



**Buck
Consultants
International**

Kantorenvisie Enschede

Voorsorteren op markperspectief
en kwaliteit van kantorenlocaties

Eindrapportage



In opdracht van:
Gemeente Enschede

Buck Consultants International (BCI)
Nijmegen, 2 juli 2021

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie kantorenmarkt	4
3	Marktvraag en (plan)aanbod	8
4	Kantorenstrategie en advies	11

1 Inleiding

De gemeente Enschede heeft als vervolgactie uit haar Visie Werklocaties (d.d. 13 mei 2019) behoefte aan een nadere verdiepingsslag voor de kantorenmarkt. Dit is van belang om in de toekomst op basis van actuele marktinformatie beter te kunnen bepalen in hoeverre de bestaande kantorenvoorraad in gebruik, het beschikbare aanbod (voorraad niet in gebruik) en de huidige plancapaciteit nog aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften van de markt. De verdieping dient een beter inzicht te geven in de uitgangssituatie van de kantorenmarkt en in het verlengde daarvan een realistische doorkijk naar de te verwachten marktvraag voor de periode tot 2030. Op basis van de nieuwe gegevens kunnen ook kansen en bedreigingen voor de Enschedese kantorenmarkt inzichtelijk gemaakt worden.

De gemeente Enschede heeft de verdiepingsslag op de kantorenmarkt laten uitvoeren door Buck Consultants International (BCI). Aan de hand van diverse marktanalyses (zie separaat onderzoeksdocument) is zowel een kwantitatief als kwalitatief inzicht gegeven in het verleden, het heden en de toekomst van de kantorenmarkt.

De doelstelling van het onderzoek is vierdelig:

- A Het **verkrijgen van een diepgaand kwalitatief en kwantitatief inzicht in de kantorenmarkten**
- B **Beoordeling van aanbod (leegstaande panden) op kansrijkheid** om door de markt te worden opgenomen: welke panden zijn nog te verhuren (eventueel na herontwikkeling) en welke panden zullen niet meer door de markt worden opgenomen.
- C Het opstellen van een **vervolgstrategie waarbij de analyse van de kantorenmarkt gekoppeld wordt aan de ambities voor kantoren(locaties)**
- D **Uitwerking van aandachtspunten voor een wijze van monitoring** waarmee de marktonwikkelingen voor kantoren op gestructureerde wijze gevolgd kunnen.

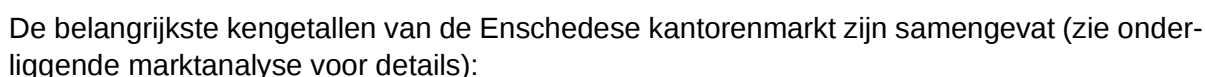
De resultaten van het onderzoek geven een diepgaand inzicht in de kantorenmarkt van Enschede in termen van typen kantorenmilieus, -gebruikers en -ontwikkelingen. Voorliggend document is een weergave van de belangrijkste bevindingen en een advies voor een strategie.

De volgende drie hoofdstukken komen aan bod:

- Hoofdstuk 2 Huidige situatie kantorenmarkt
- Hoofdstuk 3 Marktvraag en (plan)aanbod
- Hoofdstuk 4 Kantorenstrategie en advies

2

Overzicht kantorenlocaties Enschede



Dynamiek

Buck Consultants International

De jaarlijkse gemiddelde kantorenopname (ca. 32.000 m²) vindt vooral plaats binnen de bestaande kantorenvorraad, nieuwbouw van zelfstandige kantoren vindt nauwelijks plaats. De opname wordt voor het overgrote deel door lokale en (in mindere mate) regionale partijen gedaan. Bovenregionale belangstelling is zeer beperkt.

De kantorenlocaties zijn verantwoordelijk voor ongeveer 18% (2018) van de banen in Enschede en vervullen daarmee een belangrijke werkgelegenheidsfunctie voor de stad. Kantoorgebruikers zijn in Enschede belangrijke werkgevers, omdat ze veelal hoogopgeleid talent aan zich weten te binden. Dit sluit goed aan bij de strategische opgave van de stad. In de periode 2009-2018 is het aantal banen in Enschede met bijna 5.000 gegroeid, waarvan 3.700 (75%) in de sectoren ICT en zakelijke dienstverlening. De beide sectoren zijn voor een belangrijk deel in kantoren (en ook op de kantorenlocaties) gevestigd.

