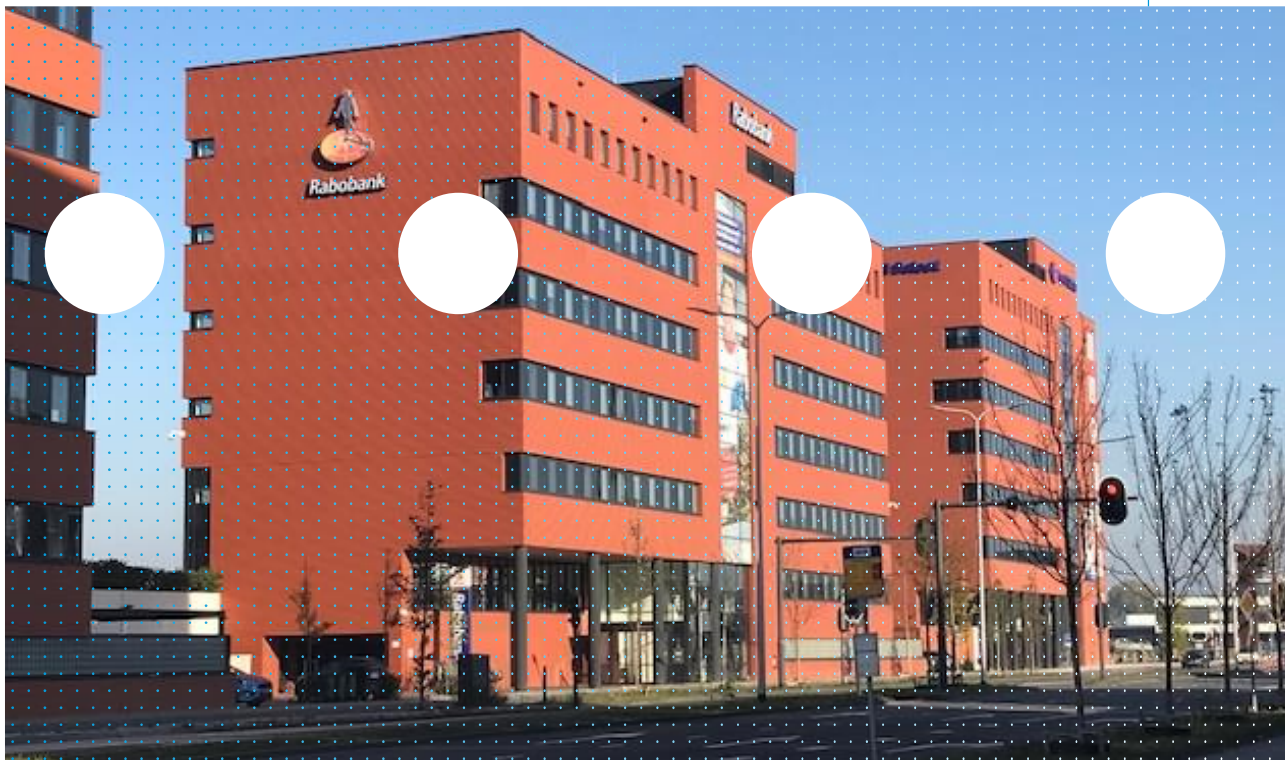


**stec
groep**



Marktverkenning kantorenmarkt Deventer

Stec Groep aan Gemeente Deventer

Maartje Lucassen en Guido van der Molen
15 januari 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Deelgebieden op de kantorenmarkt.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Marktverkenning kantorenmarkt Deventer	5
2.1	Totale kantorenvorraad in Deventer neemt af: vooral onttrekkingen van kantoorruimte in centrum.....	5
2.2	Leegstand van kantoorruimte in Deventer flink afgenomen laatste jaren	6
2.3	Opname van kantoorruimte in Deventer fluctueert en meer dan helft transactievolume kleiner dan 1.000 m ² vvo	7
2.4	Ga uit van een jaarlijkse vraag van circa 3.500 tot 6.500 m ² vvo in Deventer voor de periode 2018-2030	8
2.5	Kwalitatief: behoefte aan kantoorruimte in centrum/stationsgebied, overaanbod op snelwegen en uitvalswegen	11
2.6	Toenemend belang voor duurzaamheid: merendeel objecten in Deventer nog geen geregistreerd energielabel.....	14
3	Conclusies en resultaten	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

U heeft behoefte aan een actuele marktverkenning van uw kantorenmarkt. Het ICT cluster in Deventer krijgt een steeds stevigere basis (Deventer als campusstad en informatiestad) en u verwacht in deze sector een sterke toename van het aantal kantoorbanen. U wilt daarom graag meer inzicht krijgen in de ontwikkelingen van uw kantorenvoorraad en de samenhang met uw transformatieopgave. De focus ligt hierbij op uw centrum/stationsgebied. U wilt voorkomen dat transformatie van kantoren ervoor zorgt dat u op termijn over onvoldoende ruimte voor kantoren beschikt.

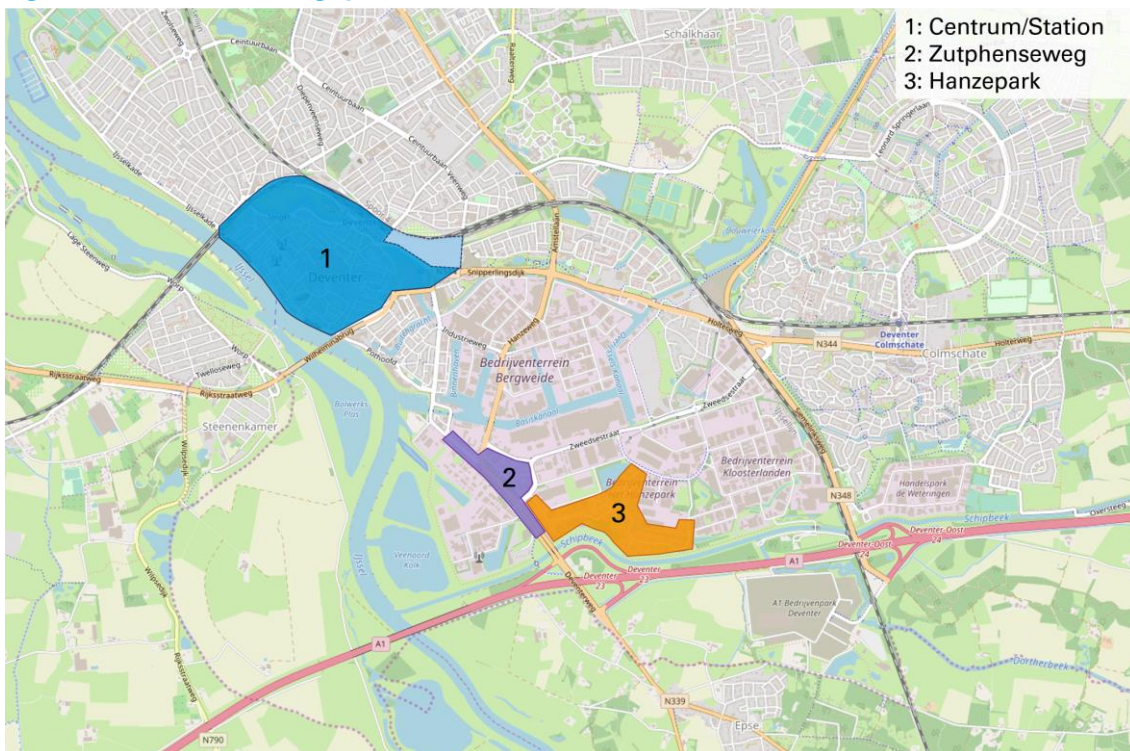
In deze marktverkenning actualiseren we daarom uw bestaande kantorenonderzoek (uit 2011), zodat u deze straks kunt gebruiken als afwegingskader voor beleid en toekomstige kantoorontwikkelingen in uw gemeente.

