

Visie
Kantorenmarkt Zwolle

Inleiding

Zwolle heeft als kantorenstad de afgelopen jaren een transformatie doorgemaakt. De balans tussen vraag en aanbod is na de financiële crisis wederom hersteld, en de afhankelijkheid van grote regiokantoren is sterk verminderd. Echter, de impact van COVID-19 op de Nederlandse economie en het gebruik van kantoren zorgt voor hernieuwde onzekerheid over de toekomst van de Zwolse kantorenmarkt.

De beperkende maatregelen die noodzakelijk zijn voor het indammen van de pandemie zorgen voor het versneld plaatsvinden van een aantal cruciale gebruikerstrends. Welk effect heeft de veranderende vraag naar werkplekken op de Zwolse kantorenmarkt? Sluiten het huidige aanbod (leegstand) en de toekomstige vrijkomende kantoormeters (door o.a. de aflopende huurcontracten en verhuizingen) nog aan bij de veranderende vraag naar kantoorruimte? Is hierbij tevens behoefte aan (ver)nieuwbouw? Oftewel, welke vestigingscriteria zijn of worden essentieel bij kantoorhuisvesting? En kan de gemeente hier op anticiperen?

Tegelijkertijd groeit het aantal inwoners van Zwolle verder door en is er een grote behoefte aan nieuwe woningen. Hierdoor neemt de druk op de beschikbare ruimte toe. Ondanks de sterke behoefte aan woningbouw is het van belang dat de stedelijke economie evenredig mee kan groeien en voldoende werkgelegenheid blijft bieden. Hiertoe dienen voldoende en kwalitatief toereikende werklocaties beschikbaar te zijn. In de praktijk zien wij veelal dat beleidsmatig de woningmarkt wordt geprioriteerd ten koste van kantorenlocaties. Voor het onderbouwen van afgewogen beleidskeuzes op dit vlak is daarom inzicht nodig in de marktdynamiek en de ontwikkelingen in de vraag naar, en het gebruik van, kantoorruimte.

Om deze vraag in te vullen is door CBRE de onderliggende kantorenmarktvisie opgesteld. Deze marktvisie zal zich richten op de kantorenmarkt in de stad Zwolle en inzoomen op haar belangrijkste kantorenlocaties. Concreet zal er in het onderzoek een verdeling worden gemaakt in vijf deelgebieden.



Inleiding

Deze bestaan uit de drie hoofdwerklocaties voor kantoren in Zwolle (Spoorzone, Oosterenk en Voorsterpoort), aangevuld met het stadscentrum en de bedrijventerreinen:

- Spoorzone
- Oosterenk
- Voorsterpoort
- Centrum (Binnenstad en directe omgeving, i.h.b. Roelenweg en Zwartewaterallee)
- Bedrijventerreinen (Marslanden, Hessenpoort, Voorst, De Vrolijkheid)

Er zal in het onderzoek tevens een raming van de behoefte aan kantoormeters tot en met 2031 voor worden afgegeven. Deze behoefteraming is een resultante van de onderzochte typen kantoorgebruikers die de komende tien jaar naar verwachting voor Zwolle zullen kiezen.

In hoofdstuk 1 zal de Zwolse kantorenmarkt worden doorgelicht en zullen de belangrijkste kenmerken in de vraag naar, en voorraad van de stad worden geïnventariseerd. Hoofdstuk 2 is een uitgebreide vraaganalyse, waarin wordt vastgesteld uit welke sectoren de kantorenvraag afkomstig is, welke kenmerken deze heeft en hoe deze zich in de toekomst zal ontwikkelen. In hoofdstuk 3 wordt aanvullend hierop ingegaan op de huidige gebruikerstrends en de impact van COVID-19 hierop. Hoofdstuk 4 bestaat uit een modelmatige vraagraming, zowel voor de stad als geheel als voor de verschillende sectoren. De bevindingen uit deze vier hoofdstukken worden in hoofdstuk 5 getoetst op de huidige en het toekomstige kantorenaanbod Zwolle en in de deelgebieden. In het laatste hoofdstuk worden vervolgens concrete en onderbouwde aanbevelingen gedaan met de daaruit voortvloeiende vervolgstappen aan de gemeente Zwolle.

Er wordt in het onderzoek gebruik gemaakt van datasets en datatools van CBRE, waar tevens grafieken uit worden gegenereerd. De bijbehorende datacategorieën zijn hierbij in het Engels weergegeven. Dit betreft onder meer de verschillende bedrijfstakken. Aan de bijlagen is een vertaling en duiding van deze categorieën toegevoegd.



Inhoudsopgave

Inleiding		2
1.	Kantorenmarkt Zwolle	5
	Deelconclusie	16
2.	Vraaganalyse	17
	Sleutelsectoren	24
	Stedenvergelijking	37
	Deelconclusie	45
3.	Gebruikerstrends	48
	Deelconclusie	56
4.	Vraagraming	57
	Sectorraming	61
	Deelconclusie	62
5.	Ontwikkelvisie	63
	Deelconclusie	72
	SWOT-analyse deelgebieden	74
6.	Conclusies en Aanbevelingen	79
	Aanbevelingen	89
Contact & Disclaimer		**91**
Bijlagen		**92**





Hoofdstuk 1

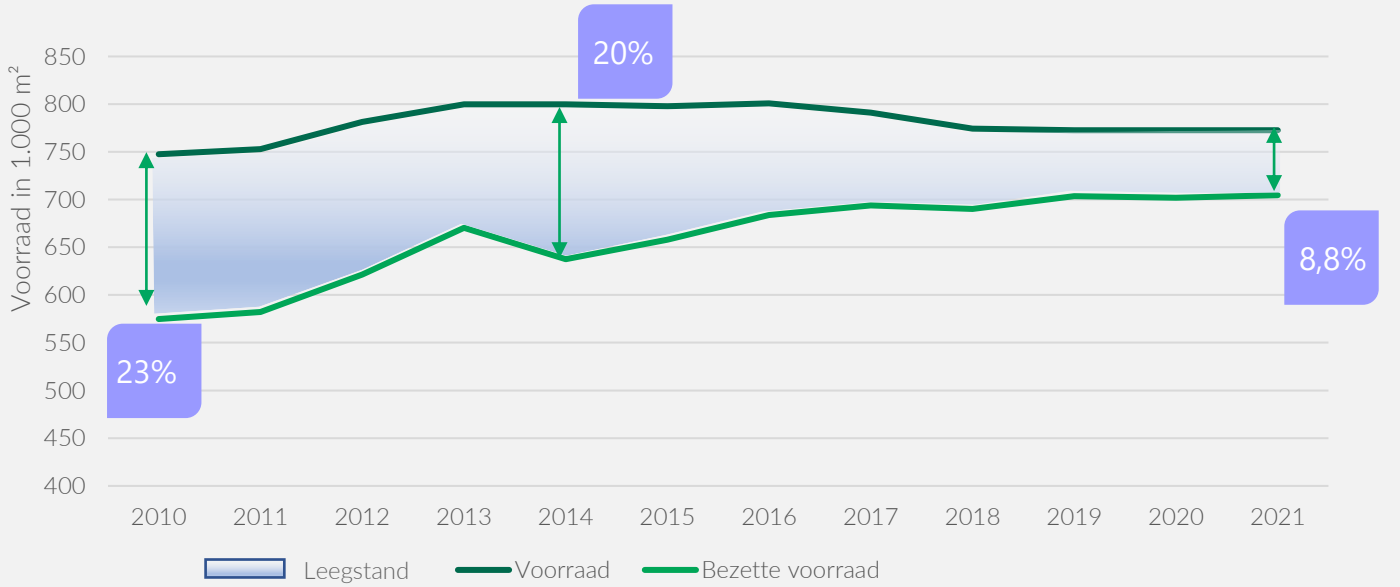
Kantorenmarkt Zwolle

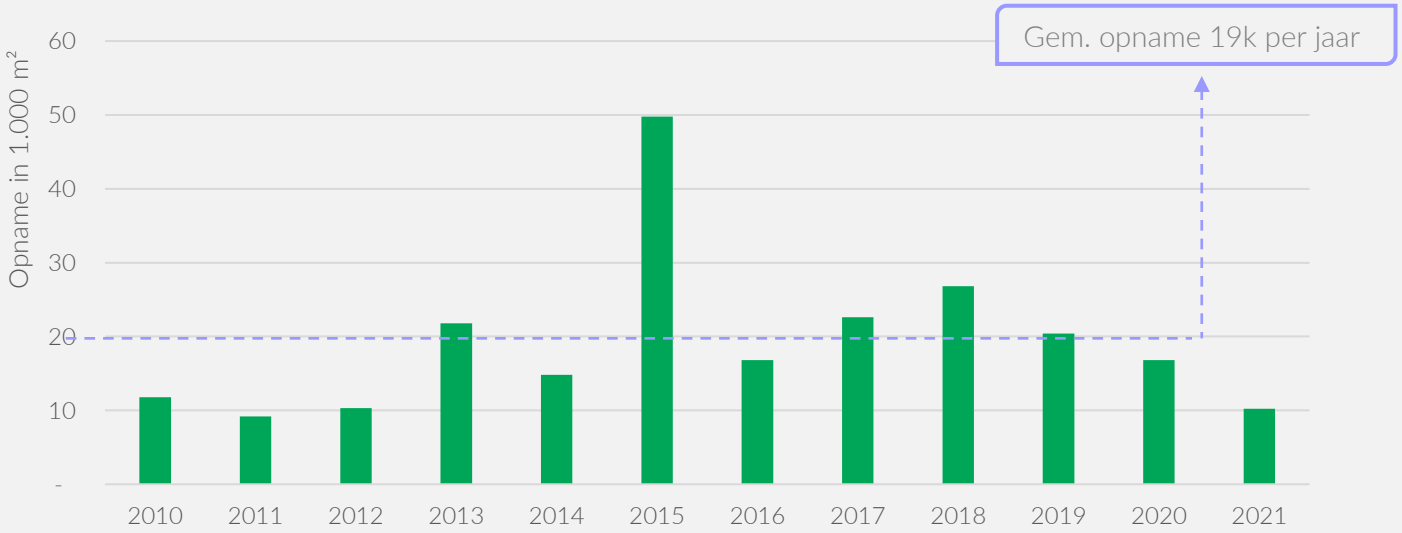
1 Kantorenmarkt Zwolle

In dit eerste hoofdstuk wordt de kantorenmarkt van Zwolle doorgelicht en zetten we de huidige kenmerken op een rijtje. Hoe is de voorraad door de stad verdeeld, wat zijn de vraag-aanbodverhoudingen in de stad en wat gebeurt er specifiek in de huidige markt? Er zal speciaal worden gekeken naar de transactiedynamiek: waar komen zoekvragen vandaan, wat zijn de meest relevante bedrijfstakken voor de Zwolse markt en met welke orde van grootte kunnen we rekenen. Dit hoofdstuk vormt de basis voor de rest van het onderzoek, waarin vooral naar de toekomst van de markt zal worden gekeken.



Voorraad, leegstand-en opnameontwikkeling Zwolle

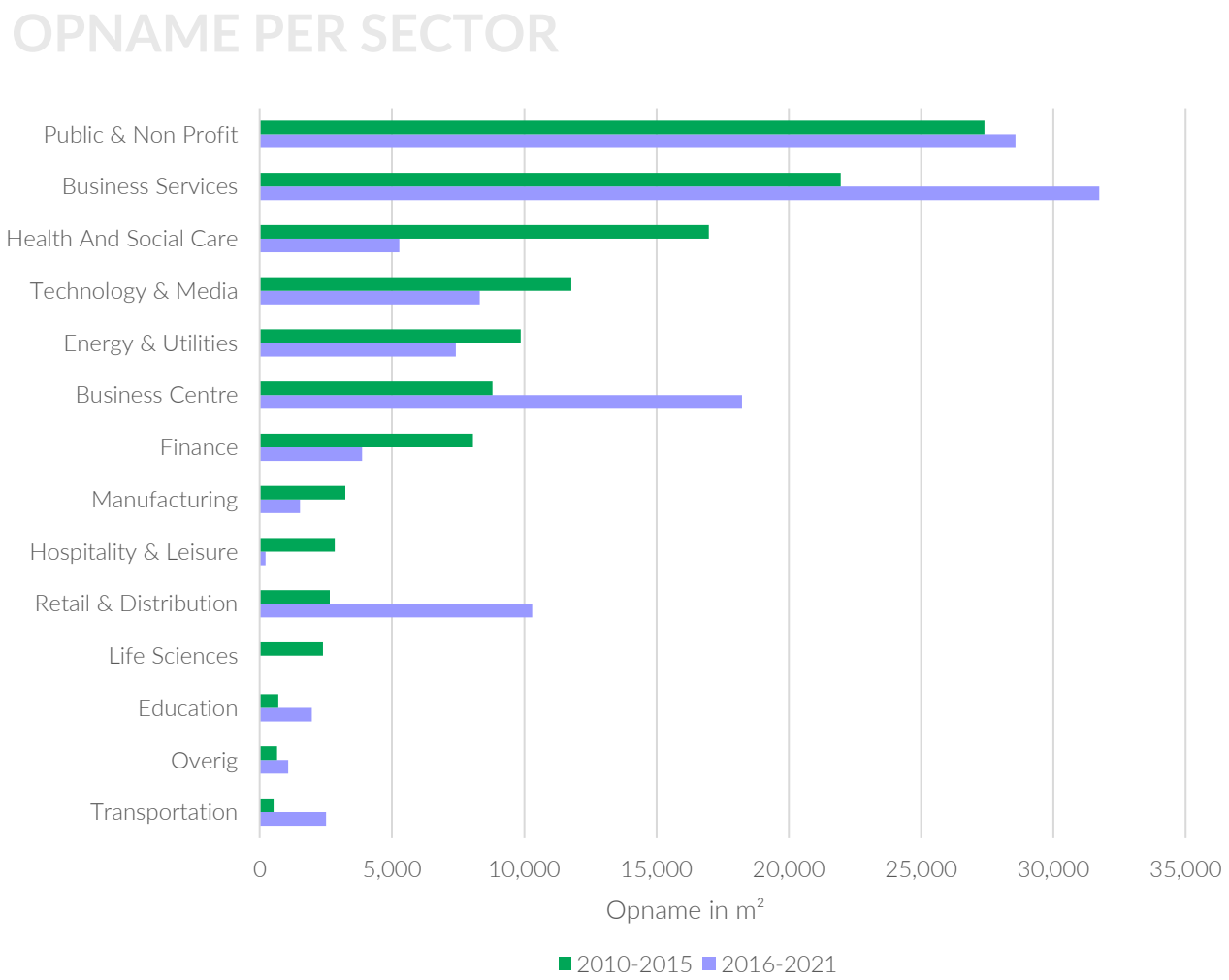




- De kantorenvoorraad van Zwolle is na de financiële crisis flink opgelopen, mede door de oplevering van een aantal nieuwbouwprojecten. Door transformaties en onttrekkingen is na 2016 de kantorenvoorraad weer teruggedrongen tot het niveau van vóór de financiële crisis.
- Tegelijkertijd liep de leegstand op door vraaguitval en de invoering van 'het nieuwe werken', waardoor bedrijven bij expiratie van de huurovereenkomst ruimte konden afstoten.
- Afname van de leegstand na 2014 is deels toe te wijzen aan een toename in vraag door de aantrekkende economie.
- Vanaf 2016 speelt onttrekking van leegstaande kantoren, met name in transformatieprocessen, een sterke rol. De leegstand loopt vanaf dat jaar verder terug, evenals de voorraad.
- Sinds de financiële crisis is de opname geleidelijk toegenomen met als langjarig gemiddelde circa 19.000 m² per jaar, met als uitzondering 2015 waarin circa 47.000 m² werd opgenomen.
- Zwolle kent momenteel (Q2 2021) een historisch lage leegstand van 8,8% van de voorraad, wat circa 68.000 m² behelst. Dit is licht hoger dan het landelijk gemiddelde van ruim 7%.
- De huidige leegstand binnen Zwolle bevindt zich veelal in verouderde kantoren en/of op minder goed bereikbare locaties. Met name deelgebied Oosterenk heeft een hardnekkige cluster van leegstand verspreid binnen een aantal gebouwen (o.a. in kantoorgebouwen De Klink, Springer en Renoir), die nog altijd meer dan 10% van de voorraad bedraagt.
- Het hoogste leegstandspercentage is overigens te vinden op Voorsterpoort. In de grootschalige torens (met name in IJsseltoren en Zwolle Trade Center) op deze locatie is in totaal ongeveer 25.000 m² beschikbaar, wat leidt tot een leegstandspercentage van boven de 20%.

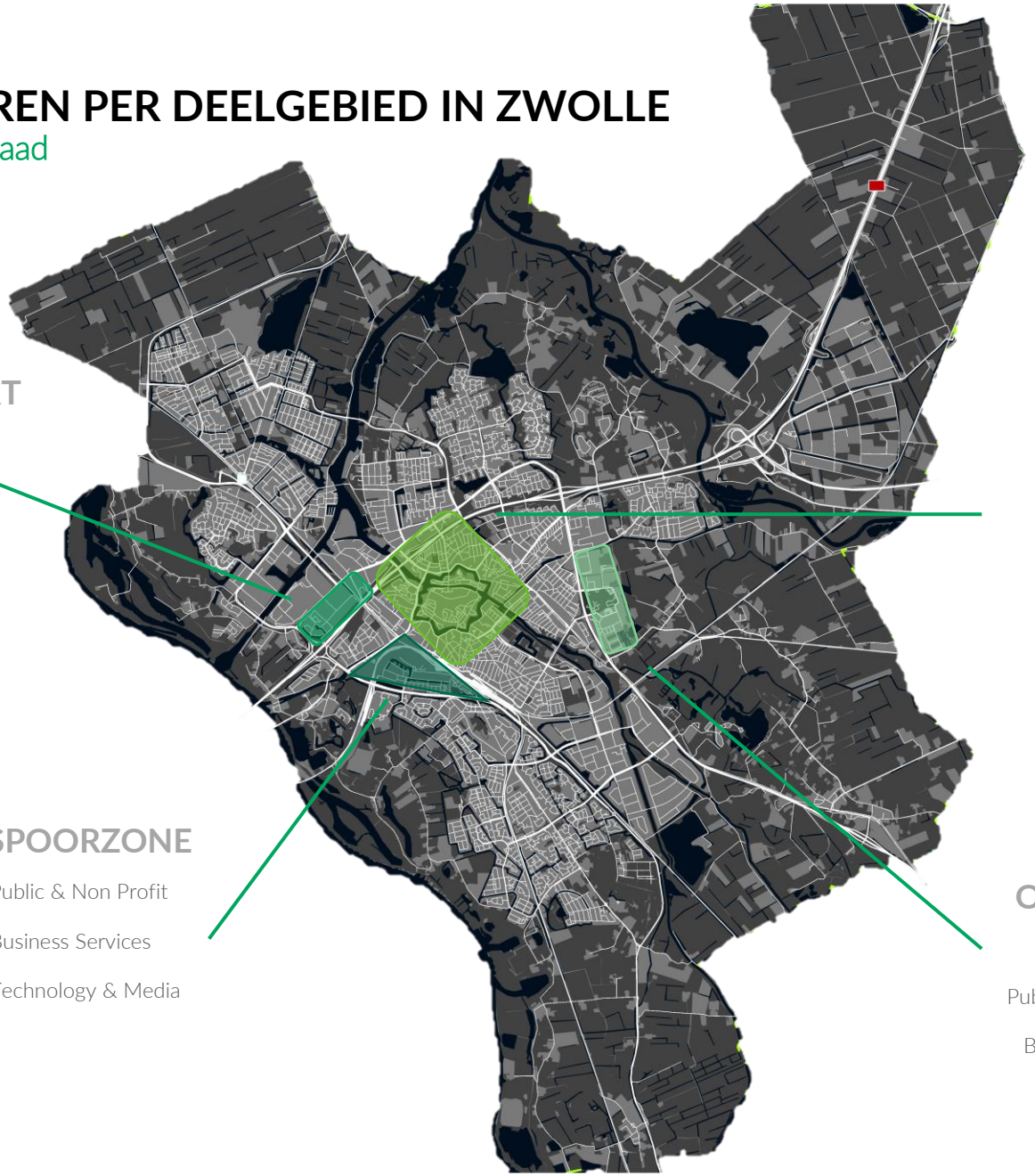
Sectorbeeld

- Het grootste opnamevolume in de periode 2010-2015 kwam op naam van bedrijven uit de publieke sector (o.a. RGD en de Politie). In de daaropvolgende 5 jaar groeide deze opname licht.
- De zakelijke dienstverlening (business services; zie bijlage) heeft in de afgelopen 5 jaar echter de grootste kantorenvraag afgeleverd met een totale opname van circa 32.000 m².
- Opvallende stijgers zijn de Business Centres (+107%) en Retail & Distribution (+289%). Kanttekening hierbij is dat in Business Centres veel opname van ICT-gerelateerde bedrijven plaatsvind. Retail & Distribution bestaat concreet uit kantoren van groot- en detailhandel en logistiek dienstverleners.
- Dalers zijn er ook. De grootste daling heeft plaatsgevonden in de zorgsector (Health & Social Care). De vraag uit deze sector is van circa 17.000 m² in 2010-2015 gedaald naar circa 5.200 m² in de periode 2016-2021. Ook de financiële sector is aanzienlijk ingezakt, mede als gevolg van de inkrimping van ABN AMRO en het vertrek van Zilveren Kruis.
- Opvallend is dat ook de ICT-sector (Technology & Media) een lichte daling heeft laten zien. Zoals hierboven vermeld is echter een deel van deze vraag in business centres terecht gekomen.

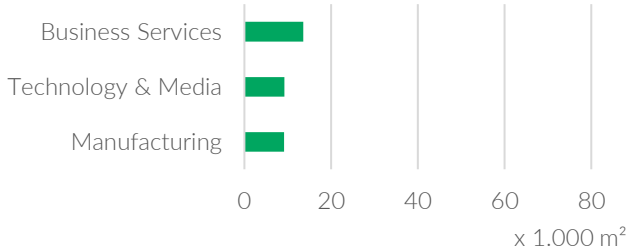


DOMINANTE SECTOREN PER DEELGEBIED IN ZWOLLE

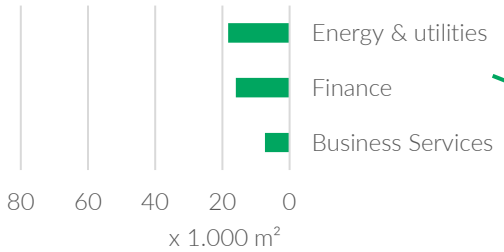
Op basis van de bezette voorraad



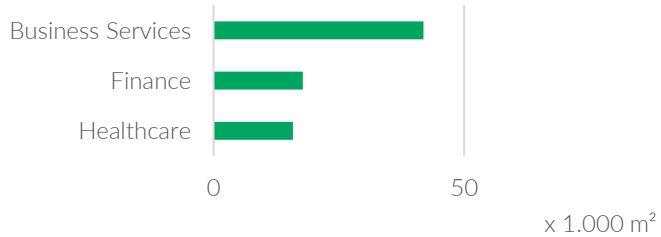
BEDRIJVENTERREINEN



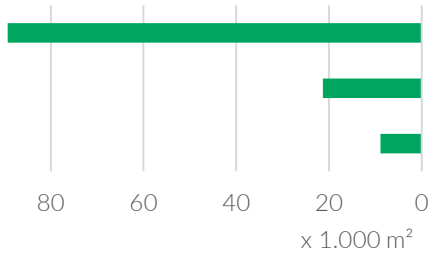
VOORSTERPOORT



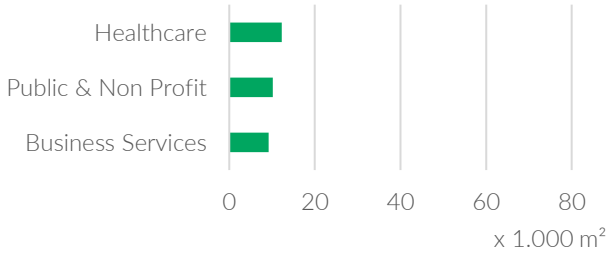
CENTRUM



SPOORZONE



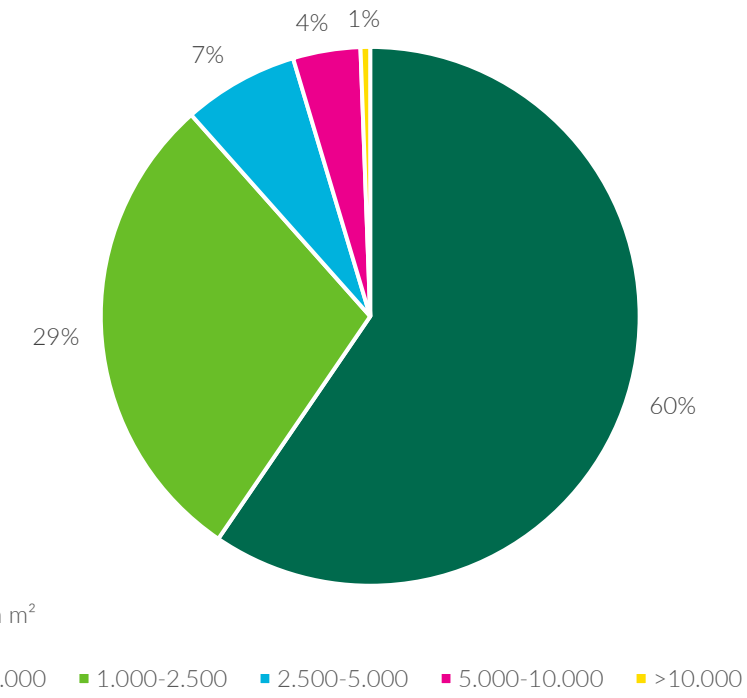
OOSTERENK



Schaalgrootte

- Wanneer we de vraag naar kantoorruimte in Zwolle analyseren op grootte valt op dat met name de kleinere gebruikers (< 2.500 m²) actief zijn, met in totaal bijna 90% van de opname in de kantorenmarkt van Zwolle.
- Dit is een opvallend hoog percentage. In alle Nederlandse regiosteden is dit de grootste groep, maar daar ligt hun aandeel gemiddeld op 85% van de opname.
- De groep < 2.500 m² is in Zwolle onderverdeeld naar 60% < 1.000 m² en 29% tussen 1.000 - 2.500 m².
- De daaropvolgende grootteklassen zijn als volgt verdeeld; 7% wordt vertegenwoordigd door gebruikers tussen 2.500 – 5.000 m², 4% door gebruikers tussen 5.000 – 10.000 m² en slechts 1% door een gebruiker groter dan 10.000 m².
- Zoals we verderop in de marktvisie zullen zien speelt met name de kleinschaligheid van de zakelijke dienstverlening in Zwolle een grote rol in dit verband.
- De bovenstaande verdeling van de verschillende grootteklassen in Zwolle geeft een onderbouwing voor eigenaren om in te zetten op kwalitatieve multi-tenant gebouwen met aanbieders van flexibele kantoorruimte (Spaces, WeWork, Regus etc.) – en voor de gemeente om dit te faciliteren.