COVID-19 pandemie

De invloed van COVID-19 op de ontwikkeling van de kantorenmarkt op de langere termijn is nog onzeker. De eerste signalen (begin 2020) dat de kantorenmarkt forse klappen te zou krijgen zijn langzamerhand wat afgezwakt door diverse deskundigen met ook verschillende achtergronden. Enkele voorbeelden zijn:

- **Colliers - makelaar:** kantorenleegstand groeit met maximaal 2,5% tot 2024
- **Bouwinvest - vastgoedbelegger:** 10-15% minder uren op kantoor, maar dit vertaalt niet per sé naar minder benodigde kantoormeters, deze worden namelijk voor andere doeleinden (ontmoeten, overleggen) ingezet
- **EDGE - vastgoedontwikkelaar:** markt laat geen krimp zien, wel een trek naar kwalitatief beter panden op aantrekkelijke locaties in steden. Zeker internationaal zetten werkgevers druk op de terugkeer naar het kantoor door werknemers

Waar de impact op het aantal vierkante meters in gebruik mogelijk beperkt gaat zijn, lijkt het er wel op dat een aantal (al in gang gezette) trends onder invloed van COVID-19 versneld worden doorgezet:

- Meer belangstelling voor aantrekkelijke locaties met een mix aan functies, ook gedreven door de mogelijkheid om talent aan te kunnen trekken
- Multifunctionele gebouwen van hoge kwaliteit
- Meer ruimte voor ontmoeten en interactie in een prettige (kantoor)omgeving

Vestigingsmilieus

De kantorenmarkt kent verschillende typen locaties met onderscheidende kenmerken en kwaliteit (vestigingsmilieus). BCI herkent vijf typen kantoren-vestigingsmilieus in Enschede. In onderstaande tabel zijn de kantorenlocaties gekoppeld aan de vijf typen milieus:

Locaties	Milieus	Binnenstedelijke stationslocatie	Snelweglocatie	Uitvalswegen / stedelijk niet CS	Sciencepark / Campus	Creatieve locatie
Enschede						
Centrum		☒				
Zuiderval			☒			
Business and sciencepark				☒	☒	
Roombeek						☒

Opmerking

Het Business & Sciencepark heeft momenteel geen duidelijk enkelvoudig profiel en kenmerkt zich door een mix van kennisintensieve bedrijven en reguliere kantoorgebruikers. Het is de ambitie van de gemeente Enschede om het park steeds meer in te richten op de vestigingsvoorkeuren van kennisintensieve bedrijven, waardoor reguliere kantoorgebruikers mogelijk wegtrekken.

Trends & ontwikkelingen

Er worden door gebruikers van kantoren doorlopend nieuwe eisen gesteld aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van de kantorenmilieus. De trends en ontwikkelingen in economie, technologie en maatschappij hebbe een grote invloed op de toekomst van de kantorenmarkt. De gemiddelde omvang van een kantoor wordt kleiner en meer gebruikers geven de voorkeur aan een functiegemengde omgeving, op een goed bereikbare (ov-)locatie. Een aantal dominante trends en ontwikkelingen voor kantoren zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Dominante trends			
	Kleinere kantoorgebruikers Verschuiving binnen kantoorhoudende sectoren richting advies, onderzoek en ICT	- Groeiend aandeel van kleinschalige transacties in opnamecijfers voor kantoren in Twente - Hoge bezetting van bedrijfsverzamelgebouwen, soms ook buiten de reguliere kantorenlocaties	
	Functiegemengde omgeving Kracht van een levendige omgeving met functiemix en nabijheid voorzieningen	- De werknemers en bezoekers maken steeds meer de plek, niet de stenen - Vooraf (binnen)stedelijke centrumlocaties zijn in staat om deze levendige omgeving te bieden	
	Multifunctionaliteit gebouwen Door het nieuwe werken andere eisen aan ontmoeting, sfeer en creativiteit	- Kantoorgebouwen veranderen van functioneel naar betekenisvol voor de medewerkers - Bredere marktbasis voor investeringen in nieuwe multifunctionele concepten met kantoor	
	Openbaar vervoer belangrijk Goede ontsluiting van vestigingsplaats met trein (en bus) op loopafstand	- Op knooppunten van OV liggen betere kansen voor ontwikkeling en exploitatie van kantoren - Jong talent wil graag met het openbaar vervoer naar kantoor reizen	
	Nieuwbouw beperkt Interesse van ontwikkelaars en beleggers voor nieuwbouw beperkt	- Kansen op nieuwbouw van pure kantoren voor reguliere kantoorgebruikers zijn beperkt - Herontwikkeling van karakteristieke gebouwen op aantrekkelijke locaties kansrijker	

Er is sprake van een verschuiving van functionele naar betekenisvolle kantoren(locaties) waar werknemers graag willen werken. Omgevingen en gebouwen met veel dynamiek en interactie raken meer in trek. Herontwikkeling van verouderde kantoren binnen een aantrekkelijke omgeving spelen een belangrijke rol, omdat nieuwbouw van kantoren op dit moment markt- en kostentechnisch lastig is in Twente. Kortom, de kantorenmarkt van de toekomst is meer gericht op het leveren van toegevoegde waarde aan werknemers, bezoekers, organisaties en maatschappij. Een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving waar mensen zich prettig voelen. De mensen maken de plek, niet de stenen.

De verwachte toekomstige vraag naar kantoren sluit niet voor alle Twentse vestigingsmilieus even goed aan. In onderstaande figuur zijn de vijf trends afgezet tegen de typen kantorenmilieus in Twente. Het perspectief voor de typen milieus is beoordeeld op basis van

de mate waarin de nieuwe eisen van eindgebruikers aansluiten bij de onderscheidende kenmerken van de kantorenmilieus.

