

De trends in de (Zwolse) kantorenmarkt

12-05-2016 10:04

In oktober hebben de Gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) gezamenlijk een [convenant](#) getekend om de grote hoeveel leegstaande kantoorruimte in de stad op te lossen. Nu ruim een half jaar later kijken we terug op de afgelopen maanden om een pas op de plaats te maken.

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 moest er anders gedacht gaan worden, vandaar het gezamenlijke convenant om deze leegstand aan te pakken.

Als kantorenstad is Zwolle eigenlijk verrassend sterk en dat moet nog beter getoond worden. Er is een stevige ambitie om groeikansen te kunnen verzilveren die voor meer bedrijven, meer kantoorbanen en minder leegstand in de stad zorgen. Dat vraagt om een sterke marketing, meer innovatie en voorwaarden scheppen voor een optimaal (internationaal) vestigingsmilieu in Zwolle en de regio.

Wat betekent dat?

- Voortzetten van sterk accountmanagement en optimaliseren van dienstverlening aan bedrijven;
- Inzetten op transformatie door onder andere versoepeling van regels en kortere procedures;
- Actieve acquisitie door aantrekken van bedrijven en instellingen naar Zwolle met focus op kansrijke doelgroepen;
- Binden van talenten aan de stad en afstemmen van onderwijs op de arbeidsmarkt;
- Actieve rolname bij het uitvoeren van de kantorenconvenanten en de kantorentop.

Het actieve Zwolse kantorenbeleid sluit aan op het coalitieakkoord 2014-2018 waarin het college inzet op het versterken van de economie. De gemeente Zwolle wil het ondernemerschap ruimte bieden door mee te denken en te faciliteren. Dat betekent fors blijven investeren in het opbouwen en onderhouden van relaties met bedrijven en instellingen die de motor zijn voor de werkgelegenheid in de stad. Met bestaande en nieuwe bedrijven worden afspraken gemaakt over werkgelegenheid, in lijn met het Zwolse banenplan. Om dit doel te bereiken zet het college, naast accountmanagement, fors in op actieve acquisitie gericht op ondernemingen die groeien, fuseren en concentreren in NO Nederland. Immers deze bedrijven kunnen verleid worden om voor Zwolle te kiezen als centrale vestigingsplaats en bijdragen aan een groeiende werkgelegenheid.

Trends

De kantorenmarkt is volop in beweging. Er zijn een groot aantal belangrijke veranderingen te benoemen waarom er zoveel dynamiek is op deze markt. Te denken valt aan minder vierkante meters per werkplek (van 25 naar 15 m²), voorkeur voor locatie met optimale bereikbaarheid en multimodaliteit, huurder staat centraal in plaats van huurprijs, fuseren en concentreren van bedrijven in regionaal centraal gelegen steden, looptijd huurcontracten nemen af van 10-20 jaar naar gemiddeld 5 jaar, metrage huurcontracten neemt met gemiddeld 30% af bij verlenging, overheden staan nieuwbouw van kantoren nauwelijks meer toe, meer behoefte aan binnenstedelijke, kleinschalige (<1.000m²) locaties en de vastgoedmarkt wordt transparanter door beschikbaarheid van meer openbare data (big data).

Voor de Zwolse kantorenmarkt betekenen deze veranderingen een verschuiving van de vraag naar grote buitenstedelijke monofunctionele kantorenlocaties (Voorsterpoort) naar kleinschalige multifunctionele binnenstedelijke kantorenlocaties. De opgave voor de stad wordt voldoende kleinschalige locaties in en om de binnenstad (stationsgebied Spoorzone) voor kleine bedrijven beschikbaar houden. En voor de grote

kantoorgebouwen buiten het centrum nu al nadenken over oplossingen voor (ander) toekomstig gebruik.

