

Raadsplein besluitvormend

Datum 18 december 2017

onderwerp	Kantorenmarkt Zwolle 2017
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Jansen, Dennis (2512)
medeopstellers	
afdeling	Ruimte en Economie
bijlagen	Voorstel: Informatienota kantorenmarkt Zwolle 2017 Bijlage: Overzicht kantorentransformaties Zwolle

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:

1. Onderstaande rapportage over de Zwolse kantorenmarkt van het afgelopen jaar.
2. Afdoening van de toezegging de raad te informeren over de geactualiseerde leegstandscijfers kantorenmarkt Zwolle (2 oktober 2017).

Informatienota voor de raad

Datum 27 november 2017

Onderwerp	kantorenmarkt Zwolle 2017
Versienummer	V0.6

Portefeuillehouder wethouder de Heer

Informant D.J.M.C.S. Jansen
Afdeling Ruimte & Economie / OW
Telefoon 038 498 2512
Email D.Jansen@zwolle.nl
Bijlagen 1. Overzicht kantorentransformaties Zwolle

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Onderstaande rapportage over de Zwolse kantorenmarkt van het afgelopen jaar.
2. Afdoening van de toezegging de raad te informeren over de geactualiseerde leegstandscijfers kantorenmarkt Zwolle (2 oktober 2017).

Datum 27 november 2017

[Toelichting op het voorstel](#)

1. Inleiding

Jaarlijks rapporteert de wethouder Economie uw raad over de stand van zaken en de ontwikkelingen op de Zwolse kantorenmarkt. In deze informatienota wordt u nader geïnformeerd over de leegstand (paragraaf 2), en de voortgang van de transformatie van kantoren (paragraaf 3) in Zwolle. Het college heeft medio 2016 middels de vaststelling van de nota “Zwolle transformeert” het besluit genomen om voor de 4 belangrijkste kantorenlocaties in de stad de contouren te schetsen waarbinnen transformatie van kantoren naar wonen kan plaatsvinden. In het bijgevoegde transformatie-overzicht ziet u welke kantoortransformaties zijn gerealiseerd, in uitvoering zijn of tot de zachte plannen behoren. Paragraaf 4 beschrijft de voornaamste trends en ontwikkelingen en de relatie tussen duurzaamheid en de toekomst van de (Zwolse)kantorenmarkt. Paragraaf 5 informeert u over de uitvoering van de in 2013 en 2014 afgesloten kantoren-convenanten met respectievelijk het rijk en de provincie Overijssel in combinatie met de Herstructurerings Maatschappij Overijssel. De marktconsultatie komt in paragraaf 6 aan bod en weerspiegelt de gevoerde accountgesprekken met lokale bedrijfsmakelaars en ontwikkelaars over de toestand van de Zwolse kantorenmarkt. Paragraaf 7 sluit deze nota af met conclusie en strategie.

2. Kantorenleegstand Zwolle

Over de kantorenleegstand circuleren verschillende cijfers en leveren daardoor uiteenlopende discussies. Uiteindelijk is de belangrijkste constatering of de leegstand afneemt, stabiel blijft of groeit. Om daar vervolgens al dan niet actie op te ondernemen in relatie tot de ingezette strategieën om de kantorenleegstand in de stad verder te verminderen. De Zwolse kantorenleegstand is in het afgelopen jaar afgenomen door een aantal economische factoren in combinatie met consistente en vernieuwende beleidsmaatregelen. Daarnaast zijn in samenwerking met convenantpartner HMO (Herstructurerings Maatschappij Overijssel) meerdere initiatieven aangejaagd ter bestrijding van de kantorenleegstand in Zwolle.

Volgens de meest recente marktrapportage over de kantorenmarkt van Cushman & Wakefield (voorheen DTZ) ¹ bedraagt de Zwolse kantorenleegstand medio 2017 117.000 m2 bvo (15%) bij een kantorenvorraad van 756.000 m2 bvo. Ter vergelijking werd in de rapportage uit 2016 van DTZ over de kantorenmarktcijfers uit 2015 een leegstandspercentage genoemd van 18% (140.000 m2) bij een kantorenvorraad van 773.000 m2. Zowel de kantorenleegstand als de kantorenvorraad zijn sindsdien gedaald.