1.2 Deelgebieden op de kantorenmarkt

We hebben in dit rapport, conform de structuurvisie leegstand van de gemeente Deventer (2013), onderscheid gemaakt naar vier kantoorlocaties:

- Centrum/Station
- Hanzepark
- Zutphenseweg
- Overige locaties

Figuur 1: overzicht belangrijkste kantoorlocaties in Deventer



Bron: Structuurvisie leegstand gemeente Deventer, 2013

Centrum/Station:

Het centrum van Deventer is vooral een vestigingsplaats voor kleinschalige kantoorpanden of kantoorvilla's met vaak een historische uitstraling. Dit betreft voor een groot deel ook meer kleinschalige kantoorruimte met een metrage van circa 500 vierkante meter.

Rondom het station (Leeuwenbrug, Handelskade, Verzetslaan, Snipperlingsdijk) staan meerdere grotere kantoorpanden. In het stationsgebied is een aantal landelijk opererende adviesbureaus gevestigd. We zien de laatste jaren een flinke groei van ICT-bedrijf Topicus in het stationsgebied. Momenteel verbouwd Topicus een deel van de Leeuwenbrug (fase II) om hier 600 (extra) werknemers te vestigen. Hiermee neemt het aantal werkplekken in Deventer met honderden toe. Bovendien bevinden zich in het gebied de Hogeschool Saxion en het ROC. Onderdeel van de stationsomgeving zijn de plannen voor de toekomstige Stads-campus.

Hanzepark

Het Hanzepark, aan de Keulenstraat, Munsterstraat, Bergweidedijk en Wismarstraat is ontwikkeld in de jaren '80 en '90. De kantoorpanden zijn middelgroot tot groot van omvang en de uitstraling is divers. Een deel van de panden is (deels) zichtbaar vanaf de snelweg A1. In tegenstelling tot de naam van het kantorenpark zijn de kantoren in een lange lint aan weerszijde van (met name) de Keulenstraat en Munsterstraat gevestigd. Er is geen middenterrein.

Zutphenseweg

Langs de oostzijde van de Zutphenseweg en aan de kruising Zutphenseweg/Hanzeweg bevinden zich grootschalige, voor het merendeel moderne kantoorpanden. De locatie ligt direct nabij de afrit van de A1. Hiermee vormt de locatie een van de belangrijkste entrees van Deventer. In het verlengde van de Zutphenseweg ligt de Gasfabriek. In 2015 is op dit terrein de basis gelegd voor het huidige Business Innovatie Centrum: bedoelt voor startups, studenten en ondernemers. Verwacht wordt dat de Gasfabriek de komende jaren meer ruimte nodig zal hebben voor onder andere campusontwikkelingen.

Overige locaties

De overige locaties betreffen solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen als in en aan de rand van woonwijken.

1.3 Leeswijzer

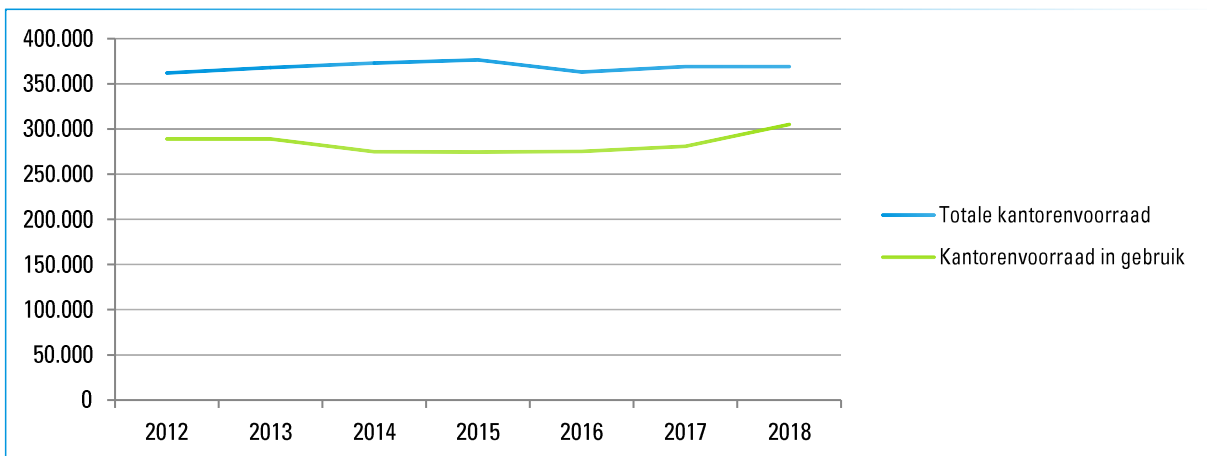
In het volgende hoofdstuk leest u de belangrijkste ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de prognose van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoren. In hoofdstuk 3 leest u onze belangrijkste conclusies.

2 Marktverkenning kantorenmarkt Deventer

2.1 Totale kantorenvorraad in Deventer neemt af: vooral onttrekkingen van kantoorruimte in centrum

De totale kantorenvorraad in Deventer bedraagt medio 2018 circa 370.000 m² vvo. De voorraad neemt de laatste jaren verder af als gevolg van onttrekkingen (transformatie/sloop). Alleen in 2017 steeg de kantorenvorraad nog iets door de oplevering van het Stadhuis (circa 11.500 m²). In de laatste vijf jaar werd circa 33.500 m² vvo onttrokken. In 2016 werd met circa 17.300 m² vvo de meeste kantoorruimtes onttrokken, voor het overgrote deel ging het hier om panden in het centrum van Deventer. We zien ook dat de kantorenvorraad in gebruik (voorraad exclusief leegstand) de afgelopen jaren een stijgende lijn laat zien. Hierdoor naderen de voorraad en voorraad in gebruik elkaar. Dit betekent dat de leegstand van kantoorruimte afneemt.

Figuur 2: ontwikkeling kantorenvorraad en kantorenvorraad in gebruik in Deventer, periode 2012-2018 (>500 m² vvo)



Bron: BAK, 2018; Dynamis Spreekende Cijfers, 2018; Cushman & Wakefield, 2018; Funda in Business, 2018; Bewerking Stec Groep, 2019¹

Tabel 1: overzicht onttrekkingen kantoorruimte gemeente Deventer

	2015	2016	2017	2018
Onttrekkingen in m ² vvo	5.600	17.300	4.050	6.500

Bron: Dynamis Spreekende Cijfers (2015 t/m 2018)

¹ Voorraad gegevens BAK gecorrigeerd met transformatie gegevens van Dynamis plus aanbod correctie voor 2018 uitgevoerd op basis van Funda in Business en eigen inventarisatie, 2018.

