

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen perspectief en strategie kantorenmarkt Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-06-2024
Notanummer	: 2024-304
Datum	: 18-06-2024
Programma	: 10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: 20231059_Kantorenstrategie Deventer_maart 2024.pdf, 20231059_Vertrouwelijke Bijlage_Kantorenstrategie Deventer_120923.pdf

Parafering

11-06-2024: Programmamanager Economie en Internationaal beleid12-06-2024: Wethouder

Agendering

* 12-06-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 13-06-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

18-06-2024

B & W d.d.: 18-06-2024

Besluit

1. De conclusies en strategische adviezen uit het rapport 'Perspectief en strategie kantorenmarkt Deventer, Toekomstbeeld en strategische aanbevelingen op weg naar betekenisvolle kantorenlocaties (maart 2024)' over te nemen en te verwerken in de Omgevingsvisie 2026 en de diverse te ontwikkelen gebieds- en omgevingsprogramma's
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de vertrouwelijke bijlage gelet op artikel 5.1, lid 1, onderdeel c van de Woo (bedrijfs- en fabricagegegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld)

Inleiding

In 2019 is er een 'Marktverkenning Kantorenmarkt Deventer' opgesteld. De conclusies van toen zijn, mede door de coronacrisis kort daarna, deels achterhaald. De kantorenverkenning beschrijft het cijfermatige beeld van vóór de coronacrisis en het bevat een analyse op hoofdlijnen van vraag en aanbod. Er zijn in deze verkenning geen strategische keuzes voorgesteld of aanbevelingen voor kantorenlocaties gedaan.

In opdracht van de gemeente Deventer heeft BCI (Buck Consultants International) in 2023/2024 de marktverkenning geactualiseerd en uitgebreid en worden er strategische keuzes voorgesteld in het rapport 'Perspectief en strategie kantorenmarkt Deventer, Toekomstbeeld en strategische aanbevelingen op weg naar betekenisvolle kantorenlocaties (maart 2024)'. In dit nieuwe onderzoek en in de

strategische keuzes wordt er aangesloten bij de uitgangspunten in het 'Perspectief Ruimte voor Werken In Deventer (2023)', dat op 13 juni 2023 in het college is vastgesteld.

Kantorenlocaties zijn belangrijk voor de Deventer economie. Deventer telt ongeveer 370.000 m² kantooroppervlak en er werken 13.500 mensen. Dat is ongeveer 25% van het aantal mensen dat in Deventer werkt. In de afgelopen jaren is er nauwelijks nieuwbouw van zelfstandige kantoren geweest en de vraag verandert steeds meer naar betekenisvolle locaties. Juist ook op locaties waar het nieuwe Deventer economisch profiel en de ambitie voor werk uit de groeistrategie (11.000 woningen) kan landen. De leegstand van kantoren is onder andere door transformatie en herontwikkeling spectaculair gedaald van 27% naar 8% leegstand (frictieniveau). De leegstand bedroeg in 2023 30.000 m² (75% daarvan komt door slechts 10 panden en 10.000 m² (eenderde) is zodanig incurant dat verhuur als kantoor niet reëel is).

Samenvatting conclusies (pagina 24 en verder):

- * De kantorenmarkt van Deventer is in de afgelopen jaren beter in evenwicht gekomen. Er is nu sprake van een verschuiving van de vraag naar specifieke kantorenmilieus op aantrekkelijke betekenisvolle locaties (denk bijvoorbeeld aan de Kien/Stadscampus en de Gasfabriek).
- * In een beleidsneutrale economische ontwikkeling van Deventer is er naar verwachting voldoende aanbod van kantoren, maar om de groeistrategie (11.000 woningen) te kunnen realiseren zijn nieuwe toekomstbestendige kantorenlocaties op kansrijke kantorenlocaties nodig.
- * De kantorenvraag van de toekomst komt vooral vanuit lokaal gebonden kleine- en middelgrote kantoorgebruikers die zich willen vestigen in moderne kantoorpanden op betekenisvolle kantorenlocaties.
- * Deventer staat voor de grote uitdaging om het verouderde deel van de voorraad aan kantoren – dat elk jaar groter wordt – toekomstbestendig te krijgen in de periode tot 2040.
- * De huidige harde en zachte plancapaciteit voor kantoren op de kantorenlocaties is nog onvoldoende gespecificeerd. De verschillende projecten met een kantorenprogramma moeten op elkaar afgestemd worden, zodat er een complementair aanbod ontstaat. In nieuwe en toekomstige ruimtelijke projecten moeten de kansen voor kantoren goed meegewogen worden.

