Kantorenmarkt Zwolle



Managementsamenvatting

November 2021

Kantorenmarktvisie Zwolle

De Zwolse markt, die lang met een overaanbod heeft gekampt, is inmiddels weer in balans. Transformatie van overbodig vastgoed is hier een belangrijke factor geweest. Ondanks dit gunstige uitgangspunt bevinden zich nog clusters van leegstand in de stad. Het gaat dan vooral om verouderd vastgoed op Oosterenk en de leegstaande delen van de torens op Voorsterpoort. In de centrumlocaties is de markt het krapst. Dit zijn kwalitatief ook de meest complete werkmilieus en hier worden de hoogste huurprijzen betaald.

Zakelijke diensten en de publieke sector zijn de kurken waar de Zwolse markt op drijft. Voorkomen moet worden dat deze sectoren verdrongen worden door andere functies. De publieke sector is sterk geconcentreerd in de Spoorzone. Strategische samenwerking in de gebiedsontwikkeling biedt hier kansen. De zakelijke dienstverlening in Zwolle is juist verspreid en is kleinschalig van aard. Opvallend is de sterke vertegenwoordiging van technisch dienstverleners, waar eventueel samenwerking met de maakindustrie en technisch onderwijs uit kan voortvloeien.

Van de overige sleutelsectoren laten voorspellingen voor de ICT-sector een beeld zien met beperkte groei. Daar staat tegenover dat bijna de helft van de Zwolse start-ups een ICT-bedrijf is, of een sterke ICT-component kent. We zien bovendien dat deze sector profiteert van de digitalisering van overheid en financiële dienstverlening. We verwachten daarom transactiedynamiek en groeikansen voor deze sector in Zwolle - maar van kleinschalige aard. Veel marktvraag landt momenteel in business centres. Kleinschalige kantoorruimte in een binnenstadsmilieu staat bovenaan het verlanglijstje van deze partijen.

Bescheiden groeikansen zien we verder in de energiesector, waar de duurzaamheidstransitie een rol blijft spelen. Sterkere groeikansen zien we op het gebied van logistiek en e-commerce, waar Zwolle een gunstig uitgangspunt heeft vanwege de aanwezigheid van twee logistieke reuzen. Bovendien biedt de aanhoudende groei van e-commerce kansen voor een koppeling van de logistieke sector met de ICT. Innovatiegedreven sectorgroei is waarschijnlijk het hoogst in de creatieve en slimme maakindustrie. Hier bevinden zich ook incubators en samenwerkingsverbanden met lokaal onderwijs. Het belang van deze sector voor de kantorenmarkt is echter gering. Voor de zorgsector zijn, tot slot, de groeiperspectieven beperkt. De moeilijkheid hierbij is dat de meeste zorg in Zwolle van lokaal en regionaal verzorgende aard is. Zwolle bezit wel een echt zorgcluster, rondom het ziekenhuis in Oosterenk.

Confidential & Proprietary | © 2021 CBRE, Inc.

Kantorenmarktvisie Zwolle

Er is in het onderzoek gekeken naar succesvolle sectoren in andere regiosteden. Uit deze vergelijking blijkt in de eerste plaats dat veel succes voortvloeit uit structurele factoren, zoals geografische ligging en infrastructuur. Ook het voortbouwen op een langdurig aanwezig cluster levert voordelen op. Gericht beleid kan hierbij een stimulerende rol spelen. In de praktijk komt dit vooral neer op het bewust profileren en faciliteren van een R&D-gedreven groeisector. Een academische dependance of campus die zich ook op dat thema richt is daarbij zeer gewenst. R&D vindt in Zwolle vooral plaats in de maakindustrie en e-commerce. Vanwege het relatief grote energiecluster biedt de duurzaamheidstransitie in theorie ook een mogelijkheid. Tot slot kan 'FinTech' en, vooral, 'GovTech' spin-off in de ICT-sector een mogelijkheid voor Zwolle bieden. De uitdaging ligt vervolgens in het aantrekken van een academisch programma op (één van) deze terreinen.

De modelmatige vraagraming voor Zwolle levert in het basisscenario tot 2031 een groei in de bezette voorraad van 20.000 m² op. Dit is netto opname; het aanbod aan kwalitatief toereikende ruimte zal dit volume in zijn geheel moeten kunnen absorberen. In de praktijk zijn er dus meer kantoormeters nodig. Wanneer we uitgaan van een scenario waarin er tot 2031 10.000 woningen extra aan de Zwolse markt worden toegevoegd stijgt de vraag naar kantoorruimte, hoewel niet evenredig. Het ramingsmodel gaat uit van een toename van de bezette voorraad van 30.000 m², 10.000 m² meer dan in het basisscenario. Hieruit volgt dat met het toevoegen van een fors aantal woningen er ook meer kantoorruimte nodig is. De zoeklocaties voor beide functies zullen deels met elkaar concurreren en dit zal om fijnmazig beleid vragen, waarin het toewijzen van locaties aan woningbouwprojecten niet zonder meer vanzelfsprekend zou moeten zijn.