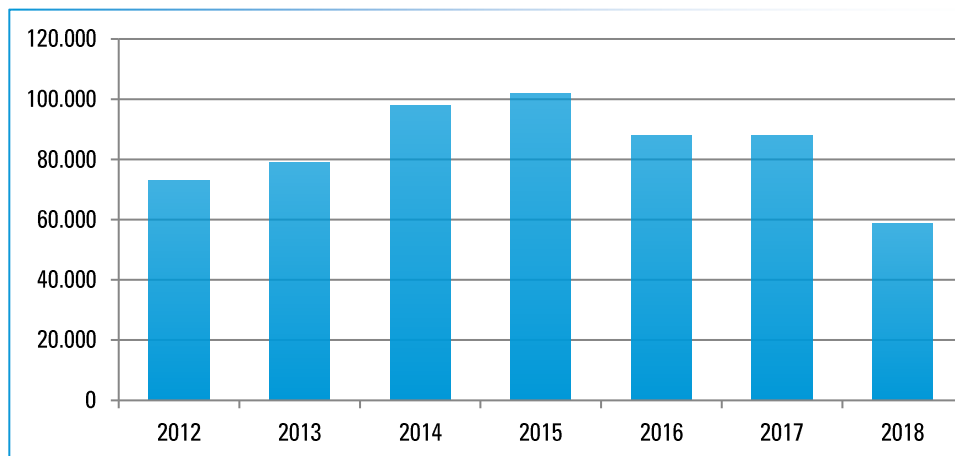
Kantoren al jaren goed voor 25% van totale werkgelegenheid in Deventer

Kantoren zijn belangrijk voor de economie van Deventer. Zo voegen de kantoren circa 1,2 miljard² per jaar toe aan de economie. Meer dan 12.000 mensen verdienen in kantoorruimte in Deventer hun boterham. Dat maakt dat ongeveer 25% van de alle arbeidsplaatsen in de gemeente is gevestigd in een kantoor. Dit percentage is al jaren redelijk constant. Daarbij hangen nog eens circa 2.500 arbeidsplaatsen samen met de activiteiten in de kantoren. Daarnaast fungeren de verschillende kantoorlocaties als belangrijke vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en bieden zij ruimte voor ondernemers om te groeien. Kantoren in Deventer vertegenwoordigen dus niet enkel economische waarde, maar ook sociale waarde. Bovendien wordt het belang van kantoren alsmear groter met de ontwikkeling van Deventer tot Informatiestad.

2.2 Leegstand van kantoorruimte in Deventer flink afgenomen laatste jaren

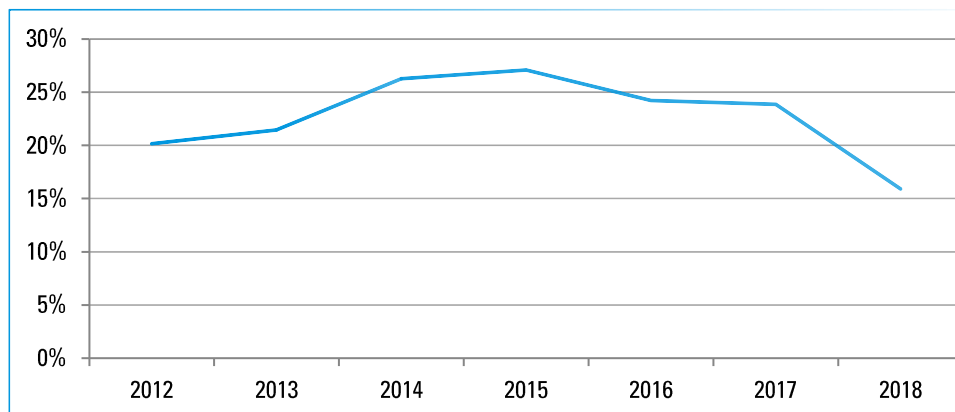
Volgens recente cijfers van Funda in Business (peildatum november 2018) bedraagt de leegstand eind 2018 circa 60.000 m² (16% van de voorraad)³. Circa 70% van het aanbod is gevestigd op het Hanzepark en langs de uitvalswegen (Zutphenseweg). Op het Hanzepark wordt circa 26.500 m² vvo kantoorruimte aangeboden. Aan de uitvalswegen is dit circa 15.000 m² vvo. De leegstand van kantoorruimte in Deventer ligt boven het Nederlands gemiddelde van circa 12% en daarmee ook boven het gewenste frictieniveau van 5%.

Figuur 3: aanbod kantorenvorraad Deventer, periode 2012-2018 (in m² vvo)



Bron: Cushman & Wakefield, 2018; Funda in Business, 2018; Bewerking Stec Groep, 2019⁴

Figuur 4: ontwikkeling leegstand kantoorruimte Deventer 2012-2018 (in m² vvo)



Bron: Cushman & Wakefield, 2018; Funda in Business, 2018; Bewerking Stec Groep, 2019

² Uitgaande van een gemiddelde arbeidsproductiviteit van 100.000 euro per werkzame persoon

³ Dit is inclusief de leegstaande kantoorruimte op de kop van de Handelskade, waar transformatie (sloop-nieuwbouw) voorzien is

⁴ Aanbod correctie voor 2018 uitgevoerd op basis van Funda in Business en eigen inventarisatie, 2018

Analyseren we de verschillende kantoorlocaties, dan concluderen we dat de leegstand van kantoorruimte langs de Zutphenseweg en op het Hanzepark bovengemiddeld is. Op deze twee locaties staat respectievelijk 20% en 21% van de voorraad leeg. In het centrum/stationsgebied is dit beduidend lager, hier staat 11% van de voorraad leeg. Dit is echter inclusief leegstand op de kop van de Handelskade (waar transformatie (sloop-nieuwbouw) voorzien is). Wanneer we deze objecten niet meerekenen, dan concluderen we dat er in het centrum/stationsgebied 6% van de voorraad leegstaat; nagenoeg op het gewenste frictieniveau van 5%. Ook zien we dat de kantoorruimte die leegstaat in het centrum/stationsgebied veelal kleinschalig is. Er is in dit gebied zeer beperkt aanbod van moderne (middel)grote kantoorruimte.

Tabel 2: leegstand naar locatietype

Kantoorlocatie	Voorraad (in m ² vvo)	Leegstand (in m ² vvo)	% (van voorraad)
Centrum/Station	102.000 ⁵	10.800 ⁶	11%
Zutphenseweg (uitvalsweg)	75.000	15.000	20%
Hanzepark (snelweg)	125.000	26.500	21%
Overig	68.000	6.300	9%

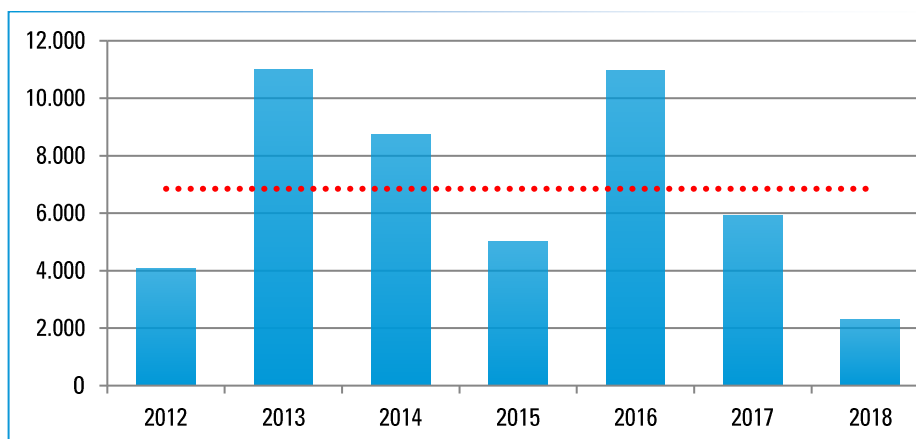
Bron: Vastgoeddata, 2018; bewerking: Stec Groep, 2019

Onze verwachting is dat de komende jaren het herstel van de kantorenmarkt en daarmee de afname van leegstand verder door zal zetten in Deventer. Dat komt enerzijds door een toenemend aantal onttrekkingen (transformatie/sloop) van (structureel) aanbod, anderzijds ook door invulling en (her)ontwikkeling van (bestaande) kantoorpanden. Een uitdaging is dat een deel van de huidige voorraad en leegstand bestaat uit kantoren op snelweglocaties en langs uitvalswegen, locaties die zich minder makkelijk laten transformeren tot woningbouw. Dit komt door huisvestingswensen en –eisen van woonconsumenten, regelgeving en minder gunstige rendementsvooruitzichten bij transformatie van private partijen.

