Gemeente Almelo

# Raadsbrief ter informatie

*Postadres:*
**Gemeente Almelo**
**Postbus 5100**
**7600 GC Almelo**

Aan de raad van de gemeente Almelo

| Doorkiesnummer | Behandeld door | Datum |
|---|---|---|
| 541977 | M. Stamsnieder-Mensen | 1 februari 2022 |

Onderwerp
Resultaten kantorenmarkt onderzoek Twente

Geachte leden van de raad,

In het streven naar een gezonde kantorenmarkt in een vitaal en toekomstbestendig stedelijk gebied, hebben de drie gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo samen met de Provincie Overijssel (initiatiefnemer) en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) een verdiepingsslag op de kantorenmarkt laten uitvoeren. Aan de hand van diverse marktanalyses is zowel een kwantitatief als kwalitatief inzicht gegeven in het verleden, het heden en de toekomst van de kantorenmarkt.

**Bevindingen**
De volgende onderzoeksresultaten, conclusies en constateringen zijn een belangrijke basis voor de strategische aanbevelingen in de kantorenstrategie:

- Het kantorenaanbod (leegstand) is teruggelopen in de afgelopen periode en in Almelo relatief laag. De afname van het aanbod is in de afgelopen 10 jaar vooral het gevolg geweest van onttrekkingen (sloop/ transformatie) en in mindere mate het gevolg van additionele opname door kantoorgebruikers;
- De totale kantorenvoorraad in gebruik is de afgelopen jaren beperkt gegroeid c.q. stabiel gebleven, een situatie die ook de komende jaren naar verwachting blijft bestaan;
- Er is een redelijke opname op de Twentse kantorenmarkt. Kantoorhoudende bedrijven verhuizen wel, maar doen dat overwegend binnen de bestaande kantorenvoorraad en vaak ook binnen dezelfde gemeente. Bovenregionale gebruikers vestigen zich nauwelijks in Twente. Er is een trend waarneembaar dat de gemiddelde omvang van de opname per gebruiker in $m^2$ kleiner wordt
- De belangstelling van vastgoedbeleggers/ -ontwikkelaars voor nieuwbouw van kantoren in Twente is zeer beperkt. Herontwikkeling van bestaande panden of transformatie van gebouwen naar kantoorfunctie lijkt kansrijker. Als er toch belangstelling voor nieuwbouw bestaat, betreft het vaak multifunctionele gebouwen waar de kantorenmeters onderdeel zijn van een grotere vastgoedontwikkeling met meerderde gebruiksdoelen.
- De ontwikkelingen tonen duidelijk aan dat er in de huidige gebruikersmarkt een voorkeur bestaat voor één specifiek vestgingsmilieu: binnenstedelijke stationslocaties.

**Aanbevelingen**
Gezien de kenmerken van de Twentse kantorenmarkt ligt de voornaamste uitdaging niet zozeer in het kunnen aanbieden van voldoende vierkante meters kantoorruimte, maar om het aanbieden van de juiste kwaliteit op de juiste locatie. Het advies is daarom als volgt:

- Kies voor een strategie gericht op concentratie van de (vervangings)kantorenmarkt in een beperkt aantal ‘regionale focusgebieden’, die het beste aansluiten bij de huidige (en toekomstige) vestigingsvoorkeuren van gebruikers: de binnenstedelijke stationslocaties.
- Bij het toepassen van een concentratiestrategie wordt gewerkt aan het ‘verleiden’ van de vervangingsmarkt tot vestiging in de regionale focusgebieden (de binnenstedelijke stationslocaties), waarbij de belangrijkste opgaven voor gemeenten en ontwikkelaars zijn:

    - Verlevendigen van de gebieden – stimuleren van een sterke(re) mix van functies (wonen, werken, winkelen, ontspannen) geeft een interessant en levendig gebied dat goed aansluit bij moderne vestigingseisen van kantoorgebruikers;
    - Toevoegen van multifunctionele gebouwen – de gematigde belangstelling van ontwikkelaars voor het realiseren van nieuwe kantoorgebouwen in Twente is een beperkende factor in het streven naar meer beschikbaarheid van (multifunctionele) kantoren in de centrumlocaties. Herontwikkeling van (kantoor)panden op interessante plekken naar multifunctionele gebouwen is meer in trek bij vastgoedontwikkelaars. Het vergroot bovendien de levendigheid van een gebied en versterkt daarmee het vestigingsmilieu. Mogelijk zijn vastgoedontwikkelaars bereid om in eventuele nieuwbouw van multifunctionele panden ook kantoorruimte aan te bieden, hiervoor moet in gebiedsontwikkelingstrajecten aandacht bestaan;
    - Vergroten van de beschikbaarheid flexibele kantoorconcepten en kleinere kantoorunits. In de afgelopen jaren is er een duidelijke trend zichtbaar van schaalverkleining in de kantorenmarkt. De grote monofunctionele kantoorgebouwen sluiten niet goed (meer) aan op de marktvraag, die komt vanuit veel kleinere gebruikers.
- Volg de markt: als de markt zich gunstig ontwikkelt en de concentratiestrategie zichtbaar wordt, dan kan nieuwbouw van (multifunctionele) kantoren in beeld komen in de regionale focusgebieden voor kantoren. Monitor de markt, maar wees op korte termijn voorzichtig met het uitbreiden van de kantorenvoorraad.

**Uitvoering**
Op basis van de bevindingen en de adviezen kiezen we voor een strategie gericht op concentratie van de (vervangings)kantorenmarkt in het centrum en de Spoorzone. Een koers die past bij de Strategische uitvoeringsagenda stadsontwikkeling, waarover u bent geïnformeerd via de raadsbrief Raad - 6762. Dit betekent dat we de adviezen uit het rapport betrekken bij de uitvoeringsaanpak voor de Spoorzone en het programma binnenstad, twee van de gebieden in de in de Strategische uitvoeringsagenda stadsontwikkeling zijn aangemerkt als prioritaire gebieden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen

Bijlage: Rapport “Inzicht en advies kantorenmarkt Enschede, Hengelo, Almelo” (INT-80744)

Buck Consultants International

# Inzicht en advies kantorenmarkt Enschede, Hengelo en Almelo

Verdiepend inzicht in de drie kantorenmarkten en strategische aanbevelingen voor gezonde en toekomstgerichte ontwikkeling

## Eindrapportage







**In opdracht van:**
Gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo, Provincie Overijssel en Herstructureringsmaatschappij Overijssel

Buck Consultants International (BCI)
Nijmegen, 7 juni 2021

# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 2 | Huidige situatie kantorenmarkt | 4 |
| 3 | Marktvraag en (plan)aanbod | 8 |
| 4 | Kantorenstrategie en advies | 10 |

# 1 Inleiding

In het streven naar een gezonde kantorenmarkt in een vitaal en toekomstbestendig stedelijk gebied, hebben de drie gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo samen met de Provincie Overijssel en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) een verdiepingsslag op de kantorenmarkt laten uitvoeren door Buck Consultants International (BCI). Aan de hand van diverse marktanalyses is zowel een kwantitatief als kwalitatief inzicht gegeven in het verleden, het heden en de toekomst van de kantorenmarkt.

