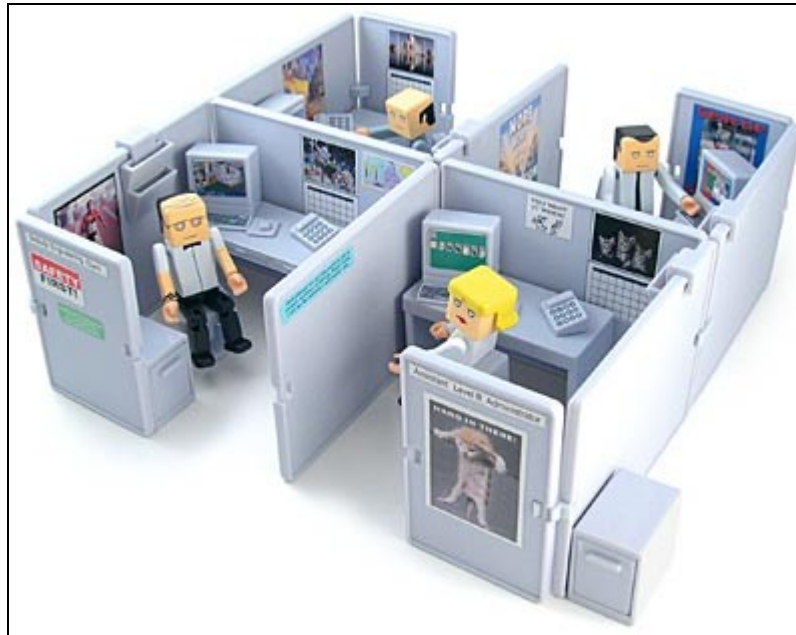


Kantorenvisie Netwerkstad Twente

Aanbevelingen en beleidsafspraken

Februari 2012



Inleiding:

Het doel van deze Kantorenvisie Netwerkstad is een beter beeld krijgen van het functioneren van de Kantorenmarkt in Netwerkstad Twente en zo nodig te komen tot gezamenlijke afspraken, met als doel het faciliteren van een goed functionerende kantorenmarkt. Hiervoor is bureau STOGO opdracht gegeven een gedegen analyse te maken van de kantorenmarkt in Twente in combinatie met een toekomst beeld voor de kantorenontwikkeling. Voor dit laatste zijn vele vastgoedpartijen geïnterviewd en zijn rondetafel gesprekken georganiseerd.

Het adviesrapport van STOGO ('Bouwstenen voor een kantorenvisie Twente') geeft een analyse van de markt, een prognose van de vraag naar kantoren op basis van het TM+ scenario van het CPB en bevat een inventarisatie van de plancapaciteit in de betrokken gemeenten. Als vervolg op de aanbevelingen van het rapport is deze notitie geschreven met concrete voorstellen tot beleidsafspraken. Voor de achtergrond en onderliggende cijfers die in deze notitie worden genoemd wordt u verwezen naar 'Bouwstenen voor een kantorenvisie Twente' van STOGO.

De belangrijkste conclusies uit het rapport 'Bouwstenen voor een kantorenvisie' zijn:

De uitgebreide analyse van de markt en het prognosticeren van de vraag brengt twee conclusies met zich mee.

1. De plancapaciteit van de nog in ontwikkeling te nemen m2 kantoren is veel hoger dan de verwachte vraag.
2. De leegstand van kantoren in de Netwerkstad bestaat voor iets meer dan de helft uit panden die langer dan 3 jaar leeg stand en daarmee als incourant worden aangemerkt.

De eerste conclusie gaat over de plancapaciteit van de Netwerkstad gemeentes. Zoals in onderstaande tabel is te zien, hebben de gemeenten flink meer plancapaciteit dan aan vraag verwacht mag worden de komende 10 jaar.

Plancapaciteit (in m2 bvo) kantoren in de Netwerkstad

	Verwachte additionele vraag 2011 - 2020	plan capaciteit
Almelo	21.800	111.000
Borne	1.800	18.000
Enschede	44.200	134.000
Hengelo	28.400	153.500
Oldenzaal	11.800	15.000
Totaal	108.000	431.500

De verwachte vraag naar kantoren is berekend volgens het Transatlantic Market plus scenario (TM+). In de derde kolom is de plancapaciteit weergegeven zoals deze door de gemeenten is opgegeven. Aanvankelijk is onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit. Echter in een snel veranderende kantorenmarkt is veel dynamiek en is een onderscheid tussen hard en zacht, alleen op basis van juridische status niet werkbaar. De harde plancapaciteit is vastgelegd in een bouwvergunning of bestemmingsplan of waarvoor al verplichtingen (zoals PPS constructie, grondexploitatie maatschappij) zijn aangegaan. Belangrijker is er van om bewust te zijn dat er veel minder kantoor meters in ontwikkeling moeten worden genomen en deze alleen nog te concentreren op een aantal locaties.