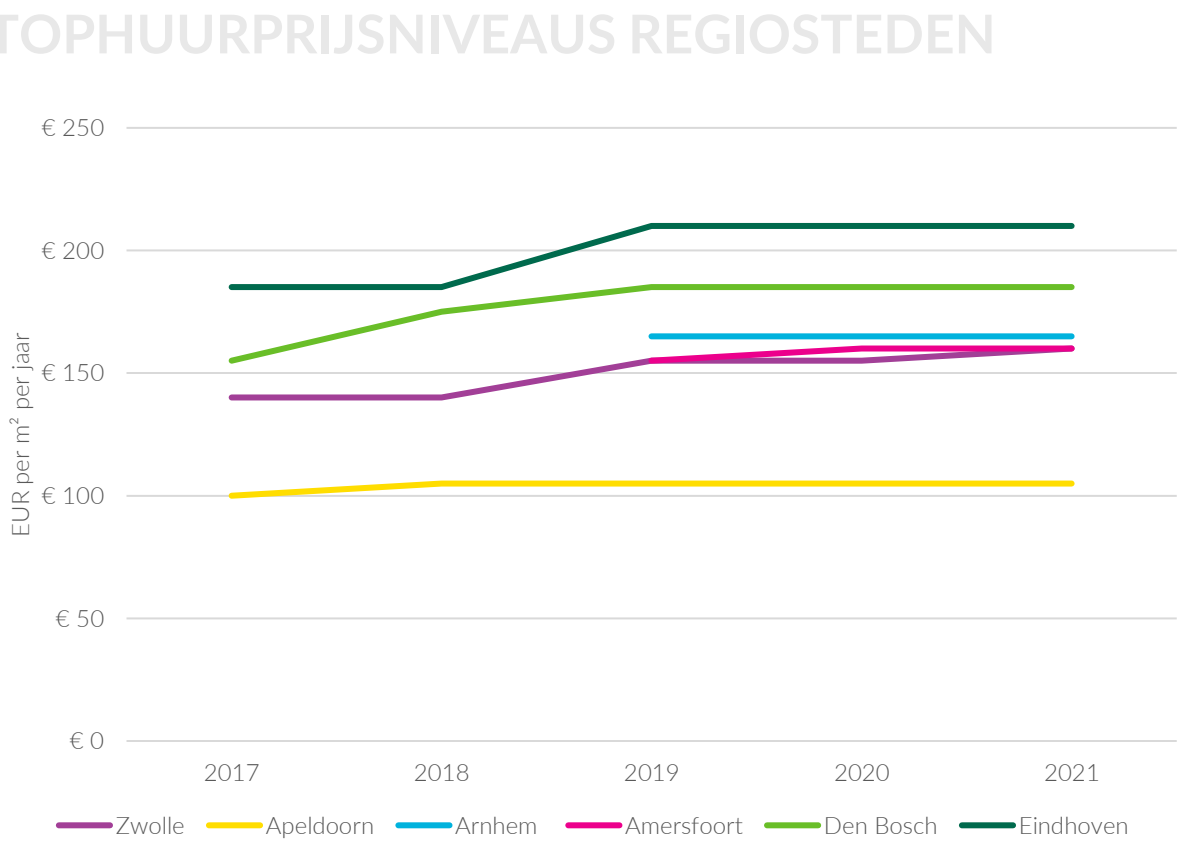
OPNAME NAAR GROOTTEKLASSE 2010-2021*



Huurniveaus

De huurniveaus van kantoorruimte in Zwolle, evenals die in vergelijkbare markten als Apeldoorn en Deventer, zijn relatief laag vergeleken met grote steden in het westen van het land. Het topniveau in Zwolle ligt per Q2 2021 op € 160 per m² per jaar (exclusief btw en servicekosten). Dit is aanzienlijk lager dan in steden in het zuiden van het land, zoals Eindhoven (€ 210 per m² per jaar) en Den Bosch (€ 185 per m² per jaar). In vergelijking met de andere steden ligt het huurniveau in Zwolle eerder in de buurt van Arnhem (€ 165 per m² per jaar) en Amersfoort (€ 160 per m² per jaar).

Op basis van verbetering van de kwaliteit van gebouwen in Zwolle, toekomstige projecten die op de markt komen en met de verwachting dat de balans in de markt verder herstelt door transformatie van kantoorgebouwen die niet aansluiten op de (toekomstige) behoefte, is de verwachting dat het huurniveau in het topsegment in Zwolle nog een niveau hoger zal komen te liggen, ondanks de coronacrisis.

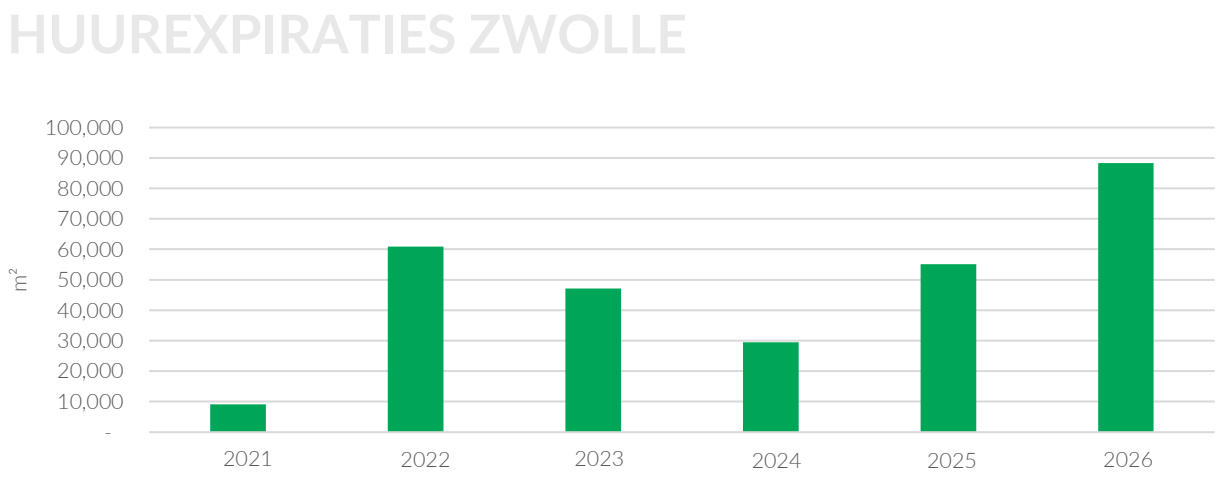


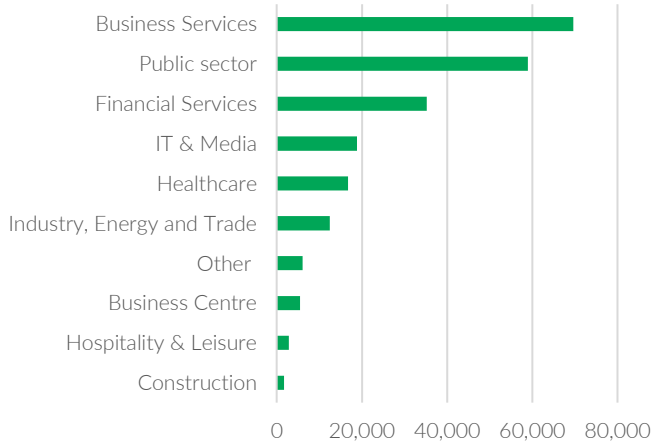
Afloop huurcontracten

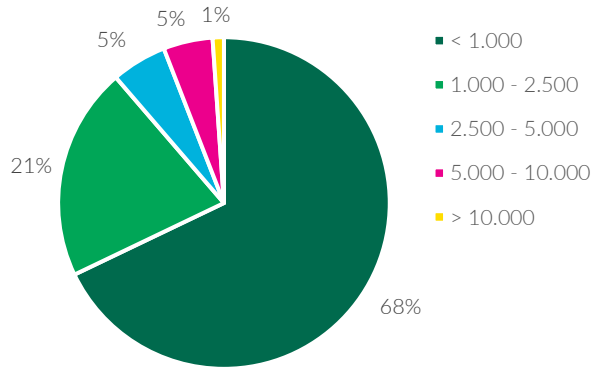
- De komende 5 jaar expireert er circa 290.000 m² in Zwolle. Hiermee komt het theoretisch gemiddeld vrijkomende metrage per jaar uit op circa 58.000 m². Hierbij dient te worden opgemerkt dat het te verwachten is dat een deel hiervan zal worden verlengd (o.a. vanwege de gangbare voorwaarden in huurovereenkomsten ten aanzien van verlenging en de verhuiskosten).

- Uitgesplitst naar sectoren expireren binnen de 'Business Services' (zakelijke dienstverlening) met circa 77.000 m² de meeste vierkante meters kantoor. Dit wordt gevolgd door de publieke sector met circa 65.000 m². Dit zijn ook de grootste twee sectoren in Zwolle, waarbij met name de publieke sector daarnaast voor een groot deel uit eigenaar-gebruikers bestaat, wat impliceert dat de sector als geheel relatief honkvast is.

- Onderverdeeld in grootteklassen valt op dat circa 89% van de expiraties plaats vind bij gebruikers kleiner dan 2.500 m². Dit sluit aan bij de eerdere conclusies vanuit de opname dat de kantorenmarkt van Zwolle wordt gedomineerd door kleinere kantoorgebruikers.





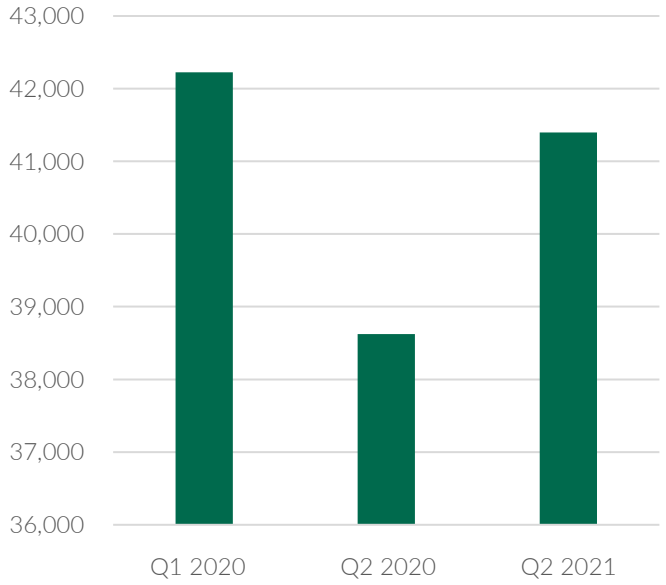


Zoekvragen

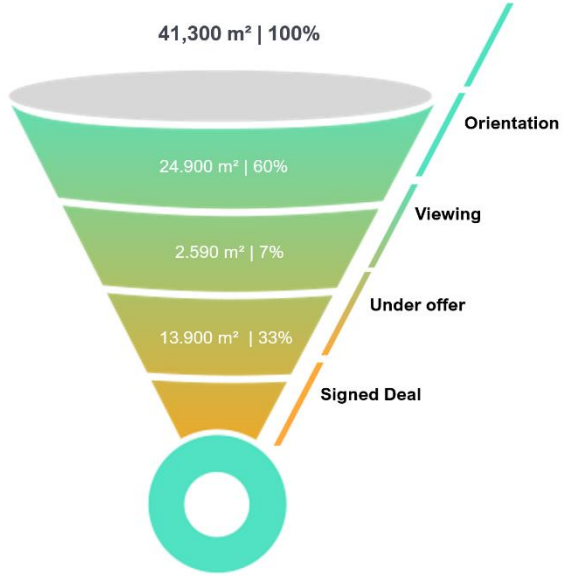
- Er stond in Q2 2021 een totaal van circa 41.300 m² als zoekvraag uit in de Zwolse markt.
- Deze vraag komt in hoofdzaak (75%) vanuit vier sectoren. Dit zijn allereerst de zakelijke dienstverlening en de publieke sector, als twee grootste sectoren in Zwolle, maar betreft ook de ICT en de Retail & Distribution-sector.
- De zoekvragen zijn in aansluiting op de Zwolse gebruikersmarkt als geheel relatief kleinschalig van aard; twee derde van het metrage betreft zoekvragen voor minder dan 2.500 m².
- Nader bekeken bevindt van de huidige actieve zoekvragen circa 60% zich in de oriënterende fase, slechts 7% in de fase van bezichtigen en 33% is in onderhandeling.
- Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar valt op dat het niveau van de gezochte vierkante meters slechts marginaal hoger lag toen dit op circa 38.600 m² uitkwam.
- Hiermee lijkt er nauwelijks een impact van COVID-19 op de zoekersvraag van Zwolle te zijn geweest.

ZOEKVRAGEN ZWOLLE

Ontwikkeling van gezochte vierkante meters in Zwolle



Fasering van gezochte vierkante meters Q2 2021



Herkomst zoekvragen

Het merendeel van de zoekvragen in Zwolle is afkomstig uit de stad zelf en uit de regio Zwolle. Dit betreft echter een groot achterland dat verder onder te verdelen valt. De sterkste binding heeft Zwolle met de 'halve maan' die van Kampen oostwaarts via de A37 over Meppel en Hoogeveen naar Hardenberg loopt. Het Vechtdal hoort hier ook bij. Dit is het natuurlijk achterland van de stad. Regionale start-ups die doorgroeien kiezen vaak voor Zwolle als knooppunt in de regio, om personeel van elders aan te kunnen trekken, vanwege het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid uit andere delen van het land. Meer zuidwaarts wordt de concurrentie van met name Apeldoorn en Deventer sterker. Dit geldt helemaal voor de A1 zone, die eigenlijk niet naar Zwolle kijkt.

Zwolle is in beeld bij zakelijk dienstverleners die een regiokantoor in oost-Nederland zoeken, of die hun footprint in het oosten willen optimaliseren. Deze trend wordt in het derde hoofdstuk verder belicht. Multimodale bereikbaarheid en de kwaliteit van de gebouwde omgeving zijn hierbij cruciale factoren. Arnhem is een belangrijke concurrent voor dit soort zoekers, misschien nog wel meer dan Apeldoorn dat een hoogwaardige stationslocatie ontbeert.

INTERACTIETABEL

Herkomstregio	Interactie	Profiel
Regio Zwolle Noord ('halve maan')	Zeer sterk	Natuurlijk achterland van Zwolle; Groeiers kiezen voor Zwolle als centrum en 'poort naar het westen'
Regio Zwolle Oost	Sterk	Zelfde profiel als regio noord maar minder sterk door concurrentie Deventer, Apeldoorn
Regio Zwolle West (Flevoland, Veluwe)	Zwak	Verhuizers in deze regio's oriënteren zich westwaarts
A50-zone (Apeldoorn-Arnhem)	Selectief	Regiokantoren kiezen óf voor Apeldoorn vanwege het kruispunt van wegen, óf voor de stationslocaties in Arnhem en Zwolle
A1-zone (Apeldoorn-Deventer-Twente)	Zwak	Groeiers kiezen vooral voor Deventer of Apeldoorn
Randstad & overig Nederland	Zwak	Incidenteel

Kerncijfers Deelgebieden

Deelgebied	Spoorzone	Voorsterpoort	Centrum	Oosterenk
Voorraad	185.000 m²	72.000 m²	270.000 m²	150.000 m²
Leegstandscijfer	7%	23%	3%	12%
Jaarlijkse opname (5 jrs gemiddelde)	10.000 m²	1.500 m²	4.750 m²	2.500 m²
Tophuur (EUR / m² / jaar)	EUR 160	EUR 120	EUR 150	EUR 100
Dominante bouwperiode	2000-2009	2000-2009	1945-1979	1990-1999
Dominante grootteklasse	2.500 – 5.000 & > 10.000 m²	> 10.000 m²	5.000 – 10.000 m²	2.500 – 5.000 m²



Deelconclusie Kantorenmarkt Zwolle

De Zwolse kantorenmarkt, die lang met een overaanbod heeft gekampt, is inmiddels weer in balans. Transformatie van overbodig vastgoed is hier een belangrijke factor in geweest. Ondanks dit gunstige uitgangspunt bevinden zich nog clusters van leegstand in de stad. Het gaat daarbij vooral om verouderd vastgoed op Oosterenk en de leegstaande delen van de grote torens op Voorsterpoort. Het is overigens van belang dat deze leegstand wordt toegevoegd aan het mogelijk instrumentarium om de kwaliteit van de Zwolse kantorenmarkt te verhogen, en niet per definitie voor transformatie wordt aangemerkt. In de centrumlocaties van de stad is de markt het krapst. Dit zijn kwalitatief ook de meest complete werkmilieus en hier worden de hoogste huurprijzen betaald.

De markt in Zwolle wordt door twee sectoren gedomineerd: de zakelijke dienstverlening en de publieke sector. Hier komt ook de meeste vraag naar kantoorruimte vandaan, met vooral een gerealiseerde groei in de zakelijke dienstverlening. Andere groeisectoren zijn de kantoorfuncties van groot- & detailhandel en logistiek, alsmede business centre concepten. Dit laatste segment speelt in op kleinschalige bedrijvigheid en past goed bij de Zwolse marktvraag, die opvallend kleinschalig van aard is. De crux zit hem hier in de kleinschaligheid van de zakelijke diensten in Zwolle, die van groot belang zijn voor de kantorenmarkt.

De meeste marktvraag landt in de Spoorzone, en dit is, mede afgemeten aan de markthuurniveaus, ook de meest hoogwaardige kantorenlocatie van Zwolle. Wel wordt dit gebied sterk gedomineerd door de publieke sector. Een analyse van expiraties en zoekvragen laat zien dat er geen reden is om de opnamevolumes voor Zwolle, die momenteel gemiddeld op een kleine 20.000 m^2 per jaar liggen, naar beneden toe bij te stellen. Het is zaak hier qua aanbod van vastgoed op in te spelen en geeft een onderbouwing voor eigenaren om in te zetten op kwalitatief hoogwaardige multi-tenant gebouwen met flexibele business operators – alsmede voor de gemeente om dit te faciliteren.





Hoofdstuk 2

Vraaganalyse

2 Vraaganalyse

In dit tweede deel van het onderzoek zal de vraag naar kantoorruimte in Zwolle onder de loep worden genomen. Er zal worden gekeken naar het belang van de verschillende sectoren voor de Zwolse kantorenmarkt en wat de groeiperspectieven van de belangrijkste sectoren zijn. Hierbij zullen ook specifieke kansen of bedreigingen worden benoemd.

Er zal ook een vergelijking worden gemaakt met een selectie van regiosteden in Nederland. Concreet betekent dit dat een aantal sectoren zal worden uitgelicht die het in deze steden opvallend goed doen. De voorwaarden en redenen hiervoor zullen worden geanalyseerd, waarna gekeken wordt in hoeverre Zwolle hier baat bij kan hebben of lering uit kan trekken.



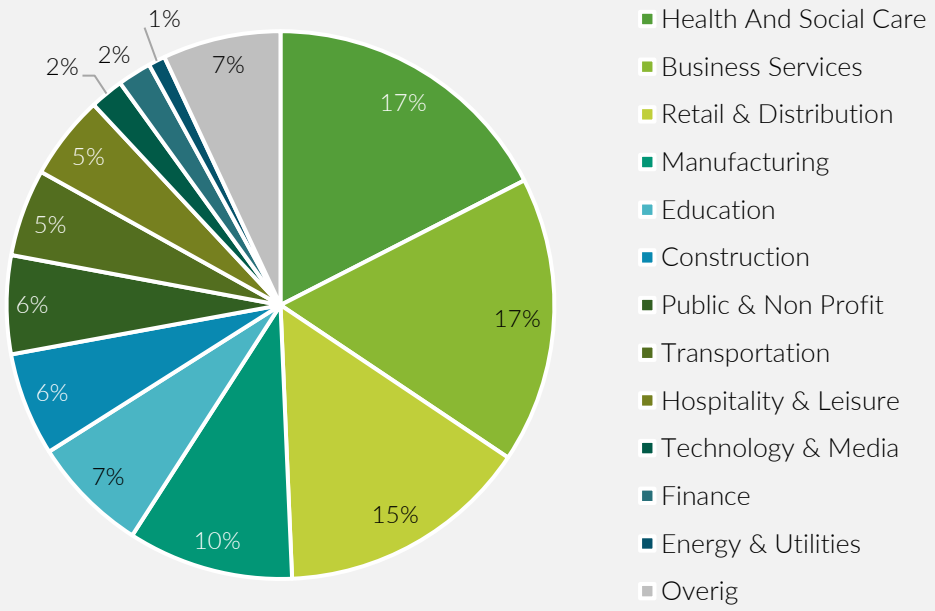
Regionale werkgelegenheid

Volgens voorlopige cijfers genereerde de economie van de COROP-regio Zwolle (“Noord-Overijssel”) in 2020 circa 221 duizend banen, waarvan 50 duizend (23%) binnen sectoren die op papier als ‘kantoorgebonden’ gelden. De drie sectoren zorg (Health & Social Care), zakelijke dienstverlening (Business Services) en de groot- & detailhandel (Retail & Distribution) zorgen samen voor ongeveer de helft van het aantal banen in de regio. De maakindustrie (Manufacturing) is met 10% eveneens een belangrijke sector. De ICT-sector (Technology & Media) speelt met 2% van het aantal regiobanen een opvallend ondergeschikte rol.

Historische groei

Het aantal banen in de regio is de afgelopen vijf jaar met ruim 21 duizend gegroeid. Bij specifiek kantoorgebonden banen bedroeg deze groei circa 5,5 duizend. Sectoraal gezien was de zakelijke dienstverlening de grootste groeier: hier zijn de afgelopen vijf jaar ongeveer vijfduizend banen bijgekomen. De zorg volgt hier direct op met een toename van ca. 4.750 banen. De bouwsector en de groot- en detailhandel presteerden ook goed, maar zijn voor kantoorwerkgelegenheid minder relevant. De maakindustrie en de ICT-sector lieten elk een meer bescheiden groei van rond de 900 banen zien. De financiële sector liet tot slot zelfs een kleine daling van rond de 250 banen zien.

Werkgelegenheid naar sector in Noord-Overijssel



Bron: Oxford Economics

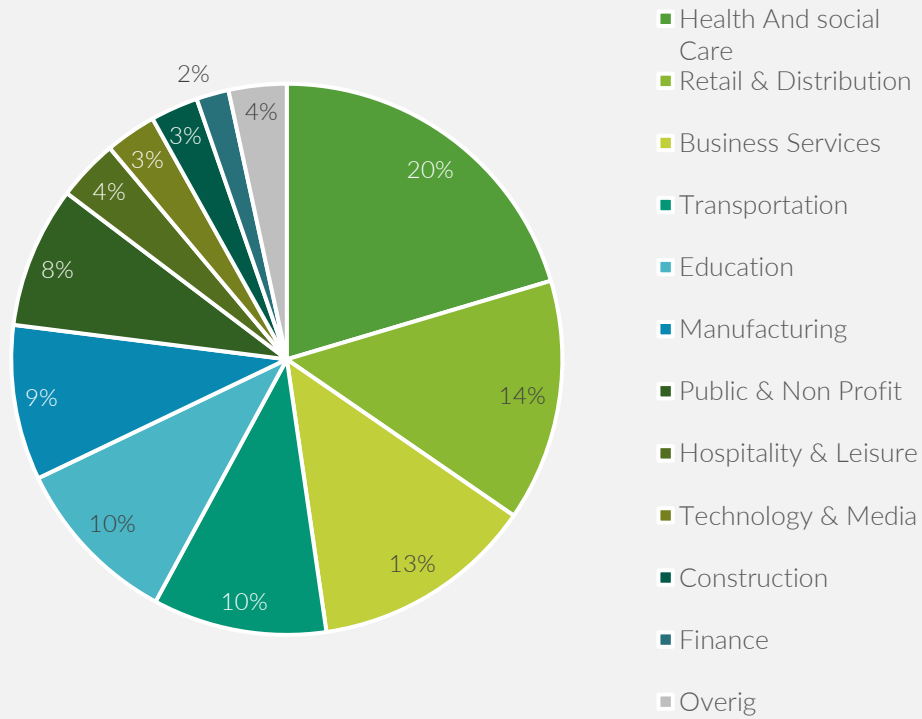
Werkgelegenheid Zwolle

De stad Zwolle is goed voor ongeveer de helft van het aantal banen in de COROP-regio: in 2020 waren het er 104.000. De verdeling naar sector lijkt dan ook sterk op de regionale verdeling, met opnieuw de drie grote sectoren zorg, handel en zakelijke diensten die goed zijn voor ongeveer de helft van de werkgelegenheid. Afwijkend is het relatief geringe belang van de bouwsector in de stad (3%), die in de regio een twee keer zo hoog aandeel in de werkgelegenheid inneemt. Daar staat tegenover het veel grotere belang van de vervoerssector in Zwolle (Transportation), die er maar liefst 10% van het aantal banen levert – en dat is dan nog exclusief de logistieke functies binnen de groot- en detailhandel. Aangezien Zwolle het grootste logistieke knooppunt van de regio is en prominente spelers heeft als bijvoorbeeld Wehkamp en Albert Heijn is dit niet verwonderlijk. Het biedt in elk geval een aanknopingspunt voor de perspectiefsector e-commerce.

Historische groei

Wanneer we de banengroei in de afgelopen vijf jaren van Zwolle vergelijken met die van de regio zijn er een aantal duidelijke verschillen waar te nemen. Over het geheel gezien is er net als in de regio sprake van een duidelijke banengroei: er kwamen in de stad ongeveer 11 duizend banen bij. In tegenstelling tot de regio liet de zakelijke dienstverlening in de stad echter een vrij stevige daling zien van ruim duizend banen, terwijl de financiële dienstverlening juist iets groeide – ondanks de inkrimping van ABN AMRO en het vertrek van Zilveren Kruis. De zorg was in Zwolle de sterkste groeier met een toename van ruim 2.600 banen. Onderwijs deed het eveneens goed, en ook de ICT-sector liet een relatief sterke groei van bijna 400 banen zien.

Werkgelegenheid naar sector in Zwolle



Bron: BIRO

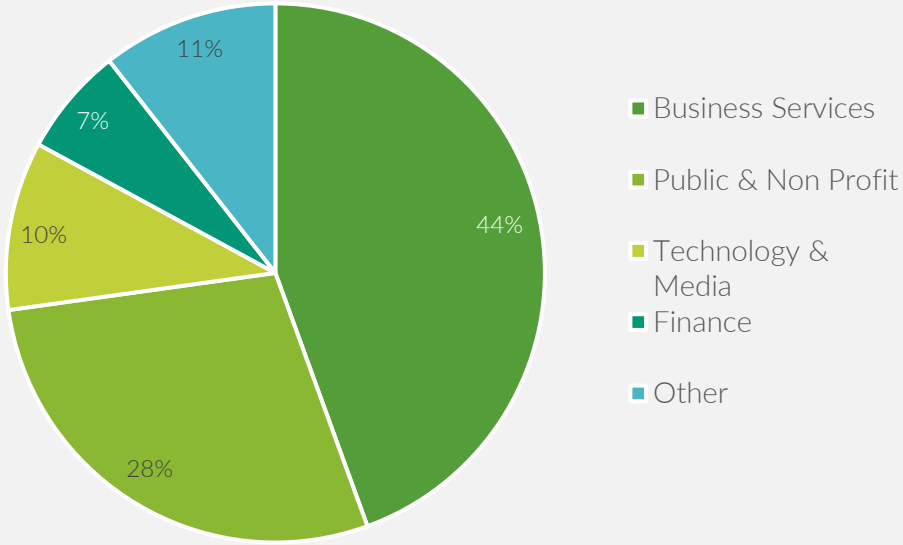
Kantoorgebonden Werkgelegenheid

Het aantal banen in de specifiek kantoorgerelateerde sectoren in Zwolle bedraagt circa 30.000. Dit staat niet gelijk aan de totale kantoorwerkgelegenheid; deze is moeilijk exact te meten, maar zal op basis van het gemiddelde metrage per werknemer maximaal 35.000 banen bedragen. Binnen de kantoorgerelateerde sectoren nemen de zakelijke dienstverlening en de publieke sector een nog dominantere rol in: ze zijn goed voor driekwart van het aantal banen. Andere typische kantoorsectoren als de financiële dienstverlening en ICT zijn substantieel kleiner, zoals de grafiek rechts laat zien.