De doelstelling van het onderzoek is vierdelig:

A Het **verkrijgen van een diepgaand kwalitatief en kwantitatief inzicht in de kantorenmarkten** van Enschede, Hengelo en Almelo, als basis voor het realiseren van een op elkaar afgestemde gezamenlijke kantorenmarkt
B **Beoordeling van aanbod (leegstaande panden) op kansrijkheid** om door de markt te worden opgenomen: welke panden zijn nog te verhuren (eventueel na herontwikkeling) en welke panden zullen niet meer door de markt worden opgenomen.
C Een gezamenlijke **vervolgstrategie waarbij de analyse van de kantorenmarkt gekoppeld wordt aan de ambities voor kantoren(locaties)** van de drie gemeenten
D **Uitwerking van aandachtspunten voor een wijze van monitoring** waarmee de marktontwikkelingen voor kantoren op gestructureerde wijze gevolgd kunnen.

De resultaten van het onderzoek geven de drie gemeenten en provincie een diepgaand inzicht in de Twentse kantorenmarkt als geheel en de drie specifieke deelmarkten in termen van typen kantorenmilieus, -gebruikers en -ontwikkelingen. Voorliggend document is een weergave van de belangrijkste bevindingen en een advies voor een strategie.

De volgende drie hoofstukken komen aan bod:

Hoofdstuk 2 Huidige situatie kantorenmarkt
Hoofdstuk 3 Marktvraag en (plan)aanbod
Hoofdstuk 4 Kantorenstrategie en advies

Ondersteund door interactieve sessies met de drie gemeenten, de provincie Overijssel en HMO zijn verschillende werkdocumenten met onderliggende analyses opgesteld die de basis vormen voor deze eindrapportage. Er is gestart met een grondige marktanalyse. Vervolgens is een kansenkaart opgesteld met betrekking tot het toekomstperspectief van (een aantal) individuele kantoorgebouwen, zijn de individuele kantorenlocaties beoordeeld op kwalitatieve kenmerken, is de Twentse kantorenmarkt vergeleken met andere regio's en is een voorzet gegeven voor een kantorenmonitor.

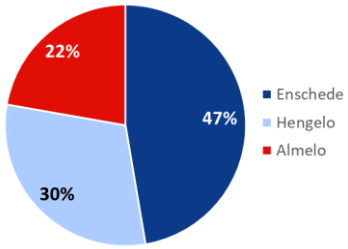
# 2 Huidige situatie kantorenmarkt

In termen van voorraad, aanbod en jaarlijkse opname wordt de kantorenmarkt in de regio Twente voornamelijk bepaald door de gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo. In deze drie gemeenten worden verschillende typen vestigingsmilieus voor kantoren aangeboden die met name geconcentreerd zijn op acht locaties:

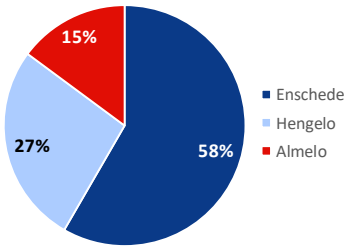
| Enschede | Hengelo | Almelo |
|---|---|---|
| • Centrum<br>• Business and sciencepark<br>• Zuiderval<br>• Roombeek | • Hart van Zuid<br>• Westermaat | • Centrum<br>• Zuid Entree |

De kantorenmarkten in Twente hebben vooral een regionale functie, waarbij Enschede als het regionale centrum beschouwd kan worden. Enschede, Hengelo en Almelo hebben samen een aandeel van 80% in de kantorenmarkt van Twente (voorraad, opname en leegstand).

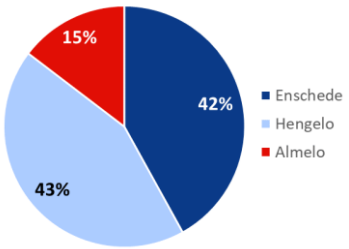
***Voorraad (2019)***




***Opname ('15-'20)***




***Leegstand (2020)***




**Dynamiek**

De kantorenmarkt van Enschede, Hengelo en Almelo heeft zich de afgelopen vijf jaar op hoofdlijnen positief ontwikkeld. Een licht stijgende trend van de opname naar gemiddeld 63.000 m² per jaar in de periode 2015-2019, een dalende trend van leegstand en aanbod van nieuwbouwlocaties. De (structureel) leegstaande kantoren van dit moment zijn grotendeels geconcentreerd op de (monofunctionele) kantorenlocaties.

Deze kantorendynamiek heeft voor het overgrote deel plaatsgevonden binnen de bestaande kantorenvoorraad. In de afgelopen jaren heeft nauwelijks nieuwbouw van zelfstandige kantoren plaatsgevonden. De totale Twentse kantorenvoorraad in gebruik is in de afgelopen 10 jaar nagenoeg gelijk gebleven en in sommige jaren zelfs licht afgenomen.

De gebruikers van de Twentse kantorenvoorraad zijn voor het overgrote deel lokale of regionale partijen. Er was in de afgelopen 10 jaar zeer beperkt bovenregionale belangstelling voor (kantoor)vestiging in Twente. Groei moet daarom van regionale gevestigde spelers komen, maar de afgelopen jaren laten zien dat de groeikracht van regionale (zelfstandige)

kantoorgebruikers beperkt is. Hiermee wijkt de Twentse markt voor kantoren af van in de regio sterke markt voor bedrijfsruimten, zoals hightech gekoppeld aan (light) industrial. In alle drie de grotere Twentse gemeenten presteert de hightech maakindustrie beter dan de pure kantoorgebruikers. De regio onderscheidt zich met een aantal toonaangevende top-technologische werklocaties en behoort daarmee tot de nationale top drie van top-tech regio's. De Universiteit Twente (UT) vervult daarin een belangrijke spilfunctie.

Een gezonde kantorenmarkt is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kantoorhoudende bedrijven en instellingen. Eén van de kenmerken van de kantorenmarkt is het cyclische karakter. De kredietcrisis die haar hoogtepunt had in 2008 heeft in de jaren erna in negatieve zin haar sporen nagelaten. De kantorenmarkten zijn in de afgelopen jaren echter wel meer in evenwicht gekomen, maar dat heeft vooral te maken met een sterke toename van het aantal onttrekkingen. Veel verouderde kantoren zijn gesloopt en in veel gevallen getransformeerd naar appartementen.