¹ Nederland compleet Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt | medio 2017 Een uitgave van Cushman & Wakefield

Datum 27 november 2017



De door Cushman & Wakefield geconstateerde afname van de kantorenleegstand is geheel in lijn met de bevindingen van de gemeente Zwolle. Volgens de meest recente marktgegevens in combinatie met informatie uit accountgesprekken begeeft de Zwolse kantorenleegstand eind 2017 zich rond een niveau van ca. 100.000 m2 bvo (13%). Het verschil in deze cijfers is te verklaren door het moment van meten (Q1 vs Q3) en het meetellen van transformatie van lege kantoormeters die recent in ontwikkeling zijn gekomen.

Belangrijk is dat het effect van de kantorenleegstand op de stad in perspectief wordt gezien.

Bestaande lege kantoren in de stad leveren geen probleem op voor de leefbaarheid en/of de veiligheid. Leegstaande kantoren in Zwolle worden netjes worden onderhouden en actief leegstandsbeheer door eigenaren voorkomt dat ongewenste gebruik plaatsvindt. De markt gaat door de tijd zijn werk doen. Op termijn zullen na de Rabobank meerdere financiële instellingen strengere regels gaan opstellen voor herfinanciering van lege kantoren, onder andere door hogere eisen t.a.v. het energielabel. De boekwaarde van het lege kantoor zal daardoor sterk dalen waardoor financiële ruimte ontstaat voor een kansrijke herontwikkeling. Kantoren die langdurig leegstaan zullen in dit licht uiteindelijk worden getransformeerd of gesloopt.

Tabel 1. Kantorenleegstand Zwolle in vergelijking met NL en andere steden,

Jaar	2016	2017
Nederland	15%	13%
<i>Zwolle</i>	16%	15%
Groningen	13%	14%
Apeldoorn	18%	18%
Den Bosch	10%	8%
Enschede	19%	13%
Amersfoort	20%	16%

Bron: BAK, Nederland Compleet 2016/2017, Cushman & Wakefield

Door transformatie in combinatie met het consistent restrictieve beleid voor nieuwe kantoren en het ontbreken van nieuwbouwvraag uit de markt ontwikkelt de Zwolse kantorenmarkt zich voorsnog consistent naar een gezonder marktevenwicht (frictieniveau van 5 á 7%).

Datum

27 november 2017

3. Transformatie van kantoren

Voor en met name na de vaststelling van het collegebesluit “Transformatie van kantoren naar wonen”² medio 2016 hebben marktpartijen zich in toenemende mate bij de Gemeente Zwolle gemeld met nieuwe initiatieven voor kantoortransformaties (zie bijlage 01). De markt ziet Zwolle als aantrekkelijke investering om lege kantoren aan te kopen en vervolgens te transformeren naar voornamelijk woningen en medisch vastgoed. In de afgelopen 1,5 jaar zijn 23 kantoren bij de gemeente aangemeld om transformatiekansen, naar voornamelijk wonen, te bespreken. Om deze toestroom van initiatieven voor kantoortransformatie vanuit de gemeentelijke organisatie professioneel te kunnen faciliteren is vrijwel direct na vaststelling van het genoemde collegebesluit een transformatieteam geformeerd. Dit interdisciplinaire K-transformatieteam vormt het gemeentelijke voorportaal om initiatiefnemers vroegtijdig te begeleiden in het proces om gewenste transformaties voor beide partijen tot stand te brengen.