Huisvesting grote bedrijven

Naast grote bedrijven als Wehkamp en Ikea hebben belangrijke werkgevers uit de kantorenmarkt kleur bekend en voor Zwolle gekozen als de centrale vestigingslocatie in Noord Oost Nederland. Het Politie Diensten Centrum (PDC), Vitens, Landal Green Parks, Royal Haskoning/DHV, Univé, Essent, Abbvie en het Waterschap zijn met hun regionale (hoofd)kantoor gevestigd (of vestigen zich) in de stad. Het zwaar inzetten van accountmanagement heeft bijgedragen aan deze keuzen. Alleen al deze bedrijven vertegenwoordigden in 2015 circa 10% van het totale aantal kantoorbanen in de stad. In 2015 is 41.000 m² kantoorruimte aangehuurd in Zwolle, een stijging van 60% ten opzichte van het jaar daarvoor. Daarmee is voor het eerst sinds jaren de negatieve trend van een sterk oplopend kantorenaanbod in Zwolle tot stilstand gekomen.

Zwolle is en blijft een belangrijke stad voor overheidsinstellingen en ZBO's (Zelfstandig Bestuurs Orgaan). In 2014 heeft de Nationale Politie naast Eindhoven en Rotterdam voor Zwolle gekozen als één van de drie strategische vestigingslocaties voor de landelijk opererende PDC's. De definitieve keuze voor het kantoor op Hanzeland is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met EZ. Volgens de huidige planning zullen per 1 januari 2018 ongeveer 1.000 werknemers (800 fte) van de Nationale Politie in kantoor Le Carré aan de Koggenlaan in Zwolle komen werken.

Leegstandcijfer

Op basis van de meest recente gegevens bedraagt de leegstand op de Zwolse kantorenmarkt eind 2015 zo'n 18%. Daarmee ligt het niveau, net als in voorgaande jaren, net boven het landelijke gemiddelde. De belangrijkste reden voor het achterwege blijven van een substantiële daling van het leegstandcijfer is de stijging van het aanbod kantoorruimte bij verlenging van huurcontracten. Thuiswerken, flexplekken en werken op locatie resulteert in gemiddeld 30% minder behoefte aan kantoorruimte. De effecten van deze landelijke trend zijn in Zwolle goed merkbaar omdat in deze periode relatief veel grote huurcontracten aflopen.

G32

Zwolle staat landelijk bekend als zeer actieve gemeente op het kantorendossier en is daarom benaderd door de VNG met de vraag of wethouder De Heer de G32 wil vertegenwoordigen in dit landelijke voortgangsoverleg over de aanpak de kantorenleegstand. Door deze landelijke verankering zit Zwolle in de voorhoede van de landelijke 'kantorenboard' en kan zo maximaal profiteren van kennisdeling over de aanpak van de kantorenleegstand.

Transformatie

Momenteel wordt hard gewerkt aan het vormgeven van het Zwolse transformatiebeleid. Omdat marktinitiatieven voor transformatie ook typische werklocaties (Oosterenk en Hanzeland) betreffen is uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening (voorzieningen) en mogelijke effecten voor de Zwolse woningmarkt een zorgvuldige afstemming gewenst. Op basis van een helder afwegingskader kan de gemeente Zwolle vervolgens al dan niet medewerking verlenen aan initiatieven voor transformatie van kantoren naar wonen. Halverwege dit jaar zal naar verwachting het college een voorstel over transformatie van kantoren naar wonen in de stad vaststellen. Marktpartijen hebben aangegeven interesse te hebben in transformatie naar wonen in het Singelkwartier, Hanzeland en Oosterenk. Daarmee kan de kantorenleegstand in Zwolle op korte termijn dalen van 18% naar 14%.

In 2015 is in Zwolle al het eerste kantoor van 4.000 m² aan de Burgemeester Drijbersingel 23 naar 82 woningen getransformeerd en direct volledig verhuurd. In Oosterenk worden circa 8.000 m² lege kantoren getransformeerd naar medisch vastgoed in het Health Innovation Park.

VASTGOED JOURNAAL

De volledige informatienota over de Zwolse leegstandsaanpak vindt u [hier](#).

Charlotte Bijenveld