**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 met ook verschillende achtergronden. Enkele voorbeelden zijn:

- **Colliers - makelaar**: kantorenleegstand groeit met maximaal 2,5% tot 2024
- **Bouwinvest - vastgoedbelegger**: 10-15% minder uren op kantoor, maar dit vertaalt niet per sé naar minder benodigde kantoormeters, deze worden namelijk voor andere doeleinden (ontmoeten, overleggen) ingezet
- **EDGE - vastgoedontwikkelaar**: markt laat geen krimp zien, wel een trek naar kwalitatief beter panden op aantrekkelijke locaties in steden. Zeker internationaal zetten werkgevers druk op de terugkeer naar het kantoor door werknemers

Waar de impact op het aantal vierkante meters in gebruik mogelijk beperkt gaat zijn, 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

**Vestigingsmilieus**
De kantorenmarkt kent verschillende typen locaties met onderscheidende kenmerken en kwaliteit (vestigingsmilieus). BCI herkent vijf typen kantoren-vestigingsmilieus in Twente. In onderstaande tabel zijn de acht kantorenlocaties gekoppeld aan de vijf typen milieus:

| Locaties / Milieus | Binnenstedelijke stationslocatie | Snelweglocatie | Uitvalswegen / stedelijk niet CS | Sciencepark / Campus | Creatieve locatie |
|---|---|---|---|---|---|
| **Enschede** | | | | | |
| Centrum | ☑ | | | | |
| Zuiderval | | ☑ | | | |
| Business and sciencepark | | | ☑ | ☑ | |
| Roombeek | | | | | ☑ |
| **Hengelo** | | | | | |
| Hart van Zuid | ☑ | | | | |
| Westermaat | | ☑ | | | |
| **Almelo** | | | | | |
| Centrum | ☑ | | | | |
| Zuid Entree | | ☑ | | | |

## Trends & ontwikkelingen

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 hebbe 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 functiegemengde omgeving, op een goed bereikbare (ov-)locatie. Een aantal dominante trends en ontwikkelingen voor kantoren zijn weergegeven in onderstaande tabel:

| Dominante trends | | |
|---|---|---|
| | **Kleinere kantoorgebruikers**<br>Verschuiving binnen kantoorhoudende sectoren richting advies, onderzoek en ICT | • Groeiend aandeel van kleinschalige transacties in opnamecijfers voor kantoren in Twente<br>• Hoge bezetting van bedrijfsverzamelgebouwen, soms ook buiten de reguliere kantorenlocaties |
| | **Functiegemengde omgeving**<br>Kracht van een levendige omgeving met functiemix en nabijheid voorzieningen | • De werknemers en bezoekers maken steeds meer de plek, niet de stenen<br>• Vooral (binnen)stedelijke centrumlocaties zijn in staat om deze levendige omgeving te bieden |
| | **Multifunctionaliteit gebouwen**<br>Door het nieuwe werken andere eisen aan ontmoeting, sfeer en creativiteit | • Kantoorgebouwen veranderen van functioneel naar betekenisvol voor de medewerkers<br>• Bredere marktbasis voor investeringen in nieuwe multifunctionele concepten met kantoor |
| | **Openbaar vervoer belangrijk**<br>Goede ontsluiting van vestigingsplaats met trein (en bus) op loopafstand | • Op knooppunten van OV liggen betere kansen voor ontwikkeling en exploitatie van kantoren<br>• Jong talent wil graag met het openbaar vervoer naar kantoor reizen |
| | **Nieuwbouw beperkt**<br>Interesse van ontwikkelaars en beleggers voor nieuwbouw beperkt | • Kansen op nieuwbouw van pure kantoren voor reguliere kantoorgebruikers zijn beperkt<br>• 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 verwachte toekomstige vraag naar kantoren sluit niet voor alle Twentse vestigingsmilieus even goed aan. In onderstaande figuur zijn de vijf trends afgezet tegen de typen kantorenmilieus in Twente. Het perspectief voor de typen milieus is beoordeeld op basis van de mate waarin de nieuwe eisen van eindgebruikers aansluiten bij de onderscheidende kenmerken van de kantorenmilieus.

| Dominante trends | | Binnenstedelijke stationslocaties | Snelweglocaties | Uitvalswegen | Science parks | Creatieve locaties |
|---|---|---|---|---|---|---|
|  | **Kleinere kantoorgebruikers** Verschuiving binnen kantoorhoudende sectoren richting advies, onderzoek en ICT | ++++ | ++ | ++ | ++++ | +++ |
|  | **Functiegemengde omgeving** Kracht van een levendige omgeving met functiemix en nabijheid voorzieningen | +++++ | + | ++ | +++ | ++ |
|  | **Multifunctionaliteit gebouwen** Door het nieuwe werken andere eisen aan ontmoeting, sfeer en creativiteit | ++++ | ++ | ++ | +++ | ++++ |
|  | **Openbaar vervoer belangrijk** Goede ontsluiting van vestigingsplaats met trein (en bus) op loopafstand | +++++ | + | ++ | ++++ | +++ |
|  | **Nieuwbouw beperkt** Interesse van ontwikkelaars en beleggers voor nieuwbouw beperkt | +++ | + | + | +++ | + |

*Beoordeling perspectief : +++++ zeer gunstig, + zeer ongunstig*

De conclusie is dat de binnenstedelijk gelegen stationslocaties van de drie Twentse steden 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) zullen de marktbelangstelling sterk zien teruglopen. Het perspectief voor verdere groei van deze locaties verslechtert.

**Perspectief ontwikkelaars en beleggers op de kantorenmarkt**

Vanuit het perspectief van vastgoedontwikkelaars en -beleggers is nieuwbouw van kantoren met de huidige marktomstandigheden in Twente niet of nauwelijks interessant. Het realiseren van een nieuw kantoorpand (zonder een combinatie met andere functies) levert momenteel geen positieve business case. De volgende redenen liggen daaraan ten grondslag:

- De markthuur (per m²) die kantoorgebruikers bereid zijn te betalen is te laag in Twente;
- De leegstand is relatief hoog en daardoor is er beperkt perspectief op stijging van huren;
- De bouwkosten voor commercieel vastgoed zijn in de afgelopen jaren fors gestegen;
- De krachtige institutionele beleggers concentreren zich primair op kantorenvastgoed in de Randstad en ook banken willen beperkt financieren;
- De kritische massa van eigenaren/gebruikers, die eventueel een eigen kantoorpand willen bouwen is beperkt in de regio Twente.

De conclusie is dat de kansen op nieuwbouw van kantoren beperkt zijn in de huidige Twentse kantorenmarkt en dat herontwikkeling van bestaande gebouwen op aantrekkelijke plekken prioriteit verdient, omdat hier de kansen op investeringen vanuit de markt groter zijn.

# 3 Marktvraag en (plan)aanbod

**Vraagprognose**
In een landelijk onderzoek van BCI samen met het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in 2019 in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, zijn economische prognoses tot 2030 opgesteld voor 18 bedrijfstakken in Nederland. 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 Nederland tot 2030 in de beide scenario's. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de kantrenvoorraad in gebruik (ofwel: totale voorraad minus leegstand). De prognose is (pré-Corona) gedaan voor geheel Nederland en voor de vier landsdelen Noord, West, Oost en Zuid afzonderlijk (Twente ligt in landsdeel Oost waar Flevoland, Gelderland en Overijssel in vallen).