De markt ziet volop transformatiekansen voor lege kantoren in de hele stad, van Oosterenk via de binnenstad (Singelkwartier, Kamperpoort) tot Spoorzone-Hanzeland. Op dit moment worden daadwerkelijk 3 kantoren (Les Pavillions) op Hanzeland omgebouwd naar 79 huur-appartementen en op Oosterenk wordt kantoor van Gogh verbouwd naar 29 kleine huur-appartementen. Het voormalige KPN kantoor aan de Roelenweg 2 is recent vergund en naar verwachting wordt spoedig begonnen met de verbouw van dit kantoor naar 79 koop/huur-appartementen voor young urban professionals (geplande oplevering medio 2019). In Q4 2017 betreft het totale transformatiepotentieel binnen de Zwolse kantorenmarkt ruim 77.000 m² bvo (80.450 – 3.400). Het gaat hierbij om projecten in uitvoering en nog niet vergunde (zachte) transformatieplannen:

Tabel 2. De totale markt voor transformatie van kantoren Zwolle 2017

kantoortransformatie gerealiseerd (1) ³ :	3.400 m²
kantoortransformaties in uitvoering (11):	29.200 m²
(waarvan 14.000 m ² medisch en 15.200 m ² wonen)	
kantoortransformaties in zachte plannen (12):	47.850 m²
Totale markt kantoortransformatie Zwolle (2016-2017):	80.450 m²

Door de huidige in uitvoering zijnde transformatieprojecten wordt 32.600 m² leegstaande kantoren in de stad geëlimineerd. De verwachting is dat de resterende 47.850 m² aan “zachte” transformatieplannen die in onderzoek zijn, de komende jaren grotendeels tot uitvoering zullen komen. Nieuwe initiatieven voor kantoortransformaties die zich ongetwijfelt in de komende jaren gaan aandienen verhogen het geschetste Zwolse transformatiepotentieel daar nog bovenop. De leegstand op de Zwolse kantorenmarkt zal daarom naar verwachting in de komende jaren substantieel verder afnemen.

De conclusie is op grond van deze verwachte dynamiek dat het perspectief voor de kantorenleegstand in Zwolle zeer gunstig is en daardoor de kantorenmarkt op termijn weer gezond kan zijn met een frictieniveau van 5 á 7%.

² Beslisnota voor het college: Transformatie van kantoren naar wonen, 5 juli 2016.

³ Burgemeester Drijbersingel 23, Zwolle

Datum 27 november 2017

4. Trends en ontwikkelingen



- Duurzaamheid

Duurzaamheid is prominent aanwezig als bepalende factor op de Nederlandse kantorenmarkt. Alleen duurzame kantoorconcepten en gezonde kantoren zijn nog relevant voor de toekomstige gebruikers en investeerders. Nieuwe kantoorgebouwen moeten minimaal aan de laatste duurzaamheidseisen voldoen om voldoende perspectief op verhuurbaarheid te behouden. De leefkwaliteit van de binnen- en buitenruimte van kantoorgebouwen wordt steeds belangrijker voor gebruikers. En zeker in sectoren waar personeel zeer schaars is, zijn bedrijven bereid fors in duurzaamheid te investeren. Bijvoorbeeld de in de ICT en de zakelijke dienstverlening. Bij duurzaamheid hoort bovendien dat gebruikers die verhuizen de sociale druk en verantwoordelijkheid voelen om geen leegstaande kantoorgebouwen achter te laten.

De kantorenmarkt van Zwolle kan veel duurzamer worden door bij transformatie te investeren in klimaatadaptatie, energie besparende/leverende maatregelen en gebruik te maken van circulaire bouwstromen. Investerings in kantoren vinden plaats bij nieuwbouw en bij verbouw, bijvoorbeeld bij transformatie naar wonen. Op het moment van (ver)bouw wordt al dan niet besloten om in duurzaamheid te investeren en de mate waarin. Klimaatneutraal bouwen en het gebruik van isolatiemateriaal zijn op dit moment al gebruikelijk. Dit is dan ook het moment voor de gemeente Zwolle om in gesprek te gaan met investerende partijen over welke duurzaamheidsmaatregelen de meeste toegevoegde waarde heeft voor de kantoor/eigenaar-gebruiker en voor de stad. Er hangt immers een transformatiepotentieel van ruim 80.000 m² boven de stad! De Gemeente Zwolle kan immers stevig onderhandelen in de bereidheid om mee te werken aan transformatie. Daarbij faciliteert de gemeente samenwerking bij het inzetten van bestaande rijks- en provinciale subsidies en/of Europese regelingen op het gebied van duurzaamheid.