Zakelijke Dienstverlening

De Zakelijke dienstverlening is zeer dominant in Zwolle, maar omvat een zeer diverse groep. Wat in Zwolle vooral opvalt is de kleinschaligheid, zoals in het vorige hoofdstuk reeds is vastgesteld. Grote (regio)kantoren ontbreken grotendeels, hoewel bijvoorbeeld alle 'Big Four' accountants een Zwolse vestiging hebben. Het gemiddeld bezette kantoormetrage van de zakelijke dienstverlening in Zwolle is slechts 800 m^2. De grootste subcategorie binnen de sector in Zwolle zijn technische diensten, zoals ingenieursbureaus, installatiebureaus en techniekconsultants. Zij maken ongeveer 30% van de sector uit. De zakelijke diensten in Zwolle hebben dus een relatief sterk technisch karakter.

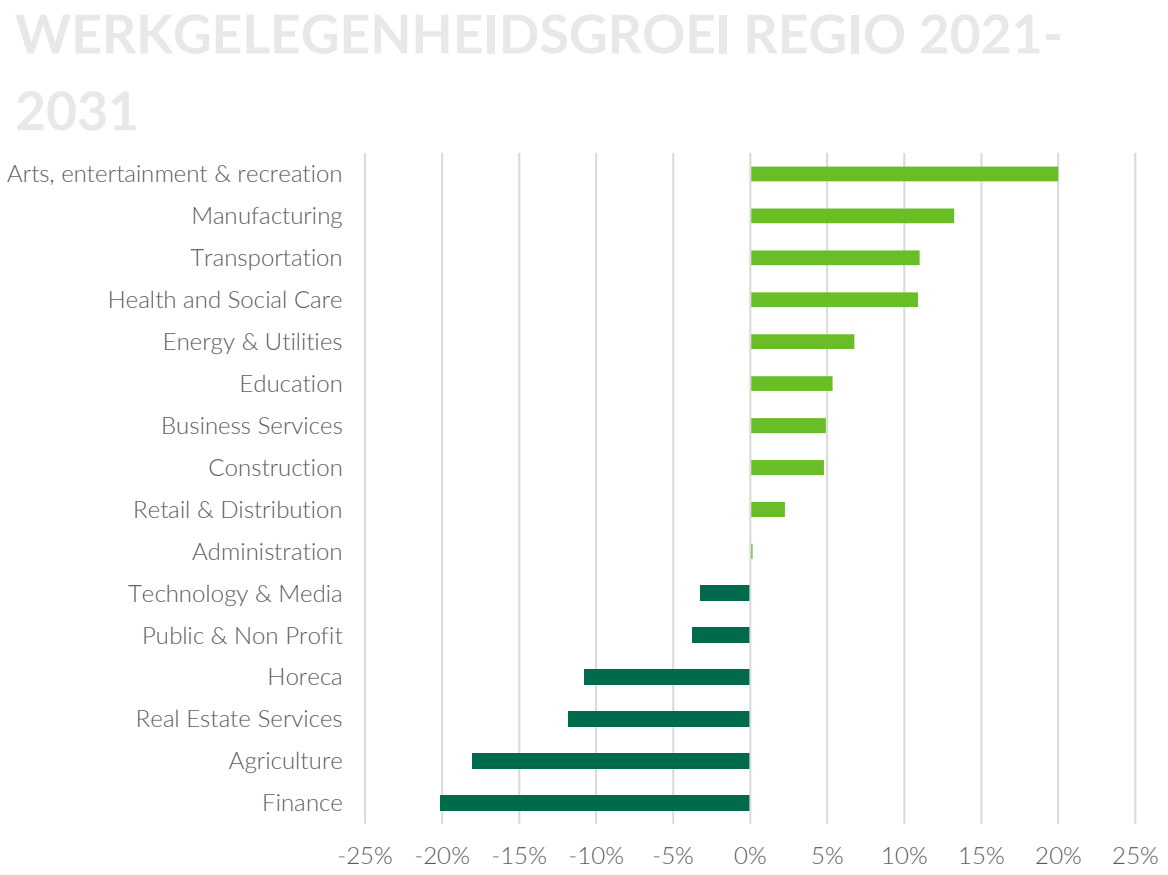
Kantorgebonden werkgelegenheid naar sector in Zwolle



Bron: Oxford Economics

Voorspelling banengroei

- Voor de voorspelling van de werkgelegenheidsgroei per sector gebruiken we de prognose van het bureau Oxford Economics. Deze prognose is alleen op regionaal niveau (COROP) voorhanden. Het relatieve belang van de verschillende sectoren voor de stad Zwolle zal hierin dienen te worden meegewogen, hoewel we al hebben vastgesteld dat de verschillen tussen stad en regio in dit opzicht niet heel groot zijn.
- Er wordt in de raming een stevige groei voorspeld voor onder meer de zorg, de maakindustrie en voor de logistieke sector. Ook de zakelijke dienstverlening mag – hoewel in meer bescheiden mate – op banengroei rekenen.
- Hier staat een opvallend sterke daling van de financiële dienstverlening tegenover – samen met bijvoorbeeld vastgoeddiensten. De stad Zwolle huisvest vooral regiokantoren van financieel dienstverleners – een specifieke groep die al aan inkrimping onderhevig was (ABN AMRO, Zilveren Kruis). Volgens de prognose zal dit proces zich dus verder doorzetten.
- Opvallend is dat ook het aantal banen in de ICT verwacht wordt af te nemen. De afname is gering en betreft, nogmaals, de gehele regio. Juist in de ICT-sector zien we echter een regionale concentratie op de stad Zwolle. Vandaar dat we op stedelijk niveau geen daling verwachten. Van een breed perspectief op stevige banengroei lijkt voor deze sector evenwel geen sprake.

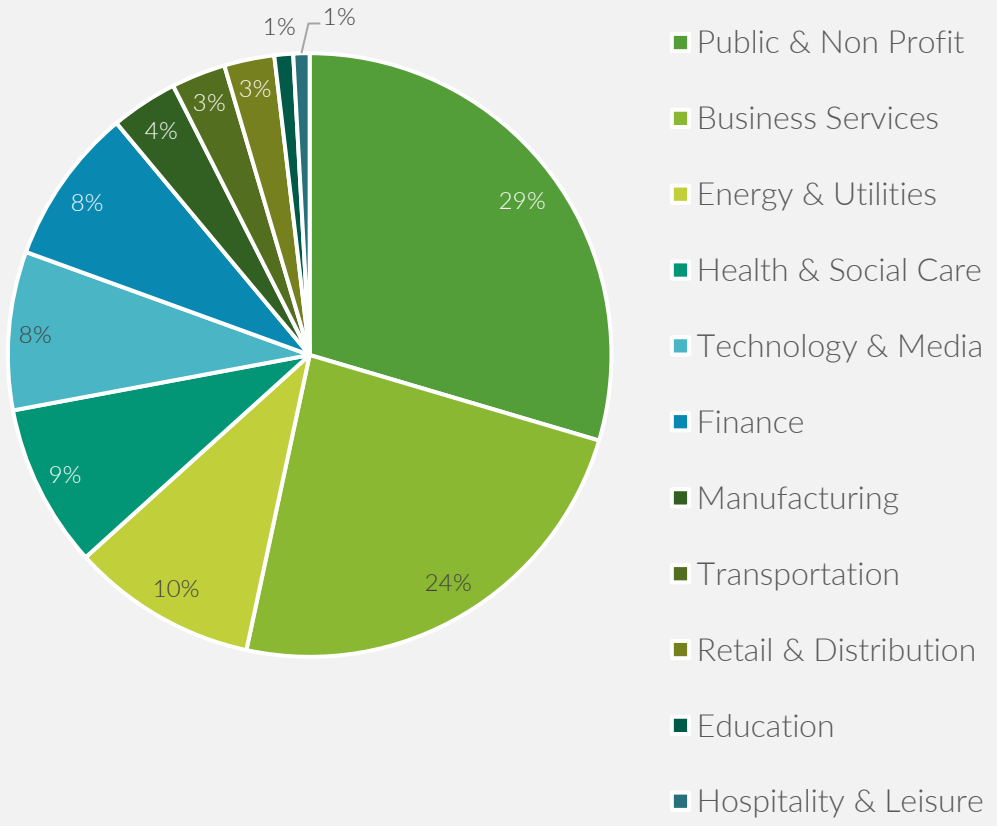


Bron: Oxford Economics

Kantoorgebruik per Sector

De grafiek aan de rechterkant toont de verdeling van de sectoren over de in gebruik zijnde kantoorruimte in Zwolle. Dit is een detaillering van de cijfers in de kaart op pagina 9. Het werkgelegenheidsbeeld voor Zwolle wordt er voor een groot deel in weerspiegeld, met opnieuw de twee dominante sectoren publieke sector en zakelijke dienstverlening. De zorg komt minder prominent naar voren, wat uiteraard te verklaren is door het feit dat veel zorgbanen niet kantoorgebonden zijn. Opvallend is het relatief grote gewicht van de energiesector en de financiële dienstverlening. Bij die laatste groep leggen de regiokantoren van ABN AMRO, Rabobank en Univé een groot gewicht in de schaal en gaat het om een relatief klein aantal bedrijven. Voor de zakelijke dienstverlening is precies het omgekeerde het geval. Dit komt grotendeels door de kleinschaligheid van deze sector, met veel ZZP-ers en MKB, die veelal onder de radar van het kantoorgebruik vallen. Onze inventarisatie omvat om die reden circa 65% van de in gebruik zijnde ruimte in Zwolle. Juist de kleinschalige zakelijke diensten zitten voor een groot deel in het niet gemeten deel. Wij gaan er daarom vanuit dat het aandeel van de zakelijke diensten in het kantoorgebruik in Zwolle waarschijnlijk nog groter is dan dat van de publieke sector, en dat deze twee sectoren samen ongeveer 60% van de kantoorruimte in de stad in gebruik hebben. Tot slot is het relatief grote aandeel van de energiesector in Zwolle opvallend. Wel is het zo dat in dit geval het kantoor van Engie (voorheen Electrabel) op Voorsterpoort een grote duit in het zakje doet. Dit is momenteel feitelijk een van de grootste kantoorgebruikers van Zwolle.

Sectorverdeling Zwolle o.b.v. kantoorruimte in gebruik



Sleutelsectoren Zwolle

Op basis van de analyse van de (toekomstige) werkgelegenheid en de per sector in gebruik zijnde kantoorruimte kunnen een aantal sectoren worden uitgelicht als speciaal van belang zijnde voor de Zwolse markt:

1. Sterke sectoren
- Publieke sector (Public & Non Profit)
- Zakelijke Dienstverlening (Business Services)
- Energie (Energy & Utilities)
- Zorg (Health & Social Care)
- ICT (Technology & Media)

2. Groeiperspectief
- Logistiek
- Slimme/Creatieve Maakindustrie

Deze sectoren zullen op de volgende pagina's individueel worden belicht. Vanwege het nog altijd relatief grote gewicht is ook aan de financiële sector een sectie gewijd, hoewel het hier feitelijk om een krimpsector gaat.



Publieke Sector

De publieke en non-profit sector is samen met de zakelijke dienstverlening met afstand de grootste kantoorgebruiker in Zwolle. Het gaat hier om een stabiele sector die in de beleids- en strategievorming nogal eens 'for granted' wordt genomen. Dat zou in het geval van Zwolle niet terecht zijn. De overheid is hier een sleutelsector met een relatief belang dat in maar weinig steden in Nederland wordt geëvenaard. De sector is bovendien geconcentreerd in de Spoorzone, waar zij ongeveer de helft van de kantoorruimte in gebruik heeft. Dit maakt de sector juist voor deze werklocatie een onmisbare speler. Eventuele inkrimping zou dan ook een klap voor deze werklocatie betekenen. Omgekeerd kan de overheid juist een actieve rol als kantoorgebruiker innemen, bijvoorbeeld door de vestiging van voorzieningen te stimuleren en publiciteit te genereren. Zo kan zij als wegbereider fungeren voor het opwaarderen van de omgeving en het aantrekken van nieuwe gebruikers. Dit zal in hoofdstuk 5 verder worden toegelicht. Daarnaast levert ook de digitalisering van overheidswerk kansen op. Het gaat hier vooral om de digitaliseringsprojecten en spin-off, die aantrekkelijk zijn voor de ICT-sector ('GovTech').

Kans:

- De overheid kan als kantoorgebruiker een actieve rol vervullen binnen gebiedsontwikkeling
- Toenemende digitalisering bij publieke organisaties kan zorgen voor spin-off in met name ICT werkgelegenheid

Risico:

- De publieke sector is volgens werkgelegenheidsprognoses geen groeisector
- De sector is deels afhankelijk van besluitvorming op hoger niveau (Den Haag)

Grote spelers:

- Provincie
- Gemeente
- RVO
- IND
- UWV
- Nationale Politie
- Kadaster
- Waterschap Drents-Overijsselse Delta



Zakelijke Dienstverlening

Hoewel de mogelijkheid om dit exact te meten ontbreekt, is de zakelijke dienstverlening naar alle waarschijnlijkheid de grootste kantoorgebruiker in Zwolle. Het is in elk geval de sector die de meeste banen biedt. Wat sterk opvalt is de kleinschaligheid van deze sector in het Zwolse. Ondanks het feit dat bijvoorbeeld de 'Big Four' accountants en enkele landelijke ingenieursbureaus een vestiging in Zwolle hebben gaat het om relatief kleine kantoren. De sector bestaat dan ook in meerderheid uit kleinere dienstverleners, met veel MKB en ZZP-ers. Die kleinschaligheid biedt echter groeikansen – uit MKB en ZZP komen juist de sterkste groeiers voort. Opvallend is verder de sterke vertegenwoordiging van technisch dienstverleners, die ongeveer 30% van de sector in Zwolle uitmaken. Samenwerking met de maakindustrie, met name op het gebied van innovatieve, digitale technieken kan hier tot groeikansen leiden.

Kans:

- Zwolle blijft relevant voor de vestiging van regiokantoren
- Uit kleine bedrijfjes komen vaak snelle groeiers voort
- De nadruk op techniek biedt kansen voor samenwerking met maakindustrie en onderwijs

Risico:

- Er is weinig inhoudelijke samenhang en geen ruimtelijke clustering in deze sector

Grote spelers:

- Countus
- EY
- Nysingh Advocaten & Notarissen
- Sweco
- Flynth
- Baker Tilly Berk
- Deloitte
- PwC



Energie

De energiesector is qua kantoorgebruik verrassend groot in Zwolle, hoewel het niet om een groot aantal bedrijven gaat. Bovendien doet de grote vestiging van Engie (voorheen Electrabel) op Voorsterpoort een stevige duit in het zakje. Niettemin telt de stad naast Engie nog een aantal stevige spelers in deze sector, bijvoorbeeld Essent, Enexis/Fudura, Enercon, Omexom en Zonneplan. Er is in die zin sprake van een klein cluster, hoewel niet ruimtelijk geconcentreerd. Ook gaat het vooral om verkoopkantoren en regiokantoren van voormalig nutsbedrijven. Er is hierdoor in mindere mate sprake van R&D, die weer een connectie met de maakindustrie en het onderwijs tot stand zou kunnen brengen. Een gerichte focus op de urgente duurzaamheidstransitie (zonne- en windenergie) kan niettemin kansen tot clusterversterking opleveren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat Enexis de afgelopen jaren heeft getracht te bouwen aan een campus rondom dit thema, maar dat dit vooralsnog niet het gehoopte succes heeft gebracht. Dit valt opnieuw voor een deel te wijten aan het relatief geringe belang van energie-R&D in Zwolle, hoewel de individuele, aanbodgerichte opzet waarschijnlijk ook een rol heeft gespeeld.

Kans:

- Zwolle heeft een relatief grote energiecluster met enkele gespecialiseerde spelers
- Duurzaamheidstransitie

Risico:

- Geen ruimtelijke clustering
- Betreft vooral verkoop- en regiokantoren zonder R&D
- Campusinitiatief Enexis is niet van de grond gekomen

Grote spelers:

- Engie
- Enexis
- Vitens
- Fudura (onderdeel Enexis)
- Essent
- Zonneplan
- Omexom



Zorg

De zorg is qua totale werkgelegenheid de belangrijkste sector in Zwolle. Veel van dit werk is echter niet kantoorgebonden. Niettemin is de zorg alsnog goed voor ca. 10% van de Zwolse voorraad in gebruik, hoewel die sectorale vraag naar kantoorruimte in de afgelopen vijf jaar sterk is teruggelopen. De zorg is weliswaar een sector met voortdurende banengroei, maar dit betreft veelal geen kantoorgebonden werk en de groei vertaalt zich dus niet (direct) in een hogere kantooropname en –bezetting. Een belangrijke plus is wel dat de zorgsector, net als de publieke sector, een ruimtelijk cluster in Zwolle heeft. Deze bevindt zich op Oosterenk bij het ziekenhuis. Hier staat echter tegenover dat de zorg in Zwolle, evenals de energiesector, vooral 'uitvoerend' van aard is, en een rechtstreeks gevolg van de regionale verzorgingsfunctie van de stad. Er is nauwelijks sprake van een innovatief R&D en 'life sciences' cluster. De zorg is dus juist vooral een product van de regiofunctie van Zwolle - en biedt daarom minder perspectief om deze vanuit sectorale groei te substitueren.

Kans:

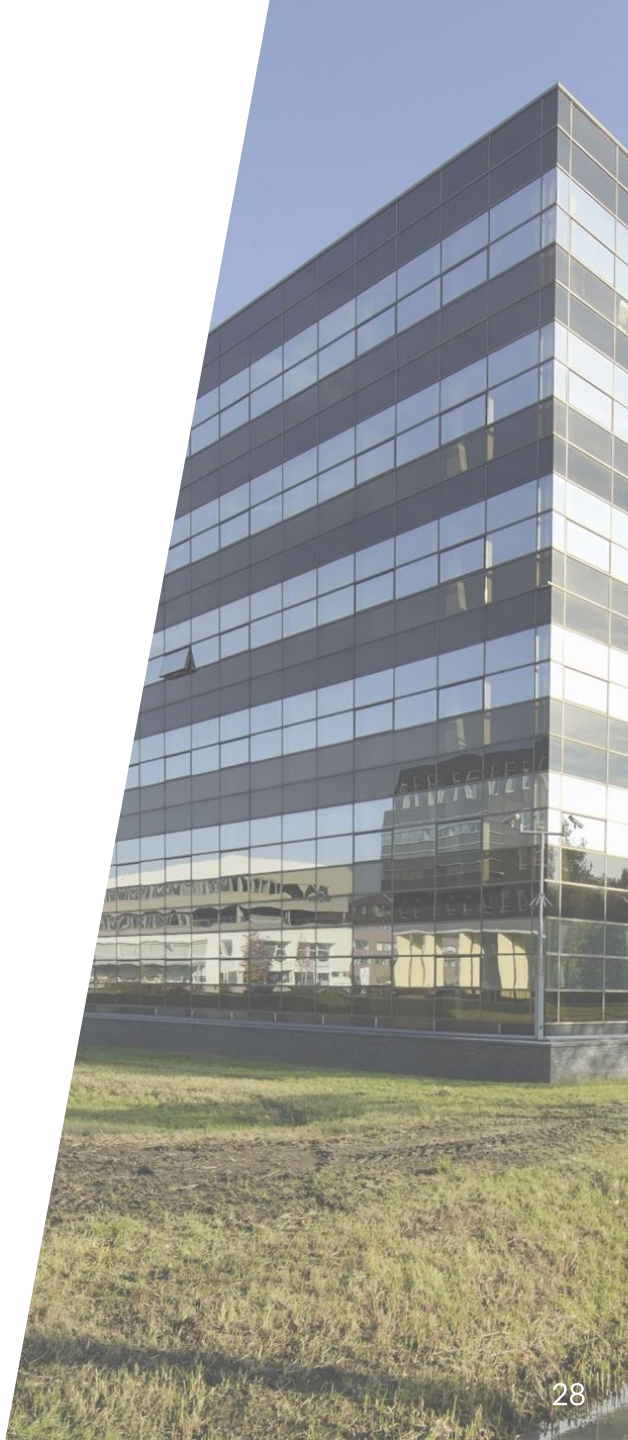
- Bestaand ruimtelijk cluster rond het ziekenhuis op Oosterenk
- In algemene zin een groeisector met voortdurende banengroei

Risico:

- Het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid in de sector is in algemene zin gering
- Het gaat in Zwolle vooral om uitvoerende, regionaal verzorgende functies

Grote spelers:

- Isala
- GGD
- Dimence
- Trajectum



ICT

De ICT sector is kleinschalig in Zwolle, maar kent een grote vraagdynamiek. Het aandeel in de opname is groter dan het aandeel in de bezetting. Opvallend is dat het aandeel in de opname afgelopen vijf jaar gedaald is, ondanks banengroei. Een reden hiervoor is het feit dat relatief veel banengroei in de ICT-sector in business centres / serviced offices terecht is gekomen en niet in zelfstandige kantoorruimte. Dit gegeven biedt perspectief op toekomstige instroom: scale-ups die te groot worden voor een business centre en een eigen kantoor zoeken. Opvallend en verrassend is het feit dat voor de Zwolse regio een daling in het aantal ICT banen wordt voorspeld. Vanwege het groeiende belang van Zwolle binnen de regio zal die daling zich in de stad niet manifesteren, maar perspectief op sterke banengroei is volgens de huidige economische modellen beperkt. De ICT-sector in Zwolle is daarnaast divers en kent weinig samenhang. Er is ook geen ruimtelijke clustering in de stad. Focus op een deelsector – bijvoorbeeld e-commerce, in samenhang met de logistieke sector die we hierna nog noemen - is een zinvolle keuze, zoals dit ook in het Economisch Perspectief wordt aangegeven. De voortschrijdende digitalisering bij de overheid ('GovTech') maar bijvoorbeeld ook de financiële dienstverlening ('FinTech') biedt eveneens perspectief op groei.

Kans:

- Combinatie met e-commerce
- Spin-off vanuit digitalisering overheid en financiële dienstverlening
- Scale-ups vanuit business centres

Risico:

- Voorspelde daling werkgelegenheid in regio
- Geen ruimtelijke clustering en/of sectorale samenhang
- Ontbreken van betaalbare kantoorruimte voor start-ups en scale-ups op hoogwaardige locaties

Grote spelers:

- Vodafone Ziggo
- Your Hosting
- Salland Electronics
- IT-Ernity
- De Nieuwe Zaak
- Teleperformance



(Slimme & Creatieve) Maakindustrie

De maakindustrie is traditioneel sterk in Zwolle, met grote spelers als Scania en Wavin. Het huidig belang voor de kantorenmarkt is echter vrij gering. De meeste werkgelegenheid in deze sector is industrieel van aard en de bijbehorende kantoorruimte is vaak onderdeel van productiefaciliteiten. Deze sector is als kantoorgebruiker dan ook vooral sterk op de bedrijventerreinen van Zwolle en kent geen ruimtelijke samenhang. Wél is er juist in deze sector een vrij sterke R&D-component in de stad aanwezig die deels deel uitmaakt van het kantorenlandschap: Perron 038 in de Spoorzone, maar ook het Polymer Science Park aan de Ceintuurbaan. Deze initiatieven leveren tevens een koppeling op met de onderwijsinstellingen in de stad en de technische dienstverlening die, zoals we reeds hebben vastgesteld, relatief sterk is in Zwolle. Voor de maakindustrie wordt bovendien een forse banengroei voorspeld. Dit geldt nog sterker voor de sector Cultuur, Sport & Recreatie, waar creatieve ambachten en designfuncties uit voortvloeien, waar vervolgens weer een koppeling met de maakindustrie mee kan worden gelegd. Het stimuleren van synergie tussen de technische en creatieve sector in Zwolle kan daarom nieuwe kansen bieden, hoewel ook hier de vraag is in hoeverre dit behoefte aan kantoormeters oplevert. Een andere kans biedt de duurzaamheidstransitie, waarin maakindustrie en technisch dienstverleners met energiebedrijven kunnen samenwerken.

Kans:

- Met Perron 038 en PSP heeft Zwolle gevestigde R&D-centra in het kantorenlandschap
- Voor zowel de maakindustrie als de cultuursector wordt een hoge banengroei voorspeld
- Het stimuleren van synergie tussen techniek en cultuur kan nieuwe kansen bieden
- Duurzaamheidstransitie

Risico:

- Het belang voor de kantorenmarkt is en blijft voor deze sector relatief gering
- Er is geen ruimtelijke samenhang in deze sector

Grote spelers:

- Scania
- Covestro (v.h. DSM Coating Resins)
- Wavin
- Wärtsilä



Logistiek & e-commerce

Logistiek is een belangrijke activiteit in Zwolle, die in zijn totaliteit naar schatting zo'n 15% van het aantal banen levert. Daarmee is het qua banen een topdrie sector in de stad. Zwolle is bovendien een groeiend logistiek knooppunt in Oost-Nederland, waarbij de stad profiteert van haar grote verzorgingsgebied, haar ligging tussen Noord-Nederland en de Randstad en korte verbindingen met Bremen en Hamburg in Duitsland. Voor de logistieke sector wordt bovendien een forse banengroei verwacht. In basis is de logistieke sector van weinig belang voor de kantorenmarkt. Specifiek voor Zwolle is de kantoorinvalshoek echter interessant, omdat zij met Wehkamp en AbbVie Logistics twee prominente en hoogwaardige kantoorgebruikers kent, die ook nog vrij dicht bij elkaar in centrum/Spoorzone gevestigd zijn. Bovendien biedt de aanhoudende groei van e-commerce kansen voor een koppeling van de logistieke sector met de ICT, zoals dit ook in het Economisch Perspectief is aangegeven. Een e-commerce reus als Wehkamp kan hierbij als ankerpunt en gangmaker dienen, zowel aan de voorkant (het functioneren van het webportaal) als aan de achterkant (voorraadmanagement en digitalisering van het magazijn).