Op basis van de twee scenario's is de groei in het totale kantorenruimtegebruik in Enschede, Hengelo en Almelo voor de periode 2020-2030 ingeschat. Hoewel de exacte uitwerking van de Corona pandemie op de kantorenmarkt nog onduidelijk is, laten de kantorenopnamecijfers over 2020 en begin 2021 een behoorlijke terugval zien in Twente en in de rest van Nederland. Gezien de onzekerheid rond de lange termijn impact van Corona op de kantorenmarkt zijn de groeiprognosescenario's tot 2030 gecorrigeerd door een groeivertraging van drie jaar toe te passen. Bovendien is er een krimpscenario (scenario A) toegevoegd aan de (pre-Corona) prognoses. Dit leidt tot de volgende prognoses van de kantorenvoorraad in gebruik voor de drie Twentse gemeenten gezamenlijk in drie scenario's:

| | BCI/EIB scenario's / COVID-19 correctie | |
|---|---|---|
| **Scenario A – krimp**<br>• Economische stilstand/krimp<br>• Meer thuiswerken zorgt voor krimp van **2,5%** voorraad in gebruik tot 2030 | **Scenario B – beperkte groei**<br>• Lage groei (4,2% volgens BCI/EIB scenario's).<br>• 3 jaar groeivertraging vanwege Corona (effectieve groei **2,5%**) | **Scenario A – medium groei**<br>• Hogere groei (7,3% volgens BCI/EIB scenario's).<br>• 3 jaar groeivertraging vanwege Corona (effectieve groei **5,6%**) |
| **Krimp tot 2030: 31.000 m²** | **Groei tot 2030: 31.000 m²** | **Groei tot 2030: 71.000 m²** |

**Aanbod**
De Twentse kantorenmarkt laat een vrij hardnekkig aanbod (leegstand) zien dat momenteel ongeveer 149.000 m² bedraagt voor kantoren vanaf 500 m², waarvan ruim 125.000 m² in de gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo samen.

De voorraad in gebruik is de afgelopen 10 jaar voor zover inzichtelijk gelijk gebleven of zelfs licht afgenomen. Er is wel een forse reductie in de leegstand van kantoren waargenomen, maar dit is vooral het gevolg van onttrekkingen (sloop of transformatie naar een andere functie) en niet van groei van de voorraad in gebruik.

Naast het aanbod binnen de bestaande voorraad aan kantoren (door leegstand), kent de Twentse kantorenmarkt een behoorlijke plancapaciteit voor additionele kantoren van bijna 110.000 m² aan bruto vloeroppervlak. De plancapaciteit is samen met de gemeenten ingeschat op basis van realistische bouwmogelijkheden op onbebouwde kavels met een kantoorbestemming. De plancapaciteit is voor bijna 90% geconcentreerd op de acht kantorenlocaties, die centraal staan in dit onderzoek.

**Match vraag en aanbod**

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

| Confrontatie vraag en aabod | Totaal 3 steden | Enschede | Hengelo | Almelo |
|---|---|---|---|---|
| Leegstand (>500 m², 30-11-2020) | 125.600 | 52.700 | 54.500 | 18.400 |
| Transformatie van kantoor (onttrekking '20-25) | -39.200 | -18.900 | -13.200 | -7.100 |
| Transformatie naar kantoor (toevoeging '20-25) | 5.000 | 5.000 | - | - |
| **Aanbod** (excl. plancapaciteit) | 91.400 | 38.800 | 41.300 | 11.300 |
| Plancapaciteit kantoren (m² bvo) | 109.800 | 53.000 | 45.400 | 11.500 |
| **Aanbod** (incl. plancapaciteit) | 201.200 | 91.800 | 86.700 | 22.800 |
| | | | | |
| Kantorenvoorraad in gebruik (m² in 2020) | 1.085.400 | 649.700 | 254.600 | 181.100 |
| **Scenario A - krimp** (2020-2030) | -31.100 | | | |
| **Scenario B - beperkte groei** (2020-2030) | 31.000 | | | |
| **Scenario C - medium groei** (2020-2030) | 71.000 | | | |

*Constateringen:*

- Leegstand van kantoren (>500 m²) is groter dan de groeiverwachting in het hoogste scenario tot 2030 (medium groei). Hierbij is nog niet gekeken in hoeverre de kwaliteit van de leegstaande kantoren aansluit bij de markteisen.
- Door verwachte transformaties van (en naar) kantoren in de de drie gemeenten neemt de leegstand per saldo af met ruim 34.000 m².
- De plancapaciteit voor kantoren op het Business and sciencepark (31.000 m²) zal worden ingezet voor het aantrekken van kennisintensieve bedrijven, die geen onderdeel zijn van de reguliere kantorenmarkt.

*Kanttekeningen:*

- Leegstand (125.600 m² in totaal) zit verspreid over 70 panden, waarvan 37.500 m² (30%) is geconcentreerd in de volgende vier grote kantoorpanden:
  - Hart van Zuid: 9.050 m² Princes Beatrixstraat 15
  - Westermaat: 15.450 m² Hazenweg 121 (voormalig stadskantoor)
  - Zuiderval: 6.000 m² Wethouder Beverstraat 185
  - Enschede Centrum: 7.000 m² Ariensplein (Stadscampus Connect-U)
- Niet alle kantoorpanden in de leegstand zijn nog courant voor opname door de markt, maar mogelijk wel voor herontwikkeling of transformatie naar een andere functie.
- Voor onttrekkingen en toevoegingen (transformatie) geldt dat het gaat om beoogde plannen, die naar verwachting in de komende 5 jaar doorgang zullen vinden. Er is hier sprake van onzekerheid, omdat de financiering nog niet altijd is geregeld.

# 4 Kantorenstrategie en advies

Het opstellen van de kantorenstrategie gebeurt aan de hand van vier elementen:

A Uitgangspunten voor kantorenstrategie
B Ruimtelijke accommodatiestrategie
C Regionale focusgebieden
D Aanbevelingen per kantorenlocatie

## A Uitgangspunten voor de kantorenstrategie

Gebaseerd op de kenmerken van de Twentse kantorenmarkt (zie voorgaande hoofdstukken), gelden de volgende uitgangspunten voor het opstellen van de Twentse kantorenstrategie:

- Het aanbod aan kantoren (leegstand) is fors. Afname van het aanbod is de afgelopen 10 jaar vooral het gevolg geweest van onttrekking (sloop/ transformatie) en minder als gevolg van additionele opname door kantoorgebruikers;
- De kantorenvoorraad in gebruik is de afgelopen jaren beperkt gegroeid/ stabiel gebleven, een situatie die ook de komende jaren naar verwachting blijft bestaan;
- Er is een redelijke opname op de Twentse kantorenmarkt. Kantoorhoudende bedrijven verhuizen wel maar doen dat binnen de bestaande kantorenvoorraad en vaak ook binnen dezelfde gemeente. Bovenregionale gebruikers vestigen zich nauwelijks in Twente. Er is een trend waarneembaar dat de gemiddelde omvang van de opname per gebruiker in m² kleiner wordt;
- De belangstelling van vastgoedbeleggers/ -ontwikkelaars voor nieuwbouw van kantoren in Twente is zeer beperkt. Herontwikkeling van bestaande panden of transformatie van gebouwen naar kantoorfunctie lijkt kansrijker. Als er toch belangstelling voor nieuwbouw bestaat, betreft het vaak multifunctionele gebouwen waar kantoren slechts een onderdeel van een grotere vastgoedontwikkeling meer meerderde gebruiksdoelen zijn.