2.3 Opname van kantoorruimte in Deventer fluctueert en meer dan helft transactievolume kleiner dan 1.000 m² vvo

De opname van kantoorruimte in Deventer schommelt de laatste jaren. Grote transacties van onder andere Auping (4.625 m²), Rabobank (4.000 m²) en Eno Zorgverzekeraar (3.225 m²) in 2013, Topicus (4.350 m²) in 2014, Witteveen & Bos (6.110 m²) in 2016 en Pay Roll Select (4.275 m²) in 2017 zorgen voor de hogere transactievolumes in deze jaren. Gemiddeld werd in de periode 2012 t/m 2018 circa 6.850 m² kantoorruimte per jaar opgenomen. Deze cijfers zijn exclusief de aanstaande uitbreiding van Topicus naar de Leeuwenbrug. Begin 2019 zal Topicus circa 750 m² kantoorruimte betrekken in de Leeuwebrug.

Figuur 5: opname kantoren Deventer, periode 2012-2018 (in m² vvo)



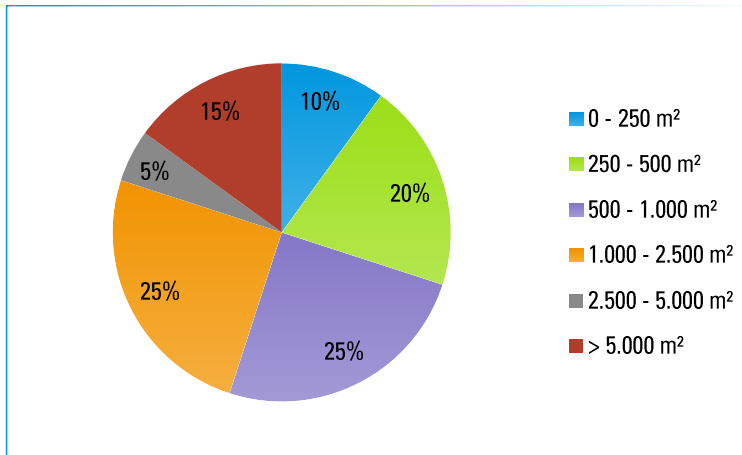
Bron: Vastgoeddata, 2018; Vastgoedjournaal, 2018; bewerking: Stec Groep, 2019

⁵ Inclusief bestaande kantoorpanden aan de kop van de Handelskade.

⁶ Inclusief leegstand kop van de Handelskade.

In figuur 6 hebben we de transacties in de periode 2012 t/m 2018 verdeeld naar grootteklasse. Daarbij zien we dat in totaal volume transacties tot 1.000 m² vvo goed zijn voor circa 50% van alle opname in Deventer. De grote volumes (vanaf 5.000 m²) hebben in aantallen een minimaal aandeel (1%), maar zijn wel goed voor circa 15% van het totale transactievolume. Andersom zien we dat de grootteklasse 0 – 250 m² in transactievolume een beperkt aandeel heeft (13%), terwijl circa 50% van het totaal aantal transacties in deze grootteklasse valt.

Figuur 6: opname(volume) naar omvang in Deventer (2012 t/m 2018)



Bron: Vastgoeddata, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019

Tabel 3: grootteklasse naar volume en aantal (2012 t/m 2018)

Grootteklasse	Volume %	Aantal %
0 – 250 m ²	13%	50%
250 – 500 m ²	18%	23%
500 – 1.000 m ²	24%	18%
1.000 – 2.500 m ²	23%	7%
2.500 – 5.000 m ²	7%	1%
> 5.000 m ²	15%	1%

2.4 Ga uit van een jaarlijkse vraag van circa 3.500 tot 6.500 m² vvo in Deventer voor de periode 2018-2030

De toekomstige vraag naar kantoren in Deventer bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging.

Tabel 4: berekening vraag naar kantoorruimte voor Deventer

Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte + Vervanging van kantoorruimte = Totale vraag naar kantoorruimte

- Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie)
- Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet.

In tabel 5 hieronder geven we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Deventer:

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid gaan we uit het WLO Hoog scenario van 0,5% groei per jaar. Dit percentage is gebaseerd op de WLO-prognose van de werkgelegenheid voor de regio West-Overijssel voor de periode tot en met 2030 en in lijn met de uitgangspunten zoals die worden

gehanteerd in de raming voor bedrijventerreinen. Ter vergelijking: de prognose van de werkgelegenheid voor Zuidwest-Overijssel (als onderdeel van West-Overijssel) bedraagt in het WLO Hoog scenario circa 0,2% per jaar.

- Het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in Deventer is al jaren redelijk stabiel. Ook in de prognose hebben we, in beide scenario's, het aandeel kantoorwerkgelegenheid gelijk gehouden aan het uitgangsjaar (2018). Het feit dat het aandeel kantoorbanen al jaren stabiel blijft, is niet opmerkelijk. Dit is landelijk en ook in nagenoeg elke kantoorgemeente in Nederland.
- Het kantoorquotiënt (het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) is de laatste tien jaar ook redelijk stabiel en ligt zo rond de 24 tot 26 m² per werkzame persoon. De verwachting is dat de kantoorquotiënt op termijn zal dalen, mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken. In de cijfers zien we dat nu nog niet voldoende terug. Dat maakt dat we in het hoge scenario rekenen met een kantoorquotiënt die gelijk blijft en in het lage scenario met een dalende kantoorquotiënt (naar circa 75% van de huidige waarde in 2050, in lijn met de uitgangspunten van recente scenario's van PBL/CPB, waarin wordt gerekend met een kantoorquotiënt van circa 19,5 m² vvo in 2050).