Kans:

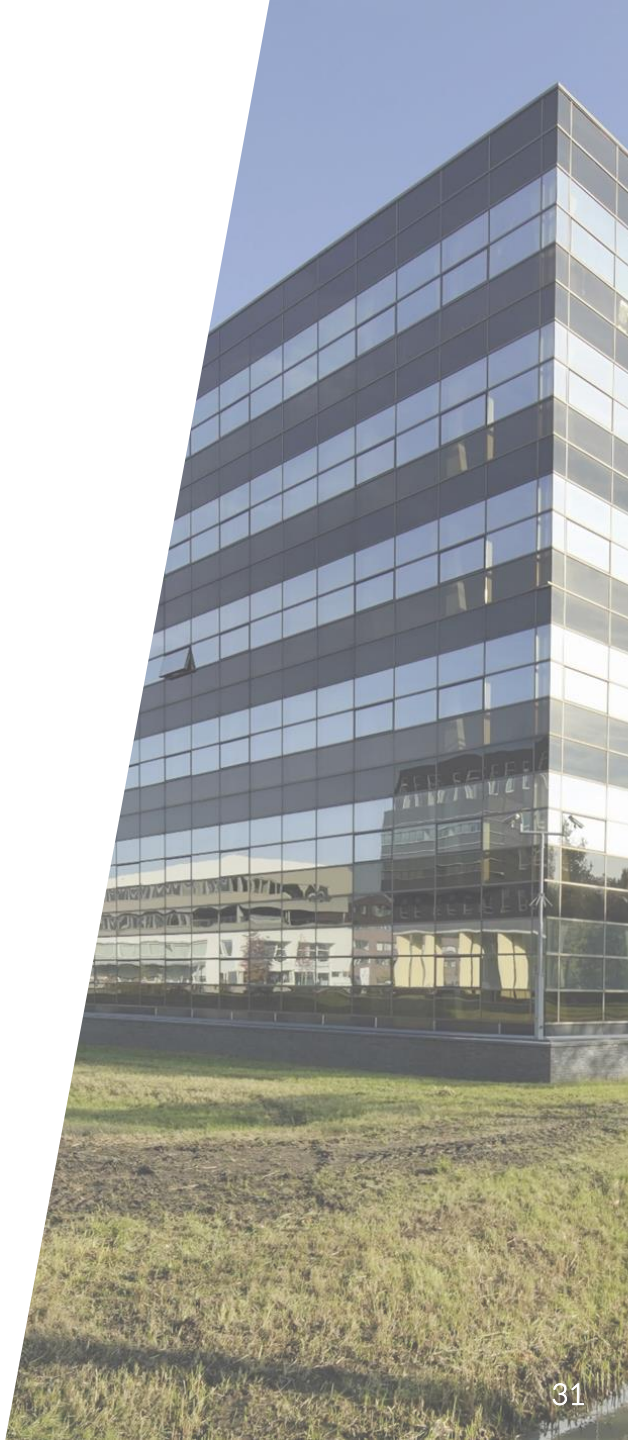
- Zwolle is een groeiend logistiek knooppunt en telt reeds enkele grote spelers
- Logistiek en e-commerce zijn sterke groeisectoren
- Een focus op e-commerce kan een koppeling met de ICT sector tot stand brengen

Risico:

- Op de twee grote spelers na is het belang voor de kantorenmarkt momenteel gering
- Er is geen ruimtelijke samenhang in deze sector
- Banengroei zal vooral magazijnfuncties betreffen

Grote spelers:

- AbbVie Logistics
- Wehkamp



Financiële Dienstverlening

Qua bezette kantorenvoorraad is de financiële dienstverlening de op vier na grootste sector in Zwolle - even groot als de ICT-sector. Dit gegeven alleen maakt de sector een niet te negeren factor in de gemeentelijke kantorenmarktstrategie. Er is hier echter feitelijk sprake van een krimpsector. Met de inkrimping van ABN AMRO en het vertrek van Zilveren Kruis uit de stad heeft Zwolle een flinke ader gelaten en de werkgelegenheidsprognoses voor de regio zijn ronduit negatief. De voortschrijdende digitalisering van het bank- en verzekeringswezen is hier zonder meer debet aan. Hier staat tegenover dat Zwolle in hernieuwde belangstelling kan komen te staan als vestigingsplaats voor regiokantoren van landelijke spelers – een gevolg van de Covid-19 pandemie. Dit zal in het volgende hoofdstuk verder worden toegelicht. Daarnaast biedt de digitalisering, evenals dit in de publieke sector het geval is, kansen voor de ICT-sector in de vorm van 'FinTech' spin-off.

Kans:

- Zwolle kan opnieuw op de kaart komen te staan als locatie voor regiokantoren
- Voortschrijdende digitalisering biedt perspectief op spin-off naar de ICT-sector

Risico:

- In algemene zin betreft het een krimpsector

Grote spelers:

- Univé
- ABN AMRO Verzekeringen
- ABN AMRO
- Rabobank



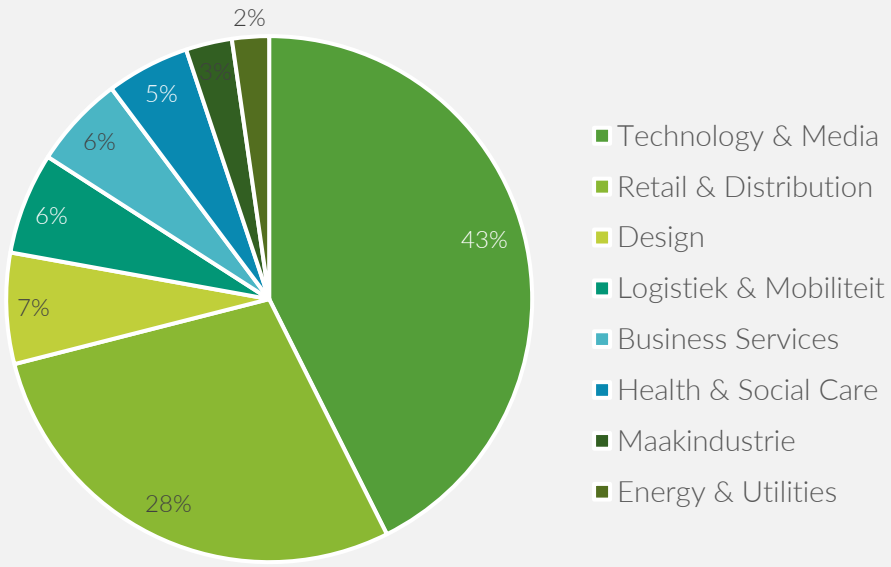
De rol van start-ups

Volgens het onderzoeksrapport “Startup jobs are a growth engine worth strengthening” dat CBRE in samenwerking met Dealroom en Techleap in september 2020 heeft opgesteld, nemen start-ups in de technologiesector een cruciale rol in de Nederlandse economie in. Zowel op de korte als op de lange termijn. Volgens dit rapport groeide het aantal start-ups in Overijssel elk jaar met 7,4% in de afgelopen vijf jaar (2016-2020). Kijkend naar de indeling van de start-ups per sector per provincie, verschilt de specialisatie per regio. In Amsterdam zien we het grootste aantal start-ups in de ‘FinTech’-sector, in havenstad Rotterdam vooral in energie, industriële technologie en productie en in Den Haag door de sterke aanwezigheid van de juridische sector vooral regulatory technology (‘RegTech’) en beveiligingsstartups. In de provincie Overijssel zitten de meeste start-ups op het gebied van gezondsheidszorg, energie en Software as a Service (SaaS).

Op basis van data van Dealroom zijn we tevens in staat een beeld te vormen van en analyse uit te voeren op het start-up landschap in Zwolle. Start-ups worden hierbij gedefinieerd als bedrijven met 2 tot 50 medewerkers (ZZP-ers vallen er dus buiten) in een groeistadium dat in drie fases verdeeld kan worden: ‘startup’, ‘scaleup’ en ‘grownup’. De ouderdom van het bedrijf is daarbij de belangrijkste maatstaf.

Anno 2021 telt Zwolle 230 start-ups volgens de bovenstaande definitie. In de grafiek aan de rechterkant is de procentuele verdeling over de sectoren te zien. Wat, zoals hierboven al aangegeven, er bovenuit steekt is het aandeel van de ICT sector, die bijna de helft van het aantal start-ups uitmaakt. Een opvallende tweede is de groot- en detailhandel. Dit heeft uiteraard te maken met het relatief grote aantal winkels dat door ondernemers wordt geopend. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat het in een fors aantal gevallen om web- of multichannel winkels gaat, waar uiteraard ook weer een belangrijk ICT-component bij komt kijken.

Aandeel per sector in start-ups



Bron: Dealroom / CBRE

Locaties per sector

Bij het identificeren van de meest voor de hand liggende combinaties van sector en deelgebied moet in de eerste plaats acht worden geslagen op het feit dat de keuze voor een werklocatie vooral afhangt van het type kantoorgebruik en de vereisten voor het personeel. Een gebruiker met behoefte aan een hoogwaardig kantoor dicht bij het station en in een levendige omgeving zal in de Spoorzone of het centrum landen, terwijl een gebruiker met behoefte aan goedkope kantoorruimte aan een uitvalsweg eerder een meer perifere locatie zal opzoeken. Deze variatie is ook binnen sectoren sterk aanwezig, bij de één meer dan bij de ander. Een grote en brede sector als de zakelijke dienstverlening is uiteraard door de gehele stad verspreid en kan, zonder de specifieke functie te duiden, niet aan één werklocatie worden gekoppeld. In de tabel hieronder zijn deze deelfuncties per sector uitgelicht en kwalitatief gekoppeld aan de vijf onderzochte werklocaties.

	Spoorzone	Centrum	Voorsterpoort	Oosterenk	Bedrijventerreinen
Zakelijke Dienstverlening	Hoofd- en regiokantoren	kleinschalig & hoogwaardig	auto-afhankelijk, zichtlocatie	auto-afhankelijk	technische diensten
Publieke Sector	Regiokantoren	publieksfuncties		kostenbewust	
Energie	Hoofd- en regiokantoren		auto-afhankelijk, zichtlocatie	auto-afhankelijk & kostenbewust	R&D, assemblage
Zorg	Regiokantoren	publieksfuncties		ziekenhuiscluster	
ICT	Hoofd- en regiokantoren, overheidsgerelateerd	kleinschalig & hoogwaardig	auto-afhankelijk, zichtlocatie	auto-afhankelijk & kostenbewust	start-ups, spin-off
Logistiek	Hoofdkantoren	Hoofdkantoren			nabij magazijn
Maakindustrie	Hoofdkantoren	Hoofdkantoren	nabijheid productie	auto-afhankelijk & kostenbewust	R&D, assemblage
Financiële Dienstverlening	Regiokantoren	kleinschalig & hoogwaardig	auto-afhankelijk, zichtlocatie	auto-afhankelijk & kostenbewust	

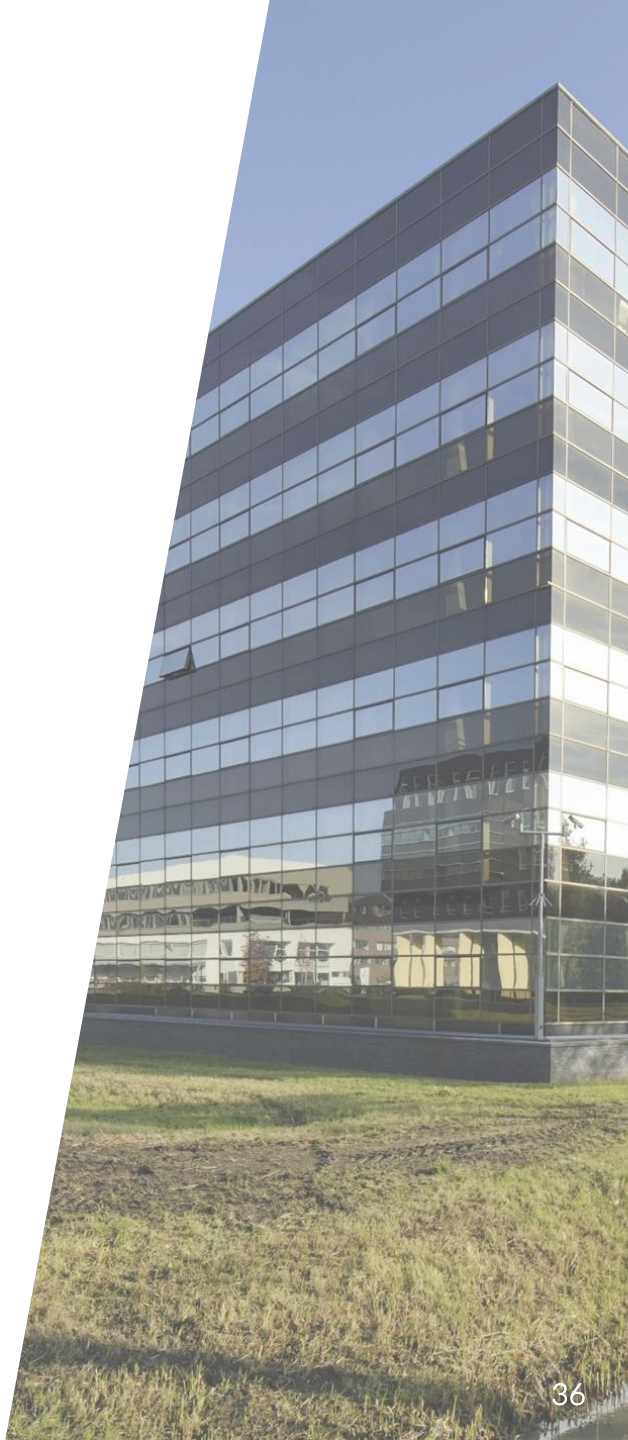


In de visualisatie hieronder is vervolgens een ‘heatmap’ gemaakt op basis van de aantrekkelijkheid van de werklocaties voor de verschillende sectoren. Deze aantrekkelijkheid is bepaald op basis van de voorraad in gebruik per sector, de historisch gerealiseerde vraag en de verwachte vraag. Bedacht moet worden dat in dit geval de deelfuncties binnen een sector op één hoop zijn geveegd en de kwalificatie zoals op de vorige pagina uiteengezet deels teniet is gedaan. De heatmap is dan ook vooral een weergave van het verwachte vraagvolume per sector en deelgebied; een ‘koelere’ kleur betekent derhalve niet dat bepaalde deelfuncties binnen de betreffende sector in het geheel niet voor het gebied in aanmerking komen.

	Spoorzone	Centrum	Voorsterpoort	Oosterenk	Bedrijventerreinen
Zakelijke dienstverlening					
Publieke sector					
Energie					
Zorg					
ICT					
Logistiek					
Maakindustrie					
Financiële sector					



De heatmap laat opnieuw de ruimtelijke clusters in Zwolle zien: zorg op Oosterenk en de publieke sector in de Spoorzone, maar ook, uiteraard, de combinatie bedrijventerrein en ‘technisch’ kantoorgebruik. De Spoorzone als geheel laat buiten de ankersectoren overheid en zakelijke diensten een vrij neutraal beeld zien. Dit komt doordat de Spoorzone bij die overige sectoren vooral in beeld is bij hoofd- en regiokantoren, die nu eenmaal dunner gezaaid zijn. De centrumlocaties zijn voor de meeste sectoren aantrekkelijk. Dit komt door de combinatie van bevolkingsconcentratie en levendigheid, waardoor het voor publieksfuncties en voor kantoren de een aantrekkelijke werkomgeving aan het personeel willen bieden vaak de eerste keus zal zijn. Het gaat hierbij wel om kleinschalige, hoogwaardige bedrijvigheid. 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. Hiertoe zal ook het voorzieningenniveau in de Spoorzone dienen te worden verhoogd: denk aan daghoreca, verswinkels en persoonlijke zorg. Dit geldt ook voor het versterken van de verbinding met Voorsterpoort, dat momenteel vooral vanwege zichtlocatie en autobereikbaarheid gezocht wordt.



Stedenvergelijking

In dit laatste deel van de vraaganalyse wordt een vergelijking gemaakt met een selectie van Nederlandse steden. In elk van de steden uit de selectie bevinden zich kantoorhoudende sectoren die het opvallend goed doen. De achtergrond en voorwaarden voor dit succes zullen worden uitgelicht. Het doel van deze exercitie is uiteraard te kijken of deze succesfactoren ook op Zwolle van toepassing zouden kunnen zijn.

Bij de stedenselectie is zorgvuldig gekeken naar goed presterende sectoren, maar ook naar steden die met Zwolle te vergelijken zijn. De G5 zijn bijvoorbeeld om deze reden niet meegenomen, omdat de condities in deze grote steden simpelweg niet te reproduceren zijn in Zwolle. Er is vooral gekeken naar de hoofdkenmerken van Zwolle: een regionaal centrum, provinciehoofdstad, 100.000-plus inwoners, geen universiteit. Ook zijn bij voorkeur steden in de oostelijke helft van het land geselecteerd.

De tabel rechts toont de selectie en de sectoren waar op zal worden ingezoomd. Deze selectie zal op de volgende pagina's worden toegelicht.

STAD- EN REGIOSELECTIE

Stad	Sector 1	Sector 2
's-Hertogenbosch	ICT	Public & Non Profit
Groningen	Zorg	ICT
Breda	Maakindustrie	
Apeldoorn	ICT	
Deventer	Incubator	

‘s-Hertogenbosch

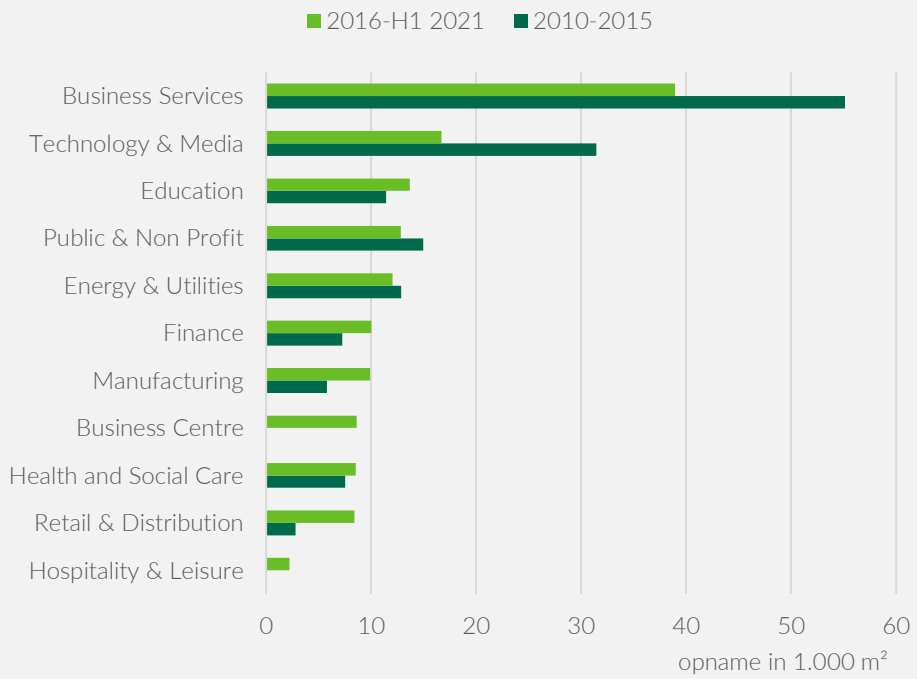
Den Bosch heeft in de afgelopen vijf jaar vooral groei laten zien in ‘industriële’ bedrijfstakken: de maakindustrie, de logistiek en detailhandel en energiebedrijven. Het gaat hier echter om relatief geringe metrages en om slechts enkele opnames. Veel belangrijker voor de Bossche kantorenmarkt is de dominantie van de zakelijke dienstverlening en de ICT. Deze laatste sector is zelfs de één na grootste kantoorgebruiker in de stad, wat uitzonderlijk is voor een regiostad.

De ICT-sector is ruimtelijk geclusterd in Den Bosch en bevindt zich voornamelijk op locaties aan de snelweg A2. Hier is dan ook de primaire voorwaarde voor het succes van de ICT-sector mee genoemd. Vanwege de centrale ligging in Nederland aan de A2 zijn veel auto-afhankelijke vestigingen van consultants, met name in de ICT, maar ook in de zakelijke diensten, hier in het verleden neergestreken.

Dit staat in contrast tot kantoorgebruikers in de publieke en non-profit sector, alsmede corporate hoofd- en regiokantoren. Deze hebben juist specifiek voor een OV-locatie in een levendige omgeving gekozen en zijn dicht bij het station neergestreken. Met name het Bossche Paleiskwartier heeft hiervan geprofiteerd.

De gemeente ‘s-Hertogenbosch kiest inmiddels specifiek voor een profilering als datastad. Deze strategie komt grotendeels neer op gerichte marketing en het faciliteren van netwerken en platforms. Voorts is er een sterke universitaire partner met de JADS Data Science Universiteit; een academisch samenwerkingsverband van de universiteiten in Tilburg en Eindhoven. De sterke ICT-sector in de stad, die van oudsher vooral uit auto-afhankelijke consultants bestond, verkleurt op deze wijze langzaam naar een hoogwaardiger, R&D-gedreven sector.

Opname per sector



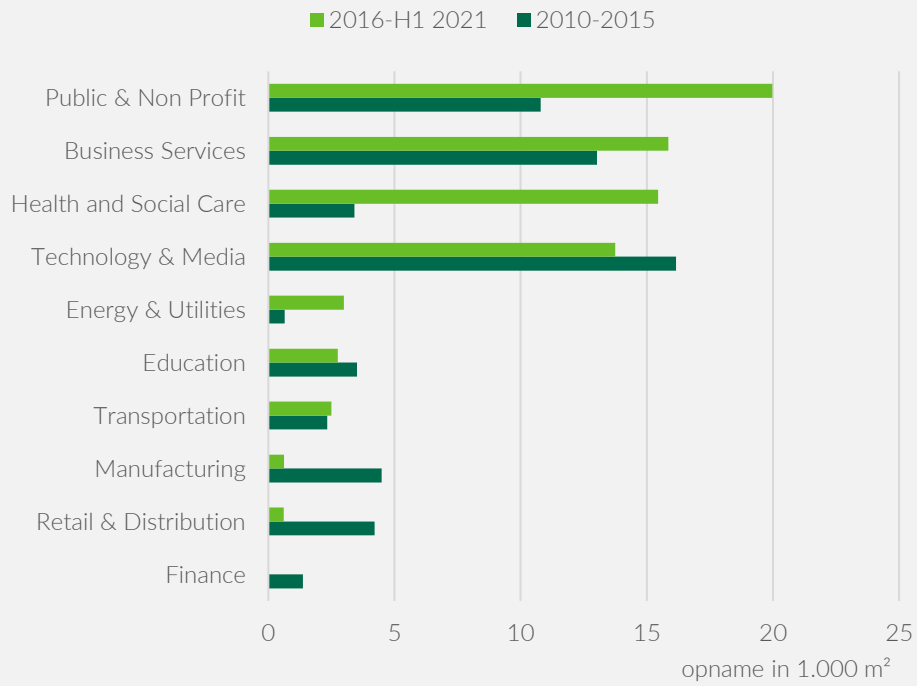
Groningen

Met de keuze voor Groningen als vergelijkingsmateriaal worden de randen opgezocht van de claim om met Zwolle vergelijkbare steden te kiezen. Groningen is tenslotte bijna twee keer zo groot als Zwolle en heeft een grote universiteit. Aan de andere kant is de regionaal verzorgende rol van de stad in het (noord-)oosten van Nederland wel vergelijkbaar.

Evenals Den Bosch heeft Groningen een sterke ICT-sector. En evenals in Den Bosch is deze ook in Groningen geclusterd langs de snelweg: in dit geval de A7, waarbij vooral de kantorenparken Kranenburg aan de westkant en Europapark aan de oostkant een rol spelen. Anders dan in Den Bosch speelt spin-off vanuit de universiteit echter een grote rol. Groningen telt veel start-ups die uit het academisch mileu afkomstig zijn, met name in internetgerelateerde bedrijvigheid. Verschillende broedplaatsen in de stad, zoals The Big Building, Launch Café en Cube050, spelen hierbij een faciliterende rol.

Nog sterker komt dit mechanisme tot uiting in de zorgsector, waarbinnen de vraag naar kantoorruimte in de afgelopen vijf jaar enorm gegroeid is. Groningen, en haar universiteit, zet specifiek in op het thema ‘Healthy Ageing’. Er is naast het UMC in de binnenstad een Healthy Ageing Campus opgezet, waar bedrijfsleven en universiteit elkaar vinden op R&D-gebied en start-ups tot wasdom kunnen komen. De zorgsector krijgt in Groningen daarom ook steeds meer een innovatiegedreven ‘biotech’ karakter. Hoewel deze academisch gedreven innovatie een belangrijke motor voor de zorgsector is moet wel worden bedacht dat ook in Groningen, net als in Zwolle, het merendeel van de kantoorhoudende zorg lokaal of regionaal verzorgende functies betreft.

Opname per sector

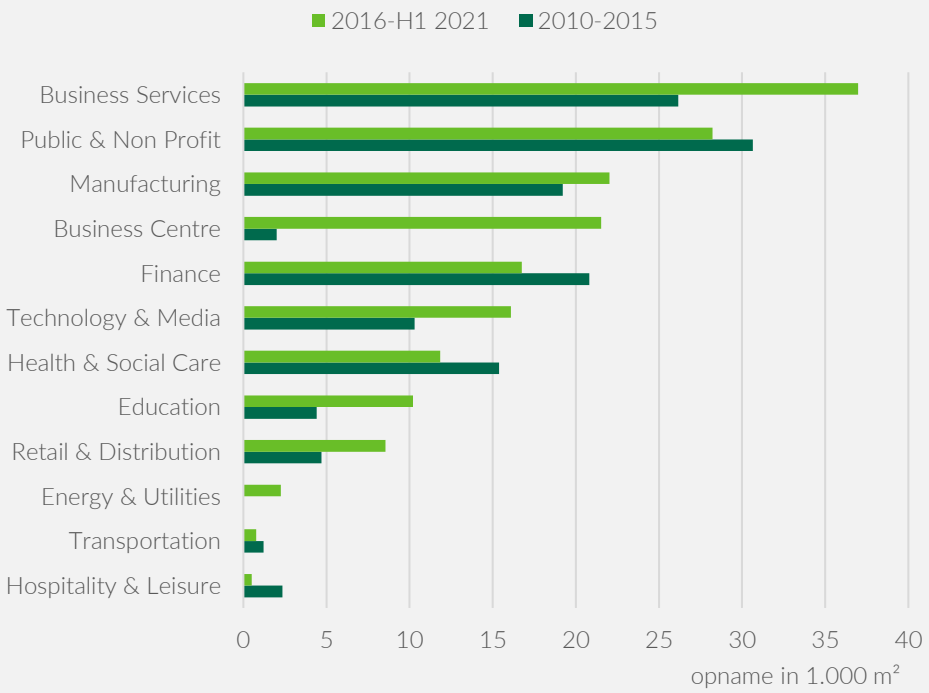


Breda

Breda valt in de eerste plaats op door een algemene opnamegroei in de afgelopen vijf jaar – ondanks een COVID-19 gerelateerde terugval in 2020. Meerdere sectoren in de stad laten een groei zien, waaronder ICT en de zakelijke dienstverlening – deze laatste sector is met afstand de grootste in de stad. Ook business centres zijn hard gegroeid: er zijn in de afgelopen vijf jaar een aantal nieuwe concepten in de stad bijgekomen. Bijzonder voor Breda is echter de sterke rol van de maakindustrie – één van de grootste kantoorhoudende sectoren in de stad. Breda steekt hierbij af bij de overige regiosteden in het land. Het gaat hierbij opvallend vaak om Benelux-hoofdkantoren van industriële bedrijvigheid.

