

Zwolle, de provincie en HMO slaan handen ineen met convenant om leegstaand aan te pakken

08-10-2015 16:05

Zwolle is de grootste kantorenstad van Overijssel en de regio Zwolle staat in de top 3 van de beste economisch presterende regio's van Nederland. Toch staat er 135.000 m2 kantoor leeg, boven het landelijk gemiddelde. Grote huurders van 5000 m2 of meer zijn er nauwelijks, dus moet er anders gedacht gaan worden. Gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) hebben daarom gezamenlijk een convenant opgesteld om de leegstand aan te pakken.

Met het convenant kunnen de partijen elkaar aanspreken op de ambitie om 60.000 m2 leegstaande kantoorruimte op een andere manier te bestemmen of door transformatie aan de kantorenmarkt te onttrekken.

Ondertekening convenant

De gemeente Zwolle en partners, zoals provincie Overijssel, Rijksoverheid, vastgoedeigenaren en het bedrijfsleven werken al langer samen om de kantorenleegstand aan te pakken. Zij zetten dat nu kracht bij door het tekenen van een convenant, dat een impuls moet geven aan het zoeken naar oplossingen om de leegstand aan te pakken. VJ was, net als zo'n 120 genodigden, live aanwezig bij de ondertekening van het convenant op donderdag 24 september in kantoorgebouw De Stoel in Zwolle. HMO speelt hierin een verbindende rol tussen publiek en privaat.

Op deze middag vond ook een Rondetafelgesprek plaats met de betrokken partijen. Hiervoor schoven Eddy van Hijum, gedeputeerde Economie van provincie Overijssel, René de Heer, wethouder Economie en Vastgoed van de gemeente Zwolle en Han Wiendels, directeur HMO aan. Na het Rondetafelgesprek was het tijd voor een gezellig Vastgoedcafé waar de aanwezigen met elkaar konden netwerken.

Rondetafelgesprek

De Heer: "De bedrijventerreinen in Zwolle verloederen door de leegstand. Er gebeurt nu niets op delen van terreinen, dus moeten we iets met de leegstand. Bijvoorbeeld transformeren tot woonruimte kan een oplossing bieden. De wachttijd in Zwolle is voor sociale huurwoningen zo'n 4,5 jaar. De doorstroming is een probleem in de stad, dus met transformatie kun je hierin iets betekenen."

"Verder kunnen we als overheid verhuizing van bedrijven naar geclusterde terreinen adviseren om zo versnippering van kantoren te voorkomen. Maar dwang vanuit de overheid is passé, dus we kunnen alleen stimuleren en het belang laten zien. In de stad is het voor bedrijven al niet mogelijk om zomaar een nieuw kantoorpand te bouwen. Eerst moet er gekeken worden naar bestaande bouw. En mocht een bedrijf toch persé willen kiezen voor nieuwbouw, dan moet het achter te laten pand een herbestemming hebben."

Van Hijum: "We kijken naar de economische structuur, waar liggen de kansen? Wij denken dat er mogelijkheden in Zwolle liggen in/voor? de zorg en MKB. Ook de huisvesting van Rijkskantoren biedt kansen. Het is essentieel dat de markt aanhaakt. Als provincie of gemeente kun je van alles bedenken, maar je moet het samen met de markt doen. Wij maken er kansen van, maar hebben wel private partijen nodig om het tot een succes te maken. Door te focussen op bijvoorbeeld Zorg op Oosterenk ontstaat daar een concentratie van zorggelieerde bedrijven, een soort 'zwaan kleef aan effect'."

Wiendels: "Voorheen kwam de vraag vanuit de beleggersmarkt, maar nu hebben we een overaanbod gecreëerd door de omslag in de economie. Wat nu belangrijk is, is de gebruiker centraal te stellen. Jaren geleden zette je een pand neer en er was direct een huurder. Nu moet je echt een huisvestingsproduct maken voor de

gebruiker. Door het overaanbod heeft iedereen last van de lege panden en moet er pijn geleden worden door afboeking.”