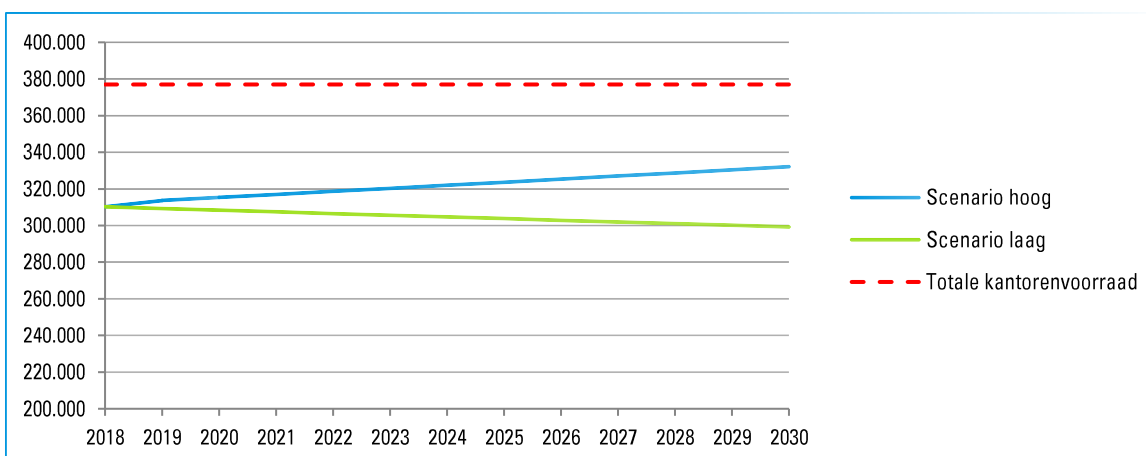
Tabel 5: uitgangspunten vraagraming kantorenmarkt Deventer

Scenario	Deventer hoog	Deventer laag
Banen	0,5% groei per jaar	0,5% groei per jaar
Kantoorbanen %	2018	2018
Kantoorquotiënt	2018	75% (2050)

Bron: Stec Groep, 2019

Op basis van de berekening van de uitbreidingsvraag maken we in de figuur hieronder een overzicht van de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik. De huidige voorraad in gebruik bedraagt circa 310.000 m² vvo. In het maximale scenario neemt de voorraad in gebruik toe met 22.000 m² vvo (uitbreidingsvraag). In het minimale scenario neemt de voorraad in gebruik af met circa 11.000 m² vvo tot en met 2030. In het beide scenario's is de totale kantorenvoorraad kwantitatief meer dan voldoende om in de gewenste vraag te voorzien.

Figuur 7: prognose kantorenvoorraad in gebruik in twee scenario's



Bron: Stec Groep, 2019

Naast uitbreidingsvraag rekenen we om een goed beeld te krijgen van de totale vraag naar kantoorruimte in Deventer ook met vervanging. Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren om verschillende redenen, anders dan capaciteitsgebrek/overschot, niet meer voldoen aan de eisen. De jaarlijkse vervanging is berekend op basis van de totale opname, ontwikkeling van de leegstand, onttrekkingen (sloop/ transformatie) en de uitbreidingsvraag (zie formule hieronder). Vervanging van kantoorruimte zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad. Vervanging vraagt om herontwikkeling

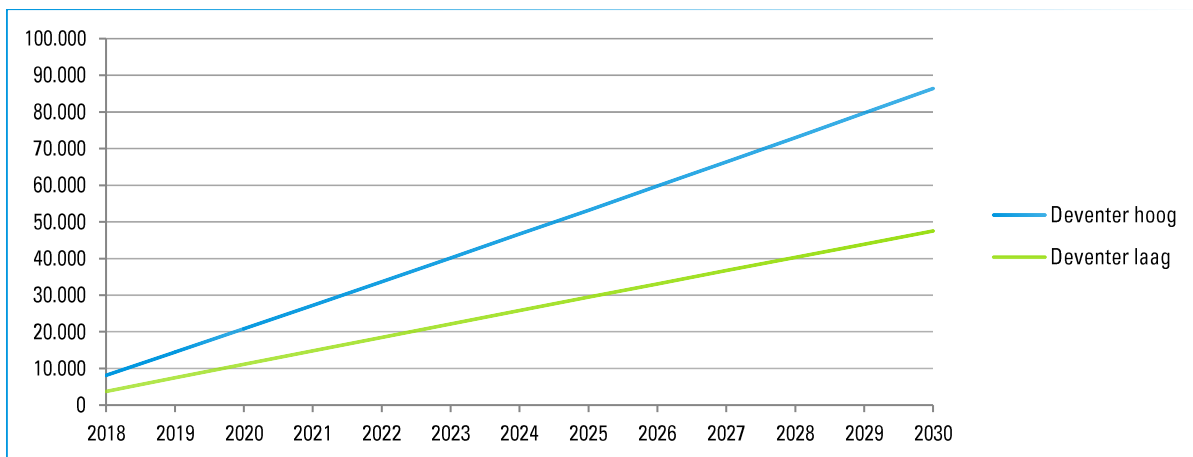
van bestaand vastgoed en/of nieuwe kantoorruimte (en sloop van bestaande meters), om zo toenemende leegstand te voorkomen. De jaarlijkse vervanging in Deventer ligt de laatste vijf jaar gemiddeld tussen de 1,0 en 1,5% per jaar. In onze prognose rekenen met een gemiddelde jaarlijkse vervanging van de kantorenvoorraad in gebruik in Deventer van 1,5% per jaar. We gaan er van uit dat de kantorenmarkt in Deventer meer en meer een vervangingsmarkt wordt en minder een uitbreidingsmarkt.

In onderstaande figuur maken we inzichtelijk hoe we de jaarlijkse vervanging berekenen en hoe de vervanging zich cumulatief ontwikkelt. De totale vraag maakt inzichtelijk op hoeveel transactievolume (opname) de komende periode kan worden gerekend.

Tabel 5: berekening vervangingsvraag

$$\text{Totale opname van kantoorruimte in jaar t} - \text{Groei van de leegstand in jaar t en onttrekkingen} = \text{Uitbreidingsvraag in jaar t} + \text{Vervanging in jaar t}$$

Figuur 8: prognose totale vraag naar kantoorruimte in Deventer (2018 t/m 2030)



Bron: Stec Groep, 2019

Op basis van berekening van de uitbreidingsvraag en de vervanging komen we tot de totale vraag naar kantoorruimte in Deventer t/m 2030. In totaal is er vraag naar minimaal (scenario laag) circa 48.000 m² vvo en maximaal (scenario hoog) 86.000 m² vvo voor de periode 2018 t/m 2030. Ga uit van een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 3.500 tot 6.500 m² vvo kantoorruimte in Deventer tot en met 2030. Daarmee ligt de prognose van de langjarige vraag in het hoge scenario in lijn met de gemiddelde opname van de afgelopen jaren (periode 2012 t/m 2018), die circa 6.850 m² vvo bedroeg.

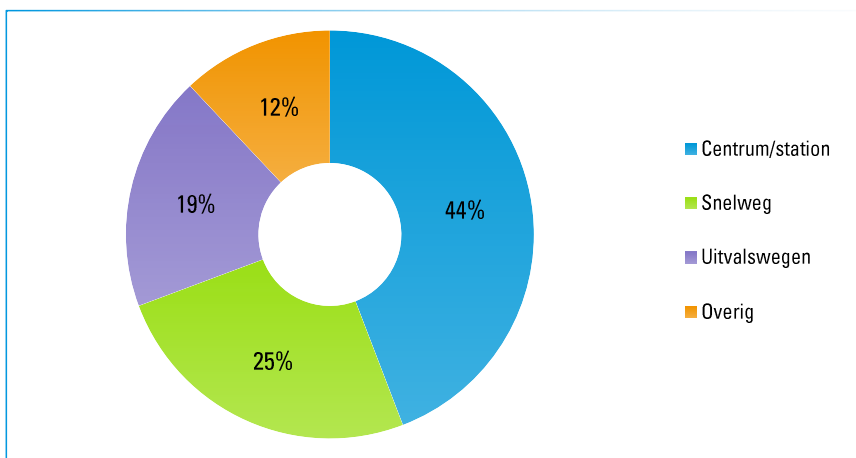
PROGNOSE GEEFT INZICHT IN GEMIDDELD ONTWIKKELSALDO VAN EEN INDICATOR

Een prognose gaat uit van een gemiddeld ontwikkelsaldo voor een langjarige periode, waarbij rekening is gehouden met jaarlijkse fluctuaties binnen de vastgoedmarkt (en economie als geheel). Deze jaarlijkse fluctuaties zijn in het verloop van het ontwikkelsaldo niet terug te zien (de prognose/scenario's worden immers in een rechte lijn gepresenteerd). In werkelijkheid zijn er altijd periodes van hoogconjunctuur en laagconjunctuur, in de raming zijn die zoals gezegd meegenomen en uitgemiddeld. Dat betekent dat het een natuurlijk gegeven is dat in een periode van hoogconjunctuur waarden boven en in laagconjunctuur waarden onder de prognose/raming kunnen liggen. Het is belangrijk om deze werkelijke ontwikkelingen per indicator goed te monitoren en in beeld te brengen.