Door de gunstige ligging van Breda halverwege Amsterdam en Brussel, én halverwege Rotterdam en Antwerpen, is de stad een zeer gunstig gelegen knooppunt tussen de beslissings- en economische centra aan de ene kant (Amsterdam, Den Haag, Brussel) en de twee grootste havens van Europa aan de andere (Rotterdam en Antwerpen). De rol van knooppunt wordt versterkt doordat station Breda een halte is op de HSL-Zuidlijn tussen Amsterdam en Brussel. Juist vanwege deze multimodale verbinding hebben meerdere industriële kantoren in de afgelopen jaren voor Breda gekozen. Enkele aansprekende voorbeelden zijn Exxon, Dynabook (v.h. Toshiba), General Motors, Alfa Laval, GE, De Longhi en Milestone Systems. De zeer harde lobby die de gemeente destijds voor een aansluiting op de HSL heeft uitgevoerd lijkt dus zijn vruchten af te werpen.

Opname per sector



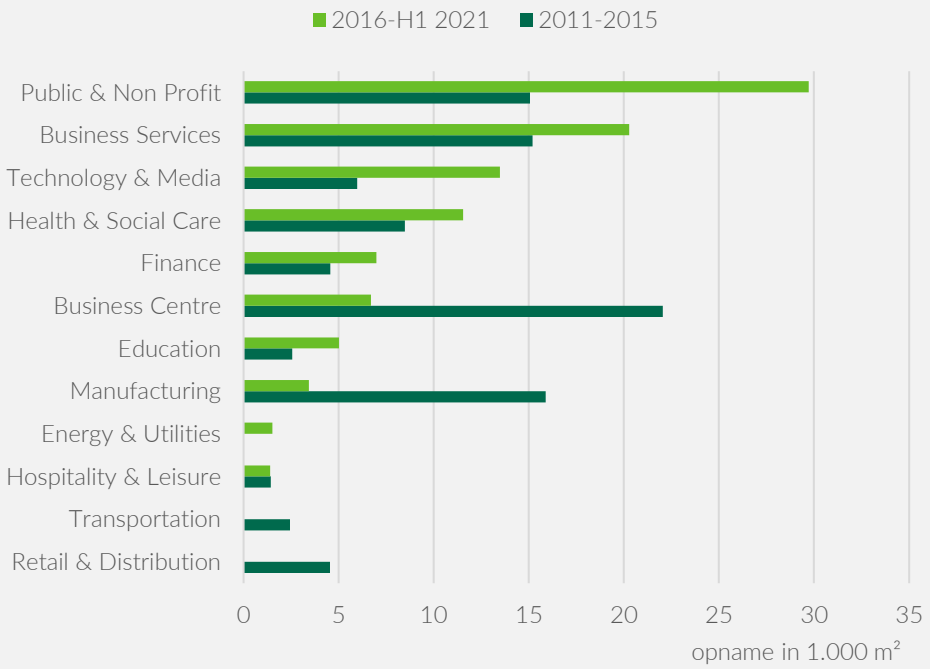
Apeldoorn

Met de keuze voor Apeldoorn als vergelijkingsmateriaal kiezen we een 'buurstad' en in zekere zin een concurrerend regiocentrum in Oost-Nederland. In Apeldoorn valt in de eerste plaats de groei van de opname in de publieke sector op. Deze is echter sterk vertekend door de heen-en-weer verhuizing van het stadskantoor, en is derhalve geen weergave van een daadwerkelijke groei van deze sector.

De echte groeisector in de stad is de ICT – in de afgelopen vijf jaar is het opnamevolume in deze sector meer dan verdubbeld, een groeicijfer dat we bijna nergens anders in Nederland zien. Kanttekening hierbij is dat de sector in Apeldoorn nog relatief klein van omvang is.

Een belangrijke reden voor deze onstuimige groei is het feit dat de grote werkgevers in Apeldoorn (rijksdiensten, Centraal Beheer) digitaliseren en een steeds sterker IT-karakter krijgen. Dit geldt met name voor de Belastingdienst, waar cybercrime en cybersecurity een steeds grotere rol gaat spelen. Ook binnen de Politieacademie zijn dit inmiddels primaire aandachtspunten. Deze ontwikkeling zorgt, naast de toename van het aantal ICT-banen binnen deze werkgevers zelf, ook voor spin-off. De onderwijssector heeft hier vervolgens op ingespeeld; de Universiteit Twente, hogeschool Saxion, de Politieacademie, ROC Aventus en de Koninklijke Marechaussee hebben inmiddels samen met de gemeente en enkele Apeldoornse bedrijven een kennis- en innovatiehub opgezet die zich richt op een veilige digitale samenleving.

Opname per sector



Deventer: de Gasfabriek

De Gasfabriek in Deventer is een voorbeeld van een succesvolle en relatief nieuwe broedplaats/incubator in een nabije regiostad. In 2015 werd de basis gelegd voor het huidig Business Innovatie Centrum toen de Gasfabriek begon als huurder van een vleugel van het voormalige Essentgebouw. Toen nog in eigendom van de gemeente Deventer, evenals de naastgelegen historische panden van de oude Gasfabriek. In het najaar van 2015 zijn de initiatiefnemers eigenaar geworden van de historische panden op het Gasfabriekterrein en eind 2016 ook van het Essentgebouw (het huidige “kantoor”-gebouw op het terrein). Hiermee werd “de Gasfabriek Deventer” omgedoopt tot een centrum voor innovatie en ondernemerschap.

Het Business Innovation Centrum (later GSWRX) heeft met een groeiend aantal leden, start-ups en andere activiteiten in de zomer van 2017 haar intrek genomen in het Apparatengebouw. Het Ketelhuis is in het najaar van 2017 opgeleverd en is nu door de Saxion Hogeschool in gebruik.

De Gasfabriek Deventer is inmiddels een begrip geworden in Deventer en omstreken en geldt als een succesvol incubatie-initiatief. Een fors aantal gevestigde en startende ondernemingen hebben voor deze locatie gekozen: inmiddels zijn er meer dan 200 mensen werkzaam op de Gasfabriek Business Innovation Campus en zijn er meer dan 50 bedrijven gevestigd op het in totaal 4.500 m^2 tellende kantooroppervlak. Vooral ICT-bedrijven weten de campus te vinden.

De Gasfabriek fungeert tevens als evenementen- en vergaderlocatie. In samenhang met het innovatiecentrum wordt er ingezet op netwerken en samenwerken, middels onder andere evenementen, borrels en bedrijvensessies.

Niet onbelangrijk zijn overigens ook de voordelen die de Gasfabriek qua bereikbaarheid voor huurders biedt: het terrein ligt op een steenworp afstand van een op/afrit aan de snelweg A1 en is ook direct verbonden met de Deventer binnenstad. Het terrein biedt bovendien veel parkeergelegenheid.



Samenvatting stedenvergelijking

Stad	Sector	Basisvoorwaarde	Factor Infrastructuur	Factor Onderwijs	Factor Beleid
Den Bosch	ICT	Centrale ligging in Nederland	Snelweg A2	JADS Data Science Universiteit	Profilering en facilitering als datastad
Den Bosch	Public & Non Profit; hoofdkantoren	Centrale ligging in Nederland	Stationslocatie	Onderwijsboulevard (hogescholen)	Verlevendiging, opwaardering en creëren samenhang Spoorzone
Groningen	ICT	Regionaal centrum	Snelweg A7	Campus Groningen	Focus op 3 'speerpunten' Healthy Ageing, Sustainable Society en Energie
Groningen	Zorg	Regionaal centrum	'R&D hotel'	Healthy Ageing Campus	Focus op 3 'speerpunten' Healthy Ageing, Sustainable Society en Energie
Breda	Maakindustrie; Beneluxhoofdkantoren	Knooppunt tussen Nederlandse en Belgische centra	Snelweg A16; HSL Zuid		Sterke lobby heeft HSL aansluiting opgeleverd
Apeldoorn	ICT	Digitalisering rijksdiensten		Kenniscentrum Digitale Veiligheid	
Deventer	Incubator	Regionaal centrum	Snelweg A1; parkeren	Saxion Hogeschool	Sterk particulier initiatief; koppeling met evenementen



Stedenvergelijking: lessen voor Zwolle

Uit de stedenvergelijking blijkt in de eerste plaats dat veel successen voortkomen uit structurele factoren, zoals geografische ligging en infrastructuur. Ook het voortbouwen op een reeds langdurig aanwezig cluster levert grote voordelen op. Een groeisector of sectorale profilering kan feitelijk vrijwel niet zonder bestaande basis worden gecreëerd, er dient bijna altijd sprake te zijn van een 'voorsprong' die door een structurele of autonome trend wordt geleverd. Dit betekent echter niet dat er geen beleidsmatige factoren kunnen worden aangewezen die een cruciale bijdrage kunnen leveren aan sectorale groei. In de praktijk komt dit vooral neer op het bewust profileren en faciliteren van een R&D-gedreven groeisector binnen een gemeente. Een academische dependance of campus die zich ook op dat thema richt is daarbij zeer gewenst. Voorbeelden zijn de datastrategie van Den Bosch en de focus op 'healthy ageing' in Groningen. Ook het cybersecurity-thema in Apeldoorn kan hier onder worden geschaard, hoewel er daarbij nog in mindere mate sprake is van overheidsbeleid.

Lessen voor Zwolle zijn dan ook vooral op dit vlak te trekken. R&D vindt in Zwolle vooral plaats in de maakindustrie en e-commerce. Vanwege het relatief grote energiecluster biedt de duurzaamheidstransitie hier 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.

Een interessante bevinding uit de stedenvergelijking is de aanwezigheid van een 'R&D hotel' op de Healthy Ageing Campus in Groningen. Dit is kantoorruimte die op projectbasis kan worden gehuurd – een extra flexibel business centre.

Tot slot zijn enkele steden actief bezig met het opwaarderen en versterken van 'hun' Spoorzone. Het gaat hier om Den Bosch en Breda, maar bijvoorbeeld ook Amersfoort – dat in dit onderzoek niet wordt behandeld. Evenals in Zwolle zijn deze spoorzones aantrekkelijk voor hoofdkantoren en overheidsinstanties, hoewel de overheidsdominantie nergens zo groot is als in Zwolle. In alle gevallen is het beleid gericht op het creëren van samenhang, levendigheid en een logische verbinding met de binnenstad. Het verdient aanbeveling deze ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden.



Deelconclusie Vraaganalyse

Zakelijke diensten en de publieke sector zijn momenteel de twee kurken waar de Zwolse kantorenmarkt grotendeels op drijft. De zakelijke dienstverlening in Zwolle is alom aanwezig, maar kleinschalig van aard. Die kleinschaligheid biedt echter groeikansen – uit MKB en ZZP komen de sterkste groeiers voort. Opvallend is verder de sterke vertegenwoordiging van technisch dienstverleners. Samenwerking met de maakindustrie kan hier tot versterking van R&D-activiteit en groeikansen leiden. De publieke sector is grotendeels geconcentreerd in de Spoorzone en is hier de dominante speler. Hierdoor heeft het handelen van kantoorgebruikers in de sector een grote invloed op het succes van dit deelgebied. De overheid kan als kantoorgebruiker deze latente invloed ook ten goede laten komen van de Spoorzone. Bijvoorbeeld door actief te lobbyen voor het gebied en initiatieven te nemen om het voorzieningenniveau te versterken. Ook kan met toeleveranciers en spin-off bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de ICT-sector, worden gesproken over gezamenlijke huisvesting.

De voorspellingen van de ICT-sector laten een gemengd beeld zien. Regionaal wordt er in de economische modellen geen banengroei geprognosticeerd, en het huidige belang voor de Zwolse kantorenmarkt is relatief beperkt. Hier staat tegenover dat bijna de helft van de Zwolse start-ups een ICT-bedrijf is, of een zware ICT-component kent. We zien bovendien dat deze sector inspeelt op de verdere digitalisering van met name overheid en financiële dienstverlening. Zoals gesteld valt bovendien een fors deel van de groei van Business Centres in de stad op het conto van de ICT-sector te schrijven. We verwachten daarom wel degelijk transactiedynamiek en groeikansen voor deze sector in Zwolle - maar wel van kleinschalige aard. Een koppeling met e-commerce kan eveneens succesvol zijn. Met Wehkamp en AbbVie heeft Zwolle grote spelers op dit vlak die kennis en ervaring kunnen inbrengen en spin-off kunnen genereren.

Groeikansen zien we verder in de energiesector, waar de duurzaamheidstransitie een rol blijft spelen en een hernieuwde aanzet tot clustervorming kan worden gegeven – die dan wel breder ingestoken dient te worden dan het relatief eenzijdige en aanbodgestuurde initiatief van Enexis.



Innovatiegedreven sectorgroei zal waarschijnlijk het sterkst optreden 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 relatief gering. Wel is het zo dat deze functies aan een verlevendiging en versterking van de Zwolse bedrijventerreinen kunnen bijdragen. Daarnaast kan samenwerking met technisch dienstverleners en ICT-bedrijven voor spin-off naar de kantorenmarkt zorgen.

Voor de zorgsector zijn, tot slot, de groeiperspectieven beperkt. Zwolle bezit wel een echt zorgcluster, rondom het ziekenhuis in Oosterenk. Het verdient aanbeveling dit cluster te omarmen en proberen te versterken. Een dempende factor hierbij is dat de meeste zorg in Zwolle van lokaal en regionaal verzorgende aard is, en er dus geen sprake is van een hoogwaardig R&D-gedreven milieu. Groei in dit cluster zal daarmee vooral afhangen van regionale bevolkingsgroei.

In zijn algemeenheid hangt de keuze voor een deelgebied vooral af van de operationele functie van het kantoor en de vereisten voor het personeel. Voor hoofdkantoren komt de Spoorzone het meest in aanmerking, terwijl in het centrum vooral kleinschalige, hoogwaardige kantoorfuncties landen, aangevuld met publieksfuncties. Voorsterpoort en Oosterenk zijn populair bij auto-afhankelijke bedrijvigheid, waarbij op Oosterenk ook de lagere gebruikskosten en huurniveaus een rol spelen. De Zwolse bedrijventerreinen spelen tot slot vooral een rol bij kantoren die samenhangen met de maakindustrie of de logistiek. Er is ook veel technische dienstverlening te vinden. Voor de bedrijventerreinen is een rol als kraamkamer weggelegd voor start-ups en spin-off in de technische sectoren en, deels, de ICT-sector.



Tot slot is in dit uitvoerige tweede hoofdstuk een stedenvergelijking uitgevoerd, waarbij we hebben gekeken naar succesvolle sectoren in andere Nederlandse regiosteden. Uit de analyse kwam in de eerste plaats naar voren dat geografische en infrastructurele factoren nog altijd een cruciale rol spelen en dat succesvolle (groei)sectoren in de meeste steden een langjarige historische basis hebben. Desalniettemin zijn er ook factoren waarbij actief beleid een rol speelt. Met name de vestiging van een thematisch afgebakend academisch programma of een dependance lijkt in bijna alle gevallen succesvolle spin-off voor de kantorenmarkt te genereren – vooral als er wordt ingespeeld op een reeds aanwezige R&D-gedreven sector en de gemeentelijke overheid hier faciliterend (huisvesting, voorzieningen) en op het gebied van marketing een helpende hand biedt. Dergelijke R&D-gedreven groei wordt voor Zwolle vooral verwacht in de maakindustrie en de e-commerce, met daarnaast kansen voor ICT spin-off uit de publieke sector (‘GovTech’) en de duurzaamheidstransitie.





Hoofdstuk 3

Gebruikerstrends

3 Gebruikerstrends

In de inleiding is reeds vastgesteld dat de behoeften van kantoorgebruikers aan verandering onderhevig zijn – een verandering die versterkt is door de 'lockdown'-periodes gedurende de COVID-19 pandemie. Tijdens deze lockdowns is bovenal duidelijk geworden dat kantoorpersoneel veel uitvoerende taken goed, of in sommige gevallen zelfs beter, vanuit huis of vanaf een andere locatie kan vervullen. Het concept van tijd- en plaatsonafhankelijk werken heeft hierdoor een grote(re) vlucht genomen. Dit betekent dat kantoorgebruik nog sneller verschuift van 'gedwongen aanwezigheid' naar 'gekozen aanwezigheid'. De meeste organisaties verwachten daarom dat thuiswerken ook na afloop van de lockdowns onderdeel zal blijven uitmaken van het werkpatroon.

Organisaties gaan daarom kijken naar de juiste balans tussen werk op kantoor en op andere locaties. De afweging zal vooral worden gedreven door een combinatie van twee trends: een veranderende houding ten opzichte van flexibel werken en de druk op organisaties om hun operationele kosten te verlagen. Het gebruik van fysieke kantoren zal echter onverkort onderdeel blijven van de huisvestingsstrategie van organisaties. Het belang van een eigen kantoor blijft aanwezig voor onder meer het faciliteren van werkprocessen, het borgen van de (mentale) gezondheid van medewerkers, het aantrekken van talent, het ondersteunen van de bedrijfscultuur en voor sociale cohesie. Dit heeft uiteraard implicaties voor locatievoorkeuren en gebouwvereisten, die in dit hoofdstuk zullen worden toegelicht.



Werkplekken van de Toekomst

Organisaties zetten in op flexibiliteit

De COVID-19 uitbraak heeft een aantal voorspelde trends, die van invloed zullen zijn op de manier waarop we werken en kantoren gebruiken, in een stroomversnelling gebracht.

- Versnelde popularisering van flexibel werken; organisaties overwegen thuiswerken een blijvend onderdeel te maken van werkpatronen. Dit heeft impact op de aard en omvang van de vastgoedvraag.
- Heroverweging van kantoorinrichting; de functie en rol van het kantoor zullen meer gericht zijn op het faciliteren van ontmoeting en samenwerken.
- Meer toegevoegde waarde SMART buildings; aanwezigheid van technologie in kantoren ondersteunt de 'seamless' ervaring (zonder obstakels) van gebruikers en maakt contactloos gebruik mogelijk (deuren openen automatisch, spraakbediening koffieautomaat etc.).
- Extra focus op welzijn en gezonde werkplekken; organisaties willen meer dan voorheen de fysieke en mentale gezondheid van medewerkers waarborgen. LEED- en WELL-gecertificeerde gebouwen worden aantrekkelijker.
- Organisatorische veerkracht opbouwen; organisaties vergroten hun adaptief vermogen in de vorm van flexibele arbeidscontracten of huurovereenkomsten en willen voorbereid zijn op een nieuwe pandemie door bijvoorbeeld te werken in shifts of kantoren te compartimenteren.

Organisaties worden hierdoor geconfronteerd met belangrijke strategische beslissingen over werken op afstand, de functie van kantoren en hoe flexibele ruimte een rol moeten spelen in hun huisvestingsplannen. Sommige eindgebruikers geven aan nu al actief bezig te zijn met consolidatie, inkrimping en exitscenario's als strategieën voor hun vastgoedportefeuille.



Nieuwe balans: het kantoor als ontmoetingsplek

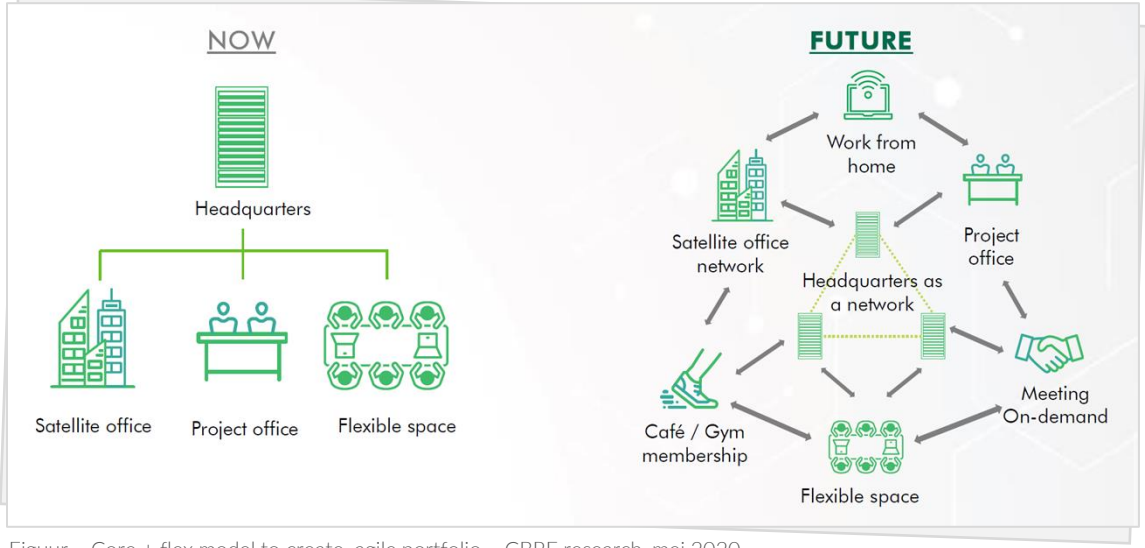
De meeste organisaties verwachten dat thuiswerken ook na COVID-19 een onderdeel van het werkpatroon zal blijven. Dit blijkt ook uit een recente rondvraag onder CFO's door Gartner[2], waarbij 75% aangaf een **matige tot significante opschaling van thuiswerken te overwegen**. Uit een enquête van CBRE aan medewerkers komt een vergelijkbaar beeld: 87% van de respondenten geeft aan in de toekomst een aantal dagen vanuit huis te willen blijven werken, waarvan de meeste voorkeur uitgaat naar 1-2 dagen (41%) en 2-3 dagen (29%).

Organisaties zullen gaan onderzoeken wat de juiste balans is tussen werk op kantoor en werk op andere locaties. De rol die het kantoor speelt bij het mogelijk maken van werk zal dus herzien worden. Dit zal voornamelijk worden gedreven door een combinatie van twee trends: een veranderende houding ten opzichte van flexibel werken en de druk op organisaties om hun operationele kosten te verlagen.

TOP 5 REDENEN OM WEER NAAR KANTOOR TE KOMEN

(uit Working From Home survey CBRE juni 2020 en Leesman Post Covid Survey)

1. Samenwerken (over teams heen)
2. Leren en ontwikkeling
3. Vergaderen / klantcontact
4. Een werkplek bij mijn team
5. Informeel sociale interactie



Figuur – Core + flex model to create agile portfolio – CBRE research, mei 2020

Wij verwachten dat werk niet meer op één plek plaatsvindt, maar in een netwerk van locaties (thuis, kantoor, hubs, flexspace). Het kantoor wordt daardoor met name een plaats van fysieke en digitale ontmoeting (hybride kantoor). In een wereld waarin we vrijwel alles op afstand kunnen doen, **komen medewerkers naar kantoor voor samenwerken, interactie en zoeken een sociale beleving**, maar soms ook voor de stilte, rust en ergonomische werkplek die ze thuis wellicht niet vinden.

Organisaties zullen daarom in hun kantoren de nadruk willen leggen op een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving gericht op ontmoeting: goed gefaciliteerde gebouwen (voorzieningen), grote open vloervelden voor ontmoetingsgebieden, ergonomische werkplekken, uitstekende akoestiek, connectiviteit en AV voorzieningen. Het aandeel werkplekken gericht op individuele en geconcentreerde werkzaamheden op kantoor verkleint (maar verdwijnt niet).

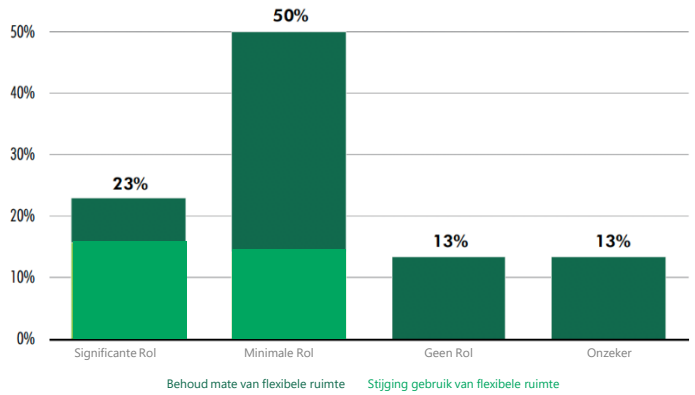
Clubs en hubs

Het gebruik van fysieke kantoren zal wel degelijk onderdeel blijven van de huisvestingstrategie van de meeste organisaties. Het belang van het hebben van een eigen kantoor blijft aanwezig voor (o.a.) het faciliteren van de werkprocessen, het borgen van (mentale) medewerkersgezondheid, aantrekken van talent, ondersteunen van de bedrijfscultuur en sociale cohesie. In een recente studie onder eindgebruikers (CBRE client research juni 2020) geeft 41% aan dat het belang van een fysiek kantoor iets zal verminderen, terwijl 38% zegt dat het altijd belangrijk blijft.

Wel verwachten we dat organisaties hun primaire vastgoedlocaties zullen afschalen, doordat de bezetting van kantoren onder invloed van thuiswerken daalt. Medewerkers werken in een netwerk van locaties, verbonden door een kwalitatief hoogwaardig hoofdkantoor (de 'club'-locatie). Deze hoofdlocatie wordt ondersteund door een netwerk van kleinere regionale locaties - dichterbij huis (de 'hub'-locaties). Deze trendvoorspelling zal sneller werkelijkheid worden dan we in het pre-COVID-19 tijdperk verwacht hadden. Dit kan betekenen dat kantoorruimte in de stad een meer natuurlijke of frequente bestemming is voor bepaalde groepen werknemers (stadsbewoners, millennials en Gen Z'ers) dan voor andere (voorstedelijke Gen X'ers).

De vraag naar Business Centre concepten in de steden zal toenemen. Ruim 70% van respondenten geeft aan dat flexibele kantoorruime (co-working, suites, serviced offices) onderdeel zal zijn van hun lange-termijn vastgoedstrategie. Belangrijkste reden hiervoor zijn de minimale kapitaalverplichting en het lage risico vast te zitten aan onnodige ruimte.

Welke rol zal flexibele kantoorruimte mogelijk spelen in jouw lange termijn huisvestingsstrategie?



Source: CBRE Research Client Survey 2020



Werk vindt plaats in een netwerk aan locaties, met een belangrijke ontmoetingsfunctie voor het 'hoofdkantoor' in de binnenstad.

Mogelijke ruimtebesparing door thuiswerken

Op welke manier organisaties thuiswerken zullen adapteren is afhankelijk van de situatie waarin zij zich bevonden pre-COVID-19 (hoe groot is de stap), de bedrijfscultuur (rol van leiderschap, drive op aanwezigheid), de wens om kosten te reduceren en de mate waarin de werkzaamheden gebonden zijn aan de locatie (bijvoorbeeld door hoge IT systeemvereisten).

Wat de mogelijke impact van het adapteren van thuiswerken is op de vastgoedvraag maken we inzichtelijk met drie scenario's:

- Scenario 0: werken op kantoor wordt gezien als het normaal, waarbij thuiswerken op ad-hoc basis plaatsvindt.
- Scenario 1: organisaties reageren op de vraag naar flexibiliteit en maken werken op afstand een vrije keuze van medewerkers. Dit resulteert in een lagere kantoorbezetting en minimale ruimtebesparing.
- Scenario 2: organisatie sturen op vastgoedbesparingen door thuiswerken structureel onderdeel te laten zijn van de werkweek en hangen condities aan om de bezetting op kantoren te verlagen. Dit resulteert in een significante ruimtebesparing.
- Scenario 3: organisaties omarmen de transformatie naar een volledig hybride personeelsbestand. Fysieke aanwezigheid of gelijktijdigheid van werken is niet meer noodzakelijk. Dit resulteert naast een grote ruimtebesparing in een potentiële verlaging van de arbeidskosten.