Tot 2020 wordt een additionele vraag van 108.000 m² vvo geprognosticeerd. Deze vraag is gebaseerd op onderzoek in de lokale, regionale en nationale markt, met oog voor de huidige trends van het 'nieuwe werken'. Ter vergelijking: in de periode 2005–2010 is 307.013 m² vvo door de markt opgenomen, waarvan 71.862 m² vvo uit nieuwbouw bestaat, een gemiddelde van circa 12.000 m² vvo per jaar (wat gelijk staat aan 14.100 m² bvo). De geprognosticeerde behoefte aan nieuwbouw ligt dus op een lager niveau dan de nieuwbouw van de afgelopen zes jaren. Deze lagere vraag wordt nog versterkt door de huidige economische recessie.

De tweede conclusie uit het rapport gaat nader in op de leegstand van kantoren in de Netwerkstad en het beleid wat daarop gevoerd zou moeten worden. In onderstaande tabel is de leegstand weergegeven.

Leegstand (in m² vvo) kantoren in de Netwerkstad

	FRICTIELEEGSTAND (< 1 jaar)	LEEGSTAND 1-3 JAAR	STRUCTUREEL LEEG (>3 jaar)	TOTAAL
Almelo	7.758	1.240	5.269	14.267
Borne	305		574	879
Enschede	29.310	3.257	31.914	64.481
Hengelo	10.773	2.934	21.007	34.714
Oldenzaal	3.501	255	3.677	7.433
TOTAAL	51.647	7.686	62.441	121.774

Er is in de Netwerkstad een groot aandeel kantooruimte dat structureel (langer dan 3 jaar) wordt aangeboden. Deze panden worden over het algemeen (ook door de makelaars) als niet courant beschouwd. Gezien de omvang is het advies om hier gericht beleid voor te ontwikkelen. In de beleidsafspraken komt dit nadrukkelijk terug.

Bovenstaande constatering over de plancapaciteit en de leegstand vragen om een gericht beleid. Dit beleid is des te belangrijker omdat om uiteenlopende redenen (minder economische groei, minder m² per arbeidsplaats) de absolute vraag naar kantooruimte af zal nemen.

Strategie en beleid Plancapaciteit

In onderstaande tabel zijn de aanbevelingen vanuit het STOGO rapport gebruikt als basis voor de beleidsafspraken die hier zijn geformuleerd. Er is een onderverdeling gemaakt naar aanbevelingen en beleid voor plancapaciteit en aanbevelingen en beleid voor leegstand.

Aanbeveling (uit het STOGO rapport)	
1	<u>Inzet op twee typen kantoorlocaties</u> Per gemeente wordt, gezien de overcapaciteit, de ontwikkeling van nieuwe kantoren geconcentreerd op twee typen locaties, namelijk op (centrum)stationlocaties en op stadsrandlocaties. Buiten deze locaties zal de ontwikkeling van kantoren (nieuwbouw en vernieuwbouw) worden ontmoedigd.
2	<u>Geen nieuwe kantoorlocaties (plancapaciteit) toevoegen</u> Aanbevolen wordt geen nieuwe plancapaciteit (m ²) toe te voegen aan de reeds bestaande plancapaciteit. Het accent moet liggen op het stimuleren van vervangende nieuwbouw en het opvullen van de reeds beschikbare plancapaciteit op bestaande centrum/stationslocaties en stadsrandlocaties
3	<u>Fasering binnen de bestaande kantoorgebieden</u> Netwerkstad Twente bevat een plancapaciteit van 431.500 m ² bvo. Deze plancapaciteit is fors hoger dan de geprognosticeerde vraag naar nieuwbouw (circa 108.000 m ² bvo). Dit betekent dat er ook binnen de bestaande plancapaciteit gefaseerd dient te worden.
4	<u>Accent op renovatie en vervangende nieuwbouw</u> Vernieuwing van de voorraad blijft nodig, zeker in het kader van het nieuwe werken en duurzaamheid dat andere eisen stelt aan gebouwen. Om de voorraad te vernieuwen en verdere leegstand te voorkomen is het van belang de bestaande voorraad op de prioritaire kantoorlocaties bij voorrang te blijven gebruiken en te vernieuwen.
5	<u>Voorwaarden aan de (ver)nieuwbouw</u> Panden die in het verleden zijn gebouwd zijn vaak na 10 a 20 jaar al verouderd. Om dit in de toekomst te voorkomen is het aan te bevelen dat nieuwe panden aan bepaalde voorwaarden voldoen. Als een pand IFD (industrieel, flexibel en demontabel) wordt gebouwd, zal het makkelijker kunnen worden verbouwd of bouwkundig snel en goedkoop tot een andere functie worden getransformeerd.