## B Ruimtelijke accommodatiestrategie

Gezien de kenmerken van de Twentse 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. Voor het opstellen van een passende ruimtelijke accommodatiestrategie zijn drie mogelijke richtingen geïdentificeerd:

| Concentratiestrategie | | Spreidingsstrategie | | Doelgroepenstrategie | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Focus op een beperkt aantal kantorenlocaties om voldoende marktdruk te creëren voor nieuwe ontwikkelingen |  | Breed palet aan kantorenlocaties om kantoorgebruikers zo optimaal mogelijk te faciliteren |  | Ontwikkelen van kantorenlocaties voor specifieke groepen kantoorgebruikers |

**Het is de aanbeveling van BCI om te kiezen voor een concentratiestrategie vanuit de volgende overwegingen:**

*Beperkte marktvraag in verhouding tot het aanbod*
In een situatie van fors aanbod op verschillende kantorenlocaties, maar achterblijvende vraag, ligt concentratie het meest voor de hand volgens BCI. Op een beperkt aantal locaties werken aan hoogwaardige vestigingsmilieus, die passen bij veranderde gebruikersvoorkeuren is kansrijker dan focus op veel verschillende locaties.

*Weinig echt onderscheidende doelgroepen*
Gebruikers op de Twentse kantorenmarkt zijn veelal lokaal/ regionaal verzorgend of actief in niches. Een duidelijk onderscheidend cluster van kantoorgebruikers met aantrekkingskracht op (boven)regionale partijen is niet aanwezig op de Twentse kantorenlocaties. Voor doelgroep-specifieke kantorenlocaties ziet BCI weinig perspectief. Concentratie op kantorenlocaties waar meerdere typen doelgroepen zich thuis voelen ligt het meest voor de hand.

*Groeiende belangstelling OV locaties*
Concentratie van kantoren op locaties met openbaar vervoerontsluiting, sluit goed aan op de voorkeur van kantoorgebruikers (duurzaamheidsoverwegingen maken dit ook wenselijk). Vier van de Twentse kantorenlocaties zijn door spoor ontsloten: de drie binnenstedelijke stationslocaties en het Business and sciencepark in Enschede.

*Vraag naar multifunctionele omgeving*
Onder andere om (jong) talent aan te kunnen trekken, kijken kantoorgebruikers steeds nadrukkelijker naar de kwaliteit van de vestigingsomgeving. Een dynamische omgeving met een mix aan functies (wonen, werken, sporten, recreëren, dineren) waar werknemers graag werken maar ook verblijven geniet dan voorkeur. Vooral de binnenstedelijke stationslocaties voldoen aan dit profiel.

*Vraag naar multifunctionele gebouwen*
Multifunctionele gebouwen kunnen voor gebruikers interessant zijn, maar zijn dit 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 lager zijn. Gebieden waar verschillende gebruikersgroepen aanwezig zijn (zoals binnensteden) passen hier goed bij.

Overzicht match ruimtelijke accommodatiestrategieën en kenmerken van de Twentse kantorenmarkt:

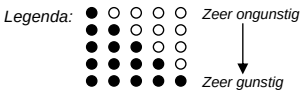
| | Kenmerken en trends kantorenmarkt Twente | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Strategie | Relatief beperkte groei van de kantorenmarkt | Weinig echt onderscheidende doelgroepen | Groeiende belangstelling voor OV-knopen | Aantrekkelijkheid multifunctionele omgevingen | Vraag naar multifunctionele gebouwen | **Match** |
| Concentratie | +++++ | +++++ | +++++ | +++++ | ++++ | **+++++** |
| Spreiding | ++ | ++ | + | ++ | ++++ | **++** |
| Doelgroepen | ++ | +[1)] | ++ | ++ | +++ | **+/++** |

De keuze voor een concentratiestrategie betekent werken aan het creëren van passende vestigingsmilieus op een beperkt aantal locaties. Dit kan er toe leiden dat een deel van de huidige gebruikers op de overige locaties gaan kiezen voor deze concentratielocaties, die immers (nog) beter gaan aansluiten op de moderne vestigingseisen. Voor de overige locaties moeten ook keuzes worden gemaakt. Blijft daar de focus op kantoren? Of is een alternatief gebruik van deze locaties mogelijk/ kansrijk? Welke functies zouden er kunnen passen?

## C Regionale focusgebieden

De kantorenlocaties die het beste aansluiten op (de veranderende) vestigingsvoorkeuren van kantoorgebruikers - en daarom over het meest gunstige markperspectief beschikken - zijn de drie binnenstedelijke stationslocaties (zie ook hoofdstuk 2 trends & ontwikkelingen). Met een zeer gunstig marktperspectief doelt BCI op de potentie om kantoorgebruikers naar het gebied te trekken. Dit staat los van kansen op het toevoegen van nieuwe kantoren, aangezien de gebieden soms nog behoorlijke leegstand kennen die (eventueel na herontwikkeling) aan de markt kan worden aangeboden. Voor de Twentse kantorenmarkt is het de aanbeveling om drie kantorenlocaties aan te wijzen als regionale focusgebieden voor de kantorenmarkt.

| Kantorenmilieus Twente | Beoordeling milieus aan kantorentrends | Perspectief opname van kantoorruimte |
|---|---|---|
| **Binnenstedelijke stationslocaties**<br>*Enschede Centrum*<br>*Hengelo Hart van Zuid*<br>*Almelo Centrum* | ●●●●● | Zeer gunstig perspectief → **Regionale focusgebieden** |
| **Science parks**<br>*Business and sciencepark* | ●●●○○ | Gunstig perspectief |
| **Uitvalswegen**<br>*(Business and sciencepark)* | ●●○○○ | Minder gunstig perspectief |
| **Creatieve locaties**<br>*Roombeek* | ●●○○○ | Minder gunstig perspectief |
| **Snelweglocaties**<br>*Zuiderval (Enschede)*<br>*Westermaat (Hengelo)*<br>*Zuid Entree (Almelo)* | ●●○○○ | Ongunstig perspectief |



De drie kantorenlocaties hebben een eigen dynamiek en verkeren in verschillende fasen van ontwikkeling. In de aanbevelingen per kantorenlocatie (onderdeel D) worden de acht locaties individueel besproken, in zijn algemeenheid doet BCI de volgende aanbevelingen:

*Verleidt de vervangingsmarkt tot vestiging in de regionale focusgebieden*
De dynamiek op de Twentse kantorenmarkt (kantoorgebruikers die verhuizen) is redelijk groot (ongeveer 63.000 m² per jaar). Momenteel kunnen kantoorgebruikers kiezen uit een behoorlijk aantal panden met leegstand verspreid over verschillende kantorenlocaties. Er zijn geen echt sterke kantorenlocaties aan te wijzen met een kwalitatieve propositie (omgeving + vastgoed) en een bovengemiddeld grote regionale aantrekkingskracht. In de drie regionale focusgebieden moet worden gewerkt aan het versterken van de vestigingsmilieus.

*Versterk de vestigingsmilieus in de regionale focusgebieden*
De belangrijkste elementen voor het gericht versterken van de vestigingsmilieus in de drie regionale focusgebieden zijn:
- Verlevendigen van de gebieden – een sterke(re) mix van functies (wonen, werken, winkelen, ontspannen) geeft een interessant en levendig gebied dat goed aansluit bij moderne vestigingseisen van kantoorgebruikers;
- Toevoegen van multifunctionele gebouwen – de matige belangstelling van ontwikkelaars voor het realiseren van nieuwe kantoorgebouwen in Twente is een beperking in het streven naar meer beschikbaarheid van (multifunctionele) kantoren in de centrumlocaties. Herontwikkeling van panden op interessante plekken naar multifunctionele gebouwen is meer in trek bij vastgoedontwikkelaars. Het vergroot bovendien de levendigheid van een gebied en versterkt daarmee het vestigingsmilieu. Mogelijk zijn vastgoedontwikkelaars bereid om in eventuele nieuwbouw van multifunctionele panden ook kantoorruimte aan te bieden, hiervoor moet in gebiedsontwikkelingstrajecten aandacht bestaan;
- Vergroten beschikbaarheid flexibele kantoorconcepten en kleinere kantoorunits.