Samenvatting strategische adviezen (bladzijde 27 en verder):

- * Kies voor een concentratiestrategie van kantoren op de beste locaties op basis van de Deventer groeistrategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen'.
- * Houd rekening met de onzekerheden op de kantorenmarkt door per kantorenlocatie met verschillende scenario's te werken.
- * Stimuleer functiemenging bij het (her)ontwikkelen van kantoren om te kunnen voorzien in de marktbehoefte van kantoorgebruikers.
- * Op de locaties waar het verouderd kantorenaanbod groot is, zal er nagedacht moeten worden over het stimuleren van onttrekking, herontwikkeling en/of additionele functies.
- * Ontwikkel een strategie voor de transformatie van verouderde kantoren op basis van zorgvuldige afwegingen op gebouw- en gebiedsniveau.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het doel van de kantorenstrategie voor Deventer is het bieden van een actueel kwantitatief en kwalitatief inzicht in de kantorenmarkt. Daarbij is aandacht voor actuele trends en ontwikkelingen en de betekenis hiervan voor (ambities in) Deventer. De kantorenstrategie geeft een kwalitatieve beoordeling van het

kantorenaanbod (leegstand) en beschrijft een verstandige ontwikkelingsrichting voor de belangrijkste kantorenlocaties. Een belangrijk aspect is dat niet alleen is gekeken naar de traditionele kantoorpanden, maar ook naar nieuwe typen kantorenmilieus, bijvoorbeeld op het Gasfabriekterrein, De Kien en het ROTO-kwartier. Ook de groeistrategie van de gemeente Deventer en de vertaling ervan voor de behoefte aan ruimte voor werk krijgt aandacht. De conclusies en adviezen worden verwerkt in diverse beleidsdocumenten zoals de Omgevingsvisie 2026, een Omgevingsprogramma Werklocaties en het gebiedsprogramma Centrumschil. Tegelijk worden de resultaten meegenomen in huidige en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en wordt ingezet op verduurzaming van de huidige kantorenvorraad,

Kader

* Omgevingsvisie 2019

* Collegebesluit 2023-477 Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer (2023)

* Coalitieakkoord Dichtbij, Betrokken & Bevlogen 2022-2026 pagina 13:

'Bedrijven moeten voldoende ruimte hebben in Deventer. We laten een onderzoek uitvoeren of de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijfslocaties in de toe komst overeenkomt met het verwachte aanbod. Waar vraag en aanbod niet voldoende aansluiten, nemen we vervolgstappen om te borgen dat er altijd ruimte is voor het doorgroeien van lokale bedrijven.'

Betrokken partijen en participatie

Voor het rapport Perspectief en strategie Kantoren Deventer 2024 zijn marktverkenningen gedaan bij diverse vastgoedeigenaren en makelaars. Het rapport wordt aangeboden aan het DEP, eventueel met een presentatie indien gewenst. Verdere participatie vindt plaats bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie 2026 en de verschillende relevante gebieds- en omgevingsprogramma's. Daarbij wordt in ieder geval gedacht aan het gebiedsprogramma Centrumschil en een Omgevingsprogramma voor Werklocaties.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Voor