Dominante trends		Binnenstedelijke stationslocaties	Snelweglocaties	Uitvalswegen	Science parks	Creatieve locaties
	Kleinere kantoorgebruikers Verschuiving binnen kantoorhoudende sectoren richting advies, onderzoek en ICT	++++	++	++	++++	+++
	Functiegemengde omgeving Kracht van een levendige omgeving met functiemix en nabijheid voorzieningen	+++++	+	++	+++	++
	Multifunctionaliteit gebouwen Door het nieuwe werken andere eisen aan ontmoeting, sfeer en creativiteit	++++	++	++	+++	++++
	Openbaar vervoer belangrijk Goede ontsluiting van vestigingsplaats met trein (en bus) op loopafstand	+++++	+	++	++++	+++
	Nieuwbouw beperkt Interesse van ontwikkelaars en beleggers voor nieuwbouw beperkt	+++	+	+	+++	+

Beoordeling perspectief : +++++ zeer gunstig, + zeer ongunstig

De conclusie is dat de binnenstedelijk gelegen stationslocaties - met een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en een levendige omgeving - meer de voorkeur zullen krijgen van kantoorgebruikers. Ook science parks hebben een gunstig perspectief voor specifieke segmenten van de kantorenmarkt. De meer functionele kantorenlocaties (aan snelwegen en uitvalswegen) zullen de marktbelangstelling sterk zien teruglopen. Het perspectief voor verdere groei van deze locaties verslechtert.

Perspectief ontwikkelaars en beleggers op de kantorenmarkt

Vanuit het perspectief van vastgoedontwikkelaars en -beleggers is nieuwbouw van kantoren met de huidige marktomstandigheden in Enschede niet of nauwelijks interessant. Het realiseren van een nieuw kantoorpand (zonder een combinatie met andere functies) levert momenteel geen positieve business case. De volgende redenen liggen daaraan ten grondslag:

- De markthuur (per m²) die kantoorgebruikers bereid zijn te betalen is te laag in Enschede;
- De leegstand is relatief hoog en daardoor is er beperkt perspectief op stijging van huren;
- De bouwkosten voor commercieel vastgoed zijn in de afgelopen jaren fors gestegen;
- De krachtige institutionele beleggers concentreren zich primair op kantorenvastgoed in de Randstad en ook banken willen beperkt financieren;
- De kritische massa van eigenaren/gebruikers, die eventueel een eigen kantoorpand willen bouwen is beperkt in de regio Twente.

De conclusie is dat de kansen op nieuwbouw van kantoren beperkt zijn in de huidige Enschedese kantorenmarkt en dat herontwikkeling van bestaande gebouwen op aantrekkelijke plekken prioriteit verdient, omdat hier de kansen op investeringen vanuit de markt groter zijn.

3 Marktvraag en (plan)aanbod

Vraagprognose

In een landelijk onderzoek van BCI samen met het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in 2019 in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, zijn economische prognoses tot 2030 opgesteld voor 18 bedrijfstakken in Nederland. Landelijke ontwikkelingen van toegevoegde waarde en werkgelegenheid zijn per bedrijfstak vertaald naar regionale groeiprognoses in een 'behoedzaam' en een 'gunstig' scenario. Dit is de basis geweest voor een prognose van het ruimtegebruik in kantoren in Nederland tot 2030 in de beide scenario's. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de kantorenvorraad in gebruik (ofwel: totale voorraad minus leegstand). Hiervoor is aangesloten bij de methodiek van het EIB, waarbij in de kantorenvorraad in gebruik (als basis voor prognose) ook de kantoren kleiner dan 500² zijn meegenomen. Deze voorraadcijfers wijken af van de NVM-cijfers, waar het alleen gaat over de kantoren groter dan 500. De prognose is (pré-Corona) gedaan voor geheel Nederland en voor de vier landsdelen Noord, West, Oost en Zuid afzonderlijk (Twente ligt in landsdeel Oost waar Flevoland, Gelderland en Overijssel in vallen).

Op basis van de twee scenario's is de groei in het totale kantorenruimtegebruik in Enschede, voor de periode 2020-2030 ingeschat. Hoewel de exacte uitwerking van de Corona pandemie op de kantorenmarkt nog onduidelijk is, laten de kantorenopnamecijfers over 2020 en begin 2021 een behoorlijke terugval zien in Enschede en in de rest van Nederland. Gezien de onzekerheid rond de lange termijn impact van Corona op de kantorenmarkt zijn de groeiprognosescenario's tot 2030 gecorrigeerd door een groeivertraging van drie jaar toe te passen. Bovendien is er een krimpscenario (scenario A) toegevoegd aan de (pre-Corona) prognoses. Dit leidt tot de volgende prognoses van de kantorenvorraad in gebruik voor Enschede in drie scenario's:

BCI/EIB scenario's / COVID-19 correctie		
Scenario A – krimp - Economische stilstand/krimp - Meer thuiswerken zorgt voor krimp van 2,5% voorraad in gebruik tot 2030	Scenario B – beperkte groei - Lage groei (4,2% volgens BCI/EIB scenario's). 3 jaar groeivertraging vanwege Corona (effectieve groei 2,5%)	Scenario A – medium groei - Hogere groei (7,3% volgens BCI/EIB scenario's). 3 jaar groeivertraging vanwege Corona (effectieve groei 5,6%)
Krimp tot 2030: 16.000 m²	Groei tot 2030: 16.000 m²	Groei tot 2030: 36.000 m²

Aanbod

De kantorenmarkt laat een vrij hardnekkig aanbod (leegstand) zien dat momenteel ongeveer 52.700 m² bedraagt (11%). Een kantorenmarkt is met een frictieleegstand van 5% goed in evenwicht. Frictieleegstand is wenselijk is om een voorraadmarkt als de kantorenmarkt goed te laten functioneren. De verwachting is dat door een lichte groei van de kantorenmarkt in combinatie met transformatie van minder courante panden de frictieleegstand in beeld komt.

De voorraad in gebruik is de afgelopen 10 jaar voor zover inzichtelijk gelijk gebleven of zelfs licht afgenomen. Er is wel een forse reductie in de leegstand van kantoren waargenomen, maar dit is vooral het gevolg van onttrekkingen (sloop of transformatie naar een andere functie) en niet van groei van de voorraad in gebruik.

Naast het aanbod binnen de bestaande voorraad aan kantoren (leegstand), kent Enschede een behoorlijke plancapaciteit voor additionele kantoren van ongeveer 53.000 m² aan bruto vloeroppervlak. De plancapaciteit is samen met de gemeente ingeschat op basis van realistische bouw mogelijkheden op onbebouwde kavels met een kantoorbestemming.

Match vraag en aanbod

Als de vraagprognose van de kantorenvoorraad in gebruik tot 2030 wordt afgezet tegen het huidige aanbod, ontstaat het volgende beeld:

Confrontatie vraag en aanbod	Enschede
Leegstand (>500 m ² , 30-11-2020)	52,700
Transformatie van kantoor (onttrekking '20-25)	-18,900
Transformatie naar kantoor (toevoeging '20-25)	5,000
Aanbod (excl. plancapaciteit)	38,800
Plan capaciteit kantoren (m ² bvo)	53,000
Aanbod (incl. plan capaciteit)	91,800
Groei prognose in 3 scenario's	
Scenario A - krimp (2020-2030)	-16,000
Scenario B - beperkte groei (2020-2030)	16,000
Scenario C - medium groei (2020-2030)	36,000

Constateringen:

- Leegstand van kantoren (>500 m²) is groter dan de groeiverwachting in het hoogste scenario tot 2030 (medium groei). Hierbij is nog niet gekeken in hoeverre de kwaliteit van de leegstaande kantoren aansluit bij de markteisen.
- Door verwachte transformaties van (en naar) kantoren neemt de leegstand per saldo af met 13.900 m² en komt daarmee in de buurt van het frictieniveau, zeker in het centrumgebied.
- De plan capaciteit voor kantoren op het Business and sciencepark (31.000 m²) zal worden ingezet voor het aantrekken van kennisintensieve bedrijven, die geen onderdeel zijn van de reguliere kantorenmarkt.

Kanttekeningen:

- Leegstand: 25% van de Enschedese leegstand (52.700 m² in totaal) zit in 2 panden:
 - Zuiderval: 6.000 m² Wethouder Beverstraat 185
 - Enschede Centrum: 7.000 m² Ariensplein (Stadscampus Connect-U)
- Stadscampus Connect-U betreft een herontwikkeling met gunstig perspectief voor opname door de markt.
- Niet alle kantoorpanden in de leegstand zijn nog courant voor opname door de markt, maar mogelijk wel voor herontwikkeling of transformatie naar een andere functie.
- Voor onttrekkingen en toevoegingen (transformatie) geldt dat het gaat om beoogde plannen, die naar verwachting in de komende 5 jaar doorgang zullen vinden. Er is hier sprake van onzekerheid, omdat de financiering nog niet altijd is geregeld.

4 Kantorenstrategie en advies

Het opstellen van de kantorenstrategie gebeurt aan de hand van vier elementen:

- A Uitgangspunten voor kantorenstrategie
- B Ruimtelijke accommodatiestrategie
- C Regionale focusgebieden
- D Aanbevelingen per kantorenlocatie

A Uitgangspunten voor de kantorenstrategie

Gebaseerd op de kenmerken van de kantorenmarkt (zie voorgaande hoofdstukken), gelden de volgende uitgangspunten voor het opstellen van de Enschedese kantorenstrategie:

- Het aanbod aan kantoren (leegstand) is fors. Afname van het aanbod is de afgelopen 10 jaar vooral het gevolg geweest van onttrekking (sloop/ transformatie) en minder als gevolg van additionele opname door kantoorgebruikers;
- De kantorenvoorraad in gebruik is de afgelopen jaren beperkt gegroeid/ stabiel gebleven, een situatie die ook de komende jaren naar verwachting blijft bestaan;
- Er is een redelijke opname op de Enschedese kantorenmarkt. Kantoorhoudende bedrijven verhuizen wel maar doen dat binnen de bestaande kantorenvoorraad. Bovenregionale gebruikers vestigen zich nauwelijks in Enschede/Twente.
- Er is een trend waarneembaar dat de gemiddelde omvang van de opname per gebruiker in m² kleiner wordt;
- De belangstelling van vastgoedbeleggers/ -ontwikkelaars voor nieuwbouw van kantoren in Twente is zeer beperkt. Herontwikkeling van bestaande panden of transformatie van gebouwen naar kantoorfunctie lijkt kansrijker. Als er toch belangstelling voor nieuwbouw bestaat, betreft het vaak multifunctionele gebouwen waar kantoren slechts een onderdeel van een grotere vastgoedontwikkeling meer meerderde gebruiksdoelen zijn.

B Ruimtelijke accommodatiestrategie

Gezien de kenmerken van de Enschedese kantorenmarkt ligt de voornaamste uitdaging niet zozeer in het kunnen aanbieden van voldoende vierkante meters kantoorruimte, maar om het aanbieden (ruimtelijk accommoderen) van de juiste kwaliteit op de juiste locatie. Voor het opstellen van een passende ruimtelijke accommodatiestrategie zijn drie mogelijke richtingen geïdentificeerd:

Concentratiestrategie	Spreidingsstrategie	Doelgroepenstrategie
 Focus op een beperkt aantal kantorenlocaties om voldoende marktdruk te creëren voor nieuwe ontwikkelingen	 Breed palet aan kantorenlocaties om kantoorgebruikers zo optimaal mogelijk te faciliteren	 Ontwikkelen van kantorenlocaties voor specifieke groepen kantoorgebruikers

Het is de aanbeveling van BCI om te kiezen voor een concentratiestrategie vanuit de volgende overwegingen:

Beperkte marktvraag in verhouding tot het aanbod

In een situatie van fors aanbod op verschillende kantorenlocaties, maar achterblijvende vraag, ligt concentratie het meest voor de hand volgens BCI. Op een beperkt aantal locaties werken aan hoogwaardige vestigingsmilieus, die passen bij veranderde gebruikersvoorkeuren is kansrijker dan focus op veel verschillende locaties.

Weinig echt onderscheidende doelgroepen

Gebruikers op de Enschedese kantorenmarkt zijn veelal lokaal/ regionaal verzorgend of actief in niches. Een duidelijk onderscheidend cluster van kantoorgebruikers met aantrekkingskracht op (boven)regionale partijen is niet aanwezig in Enschede. Voor doelgroep-specifieke kantorenlocaties ziet BCI weinig perspectief. Concentratie op kantorenlocaties waar meerdere typen doelgroepen zich thuis voelen ligt het meest voor de hand. In deze redenering beschouwt BCI de kennisintensieve bedrijven waar Kennispark Twente op mikt niet als onderdeel van de reguliere kantorenmarkt.

Groeiende belangstelling OV locaties

Concentratie van kantoren op locaties met openbaar vervoerontsluiting, sluit goed aan op de voorkeur van kantoorgebruikers (duurzaamheidsoverwegingen maken dit ook wenselijk). De centrum locaties voldoen hier aan.

Vraag naar multifunctionele omgeving

Onder andere om (jong) talent aan te kunnen trekken, kijken kantoorgebruikers steeds nadrukkelijker naar de kwaliteit van de vestigingsomgeving. Een dynamische omgeving met een mix aan functies (wonen, werken, sporten, recreëren, dineren) waar werknemers graag werken maar ook verblijven geniet dan voorkeur. Vooral de binnenstedelijke stationslocaties voldoen aan dit profiel.

Vraag naar multifunctionele gebouwen

Multifunctionele gebouwen kunnen voor gebruikers interessant zijn, maar zijn dit ook vanuit het perspectief van ontwikkelaars/ beleggers. Als gebouwen makkelijk aangepast kunnen worden aan veranderende wensen van kantoorgebruikers (bijv. meer vergader- of ontmoetingsruimten of meer afstand tussen werkplekken t.b.v. contactbeperking), zullen huurders minder snel verhuizen. Als bovendien de mogelijkheid bestaat om andere gebruikersgroepen dan kantoorgebruikers te bedienen, zal het risico (op leegstand) voor een ontwikkelaar/belegger lager zijn. Gebieden waar verschillende gebruikersgroepen aanwezig zijn (zoals binnensteden) passen hier goed bij.