De figuur hiernaast toont aan de verwachte ruimtebesparing en de verwachte verschuiving van functie van het kantoor (samenwerkplekken vs. focusruimte) per scenario. We zien dat de totale potentiële ruimtebesparing (%) toeneemt naarmate we meer op afstand werken.

De flexratio (aantal werkplekken / aantal medewerkers) neemt toe; er zijn minder werkplekken per medewerker nodig. De benodigde functionele ruimte (m^2) per werkplek zal echter iets toenemen door de veranderende kwaliteit en aard van de ruimtebehoefte.

Statistieken	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Flexratio	1:1,25	1:1.25	1:2.16	1:3.75
m^2 / aantal medewerkers	8	6.5	5.5	4.5
m^2 / werkplek	5,5	8	10	12
Werken op afstand	0-10%	10-20%	30-50%	50-70%
% Samenwerkplekken	20%	30%	50%	70%
% Focusruimte	80%	70%	50%	30%
% Ruimtebesparing	-	**20%**	**30%**	**40%**

Andere ontwikkelingen versneld door COVID-19

Ook aanverwante ontwikkelingen, zoals hieronder beschreven, nemen een vlucht als gevolg van de COVID-19 situatie en zullen de eisen aan locatie, gebouwen en de werkomgeving veranderen.

De rol van slimme kantoorgebouwen, die zijn uitgerust met de nieuwste digitale technologieën, zal groter worden na COVID-19. Dit heeft betrekking op zowel de installaties (zoals klimaatbeheersing) als het mogelijk maken van een grotendeels 'touchless' werkomgeving, waarin werknemers gebruik kunnen maken van handgebaren en stemcommando's.

Kantoorhuurders leggen meer nadruk op gebouwspecificaties en de mogelijkheden voor gezonde werkplekken, omdat ze meer focussen op de gezondheid van werknemers en het waarborgen van hun productiviteit. Op de lange termijn zullen we een voorkeur zien voor gebouwen met een gezond binnenklimaat en goede ventilatie, omdat verse lucht de verspreiding van ziektekiemen in de lucht vermindert.

Op dit moment moeten gebouwen verplicht minimaal 20% verse lucht innemen, er is bij sommige gebouwen al voor gekozen om dat te verhogen naar 100%. Het herzien van de minimumeis kan een volgende stap zijn voor gebouwbeheerders. Door de focus op frisse lucht zouden er ook meer LEED- en WELL-gecertificeerde gebouwen bij kunnen komen.

Kantoorruimtes zelf worden vaker opgedeeld in kleinere 'compartimenten' zodat luchtstromen makkelijker gereguleerd kunnen worden en medewerkers afstand van elkaar kunnen houden tijdens seizoensgebonden ziektegolven.



Veranderende vestigingscriteria

De door COVID-19 versnelde ontwikkelingen resulteren in een gerationaliseerde fysieke voetafdruk van organisaties, bestaande uit een andere samenstelling van de ruimte die van hogere kwaliteit is en beter toegeruste ruimte om te voorzien in de behoeften van de medewerkers. Hierbij zijn een aantal essentiële vestigingseisen te onderscheiden verdeeld naar locatie en gebouw.

Locatie-eisen:

- In de nabijheid van externe voorzieningen en ontmoetingsplekken (koffiebar, lunchgelegenheden, supermarkt, verswinkels, persoonlijke verzorging);
- Loopafstand OV hub (binnen 15 min loopafstand).

Gebouweisen:

- Flexibele huurcontracten (om naar behoefte ruimte te kunnen aantrekken of afstoten);
- SMART technologie (touchless, seamless, 5G netwerk, aanpasbaar aan behoeften);
- Grote open vloervelden – grotere ontmoetingsgebieden en flexibele indeelbaarheid;
- Makkelijk compartimenteerbare ruimten;
- Geschikt voor flexibele inrichtingsmodellen;
- Hoge standaard van technische installaties en afwerking;
- "Leed"- en "Well"-certificering (gebouwstandaarden en – certificering geënt op gezondheid en welzijn eindgebruiker);
- Aantrekkelijk ‘in-house’ aanbod van voorzieningen en diensten voor het personeel.



Deelconclusie gebruikerstrends

Het is nog te vroeg om volledige conclusies te trekken, maar wel duidelijk is dat de uitbraak van COVID-19 zorgt voor een versnelling van de trends op de kantorenmarkt. De (noodgedwongen) omarming van het thuiswerken zorgt voor een meer hybride vorm van werken. Veel bedrijven zullen hierdoor de functie van het kantoor (deels) zien veranderen. Waar nu nog 70% ingericht is om te werken en 30% voor ontmoeting zal dit in de nabij toekomst dichter bij elkaar liggen. Bij bestaande bedrijven is hierdoor ruimtebesparing tot 70% mogelijk, maar in de praktijk zien wij dit eerder in de range van 10 tot 50% liggen. Voor een sector als de overheid in de Spoorzone is dit wel een factor om rekening mee te houden. Er is ook 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 bestaande voorraad; hier wordt in het vijfde hoofdstuk dieper op ingegaan.

De flexibeler vraag naar kantoorruimte zal ook zichtbaar zijn in 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 knooppunt tussen West- en Noord-Nederland. Dergelijke regiolocaties dienen echter hoogwaardig te zijn, wat wil zeggen dat ze multimodaal bereikbaar zijn en een voldoende hoog voorzieningenniveau hebben op het gebied van boodschappenwinkels, verswinkels, daghoreca/lunchgelegenheden en persoonlijke verzorging. Idealiter is er sprake van een levendige mix tussen wonen, werken en leisure.





Hoofdstuk 4

Vraagraming

4 Vraagraming

Nu de vraag naar kantoorruimte in Zwolle in de vorige twee hoofstukken uitvoerig is geanalyseerd – zowel kwantitatief als kwalitatief – is het nu tijd voor een toekomstige behoefteraming. Dit doen we aan de hand van een regressie-analyse. Vervolgens kijken we ook naar de implicaties voor de verschillende sectoren.

Methodiek

De kwantitatieve behoefteraming naar kantoorruimte is uitgevoerd met behulp van een enkelvoudige regressieanalyse, waarbij de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik in Zwolle is afgezet tegen de ontwikkeling van de kantoorwerkgelegenheid in het COROP-gebied Noord-Overijssel. De relatie die hieruit voortvloeit is vervolgens afgezet tegen een voorspelling van de kantoorwerkgelegenheid. Hierbij is de voorspelling van het bureau Oxford Economics (zie ook hoofdstuk 2) als leidraad genomen. Deze is vervolgens op basis van twee factoren aangepast: de afwijkende (en meer positieve) verwachting van de Zwolse banengroei ten opzicht van de regio, en de verwachte daling van het gemiddelde kantooroppervlak per werknemer onder invloed van de factoren die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven.

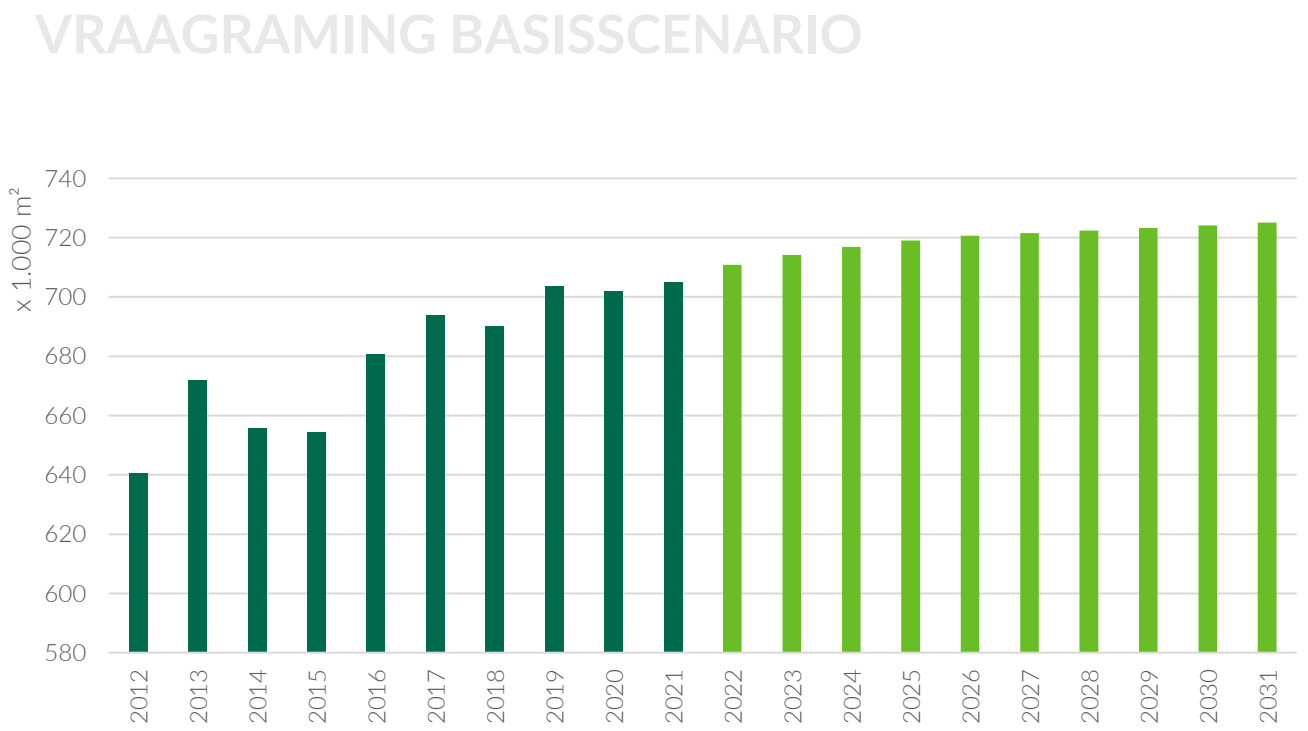
Vanwege de scheve verdeling in de analyse hebben alle waarden een log-transformatie ondergaan. Dit heeft tot gevolg dat de geraamde waarden van de voorraad in gebruik dicht bij elkaar liggen en een geleidelijke ontwikkeling laten zien. In de praktijk zullen de uitslagen van de waarden veel groter zijn. De geraamde trend dient dan ook vooral als leidraad te worden genomen en in samenhang te worden gebruikt met de kwalitatieve analyses in het onderzoek.



Basisscenario

De basis voor de vraagraming is de voorspelde groei van de kantoorwerkgelegenheid. We gebruiken hiervoor de voorspellingen van het bureau Oxford Economics. Omdat dit de COROP-gebieden als kleinste schaalniveau aanhoudt nemen we voor Zwolle de voorspelling voor het COROP-gebied Noord-Overijssel. Volgens deze prognose groei het aantal kantoorbanen in de regio – momenteel zo'n 48 duizend – tot 2025 licht door om daarna iets te dalen en in 2031 ongeveer op het huidige niveau uit te komen. Omdat wij verwachten dat de stedelijke dynamiek en een toenemende banenconcentratie in Zwolle een sterkere groei oplevert passen wij deze prognose naar boven aan. Daar staat tegenover dat onder invloed van de ontwikkelingen die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven het aantal meters per werknemer daalt. Concreet gaan we daarmee in het basisscenario uit van een kantoormetrage in gebruik per werknemer dat daalt van de huidige 22,25 m² naar 21,5 m².

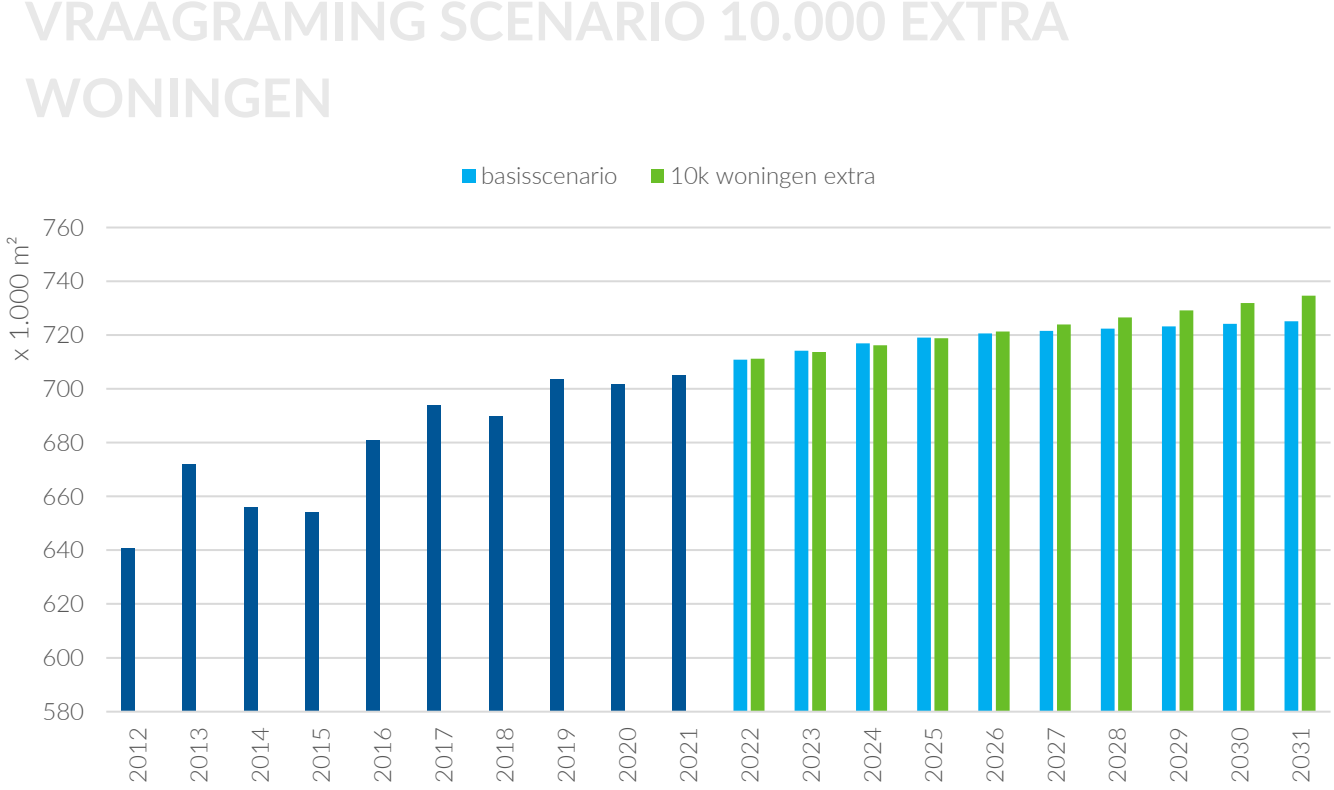
Volgens dit basisscenario groeit het metrage kantoorruimte in gebruik – dat momenteel op 705.000 m² ligt – door naar 725.000 m² in 2031, een netto groei van 20.000 m².



Scenario extra woningen

In het tweede scenario van de vraagraming gaan we uit van een scenario waarin er tot 2031 10.000 woningen extra aan de stad worden toegevoegd. We gaan er daarbij vanuit dat dit voor de stad 20.000 extra inwoners zal opleveren ten opzichte van het basisscenario. Qua inwoners groeit Zwolle in het basisscenario door naar 137.000 inwoners in 2031 – dit is de actuele voorspelling van de Primos-prognose van ABF Research. Onze aanname is dus dat met 10.000 woningen extra het aantal inwoners in 2031 157.000 zal bedragen. We verwachten dat deze extra inwonersgroei een autonome groei in de kantoorwerkgelegenheid zal veroorzaken, maar niet evenredig – omdat de extra woningen in dit scenario in een relatief korte tijd op de markt komen zal een groter deel van de nieuwe inwoners (nog) elders werken.

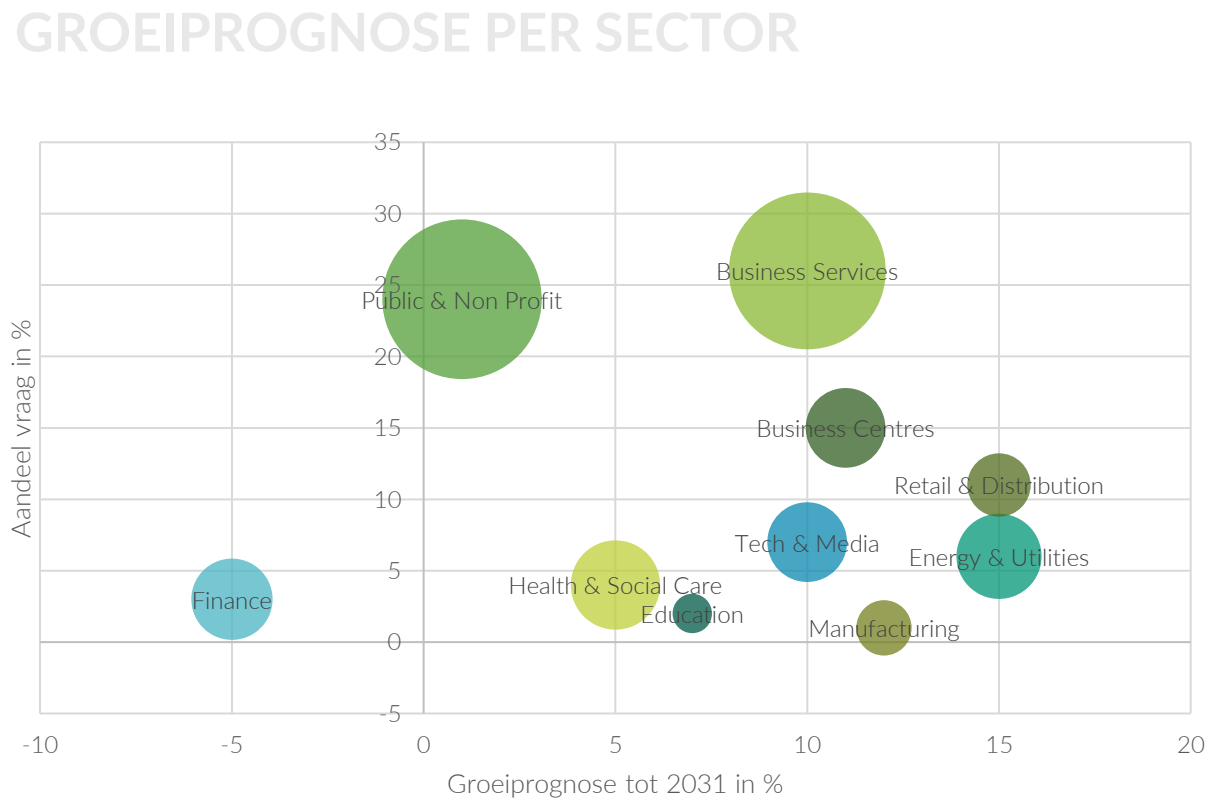
We gaan er daarom vanuit dat het afgeleide percentage kantoormeters per werknemer daalt naar 19,5 m². Verder voeren we de regressieanalyse volgens dezelfde methodiek en parameters uit als in het basisscenario. Concreet levert deze prognose een groei van de bezette voorraad op tot 735.000 m² in 2031; een netto groei van 30.000 m².



Sectorraming

De algemene vraagraming voor kantoren in Zwolle hebben we vervolgens ook opgesplitst naar sector.
De ‘bubble’ chart rechts zet per sector het aandeel in de kantorenvraag van de afgelopen jaren af tegen de geraamde procentuele groei in de komende tien jaar. De grootte van de cirkels staat daarbij in verhouding tot de huidige omvang van de bezette voorraad in Zwolle. Op deze wijze kan snel en in samenhang in beeld worden gebracht welke sectoren naar verwachting de sterkste groei zullen laten zien, maar ook wat hun relatieve belang voor de markt is.

Duidelijk wordt dat de meeste groei wordt verwacht in ‘technische’ sectoren die relatief klein zijn in Zwolle: maakindustrie, logistiek en de energiesector. De publieke sector blijft naar verwachting stabiel maar legt een zeer groot gewicht in de Zwolse schaal. Voor de zakelijke dienstverlening wordt een gematigde groei verwacht. Gezien het aandeel van deze sector in de voorraad en de vraag in Zwolle zal deze sector in zijn algemeenheid de naar verwachting grootste speler zijn in de uitbreiding van de bezette kantorenvooraad.



Deelconclusie Vraagraming

De kwantitatieve vraagraming voor Zwolle levert in het basisscenario tot 2031 een groei in de bezette voorraad van 20.000 m² op. Dit is dus netto opname; het aanbod aan kwalitatief toereikende ruimte zal dit volume in zijn geheel moeten kunnen absorberen. In de praktijk is er dus meer ruimte 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 beduidend meer kantoorruimte nodig is. De zoeklocaties voor beide functies zullen naar alle waarschijnlijkheid 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.

Uitgesplitst naar sectoren zien we dat de twee Zwolse hoofdsectoren een gematigde groei laten zien, in sterkere mate bij de zakelijke diensten, die hierdoor qua absoluut volume de grootste bijdrage zullen leveren. De sterkste voorspelde groei zit in de 'technische' sectoren: maakindustrie, logistiek, energie. Deze nemen op de kantorenmarkt nu nog een relatief klein aandeel in, maar dit zal naar verwachting toenemen. Omdat uit het tweede hoofdstuk is gebleken dat de zakelijke dienstverlening in Zwolle ook kleinschalig van aard is (< 2.500 m²) kunnen we concluderen dat de groei vooral in kleinschalige kantoorunits zal moeten landen. Veelal zal het hier om multi-tenant bedrijfsverzamelgebouwen gaan.





Hoofdstuk 5

Ontwikkelvisie

5 Ontwikkelvisie

In dit laatste hoofdstuk zetten we de huidige kantorenvoorraad in Zwolle af tegen de geraamde vraag en de eisen die gebruikers aan hun huisvesting stellen. We kijken naar gebouwkwaliteit en de eisen die aan omgeving en bereikbaarheid worden gesteld. Hieruit volgen conclusies over kansen en knelpunten, waar wij vervolgens onze visie op de ontwikkeling van de Zwolse deelgebieden op baseren. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een SWOT-analyse waarin de sterke en zwakke punten van de verschillende deelgebieden worden benoemd.



Gebouwkwaliteit

- Zoals in het eerste hoofdstuk is vastgesteld is meer dan de helft, in totaal circa 57%, van de kantorenvoorraad (in m²) van Zwolle ouder dan 20 jaar. Nog eens 35% is tussen 10 en 20 jaar oud. Slechts 8% van de kantorenvoorraad is jonger dan 10 jaar oud.
- De meeste oude gebouwen zijn in de binnenstad te vinden. De meeste verouderde kantoorruimten bevinden zich echter op de Zwolse bedrijventerreinen, waar bijna 50% van de voorraad van vóór 1990 stamt, en 30% zelfs ouder is dan 40 jaar. Hier is dan ook sprake van een renovatie-opgave, maar vanuit locatieperspectief zijn dit in algemene zin geen panden die zich lenen voor transformatie naar wonen of opwaardering naar een hoogwaardig en zelfstandig in de markt staand kantoorpand. Van de drie planmatig ontwikkelde kantoorlocaties heeft Oosterenk de oudste voorraad. 20% van de meters hier stamt uit de periode vóór 1990.
- Het aantal gebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een restaurant, receptie, conference room enz. is in Zwolle beperkt, In totaal heeft circa 70% van de panden geen gedeelde voorzieningen in het gebouw, maar in de meeste gevallen gaat her hierbij om kleinschalige kantoorruimte. Van de panden met een metrage boven de 2.500 m² heeft circa een kwart geen voorzieningen, wat nog altijd een fors aandeel is. Met name bij grote panden is het ontbreken van voorzieningen een probleem. Deze gebouwen zijn initieel gebouwd voor één gebruiker en dienen nu aangepast te worden naar een multi-use voor meerdere gebruikers met daarbij passende voorzieningen.
- Er is een correlatie tussen leeftijd en voorzieningenniveau: het gemiddelde bouwjaar van de panden zonder voorzieningen in Zwolle is 1964. Voor de panden groter dan 2.500 m² is dit 1987. Dit impliceert de aanwezigheid van een verzameling panden in Zwolle die in meerdere opzichten verouderd en/of onvoldoende uitgerust zijn. Deze panden zijn overigens niet ruimtelijk geclusterd.
- In Zwolle heeft circa 56% van de gebouwen een maximale vloergrootte tussen 500-1.000 m², 23% tussen 0-500 m², 15% tussen 1.000-1.500 m² en 7% groter dan 1.500 m². De trend is dat het grootste deel van de kantoorgebruikers hun activiteiten op één vloer willen centreren. Derhalve is de aanwezigheid van grotere vloeren in een gebouw positief. Vanwege de relatief kleine schaal van de Zwolse marktvraag (veelal < 2.500 m²) is dit niet in alle gevallen een probleem, maar het behoeft zeker aandacht.
- Co-working concepten zijn momenteel schaars in kantoorgebouwen in Zwolle; slechts in 5% van de gebouwen is dit aanwezig.



Locatiekwaliteit

- De aanwezigheid van externe voorzieningen zoals supermarkten, restaurants, cafés, sportvoorzieningen, enz. in de directe omgeving dragen bij aan de aantrekkelijkheid van een locatie voor de kantoorgebruiker. In Zwolle is bij 21% van de kantoorgebouwen een ruime hoeveelheid van meer dan 50 van dit soort externe voorzieningen in de omgeving aanwezig. Het gaat hier vooral om de centrumlocaties. Bij 45% van de kantoorgebouwen zijn er 1 tot 10 externe voorzieningen aanwezig. Bij 17% van de kantoorgebouwen zijn er op loopafstand (max. 500m) geen voorzieningen aanwezig.
- Bereikbaarheid is altijd nog een van de belangrijkste criteria voor kantoorgebruikers. Bij 70% van de kantoorgebouwen in Zwolle is een NS-station op meer dan 15 minuten lopen gelegen, in 15% tussen 10-15 minuten, bij 10% tussen 5-10 minuten en bij 5% tussen de 0-5 minuten lopen. Wat betreft bereikbaarheid met de auto geldt dat het gros van de kantorenvoorraad goed te bereiken is vanaf de snelweg. Belangrijk is de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen bij locaties die vanwege een matige tot slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer afhankelijk zijn van de bereikbaarheid per auto.
- Niet verrassend scoren vooral de Spoorzone en het centrum (in de breedste zin van het woord) het hoogst op bovenstaande criteria. Voor de bedrijventerreinen, maar ook bijvoorbeeld Voorsterpoort is de locatiekwaliteit een stuk lager. Voorsterpoort scoort hoog als zichtlocatie en op autobereikbaarheid, maar de omgevingskwaliteit is momenteel matig.
- Dit geldt ook voor Oosterenk. De locatie vervult op dit moment een dubbelrol als vestigingsplaats voor auto-afhankelijke bedrijven die een relatief goedkope werkplek zoeken en als natuurlijke habitat voor het zorgcluster rondom het ziekenhuis.