2.5 Kwalitatief: behoefte aan kantormeters in centrum/stationsgebied, overaanbod op snelwegen en uitvalswegen

Wanneer we de opname naar locatietype in de periode 2012 t/m 2018 in Deventer analyseren, dan concluderen we dat het centrum/stationsgebied, met circa 44% van de totale opname, verreweg het grootste marktaandeel heeft binnen de totale kantorenmarkt van Deventer. Dit komt concreet tot uitdrukking in grote transacties in de Leeuwenbrug en op de Singel (Topicus). Op snelweglocaties zien we een aantal grote transacties in kantoorgebouwen op het Hanzepark (Keulenstraat) en Handelpark Weteringen. Langs de uitvalswegen zijn enkele grote transacties in kantoorruimte op de Hanzeweg (uitvalsweg) zichtbaar.

Figuur 9: opname naar locatietype in Deventer (2012 t/m 2018)



Bron: Vastgoeddata, 2018; Vastgoedjournaal, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019

STERKE GROEI IN FLEXIBELE KANTOORCONCEPTEN

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel Zzp'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland. De verwachting is dat het marktaandeel van flexibele kantoorconcepten de komende jaren verder toeneemt. In Deventer wordt flexibele kantoorruimte bijvoorbeeld aangeboden in de Leeuwenbrug, maar ook in meerdere objecten op het Hanzepark. Ook binnen de markt voor flexconcepten zien we voorkeur voor centrum/stationslocaties, in een aantrekkelijke mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen. De opkomst van flexconcepten heeft mogelijk invloed op de ontwikkeling van het kantoorquotiënt (aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon), al is dat in de cijfers tot nu toe nog niet terug te zien.

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de Nederlandse kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De "hotellisering" van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard worden op de 'reguliere' kantorenmarkt. Dit maakt ook dat het onderscheid tussen flexibele kantoorconcepten en de reguliere verhuur van kantoorruimte op lange termijn minder groot zal zijn. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie moeten aanpassen om concurrerend te blijven. (bron: NVM Business, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019)

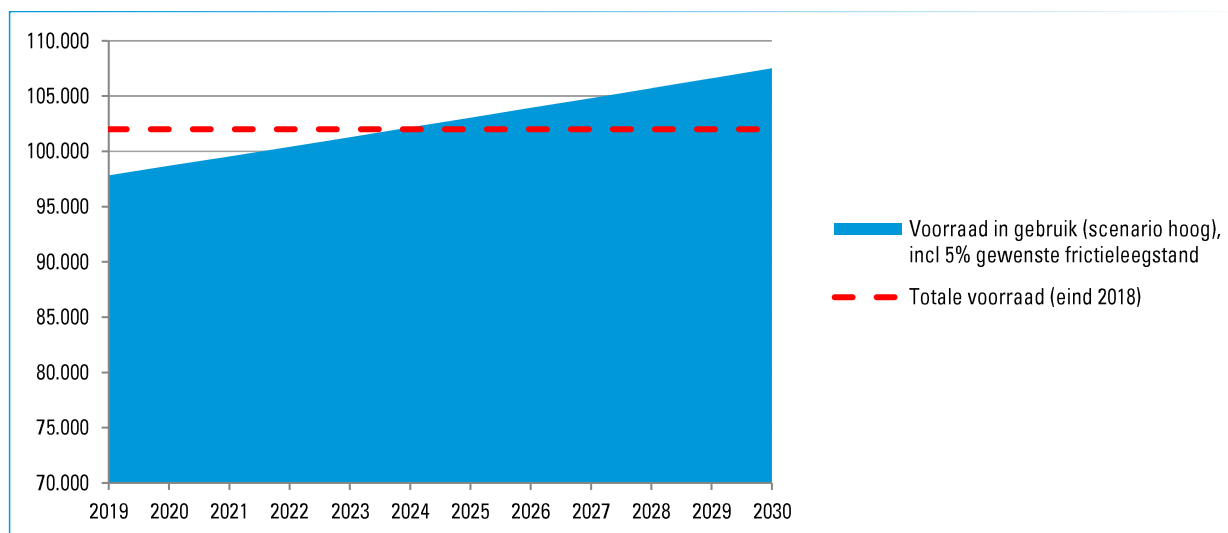
Op basis van de prognose van de totale vraag naar kantoorruimte in Deventer (scenario hoog) hebben we de kwalitatieve vraag berekend. Daarvoor maken we een indicatieve verdeling van de vraag per locatietype in Deventer. Deze indicatieve verdeling van vestigingsvoorkeuren stellen we op aan de hand van analyses van de opnamecijfers (transacties) naar locatietype in de afgelopen vijf en tien jaar in Deventer (zie

hierboven), ontwikkelingen in het investeringsgedrag van institutionele beleggers (op basis van de IPD - index), analyse van kwalitatieve verdeling naar locatietypen en vergelijkbare middelgrote kantoorsteden en regio's en bureauexpertise.

Centrum/stationsgebied: behoefte aan toevoegen van nieuwe kantoorruimtes

In het centrum/stationsgebied staat ongeveer 11% van de totale voorraad leeg⁷. De kantoorruimte die leegstaat in het centrum/stationsgebied is veelal kleinschalig. Er is zeer beperkt aanbod van (middel)grote, moderne kantoorruimte. Uitgaande van een toekomstig marktaandeel van 40 tot 50% concluderen we dat er, op basis van het hoge scenario, een te kort aan kantoorruimtes in het centrum/stationsgebied ontstaat (zie ook figuur hieronder). Er is in het centrum/stationsgebied ruimte voor toevoeging van nieuwe kantoorruimtes (circa 6.000 m² vvo) tot en met 2030⁸. Dit is exclusief de herontwikkeling van de Kop van de Handelskade (en mogelijke andere toekomstige onttrekkingen). De herontwikkeling van de Kop van de Handelskade zorgt voor een afname van de totale voorraad. Daarmee neemt de leegstand in dit gebied verder af. Transformatie van incurant aanbod in het centrum/stationsgebied, vraagt om toevoeging van kwalitatief moderne nieuwe kantoorruimtes (salderen), om verder toekomstig tekort aan kantoorruimtes te voorkomen.