Overzicht match ruimtelijke accommodatiestrategieën en kenmerken van de Enschedese kantorenmarkt:

	Kenmerken en trends kantorenmarkt Twente					
Strategie	Relatief beperkte groei van de kantorenmarkt	Weinig echt onderscheidende doelgroepen	Groeiende belangstelling voor OV-knopen	Aantrekkelijkheid multifunctionele omgevingen	Vraag naar multifunctionele gebouwen	Match
Concentratie	+++++	+++++	+++++	+++++	++++	+++++
Spreiding	++	++	+	++	++++	++
Doelgroepen	++	+ ¹⁾	++	++	+++	+ / ++

De keuze voor een concentratiestrategie betekent werken aan het creëren van passende vestigingsmilieus op een beperkt aantal locaties. Dit kan er toe leiden dat een deel van de huidige gebruikers op de overige locaties gaan kiezen voor deze concentratielocaties, die immers (nog) beter gaan aansluiten op de moderne vestigingseisen. Voor de overige locaties moeten ook keuzes worden gemaakt. Blijft daar de focus op kantoren? Of is een alternatief gebruik van deze locaties mogelijk/ kansrijk? Welke functies zouden er kunnen passen?

C Regionale focusgebieden

De kantorenlocaties die het best aansluiten op (de veranderende) vestigingsvoorkeuren van kantoorgebruikers - en daarom over het meest gunstige marktperspectief beschikken – zijn binnenstedelijke stationslocaties (zie ook hoofdstuk 2 trends & ontwikkelingen). Met een zeer gunstig marktperspectief doelt BCI op de potentie om kantoorgebruikers naar het gebied te trekken. Dit betekent niet meteen nieuwbouw, aangezien de twee gebieden gezamenlijk nog ongeveer 27.000 m² leegstand kennen die (eventueel na herontwikkeling) aan de markt kan worden aangeboden.

Kantorenmilieus Twente	Beoordeling milieus aan kantorentrends	Perspectief opname van kantoorruimte
Binnenstedelijke stationslocaties <i>Centrum</i>	● ● ● ● ●	Zeer gunstig perspectief
Science parks <i>Business and sciencepark</i>	● ● ● ● ●	Gunstig perspectief
Uitvalswegen <i>(Business and sciencepark)</i>	● ● ● ● ●	Minder gunstig perspectief
Creatieve locaties <i>Roombeek</i>	● ● ● ● ●	Minder gunstig perspectief
Snelweglocaties <i>Zuiderval</i>	● ● ● ● ●	Ongunstig perspectief

Legenda: ● ● ● ● ● Zeer ongunstig
○ ○ ○ ○ ○
↓
● ● ● ● ● Zeer gunstig

In zijn algemeenheid doet BCI de volgende aanbevelingen:

Verleidt de vervangingsmarkt tot vestiging in de regionale focusgebieden

De dynamiek op de Enschedese kantorenmarkt (kantoorgebruikers die verhuizen) is redelijk groot (ongeveer 32.000 m² per jaar). Momenteel kunnen kantoorgebruikers kiezen uit een behoorlijk aantal panden met leegstand verspreid over verschillende kantorenlocaties. Hoewel het vestigingsmilieu in het centrum van Enschede de afgelopen 10 jaar sterk verbeterd is, blijft de kwaliteit van het kantorenaanbod nog achter. Hier moet aan gewerkt worden.

Volg de markt

- Als de markt zich gunstig ontwikkelt kan nieuwbouw van (multifunctionele) kantoren in beeld komen. Monitor de markt, maar wees op korte termijn voorzichtig met het uitbreiden van de kantorenvorraad. In een separaat document zijn handvatten gegeven voor monitoring.
- Doorvertaling van de concentratiestrategie, betekent dat de marktvraag zich meer gaat richten op de binnenstedelijke stationslocaties. In de drie groeiscenario's betekent dit dat bij beperkte groei en bij medium groei op termijn een krappe of tekort schietende aanbod-situatie kan ontstaan.

Doorvertaling concentratiestrategie naar aanbodsituatie per kantorenlocatie

Vestigingsmilieus Ontwikkeling leegstand per scenario (2030)	Leegstand 2021 gecorrigeerd*	Concentratiestrategie met regionale focusgebieden		
		Scenario A Krimp	Scenario B Beperkte groei	Scenario C Medium groei
Binnenstedelijke stationslocaties				
Centrum	15.400	Evenwicht	Aanbodtekort	Aanbodtekort
Scienceparks				
Business and sciencepark	15.900	Ruim aanbod	Ruim aanbod	Ruim aanbod
Creative locaties				
Roombeek	-	Evenwicht	Evenwicht	Evenwicht
Snelweglocaties				
Zuiderval	7.000	Ruim aanbod	Ruim aanbod	Ruim aanbod

* Gecorrigeerd voor bekende transformatie tot 2030

Kantoren buiten de regionale focusgebieden

Buiten de regionale focusgebieden kunnen eventuele concrete (nieuwbouw)marktinitiatieven die zich aandienen worden overwogen als zij binnen de bestaande plancapaciteit passen. Echter, kiezen voor een concentratiestrategie betekent ook kritisch kijken naar de aard van dergelijke initiatieven. Is het mogelijk om ze in de focusgebieden onder te brengen? Gezien de beperkte uitbreidingsvraag en de keuze voor focus op de drie stationslocaties, is een heroverweging/ heroriëntatie van plancapaciteit op de overige locaties opportuun: liggen er nog reële kansen voor kantoorontwikkeling? Zijn er mogelijkheden voor een gewijzigde koers/bestemming (bijvoorbeeld naar kennisintensief/hightech (waar Kennispark op mikt) / light industrial?) Onder welke condities is een langere ontwikkelhorizon acceptabel?