Beleidsafspraken Plancapaciteit Netwerkstad

Beleidsafpraak 1: Inzet op twee typen kantoorlocaties

Per stad wordt de nieuwbouw van kantoren geconcentreerd op twee typen kantoorlocaties, namelijk centrum/stationlocaties en stadsrandlocaties. Concreet betekent dit voor de Netwerkstad de volgende locaties:

- Almelo station/centrum
- Almelo Zuid entree
- Enschede station/centrum
- Enschede Zuiderval
- Enschede Kennispark
- Hengelo station/Hart van Zuid
- Hengelo Westermaat
- Oldenzaal stationslocatie
- Oldenzaal Jufferbeek Zuid

Voor Borne dient opvang van de lokale vraag mogelijk te zijn.

Buiten deze locaties zal nieuwbouw en vernieuwbouw worden ontmoedigd.

Beleidsafpraak 2: Geen nieuwe kantoorlocaties (plancapaciteit) toevoegen

Gemeenten nemen buiten de prioritaire locaties (beleidsafpraak 1) geen nieuwe kantoorplannen meer in voorbereiding. Een uitzondering kan gemaakt worden voor monumentale panden die door een kantoorfunctie behouden kunnen blijven.

Binnen de prioritaire locaties is ruimte voor dynamiek. Uitgangspunt is geen nieuwe plancapaciteit (m²) toe te voegen aan de reeds bestaande plancapaciteit. Het accent moet liggen op het stimuleren van vervangende nieuwbouw en het opvullen van de reeds beschikbare plancapaciteit op bestaande (centrum)stationslocaties en stadsrandlocaties.

Beleidsafpraak 3: Fasering binnen de bestaande kantoorgebieden

Gemeenten maken zelf binnen de bestaande plancapaciteit faseringsvoorstellen. Deze worden daarna op Netwerkstad-niveau afgestemd (vervolgstap op deze visie).

Het uitgangspunt is verminderen van plannen. Om dit binnen de gemeenten op een gelijke wijze aan te pakken is een format gemaakt om aan afweging tussen projecten te kunnen maken (bijlage 1).

Beleidsafpraak 4: Accent op renovatie en vervangende nieuwbouw

Gemeenten stimuleren renovatie en vervangende nieuwbouw op prioritaire locaties, boven nieuwbouw. Hiermee wordt de SER ladder gevolgd.

Beleidsafspraken 5: Voorwaarden aan de (ver)nieuwbouw

Gemeenten stimuleren dat bij de bouw aan zodanige bouwkundige eisen wordt voldaan dat de levensduur van een pand vergroot wordt dan wel dat kantoorpanden snel en goedkoop tot een andere functie kunnen worden getransformeerd.

Strategie en beleid leegstand

Aanbeveling uit het STOGO rapport	
6	<u>Proactieve houding bij leegstand</u> Hoewel gemeenten veelal geen (probleem)eigenaar zijn van leegstaande kantoorpanden, hebben zij wel belang leegstand te verminderen (imago, vestigingsklimaat, voorkomen verloedering etc.). Voorstel is per gemeente, per pand, een dossier op te bouwen om pro actief en met maatwerk de leegstand aan te pakken, met gebruikmaking van de Vastgoedrapportage en met behulp van 1 format.
7	<u>Bestrijden structurele leegstand (niet courante panden)</u> In de Netwerkstad is het aandeel niet courante panden (langer dan 3 jaar leeg) relatief groot. Beleid dat speciaal gericht is op de sloop van deze panden of om ze weer in de markt te brengen of een andere functie te geven, is noodzakelijk. Voorstel is op Netwerkstad-niveau een plan van aanpak te ontwikkelen en de aanpak op gemeentelijk niveau te laten plaatsvinden, eventueel in gezamenlijkheid. Met gebruikmaking van elkaars kennis en in combinatie met het besluit van punt 6.
8	<u>Leegstaande kantoren op overige locaties</u> Bij leegstaande kantoorpanden buiten de centrum/stations- of stadsrandlocaties zullen de gemeenten zich welwillend opstellen om tot eventuele transformatie of tot sloop te komen, mits het de markt van een andere functie niet verstoort. De vraag en het initiatief hiertoe moet uit de markt
9	<u>Tijdelijke functies in leegstaande kantoren</u> De gemeenten kunnen eigenaren van leegstaande panden stimuleren om naar tijdelijke functies voor een pand te kijken.