- Beroepsbevolking

De groei van de beroepsbevolking is bepalend voor de vraag naar kantoorruimte en zal vooral vooral in de Noordvleugel van de Randstad plaatsvinden. Secundair zal de vraag naar werkruimte in de zg. core+ steden⁴ toenemen, waartoe Zwolle ook behoort.

⁴ Bron: Syntrus Achmea Real Estate & Finance, outlook 2017-2019

Datum 27 november 2017



Bron: Syntus Achmea Real Estate & Finance, outlook 2017-2019

- 2-deling kantorenmarkt

De ingezette 2-deling op de Nederlandse kantorenmarkt ontwikkelt zich naar verwachting van Syntus Achmea verder. Er zijn winnende en verliezende steden. Binnen die steden zijn er winnende en verliezende locaties. Er zal actief moeten worden ingezet op de verkoop van locaties die uit de gratie zijn (en blijven) van gebruikers. Op de verliezende locaties moet rekening worden gehouden met verdere financiële afboekingen. Op winnende locaties kan worden geprofiteerd van een daling van de aanvangsrendementen, hoewel zowel waarde als huurgroei worden geremd door het aanbod elders op de kantorenmarkt. Zwolle behoort volgens Syntus Achmea (beleggersoptiek) tot de winnende steden waarbinnen Spoorzone-Hanzeland vanwege de nabijheid van het station het meeste perspectief biedt.

- Toename investeringen in andere steden

De investeringen in steden buiten de Randstad nemen naar verwachting toe. Steeds meer belegd vermogen komt beschikbaar, waardoor het aantal beleggingen in de core-plus (o.a. Zwolle) en value-add⁵ strategieën toeneemt. Vanwege behoefte aan flexibiliteit, maar ook onder druk van IFRS-regelgeving, neemt de vraag naar kortere huurcontracten toe. Accountmanagement onderschrijft de

⁵ Value- add: verhoging van de toegevoegde economische waarde

Datum 27 november 2017

toenemende belangstelling in het afgelopen jaar door beleggers en pensioenfondsen in Zwols vastgoed.

- Flexibiliteit in ruimtegebruik

Kantoorgebouwen met flexibele inzetbaarheid blijven aantrekkelijk indien ze op het veranderende ruimtegebruik van medewerkers kunnen inspelen. Op kantorenlocaties vraagt de gebruiker om (bij voorkeur transparante) kantoren die flexibel indeelbaar zijn, die op centrum/stationslocaties dichtbij voorzieningen liggen, liefst in de buurt van groene plekken waar informeel overlegd kan worden onder het genot van goede koffie.

- Gezondheid

Naast duurzaamheid is het de verwachting dat de komende jaren een gezonde werkomgeving toenemend een 'hot item' wordt. Zittend werken wordt al het nieuwe roken genoemd. Het bureauwerk zal steeds meer gecombineerd worden met bewegen. Dit kan door middel van hulpmiddelen zoals deskbikes en smart-chairs. Er kan gefaciliteerd worden door ruimtes aan te bieden waar staand vergaderd kan worden (in de huidige vergaderkamers de tafels vervangen is een oplossing), fitnessruimtes, maar ook het bieden van een ergo-coach. Deze faciliteiten kunnen ook buiten het kantoor, in de directe omgeving, worden aangeboden. In gebiedsontwikkeling waar ingezet wordt op functieverkleuring, bv. Spoorzone/Hanzeland en Oosterenk krijgt de gezonde werkomgeving extra aandacht.

5. kantorenconvenanten Zwolle met Rijk, provincie Overijssel en HMO

In Zwolle is de ingezette aanpak van de kantorenleegstand door het college in het afgelopen jaar voortgezet. Door onder andere uitvoering te geven aan de samenwerking met onze strategische partners; het RijksVastgoedBedrijf(RVB), de provincie Overijssel en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel(HMO). De u bekende kantorenconvenanten uit 2013 en 2014 liggen ten grondslag aan de waardevolle opgebouwde samenwerking die we allen wensen te continueren. De afspraken over samenwerking met het Rijk worden jaarlijks verlengd en het kantorenconvenant met de provincie Overijssel en de HMO eindigt volgens convenantafpraak 31-12- 2018.