D Aanbevelingen per kantorenlocatie

D1 Binnenstedelijke stationslocaties

Enschede - Centrum			
Vestigingsmilieu:	Stationslocatie	Transformatiesaldo:	-11.900 m ²
Voorraad:	95.300 m ²	Plancapaciteit:	3.900 m ²
Leegstand	27.300 m ²	Perspectief opname:	Zeer gunstig
Aanbevelingen:			
Zet in op verdere versterking van het vestigingsmilieu. De afgelopen jaren zijn qua omgevingskwaliteit mooie stappen gemaakt in en rondom de binnenstad. Het aanbod aan passend modern kantorenavastgoed is echter beperkt, zeker als sprake is van een concentratiestrategie én een (beperkt of medium) groeiende markt. Aanbodpropositie: - Gecorrigeerd voor bekende transformatie is het aanbod (leegstand) ongeveer 15.400 m². Om door de markt te worden opgenomen hebben verschillende panden een kwaliteitsimpuls nodig. Op Ariensplein (Stadscampus Connect-U) is na een grootschalige herontwikkeling, 7.000 m² aan kantoorruimte beschikbaar gekomen, die goed aansluit op veranderende vestigingseisen (o.a. kleinschalig). - De binnenstad heeft de laatste jaren een behoorlijke kwaliteitssprong gemaakt, mede door herontwikkelingen en nieuwbouwinitiatieven. Hierdoor is een aantrekkelijker en levendiger gebied ontstaan met een hoog voorzieningenniveau en een krachtige regionale centrumfunctie. Opnamekansen: - Met een aandeel van 58% van de jaarlijkse regionale opname (ongeveer 30.900 m²), is Enschede de stad waar de meeste vierkante meters van gebruiker wisselen. De toegenomen schaarste in het kantorenaanbod heeft meer en meer een drukkend effect op de opname van kantoren. - Bij een succesvolle concentratiestrategie, uitgaande van groeiscenario B (beperkte groei), zal in het centrum onvoldoende kwalitatief goede kantoorruimte in bestaande panden beschikbaar zijn in de periode tot 2030. Inzetten op: - Aanbieden van de juiste kwaliteit gebouwen (vestigingsomgeving is op orde) - Multifunctioneel ingerichte gebouwen (geschikt voor meerdere functies) verdienen voorkeur van ontwikkelende partijen. Het toestaan van deze mix aan functies bij (her)ontwikkelingen verkleint het risico voor beleggers/ontwikkelaars en sluit aan bij de vestigingsvoorkeuren van gebruikers (functiemenging en interactie) - Creëren van ruimer aanbod van kleinere units, bijvoorbeeld door grote open kantoorvloeren geschikt te maken voor kleinschalige gebruikers. - Revitalisering/herontwikkeling van bestaande panden. De kansen op nieuwbouw van 100% kantoren zijn in de huidige markt beperkt. Zoek hiervoor samenwerking met partijen die flexibele concepten in de markt zetten en daarbij breder kijken dan volledige kantoorontwikkeling (bijv. in combinatie met wonen, ontmoeten, ontspanning of diensten). - Scherpe monitoring van de marktsituatie: op welk moment komt frictieleegstand in zicht? Wordt nieuwbouw (van multifunctionele panden) dan weer een optie? Welke panden kunnen op termijn leeg komen te staan door teruglopende kwaliteit en achterstallig onderhoud?			

D2 Overige kantorenlocaties

Enschede – Business and Sciencepark			
Vestigingsmilieu:	Sciencepark	Transformatiesaldo:	0 m ²
Voorraad:	106.000 m ²	Plancapaciteit:	31.000 m ²
Leegstand	15.900 m ²	Perspectief opname:	Gunstig
Aanbevelingen:			
Vooral inzetten op het aantrekken van kennisintensieve bedrijven (die geen onderdeel zijn van de reguliere kantorenmarkt). Niet actief sturen op het versterken van het vestigingsmilieu voor reguliere kantoorgebruikers. Aanbodpropositie: • Voldoende beschikbaarheid van kantoren maar momenteel geen aantrekkelijke vestigingsomgeving en nauwelijks courante leegstaande kantoorruimte beschikbaar. Wel kansen op herontwikkeling van een aantal bestaande panden. • Er wordt gewerkt aan het versterken van de kwaliteit van het gebied, maar dit is gericht op kennisintensieve bedrijven (zie toelichting Kennispark na dit blok). Dit kan echter ook voor reguliere kantoorgebruikers resulteren in een aantrekkelijk milieu met een levendige omgeving en een interessante mix aan functies. Opnamekansen: • Momenteel sluit het vestigingsmilieu beperkt aan bij moderne vestigingseisen. De kwaliteit van de leegstaande kantoorruimte is matig en de eigenaren van het vastgoed willen vaak pas investeren als er een gebruiker is vastgelegd. Inzetten op: • Meer ruimte voor kennisintensieve bedrijven, en bestaande panden beschikbaar houden of geschikt maken voor het opvangen mogelijke groei van kennisintensieve bedrijven • De reguliere kantorenmarkt verleiden tot vestiging in het centrum • Kantoren inzetten als bedrijfsverzamelgebouwen voor (reguliere) kantoorgebruikers met een beperkte ruimtevraag kan een kans zijn, zeker als er een kwaliteits-sprong in het gebied kan worden gemaakt. Dit conflicteert echter met de beoogde omslag naar sterkere focus op kennisintensieve bedrijven			