*Volg de markt*
- Als de markt zich gunstig ontwikkelt kan nieuwbouw van (multifunctionele) kantoren in beeld komen in de regionale focusgebieden voor kantoren. Monitor de markt, maar wees op korte termijn voorzichtig met het uitbreiden van de kantorenvoorraad. In een separaat document zijn handvatten gegeven voor monitoring.
- Doorvertaling van de concentratiestrategie naar de verschillende kantorenlocaties, betekent dat de marktvraag zich meer gaat richten op de binnenstedelijke stationslocaties. In de drie groeiscenario's betekent dit dat in deze gebieden op termijn een krappe of tekort schietende aanbodsituatie kan ontstaan

*Doorvertaling concentratiestrategie naar aanbodsituatie per kantorenlocatie*

| **Vestigingsmilieus**<br>Ontwikkeling leegstand per scenario (2030) | **Leegstand 2021 gecorrigeerd*** | **Concentratiestrategie met regionale focusgebieden** | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Scenario A<br>Krimp | Scenario B<br>Beperkte groei | Scenario C<br>Medium groei |
| Binnenstedelijke stationslocaties | 43.600 | | | |
| Enschede centrum | 15.400 | Evenwicht | Aanbodtekort | Aanbodtekort |
| Hengelo Hart van Zuid | 21.600 | Ruim aanbod | Ruim aanbod | Beperkt aanbod |
| Almelo centrum | 6.600 | Evenwicht | Aanbodtekort | Aanbodtekort |
| Scienceparks | 15.900 | | | |
| Business and sciencepark | 15.900 | Ruim aanbod | Ruim aanbod | Ruim aanbod |
| Creatieve locaties | - | | | |
| Roombeek | - | Evenwicht | Evenwicht | Evenwicht |
| Snelweglocaties | 38.600 | | | |
| Zuiderval | 7.000 | Ruim aanbod | Ruim aanbod | Ruim aanbod |
| Westermaat | 28.400 | Ruim aanbod | Ruim aanbod | Ruim aanbod |
| Zuid Entree | 3.200 | Ruim aanbod | Evenwicht | Evenwicht |

** Gecorrigeerd voor bekende transformatie tot 2030*

*Kantoren buiten de regionale focusgebieden*

Buiten de regionale focusgebieden kunnen eventuele concrete (nieuwbouw)marktinitiatieven die zich aandienen worden overwogen als zij binnen de bestaande plancapaciteit passen. Echter, kiezen voor een concentratiestrategie betekent ook kritisch kijken naar de aard van dergelijke initiatieven. Is het mogelijk om ze in de focusgebieden onder te brengen? Gezien de beperkte uitbreidingsvraag en de keuze voor focus op de drie stationslocaties, is een heroverweging/ heroriëntatie van plancapaciteit op de overige locaties opportuun: liggen er nog reële kansen voor kantoorontwikkeling? Zijn er mogelijkheden voor een gewijzigde koers/bestemming (bijvoorbeeld naar hightech / light industrial?) Onder welke condities is een langere ontwikkelhorizon acceptabel?

## D Aanbevelingen per kantorenlocatie
## D1 Regionale focusgebieden

| **Enschede - Centrum** | | | |
|---|---|---|---|
| Vestigingsmilieu: | Stationslocatie | Transformatiesaldo: | -11.900 m² |
| Voorraad: | 95.300 m² | Plancapaciteit: | 3.900 m² |
| Leegstand | 27.300 m² | Perspectief opname: | Zeer gunstig |

**Aanbevelingen:**

**Zet in op verdere versterking van het vestigingsmilieu. De afgelopen jaren zijn qua omgevingskwaliteit mooie stappen gemaakt in en rondom de binnenstad. Het aanbod aan passend modern kantorenvastgoed is echter beperkt, zeker als sprake is van een concentratiestrategie én een (beperkt of medium) groeiende markt.**

Aanbodpropositie:

- Gecorrigeerd voor bekende transformatie is het aanbod (leegstand) ongeveer 15.400 m². Om door de markt te worden opgenomen hebben verschillende panden een kwaliteitsimpuls nodig. Op Ariensplein (Stadscampus Connect-U) is na een grootschalige herontwikkeling, 7.000 m² aan kantoorruimte beschikbaar gekomen, die goed aansluit op veranderende vestigingseisen (o.a. kleinschalig).
- De binnenstad heeft de laatste jaren een behoorlijke kwaliteitssprong gemaakt, mede door herontwikkelingen en nieuwbouwinitiatieven. Hierdoor is een aantrekkelijker en levendiger gebied ontstaan met een hoog voorzieningenniveau en een krachtige regionale centrumfunctie.

Opnamekansen:

- Met een aandeel van 58% van de jaarlijkse regionale opname (ongeveer 30.900 m²), is Enschede de stad waar de meeste vierkante meters van gebruiker wisselen. De toegenomen schaarste in het kantorenaanbod heeft meer en meer een drukkend effect op de opname van kantoren.
- Bij een succesvolle concentratiestrategie, uitgaande van groeiscenario B (beperkte groei), zal in het centrum onvoldoende kwalitatief goede kantoorruimte in bestaande panden beschikbaar zijn in de periode tot 2030.

Inzetten op:

- Aanbieden van de juiste kwaliteit gebouwen (vestigingsomgeving is op orde)
- Multifunctioneel ingerichte gebouwen (geschikt voor meerdere functies) verdienen voorkeur van ontwikkelende partijen. 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)
- Creëren van ruimer aanbod van kleinere units, bijvoorbeeld door grote open kantoorvloeren geschikt te maken voor kleinschalige gebruikers.
- Revitalisering/herontwikkeling van bestaande panden. De kansen op nieuwbouw van 100% kantoren zijn in de huidige markt beperkt. Zoek hiervoor samenwerking met partijen die flexibele concepten in de markt zetten en daarbij breder kijken dan volledige kantoorontwikkeling (bijv. in combinatie met wonen, ontmoeten, ontspanning of diensten).
- Scherpe monitoring van de marktsituatie: op welk moment komt frictieleegstand in zicht? Wordt nieuwbouw (van multifunctionele panden) dan weer een optie? Welke panden kunnen op termijn leeg komen te staan door teruglopende kwaliteit en achterstallig onderhoud?

| Hengelo – Hart van Zuid | | | |
|---|---|---|---|
| Vestigingsmilieu: | Stationslocatie | Transformatiesaldo: | 0 m² |
| Voorraad: | 52.900 m² | Plancapaciteit: | 15.000 m² |
| Leegstand | 21.600 m² | Perspectief opname: | Zeer gunstig |

**Aanbevelingen:**

**Zet verder in op het versterken van het vestigingsmilieu, zowel als het gaat om de omgevingskwaliteit als om de beschikbaarheid van kwalitatief goede ruimte voor kantoorgebruikers.**

Aanbodpropositie:

- Het kantorenaanbod in Hart van Zuid is ongeveer 21.600 m² en 3.100 m² hiervan valt niet binnen het kerngebied, maar grenst er wel direct aan en is relevant voor een goed beeld van vraag en aanbod.
- Met Hart van Zuid beschikt Hengelo over een grote en goed ontsloten binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Als het gebied de beoogde kwaliteitssprong weet te maken kan er een bruisend gebied ontstaan met een interessante stedelijke mix van functies.
- De bestaande leegstaand kantoorpanden in het gebied sluiten momenteel beperkt aan bij de huidige vraag en worden daarom ook nauwelijks opgenomen door de markt. In een aantal panden is echter wel goede potentie voor herontwikkeling tot toekomstbestendig kantoorpand, waar flexconcepten (zoals Regus) goed passen.