1. Het rapport 'Perspectief en strategie kantorenmarkt Deventer, Toekomstbeeld en strategische aanbevelingen op weg naar betekenisvolle kantorenlocaties (maart 2024)' (werktitel Kantorenstrategie Deventer 2024) geeft inzicht in de huidige stand van zaken van de kantorenmarkt van Deventer en geeft inzicht in de mogelijke toekomstscenario's. De conclusies getrokken in het rapport en de strategische adviezen (zie bladzijde 24 en verder) worden ambtelijk onderschreven en geven richting aan beleid en sturing op de kantorenmarkt.
2. Een toekomstbestendige kantorenmarkt is een belangrijke voorwaarde om de gewenste economische ambities van Deventer waar te kunnen maken.
3. De kantorenmarkt van Deventer is de afgelopen jaren beter in evenwicht gekomen (van 27% naar 8% leegstand), maar de vraag naar specifieke kantorenmilieus verschuift waardoor op sommige plekken juist meer en op andere plekken juist minder kantorenruimte nodig zijn. Dat vraagt om een gebiedsspecifieke concentratiestrategie op de beste locaties.

4. Deventer groeit (met 11.000 woningen) en om een woon- én werkstad te blijven, zijn nieuwe toekomstbestendige kantorenlocaties op kansrijke kantorenlocaties nodig. 25% van het totaal aantal banen bevindt zich op kantorenlocaties en door de groeistrategie stijgt de vraag nog met 14.000 m² (en 1.200 tot 1.300 banen). Die toenemende vraag op specifieke locaties (moderne kantoorpanden op betekenisvolle locaties waar veelal sprake is van functiemenging) vraagt om extra meters op die plekken, maar ook om het wegnemen en transformeren van meters elders waar de vraag wegvalt.
5. Een deel van de voorraad kantoren is verouderd en dat deel wordt elk jaar groter. Door de oplopende eisen van duurzaamheid (oa 2050 klimaatneutraal) en kwaliteit is de verwachting dat het voor 30% van de huidige voorraad financieel niet haalbaar is aan de eisen te voldoen. Ook voor dit deel is transformatie noodzakelijk, maar bestaat ook de kans van vervangen voor hoogwaardige betekenisvolle kantoren (elders). Dit vraagt om een actieve strategie op verduurzaming van de panden die wel te verduurzamen zijn.
6. Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van kracht. We bereiden ons voor op de Omgevingsvisie 2026 en er wordt gewerkt aan diverse gebieds- en omgevingsprogramma's. De conclusies en aanbevelingen uit de kantorenstrategie worden meegewogen in deze documenten, zoals in een Omgevingsprogramma Werkmilieus en het gebiedsprogramma Centruschil.
7. Met de raadsmededeling informeren we de raad over de stand van zaken van de kantorenmarkt, het toekomstbeeld en de benodigde toekomststrategie. De raad krijgt de uiteindelijke keuzes voorgelegd in de Omgevingsvisie 2026.

Tegen:

1. De mogelijkheden van de gemeente om de kantorenmarkt te beïnvloeden, zijn beperkt. Het is belangrijk om voldoende marktdruk te creëren op een beperkt aantal goede locaties. Dat kan enerzijds door voldoende (toekomstige) programmatische ontwikkelruimte te bieden op die goede locaties. En door elders eigenaren perspectief te bieden bijvoorbeeld door transformatie naar andere bestemmingen en functiemenging. Daarbij is de gemeente grotendeels afhankelijk van initiatieven van die eigenaren en ontwikkelaars. Ook voor de verduurzaming van kantoorpanden naar energieneutraliteit is afhankelijk van de bereidheid van eigenaren om te investeren. De gemeente is wel verantwoordelijk voor toezicht en handhaving op de verplichte milieulabels voor kantoren.

Financiële consequenties en dekking

De uitvoering van het kantorenperspectief valt voor een groot deel binnen de Uitvoeringsagenda Economie en de bijbehorende programmabegroting en formatie. Daar waar dat niet het geval is, is steeds afzonderlijke besluitvorming van het college in voorbereiding waarin nadere afweging van belangen, kosten en baten in beeld komen.