Figuur 7: indicatieve prognose voorraad in gebruik centrum/stationsgebied, 2019 t/m 2030



Bron: Stec Groep, 2019

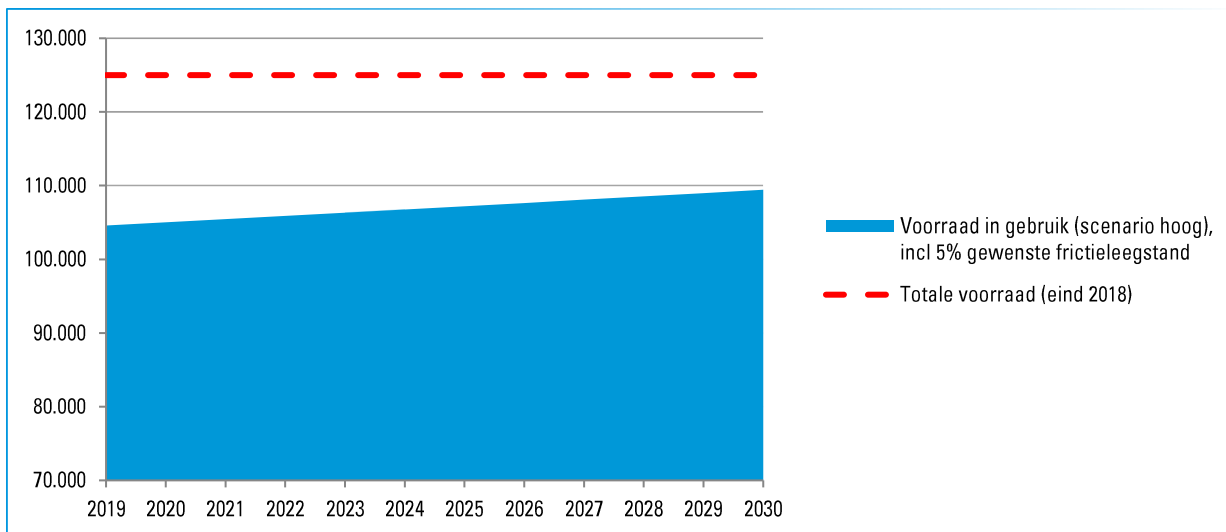
Snelweglocaties: meer dan voldoende kantoorruimtes: meer dan 15.000 m² onttrekken

Voor kantoren op snelweglocaties ligt de leegstand op circa 21% en daarmee ver boven de gewenste frictieleegstand. Voor dit locatietype gaan we uit van een toekomstig marktaandeel van circa 20 tot 25%. Uit de raming van de toekomstige voorraad in gebruik (scenario hoog) volgt dat er tot en met 2030 nog iets meer dan 15.000 m² kantoorruimte kan worden onttrokken aan de voorraad (om te komen tot een gezonde frictieleegstand van 5%). Oftewel, er zijn binnen dit kantooromgeving ook in de toekomst te veel meters beschikbaar die naar verwachting niet meer worden ingevuld. Binnen dit locatiemilieu is toevoeging van nieuwe meters dan ook niet nodig.

⁷ Exclusief leegstand kop van de Handelskade

⁸ De snelle groei van ICT bedrijven, zoals Topicus, in het centrum/stationsgebied, kan leiden tot een bovengemiddelde groei van het aantal kantoorbanen in het centrum/stationsgebied. Dit heeft invloed op het toekomstig marktaandeel van dit locatietype, dat daardoor zal toenemen, wat betekent dat de vraag naar nieuwe kantoorruimte ook toeneemt.

Figuur 8: indicatieve prognose voorraad in gebruik snelwegmilieu, 2019 t/m 2030

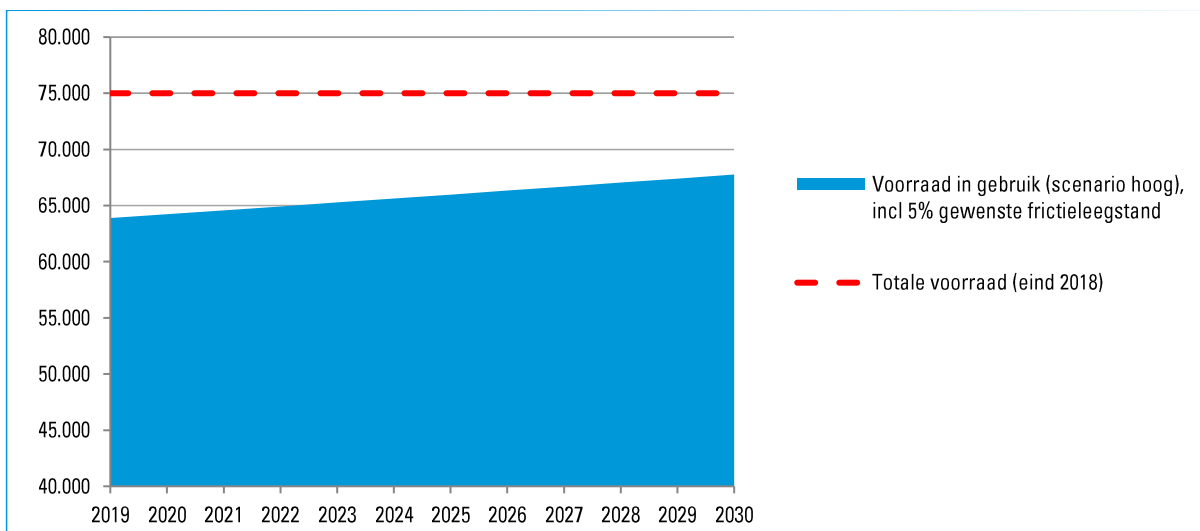


Bron: Stec Groep, 2019

Uitvalswegen: meer dan voldoende kantoorruimte: circa 7.000 m² vvo onttrekken

Voor kantoren langs uitvalswegen zien we eenzelfde beeld ontstaan, maar dan in mindere mate. Voor dit locatietype gaan we uit van een toekomstig marktaandeel van 15 tot 20%. Uit de prognose van de voorraad in gebruik (scenario hoog) volgt dat er tot en met 2030 nog zo'n 7.000 m² vvo kantoorruimte kan worden onttrokken.

Figuur 9: indicatieve prognose voorraad in gebruik uitvalswegen, 2019 t/m 2030



Bron: Stec Groep, 2019



Een uitzondering hierop vormt de invulling van de Gasfabriek. Maatschappelijk vastgoed met ruimte voor start-ups, studenten en ondernemers met een stoere, industriële uitstraling. We concluderen dat de vraag naar dit type locaties toeneemt (lees ook box hieronder). Min of meer geldt dit ook voor de invulling van het voormalig schoolgebouw aan de Zutphenseweg 55. Dit type objecten heeft een eigen dynamiek en groei die niet vergelijkbaar is met die van reguliere kantoorpanden op uitvalswegen in Deventer

STOERE, INDUSTRIELE LOCATIES IN OPKOMST: GASFABRIEK IN DEVENTER

Sterk in opkomst zijn ook stoere, veelal industriële kantoorlocaties. Mooie landelijke voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld De Nieuwe Stad in Amersfoort, De Puddingfabriek in Groningen, De Gruyter Fabriek in 's-Hertogenbosch, het Honig-terrein in Nijmegen of De Brandweer in Maastricht. In Deventer denken we bijvoorbeeld aan de Gasfabriek. De mix van creatieve (maar ook minder creatieve) bedrijven (en naast ruimte voor kantoorgebruik ook vaak atelier en/of bedrijfsruimte), horeca, wonen, flexibiliteit en vaak voldoende (buiten)ruimte en parkeren in combinatie met de uitstraling en hospitality maakt deze plekken geliefd. Het gemiddelde marktaandeel van dit soort concepten binnen een stad bedraagt nu minder dan 5%. Dit kan meer dan verdubbelen naar 10%, schatten we in. En: wanneer ook co-working spaces en serviced offices deze locaties (nog) meer ontdekken, zal dit aandeel verder toenemen (bron: Stec Groep, 2019).