Opnamekansen:

- De jaarlijkse opname van kantoren in geheel Hengelo is ongeveer 12.500 m². Momenteel is de opname in en rond het centrum beperkt. Als bij een succesvolle concentratiestrategie de markt verleid kan worden om meer voor het centrum te gaan kiezen, kan - uitgaande van scenario B (beperkte groei) – een deel van de leegstand in Hart van Zuid worden opgenomen.

Inzetten op:

- Versterken van de vestigingsomgeving (al in gang gezet). Er is (nog) geen sprake van een omgeving waar een uitdagende mix aan functies aanwezig is en waar uiteenlopende gebruikers er een levendig gebied van maken.
- (Nieuwbouw)kantoren zijn geen sterke en robuuste drager voor de regio Twente en de gebiedsontwikkeling van Hart van Zuid, vanwege de beperkte marktvraag. Ontwikkelaars geven ook aan dat in de huidige markt nieuwbouw zeer moeilijk te realiseren is. Mogelijk kunnen wel andere functies naar het gebied worden getrokken die een kantoorfunctie koppelen aan bijvoorbeeld light industrial en een impuls geven aan de levendigheid van de omgeving. Dit zou goed aansluiten bij de historie van het gebied en het economische DNA van de regio. Ook de aantrekkelijkheid van het gebied voor kantoorgebruikers kan hierdoor een impuls krijgen. Project Spoorzone - waarin samen met de gemeente Enschede wordt nagedacht over nieuwe impulsen voor de zone Enschede station - Kennispak Twente - Hengelo Hart van Zuid, draagt hier mogelijk ook positief aan bij.
- Multifunctionele gebouwen met flexibele kantoorconcepten sluiten goed aan op de huidige gebruikerseisen. Bij marktinitiatieven voor herontwikkeling van bestaande kantoorpanden kan door het toestaan van een mix aan functies in deze panden het risico voor beleggers/ontwikkelaars worden verkleind, waarmee de kans dat de markt er een positieve businesscases in ziet groter wordt.

- Op de middellange termijn zijn de kansen dat de bestaande plancapaciteit voor 100% kantoren kan worden ontwikkeld beperkt. Als onderdeel van multifunctionele vastgoedontwikkelingen zou mogelijk wel kantoorruimte kunnen worden toegevoegd in het gebied, maar dat maakt kansen van herontwikkeling/ opname van leegstand in bestaande panden kleiner.

| **Almelo - Centrum** | | | |
|---|---|---|---|
| Vestigingsmilieu: | Stationslocatie | Transformatiesaldo: | -7.100 m² |
| Voorraad: | 53.100 m² | Plancapaciteit: | 0 m² |
| Leegstand | 13.600 m² | Perspectief opname: | Zeer gunstig |
| **Aanbevelingen:** | | | |

**Doorzetten huidige aanpak van de kantorenmarkt. Voor lokale kantoorgebruikers is het aanbod goed afgestemd op de verwachte omvang van de marktvraag.**

Aanbodpropositie:
- De leegstand in het centrum van Almelo is succesvol aangepakt, vooral door de transformatie van incourante kantoren naar andere functies (m.n. wonen). Voor de kleinschalige lokale markt zijn er diverse interessante flexibele kantoorconcepten gerealiseerd in bestaande panden op goed bereikbare locaties.

Opnamekansen:
- Almelo is van de drie steden de kleinste kantorenmarkt met een jaarlijkse opname van ongeveer 9.000 m². De markt lijkt in staat te zijn de bestaande leegstand op te nemen. Uitgaande van scenario B (beperkte groei) en bij uitrol van een succesvolle concentratiestrategie, lijkt beperkte ruimte te ontstaan voor het toevoegen van kantoorruimte in het centrumgebied (bijvoorbeeld als onderdeel van Indië).

Inzetten op:
- Doorzetten huidige aanpak kantorenmarkt en de ingezette lijn van samenwerking met partijen die flexibele concepten in de markt zetten doortrekken
- Laat markt leegstand invullen, geen actief beleid op in de markt zetten van additionele plancapaciteit.

### D2 Overige kantorenlocaties (niet focusgebieden)

| **Enschede – Business and Sciencepark** | | | |
|---|---|---|---|
| Vestigingsmilieu: | Sciencepark | Transformatiesaldo: | 0 m² |
| Voorraad: | 106.000 m² | Plancapaciteit: | 31.000 m² |
| Leegstand | 15.900 m² | Perspectief opname: | Gunstig |
| **Aanbevelingen:** | | | |

**Vooral inzetten op het aantrekken van kennisintensieve bedrijven (die geen onderdeel zijn van de reguliere kantorenmarkt). Niet actief sturen op het versterken van het vestigingsmilieu voor reguliere kantoorgebruikers.**

Aanbodpropositie:
- Voldoende beschikbaarheid van kantoren maar momenteel geen aantrekkelijke vestigingsomgeving en nauwelijks courante leegstaande kantoorruimte beschikbaar. Wel kansen op herontwikkeling van een aantal bestaande panden.

- Er wordt gewerkt aan het versterken van de kwaliteit van het gebied, maar dit is gericht op kennisintensieve bedrijven (zie toelichting Kennispark na dit blok). Dit kan echter ook voor reguliere kantoorgebruikers resulteren in een aantrekkelijk milieu met een levendige omgeving en een interessante mix aan functies.

Opnamekansen:

- Momenteel sluit het vestigingsmilieu beperkt aan bij moderne vestigingseisen. De kwaliteit van de leegstaande kantoorruimte is matig en de eigenaren van het vastgoed willen vaak pas investeren als er een gebruikers is vastgelegd.

Inzetten op:

- Meer ruimte voor kennisintensieve bedrijven en bestaande panden beschikbaar houden of geschikt maken voor het opvangen mogelijke groei van kennisintensieve bedrijven (en de reguliere kantorenmarkt verleiden tot vestiging in het centrum)
- Mogelijke verschuiving van een deel van de kantoorgebruikers naar het centrum
- Kantoren inzetten als bedrijfsverzamelgebouwen voor (reguliere) kantoorgebruikers met een beperkte ruimtevraag kan een kans zijn, zeker als er een kwaliteitssprong in het gebied kan worden gemaakt.

