additionele functiemenging, het toevoegen van voorzieningen en kwaliteit in de openbare ruimte, aantrekkelijker worden voor huurders.
Het Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan Voorsterpoort biedt voldoende ruimte om het kantorenmilieu aantrekkelijker te maken. In de nog op te stellen kantorenvisie wordt de onderzocht of en hoe functiemenging, verbetering van de openbare ruimte en het toevoegen van kleinschalige kantoren (2.400 m2 bvo) op Voorsterpoort in de gebiedsontwikkeling kan worden opgenomen.

4. Oosterenk

Conclusie en aanbeveling CBRE
Op deze werklocatie is een deel van de kantoren sterk verouderd en staan structureel leeg. Transformatie naar wonen kan hier een uitkomst bieden en bijdragen aan een compacter en aantrekkelijker profiel als (regionaal)zorgcluster rond het ISALA. Het nieuwe zuidelijke deel, Watersteeg, kan als betaalbare kantorenlocatie blijven functioneren als vestigingsplaats voor auto-afhankelijke kantoorgebruikers.

Toetsingskader
Op Oosterenk bevindt zich een grote hoeveelheid arbeidsplaatsen die belangrijk is voor Zwolle en de regio. Hoewel specialisatie (bijvoorbeeld op het gebied van Health & Care) een onderscheidend profiel kan versterken, moet er genoeg betaalbare kantoorruimte blijven voor andere (hoogwaardige) bedrijven. Oosterenk blijft een economische banenmotor. De Gebiedsvisie Oosterenk (2020) onderschrijft specifiek het belang van de kantoren door volop ruimte te blijven bieden voor uitbreiding en vernieuwing van kantoorruimte en kleinschalige bedrijvigheid. Behoud van de huidige kantorenvoorraad (2020) is uitgangspunt in deze visie. Dat betekent dat elke nieuwe getransformeerde kantoormeter elders in Oosterenk zou moeten worden teruggebouwd. Bij zwaarwegende economische argumenten is het toevoegen van kantoren bij uitzondering mogelijk.

Risico bij ongewijzigd beleid
Het verouderde (leegstaande)vastgoed belemmert de ontwikkeling van het kansrijke zorgcluster op Oosterenk. Het ontbreken van betaalbaar vastgoed voor startende en kleinere bedrijven in de stad is een rem op innovatie. Perspectief op modernisering en verduurzaming van courante kantoren is voorwaarde om de geambieerde economische banenmotor draaiende te houden.

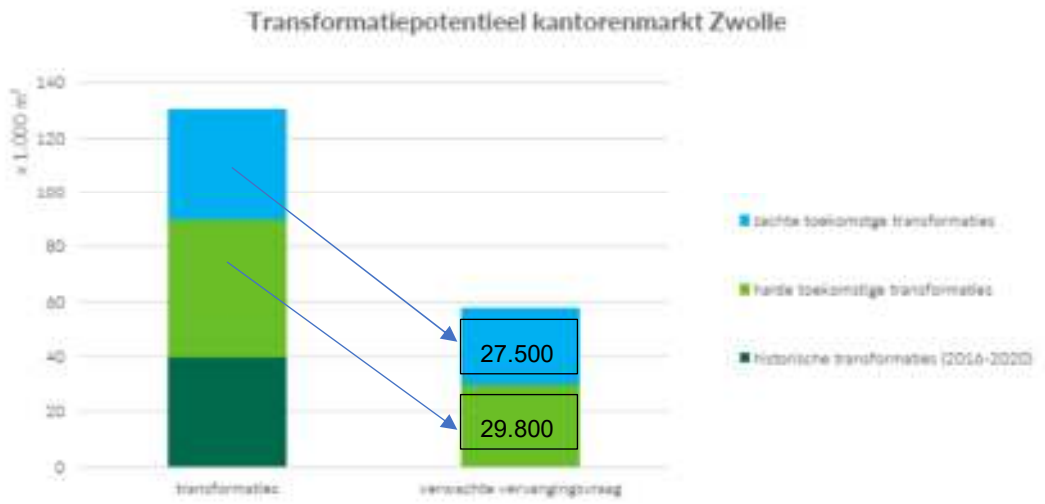
Confrontatie/toetsingskader
De conclusies & aanbevelingen van CBRE voor Oosterenk worden onderschreven als het gaat om transformeren van structureel leegstaande verouderde kantoren. Wel is het advies om bestaande oudere kantoren die verhuurd zijn te verduurzamen en te moderniseren om te behouden voor economische functies.
In de gebiedsvisie Oosterenk is kantoorwerkgelegenheid een belangrijk onderdeel van de transitie:

het blijft een onmisbare brandstof voor de economische banenmotor. Dat kan alleen als er voldoende ruimte voor werkplekken, kantoorbanen, beschikbaar blijven. Door het behouden van het huidige aantal kantoormeters blijft de sterke banenmotor op Oosterenk draaien. In de nog op te stellen kantorenvisie wordt de onderzocht of en hoe elke getransformeerde kantoormeter gecompenseerd kan worden door nieuwbouw of verbouw elders in het gebied. In deze kantorenvisie wordt expliciet ingezoomd op de parkeeropgave uit de gebiedsvisie Oosterenk.

Het advies van CBRE om in te zetten op autobereikbaarheid voor kantoorgebruikers moet in de uitwerking in lijn zijn met de parkeeropgave uit de gebiedsvisie Oosterenk. Dat betekent in de bestaande situatie samenwerking tussen de betrokken partijen stimuleren en flexibiliteit in gezamenlijk gebruik creëren. En met parkmanagement en door de informatievoorziening over parkeermogelijkheden beschikbaarheid verbeteren. Nieuwe initiatieven moeten aantonen hoe ze een bijdrage leveren aan het besparen van ruimte door op een vernieuwende manier om te gaan met parkeren.

Effect benutten transformatiepotentieel op de kantorenvoorraad
Tussen 2016 en 2020 is ongeveer 40.000 m2 bvo kantoorruimte door transformatie naar wonen aan de Zwolse kantorenvoorraad onttrokken. Daar zijn geen nieuwe moderne, duurzame en gezonde werkplekken voor terug gebouwd in de stad. Het effect daarvan is een structurele schaarste aan kantoorruimte in de Spoorzone en het centrum van Zwolle. Eerder is aangegeven dat de Zwolse kantorenmarkt sterk verouderd is waardoor een veel kantoren niet meer aantrekkelijk zijn voor kantoorgebruik. CBRE doelt hiermee op het ‘”transformatiepotentieel”.

Transformatiepotentieel



Bron: Kantorenmarktvisie Zwolle CBRE 2022.

In bovenstaande grafiek geeft CBRE aan dat als Zwolle meewerkt om het transformatiepotentieel binnen de verouderde kantorenvoorraad naar wonen om te bouwen er behoefte ontstaat (vervangingsvraag) naar circa 57.300 m2 bvo nieuwe kantoren.

Aandachtspunten
Een aantal ontwikkelingen maken het implementeren van een succesvolle kantorenstrategie ingewikkeld. Daarbij spelen de volgende aandachtspunten een rol.

- In de gebiedsontwikkelingen is behoefte aan een helder werkprogramma waarbij per gebied een onderscheidend en onderling aanvullend kantorenmilieu wordt gedefinieerd voorzien van een strategisch (kantoren)programma (scenario's);
- Uiteenlopende planningen van de gebiedsontwikkelingen worden programmatisch op elkaar afgestemd;
- Economische ontwikkelingen lopen dwars door de gebiedsontwikkelingen heen (recessie/hausse);
- Tegelijkertijd is er een transformatie-opgave van verouderde kantoren naar woningen; de rol van de kantorenmarkt kan hierin versnellend optreden door nieuwbouw;
- Binnen de gebiedsontwikkelingen vindt een optimalisatieslag plaats door functiemenging. Vernieuwing en verduurzaming van het kantorenprogramma is aantrekkelijk voor stakeholders om extra te investeren in woon-werk combinaties.
- Druk vanuit wonen op stedelijke ontwikkelgebieden. Urgente actie vereist vanuit economische(kantoren) programma's in 2023 om gemengde gebiedsontwikkeling te stimuleren.
- De kantorenleegstand in Zwolle is in 2022 gehalveerd van 10,6% in 2021 naar 5,3% in 2022. Deze leegstand van 41.700 m2 bvo (verouderde kantoren) is niet meer afdoende om de kantoorgebruikers uit het transformatiepotentieel te herhuisvesten. (bijlage 3)