2.6 Toenemend belang voor duurzaamheid: merendeel objecten in Deventer nog geen geregistreerd energielabel

Verplicht energielabel C voor kantoren vanaf 1 januari 2023

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Hierbij ligt een grote uitdaging in het verduurzamen van de bestaande gebouwenvoorraad, omdat die goed is voor een derde van het totale energieverbruik. Het Rijk werkt stapsgewijs toe naar de energie neutrale doelstelling, door te sturen op een gebouwenvoorraad met minstens energielabel A in 2030. Eind 2016 is hiertoe wetgeving aangekondigd, waardoor kantoren vanaf 1 januari 2023 moeten beschikken over minimaal een C-label. Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen.

Op courante locaties is die verduurzaming aantrekkelijk en betrekkelijk eenvoudig te faciliteren. Op minder aantrekkelijke locaties (en/of voor objecten met forse structurele leegstand) loont het nauwelijks om de noodzakelijke investeringen in revitalisering en verduurzaming te doen. Van belang is om als gemeente de leegstand van kantoorruimte goed te monitoren en op de hoogte te zijn van toekomstige investeringsplannen van eigenaar/ontwikkelaars. Het verplichte energielabel heeft daarmee geen directe invloed op de vraagruiming naar kantoorruimte, maar mogelijk wel op het bestaande (structurele) aanbod en de toekomstige invulling daarvan.



Begin 2019 beschikt bijna 88% van de objecten (87% van totale kantooroppervlakte) in Deventer nog niet over een geregistreerd energielabel (zie tabel 6). Overigens, landelijk heeft bijna 50% van de kantoren nog geen energielabel C en circa 20% beschikt over een geregistreerd energielabel.

Tabel 6: Overzicht van energielabels kantoren in Deventer

Energielabel	% aantal	% oppervlakte
A+	3%	3%
A	0%	0%
B	2%	2%
C	3%	3%
D	1%	1%
E	0%	0%
F	1%	1%
G	2%	2%
Geen registratie	88%	87%

Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG); Bewerking: Stec Groep, 2019.

Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht. Hieruit volgt dat kantooreigenaren ook de verschillende energiestromen periodiek moeten meten en registreren. Bijvoorbeeld via een slimme meter of een Gebouw Beheer Systeem. Een EBS maakt het verbruik en de eventuele energieverspilling inzichtelijk. De toepassing van energiemanagementsystemen in gebouwen is een van de aanvullende maatregelen die nodig zijn om de doelen van het Energieakkoord te halen (bron: Rabobank Vastgoedbericht, 2018).

Naast verduurzaming neemt ook de focus op 'gezonde kantoren' toe. Eigenaren en huurders investeren in het welzijn van werknemers in het kantoor. Samenhangend zet ook de certificering van kantoorpanden verder door. Naast de energieprestaties zal steeds meer de totale status van een gebouw gemeten worden. Bijvoorbeeld via de doorontwikkeling van BREEAM, WELL of GPR.

3 Conclusies en resultaten

Herstel op de kantorenmarkt van Deventer goed zichtbaar: toenemende tweekoppigheid zichtbaar

De kantorenmarkt van de gemeente Deventer laat de laatste jaren herstel zien. De leegstand neemt de afgelopen jaren af. Ondanks deze afname, ligt de leegstand met circa 16% nog boven het Nederlands gemiddeld (van circa 12%) en boven het gewenste frictieniveau van 5%. De leegstand verschilt sterk per kantooromgeving. Zo bedraagt de leegstand in het centrum/stationsgebied, inclusief de objecten op de Kop van de Handelskade, circa 11%. Exclusief deze objecten ligt de leegstand in dit gebied nog slechts iets boven frictieniveau. De leegstand van kantoorruimte op monofunctionele snelweglocaties (Hanzepark) en langs uitvalswegen is met percentages van zo'n 20% bovengemiddeld. Het onttrekken van leegstaande kantoorpanden in deze gebieden is gemiddeld lastiger dan in het centrum/stationsgebied, dat ook een aantrekkelijke (en geliefde) locatie is om te wonen.

We zien dat de kantorenmarkt van Deventer de laatste jaren een transitie doormaakt. Hierbij is sprake van een steeds groter wordende tweekoppigheid (verschuiving in de kantorenmarkt). Hiermee bedoelen we dat er steeds grotere verschillen ontstaan tussen type locaties:

- enerzijds kansrijke locaties – centrum en stationslocatie – die aansluiten bij de vraag, waar veel transacties plaatsvinden, de leegstand afneemt, huurprijzen stijgen en waar wordt geïnvesteerd;
- anderzijds kansarme locaties – snelwegen/uitvalswegen – die matig aansluiten bij de vraag, waar slechts beperkt transacties plaatsvinden, de leegstand bovengemiddeld is en huurprijzen dalen en waar investeringen weinig rendement opleveren.

Aanvullend zorgen ook de snel veranderende eisen van eindgebruikers er voor dat de polarisatie op de kantorenmarkt tussen incurante en courante kantoren vergroot wordt. Kijkend naar de verschillende leegstandspercentages in de gemeente Deventer zien we deze tendens duidelijk terugkomen.

Prognose: ga uit van een jaarlijkse vraag circa 3.500 tot 6.500 m² vvo kantoorruimte per jaar

Uit de vraagraming voor kantoorruimte volgt een jaarlijkse gemiddelde (totale) vraag van circa 3.500 tot 6.500 m² vvo tot en met 2030. Op korte termijn (hoogconjunctuur) gaan we uit van de bovenkant van de bandbreedte, op (middel)lange termijn verwachten we dat de vraag iets afneemt. Van belang is om te realiseren dat het merendeel (circa 75%) van de vraag uit vervanging bestaat. Vervanging zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad. De totale uitbreidingsvraag (toename van de voorraad in gebruik als gevolg van ontwikkeling van het aantal kantoorbanen) in het hoge scenario bedraagt circa 22.000 m² vvo. Zeker de helft van deze uitbreidingsvraag is toe te rekenen aan het centrum/stationsgebied.

Behoeft aan nieuwe kantoorruimtes in centrum/stationsgebied, overige milieus ruimtes onttrekken

Uit de confrontatie van vraag en aanbod volgt dat er op centrum/stationslocaties een tekort dreigt aan kantoorruimtes. De toekomstige voorraad in gebruik is hier op termijn groter dan de totale (huidige) voorraad. Binnen dit locatiemilieu is behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimtes om te kunnen voorzien in de toekomstige vraag van kantoorgebruikers. De herontwikkeling van de Kop van de Handelskade zorgt er voor dat de leegstand in dit gebied de frictieleegstand tot op een procent nadert (6%). Daarbij zijn er binnen het centrum/stationsgebied kantoorgebruikers die bovengemiddeld snel groeien. Dit vraagt om meer ontwikkelruimte voor kantoren in dit gebied. Wanneer in het centrum/stationsgebied nog meer kantoorruimtes worden onttrokken (transformatie) vraagt dit om salderen (met nieuwe, moderne kantoorruimtes) om toekomstige tekorten te voorkomen. Op snelweglocaties en langs uitvalswegen is een overaanbod aan kantoorruimte; dit vraagt om onttrekken van de voorraad. In totaal kan hier zo'n 22.000 m² vvo worden onttrokken (uitgaande van het hoge scenario). Ook in de toekomst is invulling van deze metrages niet realistisch.