Beleidsafspraken Leegstand Netwerkstad

Beleidsafpraak 6: Proactieve houding bij leegstand

De portfolio van de kantoorgebieden, zoals in het STOGO rapport is gepresenteerd, kan als basis dienen voor een monitoring-systeem. Uit deze portfolio zijn de probleemgebieden snel te duiden. Voor de probleemgebieden zetten de gemeenten per leegstaand of leegkomend pand een monitoring-systeem op (eigendomssituatie, financiële situatie, ligging, omgevingsontwikkelingen e.d.), zodat er vroegtijdig pro-actief gehandeld kan worden.

Beleidsafpraak 7: Bestrijden structurele leegstand (niet courante panden)

In aanvulling op afspraak 6, maken de gemeenten een gezamenlijk plan van aanpak voor probleemgebieden en voor grote panden die langer dan drie jaar leeg staan. Waarbij het delen van kennis en het verbinden van diverse partijen voorop staat. Dit plan van aanpak dient om snel te kunnen schakelen en ruimte zoekende kantoorgebruikers in contact te kunnen brengen met de pandeigenaren en/of ontwikkelaars om zo de herinvulling of verbouw van bestaande panden te stimuleren. De eigenaar van het pand blijft probleemeigenaar. Het doel is meer marktinzicht en bewustzijn bij eigenaren creëren en verbinding tussen diverse partijen tot stand te brengen.

Beleidsafpraak 8: Leegstaande kantoren op overige locaties

Gemeenten stellen zich welwillend op bij transformatie van kantoorlocaties buiten de (Centrum)station – en stadsrandlocaties, mits de nieuwe functie een andere functionele markt niet verstoort.

Beleidsafpraak 9: Tijdelijke functies in leegstaande kantoren

De gemeenten gaan soepel en stimulerend om met aanvragen voor een tijdelijke functie van leegstaande kantoren mits dit de markt niet verstoort.
Met als voorbeeld het Loket Tussentijds van de gemeente Enschede, dat vraag naar tijdelijke huisvesting matcht met het huidige aanbod.

Bijlage 1: Afwegingsmatrix programmering kantoren

	Project X	Project Y	
Criteria vanuit de markt <ul style="list-style-type: none"> • Autobereikbaarheid • OV bereikbaarheid • Parkeren • Kwaliteit/duurzaamheid gebouw 			
Ruimtelijke- en stedenbouwkundige invalshoek <ul style="list-style-type: none"> • Voorgestane ruimtelijke ontwikkeling van de stad • Vitale binnenstad • Interactie met andere voorzieningen 			
Financieel-juridische invalshoek <ul style="list-style-type: none"> • Status bestemmingsplan • Financiële consequenties, planschade • Juridische status (PPS, GEM, overeenkomsten) 			
Totaalscore			

Bijlage 2: Schematische weergave beleidsaanbevelingen

		Beleid Kantoren Netwerkstad Twente		
		station/centrum	stadsrand	overige locaties
TOEKOMST	LOCATIE			
	TOEKOMST	geen nieuwe plancapaciteit toevoegen (aanbeveling 2)		nieuwbouw en vernieuwbouw ontmoedigen (aanbeveling 1)
HUIDIG	HUIDIG	bestaande plancapaciteit fasering en onderling afstemmen (aanbeveling 3)		
	HUIDIG	bij nieuwbouw accent leggen op vervangende nieuwbouw en renovatie (aanbeveling 4)		Nieuwe plancapaciteit niet ontwikkelen (aanbeveling 2)
		pand duurzaam/toekomstbestendig maken (aanbeveling 5)		

SCATIE

Aanbevelingen voor leegstand

MONITORING

station/centrum

stadsrand

overige locaties

proactieve opstelling door monitoring leegstand op alle locaties
(aanbeveling 6)

ACTIE

concreet de tien grootste en langst leegstaande panden aanpakken
(aanbeveling 7)

tijdelijke functies in leegstaande kantoren toelaten
(aanbeveling 8)

nieuwbouw en vernieuwbouw ontmoedigen
(aanbeveling 1)