De samenwerking met het Rijk richt zich op 2 zaken. Enerzijds optimalisatie van het rijksvastgoed in Zwolle; gezamenlijk optrekken in het vinden van geschikte kantoorruimte op de juiste locatie voor (reorganiserende) de aanwezige rijksdiensten. En anderzijds samenwerken in de afstootopgave van de belastingkantoren in Zwolle. In beide gevallen is het doel om geen kantorenleegstand in de stad achter te laten.

De gewijzigde huisvestingsplanning (uitstel) voor de Belastingdienst in Zwolle naar het rijksverzamelkantoor aan Hanzelaan 310 en daarmee de vertraagde afstoot van deze panden betekent een herijking van de locatie en vraagt om nadere bestudering. Momenteel worden de stedenbouwkundige en functionele mogelijkheden onderzocht. Uw raad wordt hier te zijner tijd nader over geïnformeerd.

De gemaakte prestatie-afpraak met de provincie Overijssel/HMO over het verminderen van de Zwolse kantorenleegstand met 60.000 m2 bvo eind 2018 is in zicht. De transformatie van het Health Innovation Park en de hernieuwde huisvesting van het Waterschap op Oosterenk heeft de kantorenleegstand inmiddels sterk verminderd. In Hanzeland is 15.000 m2 aan kantorenleegstand door transformatie van het kantorencomplex "Les Pavillons" en de ontwikkeling van netwerkkantoor HANZ opgelost. Op Voorsterpoort heeft deze samenwerking door mede HMO-inzet ruim 11.000 m2 lege kantoren gevuld.

Datum 27 november 2017

Op de website(<http://leegstandaanpakken.nl/>) van de HMO staat de teller van het aanjagen van projecten in Zwolle die de (kantoren)leegstand verminderen inmiddels op 77.500 m2.

6. Marktconsultatie

Veel actuele kennis over de Zwolse kantorenmarkt is aanwezig bij lokale bedrijfsmakelaars en vastgoedontwikkelaars. Om deze kennis te adapteren te zijn partners uit de stad recent geïnterviewd en uitvoerig bevraagd naar hun visie op een gezondere Zwolse kantorenmarkt. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de bevindingen en de toebedeelde rol van de gemeente in de Zwolse kantorenmarkt.

- De kantorenleegstand is een marktprobleem. Eigenaren moeten zelf initiatieven nemen om lege gebouwen te vullen, transformeren of slopen. Uiteindelijk zal de eigenaar onder druk van noodzakelijke herfinanciering gaan bewegen. Elke interventie van de gemeente op dit proces kan gemeenschapsgeld kosten.
- De gemeente Zwolle zou zich genuanceerd op kunnen stellen in het toepassen van het ingezette restrictieve nieuwbouwbeleid van kantoren in de stad. Hierdoor ontstaat ruimte binnen de locaties waar schaarste ontstaat. Vanuit marktperspectief is vooralsnog geen nieuwbouwvraag te verwachten. In relatie tot de huidige huurprijsniveaus van de beschikbare kantoren in Zwolle is nieuwbouw te duur.
- In de huidige markt worden voornamelijk oudere gebouwen rondom het centrum getransformeerd naar wonen. Hierdoor ontstaat er wel krapte op de kantorenmarkt in het centrum. Er is vraag naar goede kleinschalige kantoren bij (centrum) voorzieningen. Langzamerhand ontstaan weer kansen voor dit soort ontwikkelingen, omdat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn.
- Duurzaamheid wordt steeds belangrijker in de kantorenmarkt. Klanten willen werken in gezonde gebouwen met de hoogste duurzaamheidsscore in een schone omgeving. Banken willen in steeds grotere mate alleen nog maar investeren (financieren) in duurzame gebouwen met een A-label. De gemeente Zwolle kan hierop sturen door medewerking te verlenen aan transformatie en herontwikkeling van kantoren die bijdragen aan de principes van de circulaire economie, klimaatadaptatie en energiebesparing/terugwinning.
- De markt kijkt verschillend aan tegen kantoortransformaties in de stad. De ingezette transformatie naar wonen op Oosterenk wordt kritisch beschouwd. Belangrijk bij functieverkleuring is het aanbod van voldoende (groen)voorzieningen afgestemd (sturing) op nieuwe (woon)functies. Goede samenwerking met eigenaren en stakeholders in een vroegtijdig stadium is daarbij van groot belang.
- Transformatie naar wonen op Hanzeland wordt door partijen als een positieve ontwikkeling gezien. De gemeente Zwolle dient daarbij wel te waken voor een voldoende kwalitatief hoogwaardig kantorenaanbod tbv de vestiging van toekomstige bedrijven. Verkleuring naar meerdere functies op stedelijke schaal biedt juist op Hanzeland veel kansen.
- Bij de transformatie van kantoren in de binnenstad van Zwolle wordt de (toekomstige) beschikbaarheid van voldoende kwalitatief hoogwaardige werklocaties strategisch steeds belangrijker. De vraag is of het verminderen van de huidige kantoormeters in de bestemmingsplannen nog wel verstandig is. Maatwerk in transformatie voor de juiste (zorg)woondoelgroepen wordt algemeen door de Zwolse marktpartijen onderschreven.