***Kennispark Twente***

De propositie van Kennispark Twente wijkt af van de overige Twentse kantorenlocaties. De voornaamste groeikracht van Kennispark zit bij kennisintensieve bedrijven die gelieerd zijn aan de universiteit. Een recente studie van BCI (Groeipotentie & ruimtevraag Kennispark Twente, december 2020) schat in dat er in drie scenario's (laag, basis en plus) een ruimtevraag naar kantoren (voor kennisintensieve bedrijven) van respectievelijk 6.000 m², 18.000 m² en 30.000 m² 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. Voor het plus-scenario geeft BCI aan dat uitvoer van een intensief actieprogramma wel een randvoorwaarde is (zie deze rapportage voor een detailuitwerking).

| **Enschede- Roombeek** | | | |
|---|---|---|---|
| Vestigingsmilieu: | Creatieve locatie | Transformatiesaldo: | 0 m² |
| Voorraad: | 13.600 m² | Plancapaciteit: | 10.900 m² |
| Leegstand | 0 m² | Perspectief opname: | Minder gunstig |
| **Aanbevelingen:** | | | |

**Lastige marktomstandigheden voor nieuwbouw van kantoren. Voor verdere ontwikkeling van het gebied is het raadzaam de plancapaciteit voor kantoren te heroverwegen, bijvoorbeeld door multifunctionele gebouwconcepten toe te staan.**

Aanbodpropositie:

- Creatieve locatie zonder leegstand in de kantoren met een gezonde mix aan kantoorgebruikers, niet alleen afkomstig uit creatieve sectoren.
- Er is sprake van interactie met andere functies in de omgeving (o.a. wonen, retail)

Opnamekansen:

- Voor invullen van de bestaande plancapaciteit is de afgelopen jaren weinig markt-belangstelling geweest en in de huidige marktomstandigheden zijn de kansen dat dit alsnog van de grond komt ook beperkt.

Inzetten op:

- Reageren op markinitiatieven, maar geen actieve rol te nemen in het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied voor kantoorgebruikers.
- Als marktinitiatieven met een kantoorcomponent uitblijven is de locatie op termijn ook interessant voor alternatieve gebruiksdoelen. In de directe omgeving zijn ook nu al meerder functies aanwezig. Overweeg (op termijn) het verbreden van doel-groepen en (bedrijfsmatige) functies die de plancapaciteit mogen invullen.

| **Enschede - Zuiderval** | | | |
|---|---|---|---|
| Vestigingsmilieu: | Snelweglocatie | Transformatiesaldo: | 0 m² |
| Voorraad: | 19.500 m² | Plancapaciteit: | 7.200 m² |
| Leegstand | 7.000 m² | Perspectief opname: | Ongunstig |
| **Aanbevelingen:** | | | |

**Naar de toekomst toe een minder aantrekkelijk vestigingsmilieu voor de reguliere kantoorgebruikers. Resterende plancapaciteit heroverwegen met aandacht voor een alternatieve economische invulling.**

Aanbodpropositie

- Het gebied kent een leegstand van 7.000 m², waarvan 6.000 m² in één pand (Wet-houder Beverstraat 185).
- Beperkte aansluiting van het gebied op veranderende marktvoorkeuren.

Opnamekansen

- De keuze voor een concentratiestrategie maakt het centrum van Enschede een (nog) sterkere concurrent als daar kwalitatief goed kantoorvastgoed beschikbaar komt. Mogelijke verschuiving van een deel van de gebruikers naar binnenstedelijke stationslocaties is daarvan een gevolg (risico).
- Beperkte kansen op nieuwbouwinitiatieven (invulling bestaande plancapaciteit).

Inzetten op

- Geen actieve rol nemen als gemeente, maar reageren op markinitiatieven
- Heroverweeg het kantorenprogramma (toren snelweg en Eeftink – heeft al aan-dacht binnen de gemeente Enschede), mogelijk kunnen andere gebruiksdoelen worden geïdentificeerd.
- Als belangrijke entree van de gemeente Enschede dient wel een hoge gebieds-kwaliteit te worden nagestreefd.

| **Hengelo - Westermaat** | | | |
|---|---|---|---|
| Vestigingsmilieu: | Snelweglocatie | Transformatiesaldo: | 0 m² |
| Voorraad: | 66.500 m² | Plancapaciteit: | 30.400 m² |
| Leegstand | 28.400 m² | Perspectief opname: | Ongunstig |
| **Aanbevelingen:** | | | |

**Beperkt zicht op groei van voorraad kantoren in gebruik. Houdt wel rekening met mogelijke belangstelling van incidentele grotere vestigers.**

Aanbodpropositie

- Beperkte aansluiting op veranderende marktvoorkeuren. Ruim aanbod van 28.400 m² waarvan ruwweg de helft in één pand is geconcentreerd: 15.400 m² in Hazenweg 121, het voormalige stadskantoor. Dit pand is onlangs door een marktpartij aangekocht met de intentie het voor eigen doeleinden in te zetten.

Opnamekansen:

- Beperkte marktbelangstelling voor opname van de leegstand. De keuze voor een concentratiestrategie leidt tot een mogelijke verschuiving van een deel van de gebruikers naar Hart van Zuid en is een risico voor Westermaat.
- Beperkte kansen op nieuwbouwinitiatieven (invulling bestaande plancapaciteit)
- Vooral het deelgebied Westermaat Campus beschikt over interessante (nieuwbouw) mogelijkheden voor grotere high end/ high tech gebruikers die incidenteel belangstelling kunnen hebben voor vestiging. Voor dergelijke partijen moet snelle ontwikkeling van een nieuw pand mogelijk blijven.

Inzetten op:

- Geen actieve rol nemen als gemeente maar reageren op markinitiatieven. Hiervoor moet snelle realisatie van een geschikt pand mogelijk blijven
- Accepteer langere ontwikkelhorizon of onderzoek mogelijke bijsturing in gebruiksdoelen van (een deel van) de plancapaciteit.

| **Almelo – Zuid Entree** | | | |
|---|---|---|---|
| Vestigingsmilieu: | Snelweglocatie | Transformatiesaldo: | 0 m² |
| Voorraad: | 28.300 m² | Plancapaciteit: | 0 m² |
| Leegstand | 3.200 m² | Perspectief opname: | Ongunstig |
| **Aanbevelingen:** | | | |

**Beperkt zicht op groei van voorraad kantoren in gebruik. Behouden van sterke lokale functie van de locatie met een mix kantoren en bedrijvigheid.**

Aanbodpropositie:

- Het gebied kent een beperkte leegstand. 1.000 m² van de 3.200 m² leegstand valt niet binnen het gebied, maar grenst er wel direct aan en is daarom relevant voor de confrontatie van vraag en aanbod
- Er is geen plancapaciteit beschikbaar in het gebied

Opnamekansen:

- Beperkte aansluiting op veranderende marktvoorkeuren voor kantoren
- De keuze voor een concentratiestrategie leidt tot een mogelijke verschuiving van een deel van de gebruikers naar Almelo centrum

Inzetten op:

- Geen actieve rol nemen als gemeente maar reageren op markinitiatieven
- Ontwikkeling van XL Businesspark aan de overkant kan positief uitstralen op de kantorenlocatie