Aandachtsgebieden

In Zwolle zijn er vier aandachtsgebieden. Het gaat hierbij om Oosterenk, Drijbersingel, Voorsterpoort en Hanzeland.

Oosterenk

Dit is het oudste en grootste kantorenpark met gemengde kantoren, zorg en onderwijsinstellingen. Het is de bedoeling dit park te revitaliseren door in te zetten op clustering van zorg gerelateerde bedrijven. De oprichting van het Health Innovation Park is hier een voorbeeld voor. 50% van de gebouwen in Oosterenk staat leeg en 75% van de gevulde/gevestigde? bedrijven is gerelateerd aan zorg. Dit lijkt de betrokken partijen dan ook de aangewezen plek om van traditionele kantoren naar zorg te gaan.

Jansen Vastgoed heeft in dit gebied vier panden aan gekocht van samen 10.000 m2. Zij gaan de panden verduurzamen naar een A-label en een strakker uiterlijk geven om geschikt te worden voor zorg gerelateerde bedrijven.

Hanzeland

Hanzeland ligt in het hartje van Zwolle en heeft een vloeroppervlak van 200.000 m2 waar wonen, werk en onderwijs samen komen. In dit gebied zijn verschillende mogelijkheden om de leegstand aan te pakken. Van der Horst Vastgoed heeft drie panden aangekocht van in totaal 8500 m2. Twee van de drie staan leeg, dus 80% van het vloeroppervlak. Het bedrijf bekijkt de mogelijkheden voor de toekomst van de gebouwen, zij lopen warm voor transformatie tot huurwoningen.

In Hanzeland liggen ook kansen voor ZZP'ers en start ups. Deze groepen groeien en hier speelt Hanz op in. Hanz biedt flexibele kantoorruimte aan die naar eigen zeggen 'dynamiek geeft en inspireert'. Het is geen traditioneel kantoor, maar één grote ruimte die benut kan worden door een grote diversiteit aan ondernemers, overheid en onderwijsinstellingen. Hiermee stimuleert Hanz de interactie tussen de partners en laat relaties voortdurend ontwikkelen.

City Developer-S: "Als gebiedsontwikkelaar zien wij het economische en maatschappelijke belang van een uitgebalanceerd stedelijk gebied. Daar gaat een enorme kracht vanuit en daarbij willen wij voorop lopen. Wij willen hiermee een inspirerend voorbeeld worden voor het Hanzeland, voor Zwolle en de Regio Zwolle. Met een verzameling van de juiste kleinschalige initiatieven gaan wij het Hanzeland structureel positief veranderen."

Voorsterpoort

In 2010 kreeg Voorsterpoort de hoge IJsseltoren en het hoofdkantoor van ABN Amro, Delta Lloyd en Essent. Ook is Electrabel hier gevestigd, in kantoorgebouw De Stoel. Dit kantoorpand van 25.000 m2 is voor 2/3 verhuurd, 8000 m2 staat leeg. De eigenaar van het pand vertelt: "We hebben besloten het nu anders te gaan doen. We gaan een deel van het pand afbouwen en voorzien van computervloeren. Eerst hadden we de focus op één gebruiker voor het pand, maar er zijn maar weinig bedrijven meer die zo'n metrage nodig hebben. Eerst sloegen we de kleinere bedrijven over, maar daar gaan we ons nu toch op richten. Het is mogelijk voor een gebruiker om een verdieping te huren van 650 m2 en het is zelfs mogelijk om dit met twee huurders te doen. Wij gaan een business center verzorgen, zodat we de verschillende partijen ook diverse gezamenlijke faciliteiten kunnen bieden."

Drijbersingel

In dit deel van de stad gaat de Belastingdienst weg en dit biedt kansen voor woningen. Ook het voormalige ING-kantoor biedt kansen voor binnenstedelijke bebouwing.

Tot slot zeggen de betrokken partijen: "Met het covenant gaan we samen zorgen dat de leegstand minder wordt, het bedrijventerrein aantrekkelijker wordt en de kantorenmarkt gezonder."

Charlotte Bijenveld