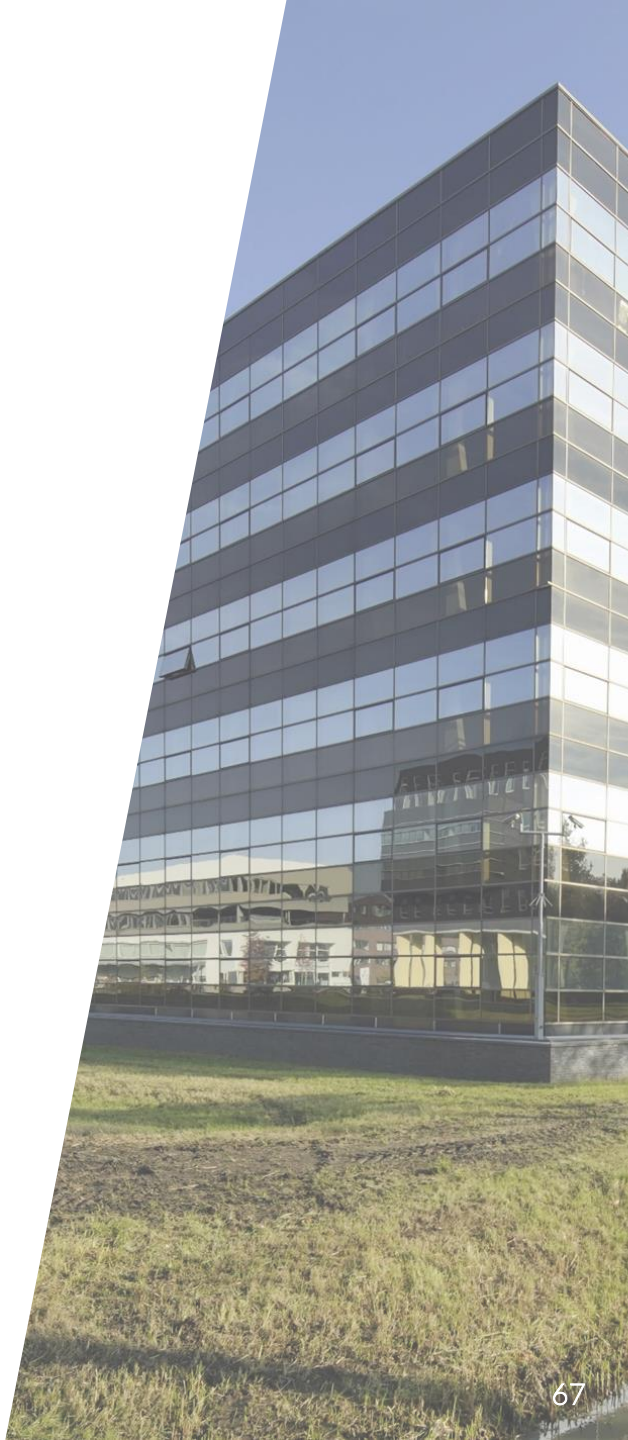
Partijen die overwegen hun regiokantoor of ‘hub’ in Zwolle te (her)huisvesten zullen hierdoor overwegend naar de centrumlocaties kijken – met name de Spoorzone. De nabijheid tot een station is voor hen namelijk cruciaal, maar hoogwaardig vastgoed in een levendige omgeving is dat evenzeer. Op het gebied van levendigheid kan de Spoorzone nog wel een impuls gebruiken. Het toevoegen van functies, met name op het gebied van daghoreca en boodschappenwinkels, is dan ook een sterke aanbeveling. Zoals in het tweede hoofdstuk is aangegeven zou de overheid als ankerhuurder hier een pro-actieve rol in kunnen vervullen. Hoewel de Spoorzone de meest hoogwaardige locatie van Zwolle is kan de herontwikkeling van het gebied langs het spoor worden gebruikt om selectief de gewenste panden toe te voegen: kleinschalig of multi-tenant, met grote, open vloeren. De ontwikkeling van The City Post geeft hier alvast een aanzet toe.



Transformatie en renovatie

Een deel van de huidige kantoren in Zwolle sluit dus onvoldoende aan bij de (toekomstige) eisen van de kantoorgebruiker. De stad heeft deels te maken met verouderd kantorenaanbod en in een tijd waarin de bedrijvigheid door technologische ontwikkelingen in rap tempo verandert, verliezen steeds meer oudere panden steeds sneller hun aantrekkelijkheid voor gebruikers. Een oplossing die in de afgelopen jaren succesvol is toegepast, is transformatie of sloop van kantoren naar woningen, wat zeker in combinatie met een groeiende druk op de woningmarkt ook financieel gunstig kan uitpakken. In Zwolle is de woningvraag ook sterk. Er dient echter gewaakt te worden voor een al te bruuske onttrekking van kantoren aan de voorraad. Er dienen voldoende meters beschikbaar te blijven om de geraamde toekomstige vraag te kunnen huisvesten. Veel bestaand vastgoed zal echter hoe dan ook kwalitatief dienen te worden aangepakt – dit geldt bijvoorbeeld ook voor de bedrijventerreinen.

Tussen 2016 en 2020 is er reeds circa 40.000 m² aan kantoorruimte in de stad getransformeerd, en dus onttrokken aan de voorraad. CBRE heeft voor dit onderzoek een analyse gemaakt van het transformatiepotentieel van de overige voorraad. Dit is gedaan aan de hand van ‘harde’ locatie- en gebouwkenmerken, zoals in de vorige paragrafen beschreven, maar ook bijvoorbeeld op basis van gesprekken met marktpartijen en met inachtneming van de kansen op een invulling met nieuwe huurders. Volgens deze analyse kan momenteel circa 50.000 m² van de voorraad worden aangemerkt als kantoorvastgoed waarbij het in gang zetten van transformatieplannen in de komende 2 á 3 jaar aannemelijk is, of reeds is aangekondigd. We gaan er dan ook vanuit dat dit volume aan de voorraad zal worden onttrokken. Het gaat hierbij vooral om panden aan de Dokter van Deenweg op Oosterenk, aan de Burg. Drijbersingel in het Centrum en in Kamperpoort – waaronder het oude Wehkampkantoor. Tegenover deze verwachte onttrekkingen staat de toevoeging van The Central Post, waardoor er netto zo’n 35.000 m² van de markt af zal gaan. Omdat we verwachten dat de onttrekking van 50.000 m² tevens een vervangingsvraag van zo’n 30.000 m² zal opleveren zal dit voor een aanmerkelijke verkrapping van de markt zorgen.

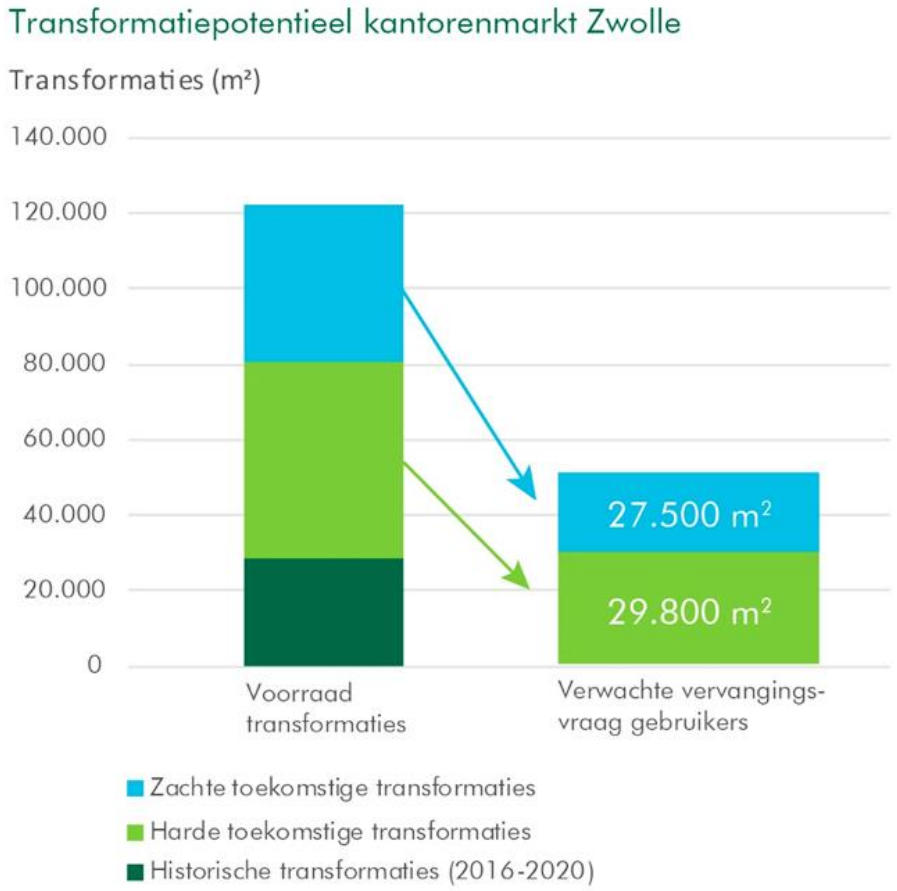


CBRE heeft eveneens een inventarisatie gemaakt van ‘zachte’ transformatiekansen. Het gaat hierbij om panden die met vergelijkbare kwaliteitsproblemen kampen als die binnen de ‘harde’ transformatiecategorie, maar waar op dit moment nog geen toekomstplannen voor bekend zijn. Transformatie is hier een optie en zal voor een deel van de panden ook de beste oplossing blijken. Renovatie is echter ook een mogelijkheid. Dit ‘zachte’ transformatiepotentieel bevindt zich in alle werklocaties, er is geen ruimtelijke clustering in te ontwaren. Zou deze volledige 40.000 m² ook uit de markt worden onttrokken dan levert dit naar schatting een extra vervangingsvraag van 27.500 m² op (zie grafiek op de volgende pagina).

Een dergelijke verkrapping van de Zwolse markt is niet wenselijk omdat er dan geen ruimte voor de geraamde toename van de voorraad in gebruik meer beschikbaar is. Het is daarom zaak voor de gemeente om hier vinger aan de pols te houden en nieuwe transformatieplannen aandachtig te evalueren. Voorop blijft staan dat de individuele panden binnen de genoemde ‘zachte’ transformatievoorraad – alsmede eventuele overige verouderde panden die door CBRE niet als zodanig zijn gecategoriseerd – in hun huidige staat weinig perspectief meer bieden op een toekomst als kantoorpand. Er zal iets mee moeten gebeuren. Wanneer de locatiefactoren en vloerplaten van de panden het toelaten kan renovatie een mooie oplossing zijn. In andere gevallen kan transformatie de beste oplossing zijn. Voor het opvangen van de gebruikersvraag zullen dan nieuwe meters moeten worden toegevoegd.



Transformatiepotentieel





Toevoeging

Het pleiten voor nieuwbouw van kantoorruimte is voor de Nederlandse regiosteden sinds de financiële crisis bijna wezensvreemd geworden, maar de conclusies op de voorgaande pagina's tonen aan dat dit voor Zwolle op relatief korte termijn zomaar eens een noodzakelijke impuls voor de lokale markt en economie zal blijken te zijn. Nieuwbouw van kantoren zal echter selectief moeten plaatsvinden en op de juiste plekken – multifunctionele en aantrekkelijke werklocaties die bij voorkeur aansluiten op bestaande ruimtelijke clusters. In eerste instantie komt daarmee vooral het stationsgebied in beeld. Het project The City Post biedt een goed voorbeeld van wat hier mogelijk is en zou op naburige kavels navolging kunnen vinden. Nieuwbouw rond het spoor zal de Spoorzone beter met de binnenstad verbinden waardoor een centrale werklocatie met meer samenhang ontstaat.

Kijken we naar een hoger schaalniveau en verder in de toekomst dan zou het in theorie zelfs mogelijk zijn om de drie werklocaties Spoorzone, binnenstad en Voorsterpoort tot min of meer één geheel te maken. De voorstad Kamperpoort en de IJsselhallenlocatie vormen in dat geval cruciale verbindingspunten. Op die manier zou ook het kantoorgebied rond de Burg. Roelenweg en het westelijk deel van de Zwartewaterallee bij deze centrumlocatie kunnen worden getrokken. Op Voorsterpoort is bovendien nog ruimte voor ontwikkeling. Voorsterpoort is op gebiedsniveau momenteel nog een onaantrekkelijke locatie. Een verbinding met de binnenstad zou hier een sterke impuls voor kunnen betekenen. Voor de herontwikkeling van de IJsselhallen wordt nu vooral naar woonfuncties gekeken. Dit is een begrijpelijke en logische keuze. Het toevoegen van – kleinschalige en hoogwaardige – kantoorfuncties biedt in onze ogen echter een uitgelezen kans om de centrale werklocaties van Zwolle te verbinden en versterken, ook naar de verdere toekomst toe.



5 Ontwikkelvisie

De kaart rechts toont de ontwikkelvisie voor één centrale werklocatie in Zwolle. Het bestaande centrale cluster is zichtbaar gemaakt op de kaart (elk bolletje is een kantoorpand). Door gerichte ontwikkeling van Voorsterpoort, de IJsselhallenlocatie en het stationsgebied kan een min of meer samenhangend gebied worden gecreëerd



Deelconclusie Ontwikkelvisie

De in de vorige hoofdstukken benoemde verschuiving van de vraag naar kwalitatief goede en gezonde kantoorruimte op multifunctionele locaties zal alleen nog maar toenemen. Deels kan hieraan worden beantwoord door het moderniseren van bestaande kantoorgebouwen in locaties die het best in dit profile passen, zoals in de Spoorzone en de binnenstad. Een fors deel van de verouderde voorraad in Zwolle zal naar verwachting echter worden getransformeerd, hetgeen op pandniveau vaak ook een goede oplossing is. Hierdoor dreigt de Zwolse markt te krap te worden om de geraamde stijging van de voorraad in gebruik te kunnen opvangen. Er zal daarom selectief hoogwaardige kantoorruimte moeten worden toegevoegd. Deze gebouwen dienen in hoge mate te voldoen aan de kwaliteitseisen die in het derde hoofdstuk zijn gesteld. Gezien de in de vorige hoofdstukken vastgestelde relatief kleine schaalgrootte van de Zwolse kantorenvraag (90% van de vraag blijft onder de 2.500 m^2) zullen de meeste toevoegingen in de vorm van verzamelcomplexen worden vormgegeven (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.

Ook voor nieuwe projecten komen de centrale werklocaties 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 deelgebied rekening mee te houden. Het is echter wel zaak dat dit gebied in de eerste plaats wordt verlevendigd en de gewenste voorzieningen krijgt, om daarnaast zoveel mogelijk te worden aangesloten op de Spoorzone en het centrum.



De mogelijkheid om de momenteel relatief geïsoleerde deelgebieden Spoorzone, Voorsterpoort en centrum te verbinden dient wat ons betreft serieus te worden meegewogen. Het gaat in het centrum dan vooral om de locaties aan de westkant, bij de Roelenweg en wellicht doortrekkend naar de Zwartewaterallee. Op deze wijze kunnen met name deze gebieden en Voorsterpoort uit hun relatieve isolement worden gehaald en deel uit gaan maken van een hoogwaardige, centrale werklocatie. 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 hier een belangrijke rol in gaan spelen.

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 het gebied verlossen van haar structurele leegstand en een compacter maar aantrekkelijker profiel geven als zorgcluster rond het ziekenhuis. Het nieuwere, zuidelijk deel van Oosterenk kan daarbij blijven fungeren als vestigingsplaats voor auto-afhankelijke bedrijvigheid die niet per se in een hoogwaardiger – en duurder – centrumgebied hoeft te zitten.

De Zwolse bedrijventerreinen, tot slot, spelen in onze ogen vooral een rol als 'kraamkamer' voor kantoorfuncties die voortkomen uit, of horen bij, de industriële activiteit aldaar. Start-ups en spin-off die als zelfstandig kantoorgebruiker doorgroeien zullen vervolgens eerder voor een echte kantoorlocatie kiezen dan op zoek gaan naar zelfstandige kantoorruimte op de bedrijventerreinen. Zo bezien vervullen de bedrijventerreinen vooral een incubatorrol. Het komt ons daarom niet voor om voor de bedrijventerreinen sec een strategisch kantoorbeleid te ontwikkelen. Wel is veel kantoorvastgoed op de bedrijventerreinen verouderd en kwalitatief laagwaardig. Bij vertrek van een huidige gebruiker komt dit vrijwel automatisch neer op een stevige renovatie- of herontwikkelopgave, maar, nogmaals, deze planvorming kan op individueel niveau plaatsvinden. Bovendien hebben de logistiek en maakindustrie in Zwolle vooral industriële ruimte nodig. Aan deze vraag te kunnen voldoen is al een opgave op zich. De hieruit voortvloeiende spin-off naar kantoorruimte zal naar verwachting geleidelijk zijn weg vinden naar de Zwolse kantorenlocaties.



SWOT-Analyse Spoorzone

STRENGTHS

- Goede autobereikbaarheid
- Nabijheid station
- Publieke sector en zakelijke dienstverlening als gevestigde ankers
- Kwalitatief goed vastgoed
- Perceptie als meest hoogwaardige locatie in Zwolle

WEAKNESSES

- Relatief weinig voorzieningen voor kantoorpersoneel
- Geen levendig gebied
- Ondanks nabijheid relatief afgezonderd van de binnenstad; spoorlijn als barrière
- Hoogste huren/gebruikskosten in de stad

OPPORTUNITIES

- Herontwikkeling en selectieve nieuwbouwlangs het spoor versterkt het gebied en maakt een verbinding met de binnenstad
- Herontwikkeling en selectieve nieuwbouw langs spoor zorgt voor aansluiting met Voorsterpoort via Kamperpoort / IJsselhallenlocatie
- Toevoeging voorzieningen maakt gebied hoogwaardiger en aantrekkelijker
- Overheid kan als grootste gebruiker druk uitoefenen om voorzieningenniveau en levendigheid te verhogen
- Spin-off naar met name de ICT-sector door digitalisering overheid
- Aantrekken van regiokantoren, met name in de zakelijke dienstverlening

THREATS

- Balans in de kantorenmarkt is erg afhankelijk van de overheid als kantoorgebruiker
- Bij volledige transformatie naar woningen Kamperpoort / IJsselhallen mist de aansluiting met Voorsterpoort en de noordzijde van het centrum



SWOT-Analyse Centrum

STRENGTHS

- Veel voorzieningen in de directe omgeving
- Levendig en aantrekkelijk binnenstadsmilieu
- Woonfuncties nabij en natuurlijke mix van wonen/werken

WEAKNESSES

- Bestaat vanuit perspectief kantoorgebruiker uit losstaande kleine werklocaties met weinig samenhang
- Veel verouderd en specifiek vastgoed
- Autobereikbaarheid is matig
- Noordzijde bevindt zich ver van het station
- Relatief geïsoleerd van de andere deelgebieden, met name Spoorzone en Voorsterpoort

OPPORTUNITIES

- Meest aantrekkelijke locatie voor klein, hoogwaardig kantoorgebruik in meerdere sectoren
- Hierdoor vooral in beeld bij start- en scale-ups in de dienstverlening en ICT
- Betere aansluiting met Spoorzone en Voorsterpoort mogelijk via herontwikkeling en selectieve nieuwbouw in stationsgebied, langs spoor en op Kamperpoort / IJsselhallenlocatie
- Transformatie of renovatie van verouderde panden levert direct toegevoegde waarde voor het gebied

THREATS

- Druk om alleen nog woningen te ontwikkelen in dit gebied is hoog en kan ten koste gaan van werkfuncties
- Wanneer alle verouderde kantoren worden getransformeerd naar woningen vallen gaten in bestaande kantoorclusters en wordt verbinding met overige werklocaties moeilijk gemaakt



SWOT-Analyse Oosterenk

STRENGTHS

- Goede autobereikbaarheid
- De panden in dit gebied bieden relatief lage gebruikerskosten
- Het gebied heeft een bestaand zorgcluster met het ziekenhuis als ankerpunt

WEAKNESSES

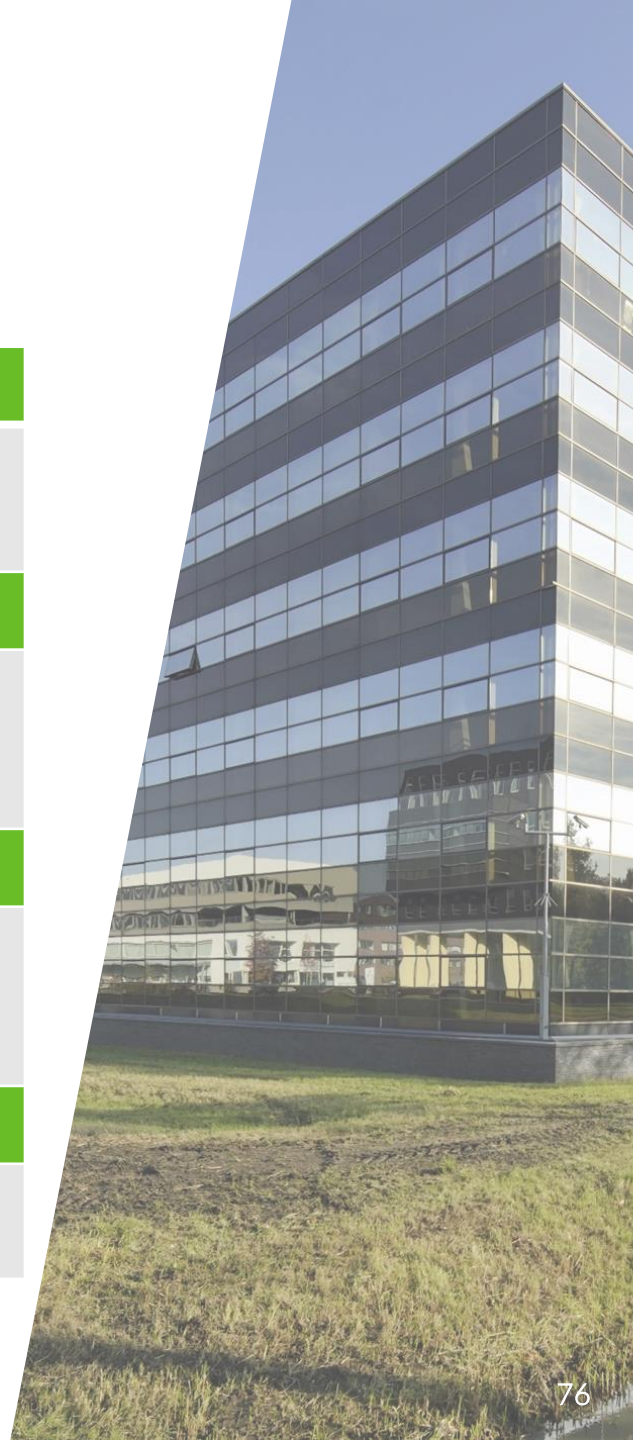
- Relatief veel verouderd vastgoed
- Structurele leegstand
- Weinig voorzieningen
- Zorgcluster bestaat vooral uit uitvoerende/verzorgende functies

OPPORTUNITIES

- Bevolkingsgroei leidt tot meer vraag naar zorgfuncties en kan het zorgcluster versterken
- Actieve(re) marketing van het zorgcluster kan een regionaal aanzuigende werking hebben
- Transformatie van verouderde panden levert een win-win situatie voor het gebied op: versterking/verlevendiging alsmede ruimte voor wonen
- Het gebied kan deels blijven functioneren als plek voor kantoorgebruikers die betaalbare en op autogebruik gerichte ruimte zoeken

THREATS

- De zorgcluster bestaat vooral uit regionaal verzorgende functies hetgeen de groeipotentie verlaagt
- Vanwege de relatief grote afstand tot de binnenstad kunnen zoekers het gebied links laten liggen, helemaal als er een aaneengesloten centrale werklocatie zou ontstaan



SWOT-Analyse Voorsterpoort

STRENGTHS

- Uitstekende autobereikbaarheid
- Prominente zichtlocatie
- Kwalitatief goed aanbod en ruimte voor ontwikkeling

WEAKNESSES

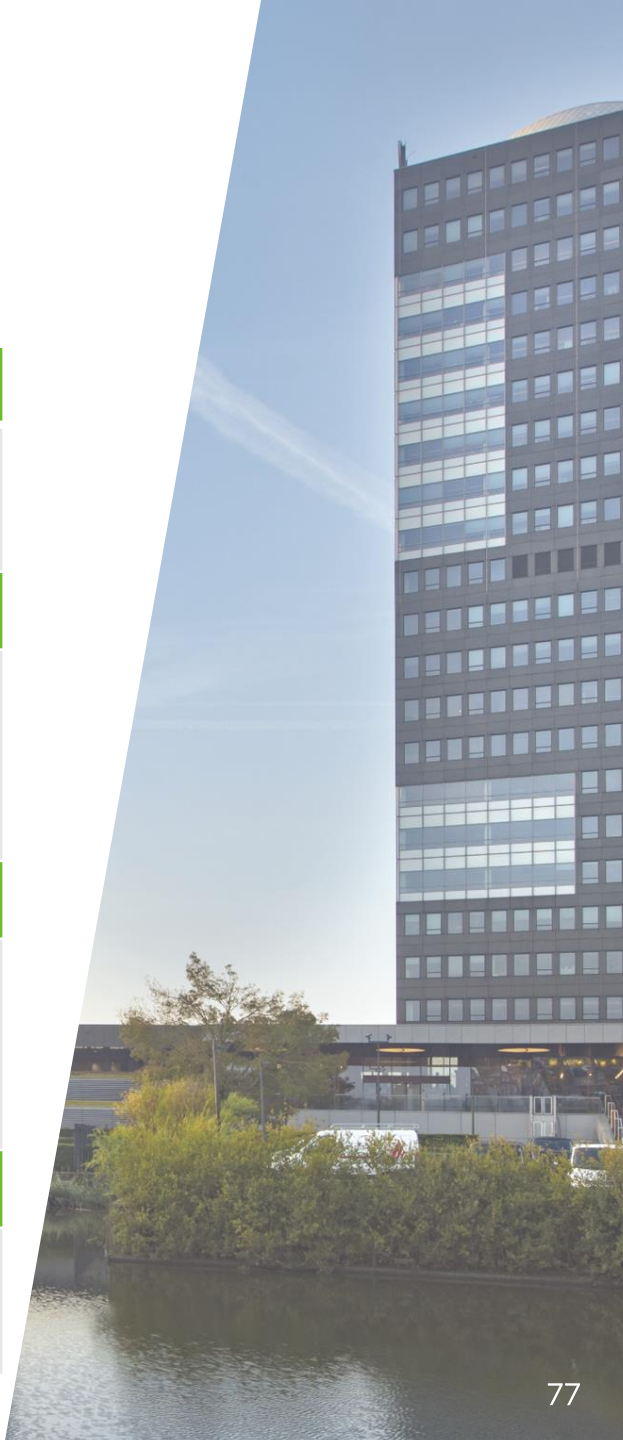
- Momenteel te klein deelgebied om clustervorming tot stand te brengen
- Veel leegstand
- IJsseltoren en De Stoel zijn erg grootschalig voor de Zwolse markt
- Nauwelijks voorzieningen
- Geen levendigheid

OPPORTUNITIES

- Gebied en ontwikkelkader gemeente biedt mogelijkheden voor versterking kantorenlocatie
- Aansluiting met Spoorzone en Centrum mogelijk via Kamperpoort / IJsselhallenlocatie
- De leegstand in de torens kan op termijn noodzakelijk blijken om in adequate huisvesting te blijven voorzien
- Als zichtlocatie aantrekkelijk voor regiokantoren, maar verhogen voorzieningenniveau blijft belangrijk
- Toevoegen kleinschalig vastgoed kan ruimte bieden aan auto-afhankelijke kantoorgebruikers en die functie deels overnemen van Oosterenk

THREATS

- Bij volledige transformatie naar woningen Kamperpoort / IJsselhallen mist de schakel met Spoorzone en Centrum en blijft het een losstaand gebied
- Wanneer Voorsterpoort te snel wordt ingevuld met grootschalige niet-kantoorfuncties (PDV/GDV, onderwijs, leisure) is er geen ruimte meer om een coherente kantoorlocatie te vormen



SWOT-Analyse Bedrijventerreinen

STRENGTHS

- Goede autobereikbaarheid
- De panden in dit gebied bieden relatief lage gebruikerskosten
- Fungeren als incubator voor spin-off uit de industrie en logistiek

WEAKNESSES

- Monofunctionele gebieden
- Weinig voorzieningen
- Kantoren zijn versnipperd en staan in dienst van industriële functies
- Verouderd vastgoed
- Specifiek ‘built to suit’ vastgoed

OPPORTUNITIES

- Nabijheid tot maakindustrie en innovatie
- Ruimte voor start-ups en spin-off
- Transformatie van verouderde panden kan nieuwe huisvestingsmogelijkheden bieden

THREATS

- Het gericht huisvesten van kantoorfuncties op bedrijventerreinen kan ten koste gaan van de echte kantoorlocaties
- De snel groeiende logistiek en maakindustrie hebben zelf veel ruimte nodig. Wanneer deze groei door ruimtegebrek stokt heeft dit ook negatieve gevolgen voor spin-off naar de kantorenmarkt





Hoofdstuk 6

Conclusies en Aanbevelingen

6 Conclusies en Aanbevelingen

Kantorenmarkt 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 in geweest. Ondanks dit gunstige uitgangspunt bevinden zich nog clusters van leegstand in de stad. Het gaat daarbij vooral om verouderd vastgoed op Oosterenk en de leegstaande delen van de grote 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.