Kennispark Twente

De propositie van Kennispark Twente wijkt af van de overige Twentse kantorenlocaties. De voornaamste groeikracht van Kennispark zit bij kennisintensieve bedrijven die gelieerd zijn aan de universiteit. Een recente studie van BCI (Groeipotentie & ruimtevraag Kennispark Twente, december 2020) schat in dat er in drie scenario's (laag, basis en plus) een ruimtevraag naar kantoren (voor kennisintensieve bedrijven) van respectievelijk 6.000 m², 18.000 m² en 30.000 m² kan zijn tot 2030. Dit kan pure kantoorruimte zijn maar ook kantoorruimte in combinatie met aanvullende labruimte of pilothalruimte. Anders dan van de meeste Twentse kantoorgebruikers wordt van kennisintensieve gebruikers op Kennispark behoorlijke intrinsieke groeikracht verwacht en bovendien aantrekkingskracht op (boven)regionale doelgroepen. Voor het plus-scenario geeft BCI aan dat uitvoer van een intensief actieprogramma wel een randvoorwaarde is (zie deze rapportage voor een detailuitwerking).

Enschede- Roombeek			
Vestigingsmilieu:	Creatieve locatie	Transformatiesaldo:	0 m²
Voorraad:	13.600 m²	Plancapaciteit:	10.900 m²
Leegstand	0 m²	Perspectief opname:	Minder gunstig
Aanbevelingen:			
Lastige marktomstandigheden voor nieuwbouw van kantoren. Voor verdere ontwikkeling van het gebied is het raadzaam de plancapaciteit voor kantoren te heroverwegen, bijvoorbeeld door multifunctionele gebouwconcepten toe te staan. Aanbodpropositie: • Creatieve locatie zonder leegstand in de kantoren met een gezonde mix aan kantoorgebruikers, niet alleen afkomstig uit creatieve sectoren. • Er is sprake van interactie met andere functies in de omgeving (o.a. wonen, retail) Opnamekansen: • Voor invullen van de bestaande plancapaciteit is de afgelopen jaren weinig marktbelangstelling geweest en in de huidige marktomstandigheden zijn de kansen dat dit alsnog van de grond komt ook beperkt. Inzetten op: • Reageren op markinitiatieven, maar geen actieve rol te nemen in het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied voor kantoorgebruikers. • Als markinitiatieven met een kantoorcomponent uitblijven is de locatie op termijn ook interessant voor alternatieve gebruiksdoelen. In de directe omgeving zijn ook nu al meerder functies aanwezig. Overweeg (op termijn) het verbreden van doelgroepen en (bedrijfsmatige) functies die de plancapaciteit mogen invullen.			

Enschede - Zuiderval			
Vestigingsmilieu:	Snelweglocatie	Transformatiesaldo:	0 m²
Voorraad:	19.500 m²	Plancapaciteit:	7.200 m²
Leegstand	7.000 m²	Perspectief opname:	Ongunstig
Aanbevelingen:			
Naar de toekomst toe een minder aantrekkelijk vestigingsmilieu voor de reguliere kantoorgebruikers. Resterende plancapaciteit heroverwegen met aandacht voor een alternatieve invulling. Aanbodpropositie • Het gebied kent een leegstand van 7.000 m², waarvan 6.000 m² in één pand (Wethouder Beverstraat 185). • Beperkte aansluiting van het gebied op veranderende marktvoorkeuren. Opnamekansen • De keuze voor een concentratiestrategie maakt het centrum van Enschede een (nog) sterkere concurrent als daar kwalitatief goed kantoorvastgoed beschikbaar komt. Mogelijke verschuiving van een deel van de gebruikers naar binnenstedelijke stationslocaties is daarvan een gevolg (risico).			

- Beperkte kansen op nieuwbouwinitiatieven (invulling bestaande plancapaciteit).
Inzetten op
- Geen actieve rol nemen als gemeente, maar reageren op markinitiatieven
- Heroverweeg het kantorenprogramma (toren snelweg en Eeftink – heeft al aandacht binnen de gemeente Enschede), mogelijk kunnen andere gebruiksdoelen worden geïdentificeerd.
- Als belangrijke entree van de gemeente Enschede dient wel een hoge gebiedskwaliteit te worden nagestreefd.