De uitbraak van COVID-19 zorgt voor een versnelling van de trends op de kantorenmarkt. De (noodgedwongen) omarming van het thuiswerken stimuleert een meer hybride vorm van werken. De functie van het kantoor verschuift steeds meer naar een plek voor ontmoeting en samenwerking. Hierdoor is ruimtebesparing mogelijk, maar het zal hierbij naar verwachting niet om grote reducties gaan. Ook is er steeds meer oog voor het welzijn van en de aantrekkingskracht voor personeel. Er is behoefte aan gezonde gebouwen, aan gebouwen die het welzijn van de medewerkers bevorderen, gebouwen die duurzaam zijn en SMART. Al met al een flinke opgave voor de, deels verouderde, bestaande voorraad.

Confidential & Proprietary | © 2021 CBRE, Inc.

Kantorenmarktvisie Zwolle

Een fors deel van de verouderde panden in Zwolle zal naar verwachting uiteindelijk worden getransformeerd. Hierdoor zal de krapte op de markt dusdanig toenemen dat het kunnen huisvesten van de geraamde toename van de bezette voorraad een probleem zal vormen. Er zal daarom selectief hoogwaardige kantoorruimte aan de markt moeten worden toegevoegd. Deze gebouwen dienen te voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen en zullen een relatief kleinschalige vraag moeten huisvesten. Dit betekent vooral verzamelcomplexen (multi-tenant), met een hoogwaardig voorzieningenniveau, al dan niet uitgerust als business centre of serviced office. Incidentele kleinschalige single-tenant projecten zijn ook mogelijk, al dan niet in de vorm van functiedeling met andere functies - bovenverdiepingen boven winkels of publieke diensten bijvoorbeeld, of een plint onder woningen.

De veranderende vraag naar kantoorruimte zal ook zijn weerslag hebben op de locatiekeuze. We zien de opkomst van het ‘club’ en ‘hub’-model, waarbij een centrale hoofdvestiging in een grote stad wordt aangevuld met regionale vestigingen. Zwolle kan hier van profiteren, als (spoorweg)knooppunt tussen West- en Noord-Nederland. Dergelijke regiolocaties dienen hoogwaardig te zijn, wat wil zeggen dat ze multimodaal bereikbaar zijn en een voldoende hoog voorzieningenniveau hebben.

Voor nieuwe projecten komen de centrale werklocaties daarom als eerste in beeld. Naast het stationsgebied en verder langs het spoor is er ook op Voorsterpoort ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Niettegenstaande de – momenteel nog significante - leegstand in de torens in dit deelgebied zal de ruimte die Voorsterpoort biedt in de toekomst nog eens hard nodig kunnen zijn om zoekvragen te kunnen invullen. Het zou daarom verstandig zijn om hier bij de plannen voor de ontwikkeling van dit gebied rekening mee te houden.

In de praktijk kiezen vooral kleinschalige, hoogwaardige kantoren voor een centrumlocatie. Wanneer de schaal groot genoeg is komt de Spoorzone in beeld. Het versterken van de verbinding tussen de Spoorzone en het centrum kan de sterke punten van beide werklocaties met elkaar combineren. Dit geldt ook voor het versterken van de verbinding met Voorsterpoort, dat momenteel vooral vanwege zichtlocatie en autobereikbaarheid aantrekkelijk is.

Confidential & Proprietary | © 2021 CBRE, Inc.

Kantorenmarktvisie Zwolle

De mogelijkheid om de momenteel relatief geïsoleerde deelgebieden Spoorzone, Voorsterpoort en Centrum te verbinden kan als strategisch scenario worden meegewogen. Er zou zo kunnen worden toegewerkt naar één grote, hoogwaardige, multifunctionele werklocatie. De gebieden langs het spoor en de IJsselhallen vormen in dat geval qua ligging cruciale knooppunten. Met de herontwikkeling van The City Post is hier al een veelbelovende start gemaakt maar de exacte invulling van de herontwikkeling van de IJsselhallen zal een belangrijke rol gaan spelen in de mogelijkheid om met name Voorsterpoort met de centrumlocaties te verbinden.

Oosterenk is in onze ogen eerder een krimpgebied. Hier zou ruimte kunnen worden gemaakt voor woningbouw. De transformatie van verouderd vastgoed in dit gebied kan de werklocatie verlossen van haar structurele leegstand en een compacter maar aantrekkelijker profiel geven als zorgcluster rond het ziekenhuis. De Zwolse bedrijventerreinen, tot slot, spelen in onze ogen vooral een rol als ‘kraamkamer’ voor kantoorfuncties die voortkomen uit, of horen bij, industriële activiteit.

Confidential & Proprietary | © 2021 CBRE, Inc.

CONTACT

Team CBRE



Alwin Rijpstra

City Leader Noordoost-Nederland
m +31 611 761 912
alwin.rijpstra@cbre.com



Daan van der Velden

Senior Consultant – Special Projects
m +31 611 398 797
daan.vandervelden@cbre.com



Machiel Wolters

Senior Director – Consulting & Business Development
m +31 646 422 400
machiel.wolters@cbre.com

CBRE B.V.

Confidential & Proprietary | © 2021 CBRE, Inc.