De markt in Zwolle wordt door twee sectoren gedomineerd: de zakelijke dienstverlening en de publieke sector. Hier komt ook de meeste vraag naar kantoorruimte vandaan, met vooral een groei in de zakelijke dienstverlening. Andere groeisectoren zijn de groot- & detailhandel en de logistiek, en business centre concepten. Dit laatste segment speelt in op kleinschalige bedrijvigheid en past goed bij de Zwolse marktvraag, die relatief kleinschalig van aard is met bijna 90% van de gebruikerstransacties kleiner dan 2.500 m². De crux zit hem in de relatieve kleinschaligheid van de zakelijke diensten op de Zwolle kantorenmarkt.

De meeste marktvraag landt in de Spoorzone, en dit is, mede afgemeten aan de markthuurniveaus, ook de meest hoogwaardige kantorenlocatie van Zwolle. Wel wordt dit gebied sterk gedomineerd door de publieke sector en mist hier het gewenste voorzieningenniveau. Een analyse van expiraties en zoekvragen laat zien dat verwacht mag worden dat de marktvraag de komende jaren op hetzelfde niveau zal blijven liggen als de afgelopen jaren. Het is zaak hier qua aanbod van vastgoed op in te spelen en geeft een onderbouwing voor eigenaren om in te zetten op kwalitatief hoogwaardige multi-tenant gebouwen met flexibele business operators – en voor de gemeente om dit te faciliteren.



Vraaganalyse

Zakelijke diensten en de publieke sector zijn momenteel de twee kurken waar de Zwolse markt op drijft en daarmee vanuit economisch perspectief belangrijke werkgevers voor de stad. Voorkomen moet worden dat deze sectoren verdrongen worden door andere functies. De publieke sector biedt het mindere groeiperspectief van de twee, maar is geconcentreerd in de Spoorzone en kan zo een grote invloed uitoefenen op het succes van het deelgebied. Strategische samenwerking in de gebiedsontwikkeling biedt hier kansen en het is van belang dat de overheid niet alleen als beleidsmaker maar ook als kantoorgebruiker een actieve en verantwoordelijke rol pakt en helpt om het voorzieningenniveau, de verbindingen en de levendigheid in het gebied te vergroten.

De zakelijke dienstverlening in Zwolle is alom aanwezig, maar relatief kleinschalig van aard. Die kleinschaligheid biedt echter groeikansen – uit MKB en ZZP komen de sterkste groeiers voort. Opvallend is verder de sterke vertegenwoordiging van technisch dienstverleners. Samenwerking met de maakindustrie en het onderwijs (met Perron 038 als voorbeeld) kan hier tot groeikansen leiden.

De voorspellingen van de ICT-sector laten een gemengd beeld zien. Regionaal wordt er in de economische modellen geen banengroei geprognosticeerd, en het huidige belang voor de Zwolse kantorenmarkt is relatief beperkt. Hier 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 voortschrijdende digitalisering van met name overheid en financiële dienstverlening. We verwachten daarom wel degelijk transactiedynamiek en groeikansen voor deze sector in Zwolle - maar wel van kleinschalige aard. Kleinschalige kantoorruimte in een binnenstadsmilieu staat bovenaan het verlanglijstje van dergelijke nieuwkomers. Er is daarnaast ook een groep start-ups waar gebruikskosten een belangrijke rol voor spelen. Relatief goedkope kantoorruimte op bijvoorbeeld Oosterenk of de bedrijventerreinen komt in dat geval in beeld.



Bescheiden groeikansen zien we verder in de energiesector, waar de duurzaamheidstransitie een rol blijft spelen en een aanzet tot clustervorming kan geven. We zijn ons bewust van het uitblijven van succes voor het campusinitiatief van Enexis op De Marslanden. Desondanks zijn we van mening dat het kind niet met het badwater moet worden weggegooid. Individuele kenmerken van dit relatief solistische initiatief hebben in onze ogen namelijk ook een rol gespeeld bij het uitblijven van succes.

Sterke groeikansen zien we op het gebied van logistiek en e-commerce. Deze zullen echter voornamelijk buiten de kantorenmarkt worden gerealiseerd. Desondanks heeft Zwolle een uniek uitgangspunt vanwege de kantoren van twee logistieke reuzen: Wehkamp en AbbVie. Bovendien biedt de aanhoudende groei van e-commerce kansen voor een koppeling van de logistieke sector met de ICT. Een e-commerce leider als Wehkamp kan hierbij als ankerpunt en gangmaker dienen.

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 relatief zeer gering en ook in de toekomst zal deze sector op volumebasis weinig impact hebben. Wel is het zo dat deze functies aan een verlevendiging en versterking van de Zwolse bedrijventerreinen kunnen bijdragen.

Voor de zorgsector zijn, tot slot, de groeiperspectieven beperkt. Zwolle bezit wel een echt zorgcluster, rondom het ziekenhuis in Oosterenk. Het verdient aanbeveling dit cluster te omarmen en proberen te versterken. De moeilijkheid hierbij is dat de meeste zorg in Zwolle van lokaal en regionaal verzorgende aard is, en er dus geen sprake is van een hoogwaardig R&D-gedreven milieu.



6 Conclusies en Aanbevelingen

Aan het eind van het uitvoerige tweede hoofdstuk is een stedenvergelijking uitgevoerd, waarbij we hebben gekeken naar succesvolle sectoren in andere Nederlandse regiosteden. Uit deze stedenvergelijking bleek in de eerste plaats dat veel successen voortkomen uit structurele factoren, zoals geografische ligging en infrastructuur. Ook het voortbouwen op een reeds langdurig aanwezig cluster levert grote voordelen op.

Dit betekent echter niet dat er geen beleidsmatige factoren kunnen worden aangewezen die een cruciale bijdrage kunnen leveren aan sectorale groei. In de praktijk komt dit vooral neer op het bewust profileren en faciliteren van een R&D-gedreven groeisector binnen een gemeente. Een academische dependance of campus die zich ook op dat thema richt is daarbij zeer gewenst. Lessen voor Zwolle zijn dan ook vooral op dit vlak te trekken. R&D vindt in Zwolle vooral plaats in de maakindustrie en e-commerce. Vanwege het relatief grote energiecluster biedt de duurzaamheidstransitie hier 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.

Ook zijn enkele steden actief bezig met het opwaarderen en versterken van ‘hun’ Spoorzone. Het gaat hier om Den Bosch en Breda, maar bijvoorbeeld ook Amersfoort – dat in dit onderzoek niet wordt behandeld. Evenals in Zwolle zijn deze spoorzones aantrekkelijk voor hoofdkantoren en overheidsinstanties, hoewel de overheidsdominantie nergens zo groot is als in Zwolle. In alle gevallen is het beleid gericht op het creëren van samenhang, levendigheid en een logische verbinding met de binnenstad. Het verdient aanbeveling deze ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden.



Bij het identificeren van de meest voor de hand liggende combinaties van sector en deelgebied moet in de eerste plaats acht worden geslagen op het feit dat de keuze voor een werklocatie vooral afhangt van het type kantoorgebruik en de vereisten voor het personeel. Dit kan ook binnen een specfieke sector sterk verschillen. De bestaande Zwolse clusters in de zorg (Oosterenk) en overheid (Spoorzone) zullen intact blijven, dit geldt ook voor de combinatie bedrijventerrein en ‘technisch’ kantoorgebruik. De Spoorzone is daarnaast vooral in beeld bij hoofd- en regiokantoren. De centrumlocaties zijn voor de meeste sectoren aantrekkelijk. Dit komt door de combinatie van bevolkingsconcentratie en levendigheid, waardoor het voor publieksfuncties en voor kantoren de een aantrekkelijke werkomgeving aan het personeel willen bieden de eerste keus zal zijn. 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.



Gebruikerstrends

Het is nog te vroeg om volledige conclusies te trekken, maar wel duidelijk is dat de uitbraak van COVID-19 zorgt voor een versnelling van de trends op de kantorenmarkt. De (noodgedwongen) omarming van het thuiswerken zorgt voor een meer hybride vorm van werken. Veel bedrijven zullen hierdoor de functie van het kantoor (deels) zien veranderen. Waar nu nog 70% ingericht is om te werken en 30% voor ontmoeting zal dit in de nabij toekomst dichter bij elkaar liggen.

Bij bestaande bedrijven is hierdoor ruimtebesparing tot 70% mogelijk, maar de praktijk zal dit eerder in de range van 10 tot 50% liggen. Voor een sector als de overheid in de Spoorzone is dit wel een factor om rekening mee te houden. Er is steeds meer 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 bestaande voorraad.

De flexibeler vraag naar kantoorruimte zal ook zichtbaar zijn in 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 knooppunt tussen West- en Noord-Nederland. Dergelijke regiolocaties dienen echter hoogwaardig te zijn, wat wil zeggen dat ze multimodaal bereikbaar zijn en een voldoende hoog voorzieningenniveau hebben op het gebied van boodschappenwinkels, verswinkels, daghoreca/lunchgelegenheden en persoonlijke verzorging. Idealiter is er sprake van een levendige mix tussen wonen, werken en leisure.



Vraagraming

De kwantitatieve vraagraming voor Zwolle levert in het basisscenario tot 2031 een groei in de bezette voorraad van 20.000 m² op. Dit is dus netto opname; het aanbod aan kwalitatief toereikende ruimte zal dit volume in zijn geheel moeten kunnen absorberen. In de praktijk is er dus meer ruimte 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 naar alle waarschijnlijkheid 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.

Uitgesplitst naar sectoren zien we dat de twee Zwolse hoofdsectoren een gematigde groei laten zien, in sterkere mate bij de zakelijke diensten, die hierdoor qua absoluut volume de grootste bijdrage zullen leveren. De sterkste voorspelde groei zit in de 'technische' sectoren: maakindustrie, logistiek, energie. Deze nemen op de kantorenmarkt nu nog een relatief klein aandeel in, maar dit zal naar verwachting toenemen. Omdat uit het tweede hoofdstuk is gebleken dat de zakelijke dienstverlening in Zwolle ook kleinschalig van aard is (< 2.500 m²) kunnen we concluderen dat de groei vooral in kleinschalige kantoorunits zal moeten landen. Veelal zal het hier om multi-tenant bedrijfsverzamelgebouwen gaan.



Ontwikkelvisie

De verschuiving van de vraag naar kwalitatief goede en gezonde kantoorruimte op multimodale locaties zal naar verwachting alleen maar toenemen. Deels kan hieraan worden beantwoord door het moderniseren van bestaande kantoorgebouwen in multifunctionele locaties, zoals in de Spoorzone en de binnenstad. Een fors deel van de verouderde voorraad in Zwolle zal naar verwachting echter worden getransformeerd, hetgeen vaak ook een goede oplossing is. Hierdoor zal de krapte op de markt dusdanig toenemen dat het kunnen huisvesten van de verwachte toename van de voorraad in gebruik een probleem zal worden. Er zal daarom selectief hoogwaardige kantoorruimte aan de markt moeten worden toegevoegd. Deze gebouwen dienen in hoge mate te voldoen aan de kwaliteitseisen die in het derde hoofdstuk zijn gesteld en zullen een relatief kleinschalige vraag dienen te huisvesten – zoals in de overige hoofdstukken is vastgesteld.

Dit betekent selectieve toevoegingen in de vorm van 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.

Voor dergelijke nieuwe projecten komen de centrale werklocaties 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 deelgebied rekening mee te houden. Het is echter wel zaak dat dit gebied in de eerste plaats wordt verlevendigd en daarnaast zoveel mogelijk wordt aangesloten op de Spoorzone en het centrum.



De mogelijkheid om de momenteel relatief geïsoleerde deelgebieden Spoorzone, Voorsterpoort en Centrum te verbinden dient wat ons betreft als strategisch scenario te 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 een cruciaal knooppunt. 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 het gebied verlossen van haar structurele leegstand en een compacter maar aantrekkelijker profiel geven als zorgcluster rond het ziekenhuis. Het nieuwere, zuidelijk deel van Oosterenk kan daarbij blijven fungeren als vestigingsplaats voor auto-afhankelijke bedrijvigheid die niet per se in een hoogwaardiger – en duurder – centrumgebied hoeft te zitten.

De Zwolse bedrijventerreinen, tot slot, spelen in onze ogen vooral een rol als ‘kraamkamer’ voor kantoorfuncties die voortkomen uit, of horen bij, industriële activiteit. Wel is veel kantoorvastgoed hier verouderd en kwalitatief laagwaardig. Bij vertrek van een huidige gebruiker komt dit vrijwel automatisch neer op een stevige renovatie- of herontwikkelopgave. De logistiek en maakindustrie in Zwolle hebben echter vooral industriële ruimte nodig. Aan deze vraag te kunnen voldoen is al een opgave op zich. De hieruit voortvloeiende spin-off naar kantoorruimte zal naar verwachting in de Zwolse kantorenlocaties kunnen landen.



Aanbevelingen

- Verhoog het voorzieningenniveau in de Spoorzone, zodat het naast een woon/werklocatie een levendiger en hoogwaardiger gebied wordt. De huidige voorzieningen zijn geconcentreerd rond het station en bepaalde segmenten missen. Met name het toevoegen van verswinkels, daghoreca/lunchgelegenheden/broodjeszaken en persoonlijke verzorging zouden hier een impuls kunnen geven. Bij voorkeur komt er ook wat meer spreiding van het station af.
- Zorg dat de overheid in de Spoorzone een activistische kantoorgebruiker wordt die meedenkt over het opwaarderen van het gebied en zich inzet voor het realiseren van bovenstaande punten.
- Gebruik de herontwikkeling langs het spoor voor het selectief toevoegen van hoogwaardige multi-tenant gebouwen, met The City Post als voorbeeld. Bij voorkeur gaat dit gepaard met het toevoegen van de in het eerste punt genoemde voorzieningen.
- Benadruk de rol die de Spoorzone in Zwolle kan spelen als vestigingsplaats voor regiokantoren en ‘hubs’ in Oost-Nederland.

- Laat op Voorsterpoort ruimte voor nieuwe kantoorontwikkeling. Het zal ook hier gaan om selectieve toevoeging van multi-tenant gebouwen en/of business centres die zich richten op kleinschalige gebruikers. Het doel is om het draagvlak voor voorzieningen te verhogen en een verbinding met de centrumlocaties tot stand te brengen.
- Streef naar de creatie van één hoogwaardige centrale werklocatie in Zwolle middels het aaneensluiten van de deelgebieden Spoorzone, Voorsterpoort en het centrum. De toekomstige herontwikkeling van de IJsselhallen speelt hierin als schakelpunt een belangrijke rol.
- Draag er derhalve zorg voor dat op het IJsselhallenterrein niet slechts woningen worden gebouwd, maar dat er ruimte komt voor kantoren en voorzieningen – al dan niet als plintfuncties – die een verbinding tussen de drie werklocaties kunnen vormen.
- Om van Voorsterpoort een volwaardige, hoogwaardige centrumlocatie te maken is ook een stevige kwaliteitsimpuls nodig op het gebied van voorzieningen, die nu alleen binnen de gebouwen aanwezig zijn. Hier is echter voldoende draagvlak voor nodig in de vorm van personeel en bezoekers.



- Draag er zorg voor dat niet alle transformatiepanden in het binnenstedelijk milieu naar de woningsector verdwijnen. In onze optiek wordt er middels de huidige 'harde' transformatieplannen (o.m. Wehkamp, Burg. Drijbersingel) voldoende aan de lokale markt onttrokken. Wees kritisch op nieuwe transformatieplannen in dit gebied, met name als de panden op locaties liggen die als verbinding met de overige centrumlocaties (Spoorzone, Voorsterpoort) kunnen worden beschouwd.
- Stimuleer daarentegen de transformatie van kantoorvastgoed op Oosterenk naar andere functies – met name woningen. Op deze manier wordt de werklocatie compacter, hetgeen zorgt voor een betere marktdynamiek. Bovendien zorgt de toevoeging van nieuwe functies voor verlevendiging en verhoging van het draagvlak voor voorzieningen.
- Zorg daarnaast voor een stevige profilering en marketing van het bestaande zorgcluster op Oosterenk.
- Streef naar de vestiging van een universiteitsdependance in de stad om R&D-gedreven groeisectoren als ICT, e-commerce, energie en de maakindustrie van een extra impuls te voorzien. Deze dependance wordt bij voorkeur in één van de centrale werklocaties gevestigd. Een plek dicht bij het station is aan te bevelen. De Spoorzone of het stationsgebied zou een logische keuze zijn.



Contact

CBRE B.V.

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

Daan van der Velden
Senior Consultant Advisory & Transaction Services - Special Projects
+31 611 398 797
daan.vandervelden@cbre.com

Machiel Wolters
Senior Director Capital Markets – Consulting & Business Development
+31 646 422 400
machiel.wolters@cbre.com

Disclaimer

Dit rapport is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door CBRE echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De rapportage is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever; gebruik door derden is alleen geoorloofd met schriftelijke toestemming van CBRE.

De in het rapport gebruikte en gepresenteerde informatie en materialen hebben standaard CBRE als bron. Wanneer een externe bron is gebruikt is dit apart vermeld.



Bijlagen

Toelichting op de indeling en naamgeving van sectoren

Er is in dit onderzoek gebruik gemaakt van datasets en datatools van CBRE, waar tevens automatisch grafieken uit zijn gegenereerd. De bijbehorende datacategorieën zijn hierbij in het Engels weergegeven. Dit betreft onder meer de verschillende bedrijfstakken. De vertaling en beschrijving van deze categorieën is in deze bijlage uitgewerkt.

Business Services: zakelijke dienstverlening. Omvat onder meer accountants, administratie, advieskantoren, advocaten, architecten, ingenieurs en facilitair dienstverleners. Kan in feite worden beschouwd als restcategorie voor dienstverlening die niet tot één van de onderstaande sectoren behoort.
Public & Non-profit: publieke sector en non-profit organisaties.
Energy & Utilities: energie- en nutsbedrijven (gas, licht, water). Omvat de gehele waardeketen van producent en beheerder tot leverancier.
Health & Social Care: zorgsector.
Technology & Media: ICT sector in brede zin: hardware (zowel productie als handel), software, telecommunicatie, reclamebureaus en marketing.
Finance: financiële dienstverlening. Omvat banken, verzekeraars, kredietverstrekkers, vermogensbeheerders, intermediairs en financiële handel.
Manufacturing: maakindustrie, m.u.v. computerindustrie (die tot de ICT behoort).
Transportation: personen- en goederenvervoer.
Retail & Distribution: groot- en detailhandel.
Education: onderwijs.
Hospitality & Leisure: horeca en vermaaksindustrie.
Construction: bouwsector.
Business Centre: een kantoor met een door een overkoepelende partij geëxploiteerd ‘serviced office’ concept, waar eindgebruikers kantoorruimte en bijbehorende faciliteiten en voorzieningen op flexibele basis kunnen inhuren.

Dit onderzoek behelst in principe alleen het zelfstandig kantoorgebruik binnen deze sectoren. Alleen de beschrijving en prognoses van de sectorale werkgelegenheid in hoofdstuk 2 hebben betrekking op het totaal aantal banen.

Toelichting op de 4 scenario's – werkplekken van de toekomst

Verhouding werkgebieden per scenario

Scenario 0:
De basis





Traditionele werkomgeving, waar de nadruk ligt op routine werk voor iedereen. Bureaus domineren de werkomgeving afgewisseld met samenwerklekken.

Scenario 1:
Keuze

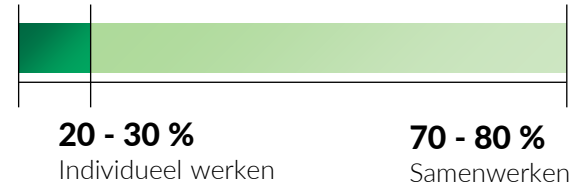
Scenario 2:
Keuze met voorwaarden





Flexibele werkomgeving, waar erkenning is voor de mate van werken op afstand en aandacht voor samenwerken. Een dynamische omgeving met minder bureaus en meer alternatieve wekplekken.

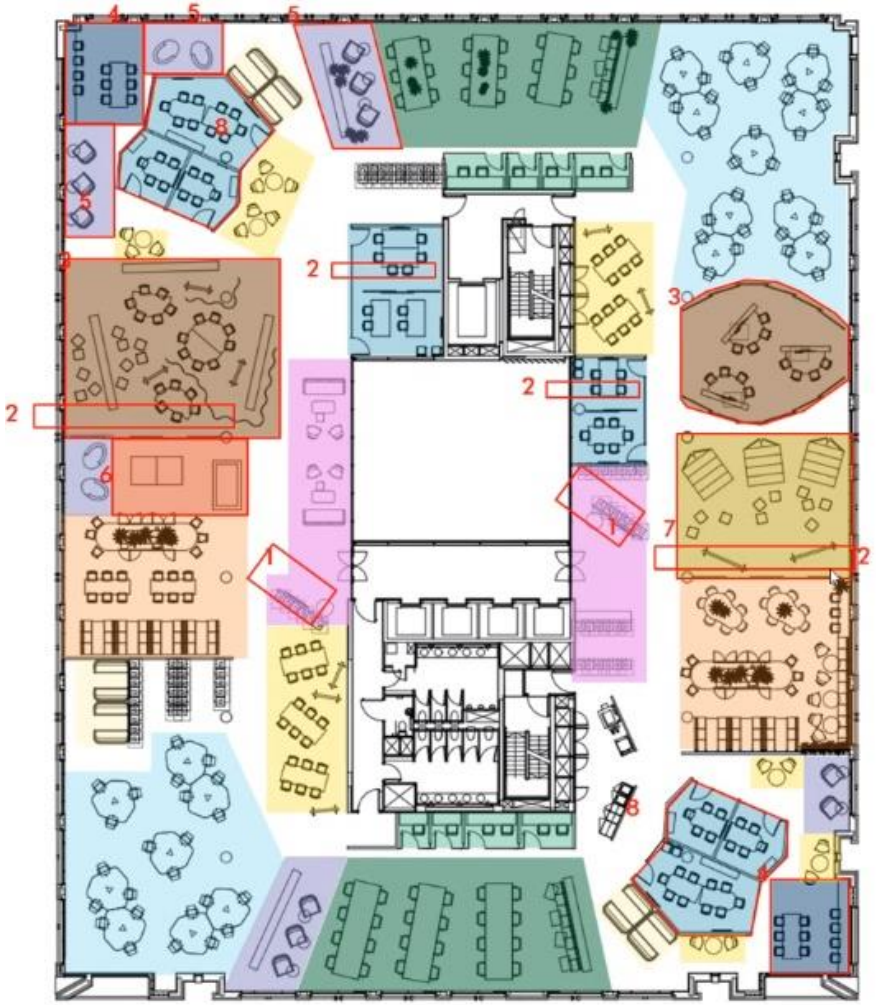
Scenario 3:
Verspreid





Hybride werkomgeving, waar kantoor wordt gezien als plek om samen te komen. Toont een hoge mate van werken op afstand. Routine werk vindt nauwelijks plaats op kantoor. Significant minder beo's en meer aandacht voor projectruimte, lounges, telefooncellen etc.

Onze visie op het ‘kantoor van de toekomst’



De afbeelding links is een algemene schets onze visie op “Het kantoor van de toekomst”. Een flexibele, multi-inzetbare werkomgeving, gericht op samenwerken en ontmoeten, die hybride werkpatronen bemoedigd. De afgelopen periode heeft aangetoond dat flexibiliteit van de omgeving steeds belangrijker wordt en dat kantoren er op ingericht moeten worden om de hybride vormen van samenwerken en collectieve activiteiten beter te faciliteren. De elementen hieronder corresponderen met de nummers in de afbeelding.

1. Welkomstgebied met Wayfinding scherm, merkbeleving en lockers
2. Flexibele of schuifbare wanden om ruimten samen te voegen of af te sluiten
3. Hybride co-creatie ruimten met VR functie, verrijdbaar meubilair voor flexibel en aanpasbaar ruimtegebruik
4. Aanlandplekken voor korte taken tussen meetings
5. Meer informele, ontspannen werkplekken
6. Game ruimte om samen te komen en te netwerken
7. Agora ruimte voor creatieve en opleidingssessie voor multifunctioneel gebruik en nabij pantry
8. Stretch meeting rooms – waar mensen zowel zittend als staand gebruik van kunnen maken.

Waardeontwikkeling kantoren

De relatieve waarde van kantoorvastgoed – hier uitgedrukt in het aanvangsrendement – staat sterk onder invloed van het rentebeleid van de ECB en de daaruit voortvloeiende (zeer) lage rentestanden. Hierdoor hebben de aanvangsrendementen voor vastgoed historisch lage niveaus bereikt. Voor hoogwaardige en langjarig verhuurde kantoren in Amsterdam bevindt het netto aanvangsrendement (NAR) zich momenteel rond de 3%. Voor een regiostad als Zwolle liggen de rendementen hoger, omdat hier door beleggers een hoger risico aan wordt toegedicht. Ook hier werd eind 2019 echter een laagterecord gevestigd van 5% netto. Vanwege onzekerheid als gevolg van de COVID-19 uitbraak is in 2020 het indicatieve aanvangsrendement gestegen naar 5.4% netto. Voor de komende jaren verwachten wij in eerste instantie weer een lichte daling, wanneer de effecten van de lockdowns zijn weggeëbt. De licht stijgende renteniveaus die vanaf 2021 worden voorspeld zullen de aanvangsrendementen vervolgens geleidelijk omhoog duwen, maar in beperkte mate, zodat voor de komende vijf jaar met een niveau tussen de 5,25 en 5,5% gerekend kan worden. Dit is overigens wel het topniveau, dat voor hoogwaardige en goed verhuurde ruimte geldt. Wanneer we dit rendementsniveau relateren aan een tophuur van EUR 150 per m^2 dan kunnen indicatieve meterprijzen van EUR 2.750 tot 2.850 worden aangehouden.