7. Conclusie

Zwolle is inmiddels als sterke kantorenstad landelijk erkend en kan hier nog beter van profiteren. De kantorenmarkt kan nog gezonder worden door meer bedrijven aan te trekken en bestaande bedrijven te behouden. Daardoor neemt het aantal banen toe en de kantorenleegstand af. Zwolle is begonnen aan een forse inhaalslag met het transformeren van kantoren naar wonen en medische functies. De ingezette ambitie om te investeren in samenwerking met strategische partners wordt doorgezet en vertaald in resultaten. Dit betekent dat de gemeente maximaal blijft inzetten op het verzilveren van kansen. Sterke marketing, meer innovatie en voorwaarden scheppen voor een optimaal (internationaal) vestigingsmilieu in Zwolle en de regio blijven noodzakelijk bij deze ambitie.

Strategie:

- Voortzetten van sterk accountmanagement en optimaliseren van dienstverlening aan bedrijven;
- Versnellen op transformatie door gebiedsgerichte samenwerking met passende capaciteit;
- Actieve acquisitie door aantrekken van bedrijven en instellingen naar Zwolle met focus op kansrijke doelgroepen en groei;
- Binden van talenten aan de stad en actief afstemmen van onderwijs met bedrijven.

Beleid:

Op dit moment is op het kantorendossier nog geen beleidwijziging noodzakelijk om het ingezette herstel op de kantorenmarkt nog beter te faciliteren. Wel worden de volgende dilemma's voor de toekomst voorzien die de komende jaren nader onderzoek vragen:

- Hoe wil de gemeente Zwolle omgaan met kansloze kantoren indien de eigenaar de vereiste energielabel C norm niet haalt in 2023?
- Welke impact op het parkeren en de bereikbaarheid is te verwachten bij verder herstel op de Zwolse kantorenmarkt?
- Welk kantorenbeleid wil de gemeente Zwolle gaan voeren bij vraag naar nieuwe, duurzamere en gezondere kantoren op de strategische locaties in de stad.

Datum 27 november 2017

Consequenties

nvt.

Communicatie

nvt.

Vervolg

De planning is om in het eerste half jaar van 2018 te starten met onderzoeken naar de identificatie en aanpak van kansloze kantoren, de impact van verder herstel van de Zwolse kantorenmarkt op parkeren en mobiliteit en aanpassing van het Zwolse kantorenbeleid op marktvraag naar nieuwe, duurzame en gezonde kantoren op strategische locaties in de stad. In de voorjaarsnota van 2018 wordt voor de uitvoering van deze onderzoeken een kredietaanvraag ingediend.

In de 2^e helft van volgend jaar wordt uw raad over de uitkomsten van deze onderzoeken geïnformeerd als onderdeel van de jaarlijkse rapportage over de Zwolse kantorenmarkt.

Openbaarheid

Dit document is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk 41026

Onderwerp Kantorenmarkt Zwolle 2017

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 28-11-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2017,

de voorzitter,

de griffier,