Openbaarmaking en communicatie

Het Perspectief Ruimte voor Werken werd al gedeeld met het DEP. Verder heeft er - naast de marktconsultatie - nog geen participatie hierover plaatsgevonden. Zoals aangegeven is het perspectief bedoeld om een bouwsteen te leveren voor integrale uitvoering en beleidsdocumenten (diverse kerninstrumenten uit de Omgevingswet). In die processen of documenten vindt nadere participatie van belanghebbenden plaats. Er is een persbericht opgesteld en een raadsmededeling.

Bij elk nieuw beleid of de actualisatie van bestaand beleid staan we bewust stil bij participatie en op welke wijze we inwoners en andere partijen betrekken. In de college- en raadsvoorstellen waarin het Kantorenperspectief nader wordt uitgewerkt, wordt steeds een participatieparagraaf opgenomen.

Aanpak en uitvoering

De aanbevelingen en strategische adviezen worden verwerkt in de Omgevingsvisie 2026 en de verschillende op te stellen gebieds- en omgevingsprogramma's, waaronder een Omgevingsprogramma Werkmilieu en een gebiedsprogramma voor de Centrumschil. Met het onderzoek kan het aandeel kantoren in de verschillende bestaande en nieuwe ruimtelijke projecten nu al beter verkend en afgestemd worden.

Een deel van de voorraad kantoren is verouderd en dat deel wordt elk jaar groter. Door de oplopende eisen van duurzaamheid (o.a. 2050 klimaatneutraal) en kwaliteit is de verwachting dat het voor 30% van de huidige voorraad financieel niet haalbaar is aan de eisen te voldoen. Ook voor dit deel is transformatie noodzakelijk, maar bestaat ook de kans van vervangen voor hoogwaardige betekenisvolle kantoren (elders). Dit vraagt om een actieve strategie op verduurzaming van de panden die wel te verduurzamen zijn. De mogelijkheden daarvoor worden momenteel verder verkend.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Vaststellen perspectief en strategie kantorenmarkt Deventer		
Nummer	2024-304	Portefeuillehouder	Wethouder Van Essen,
Team	DEV-BLD-R	Datum	18-06-2024

Inleiding

In 2019 is er een 'Marktverkenning Kantorenmarkt Deventer' opgesteld. De conclusies van toen zijn, mede door de coronacrisis kort daarna, deels achterhaald. De kantorenverkenning beschrijft het cijfermatige beeld van vóór de coronacrisis en het bevat een analyse op hoofdlijnen van vraag en aanbod. Er zijn in deze verkenning geen strategische keuzes voorgesteld of aanbevelingen voor kantorenlocaties gedaan.

In opdracht van de gemeente Deventer heeft BCI (Buck Consultants International) in 2023/2024 de marktverkenning geactualiseerd en uitgebreid en worden er strategische keuzes voorgesteld. In deze raadsmededeling delen we de door ons vastgestelde conclusies en aanbevelingen uit het 'Perspectief en strategie kantorenmarkt Deventer, Toekomstbeeld en strategische aanbevelingen op weg naar betekenisvolle kantorenlocaties (maart 2024, hierna Kantorenstrategie Deventer 2024)' en het rapport zelf met u. In dit nieuwe Kantorenmarktonderzoek en de strategische keuzes wordt aangesloten bij de uitgangspunten in het 'Perspectief Ruimte voor Werken In Deventer (2023)', dat op 13 juni 2023 in het college is vastgesteld en met u is gedeeld met de raadsmededeling van 6 juli 2023 (2023-07 477).

Kader

* Omgevingsvisie 2019

* Collegebesluit 2023-477 Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer (2023)

* Coalitieakkoord Dichtbij, Betrokken & Bevlogen 2022-2026 pagina 13:

'Bedrijven moeten voldoende ruimte hebben in Deventer. We laten een onderzoek uitvoeren of de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijfslocaties in de toekomst overeenkomt met het verwachte aanbod. Waar vraag en aanbod niet voldoende aansluiten, nemen we vervolgstappen om te borgen dat er altijd ruimte is voor het doorgroeien van lokale bedrijven.'

Kern van de boodschap

Het onderzoek Kantorenstrategie Deventer 2024 biedt een actueel kwantitatief en kwalitatief inzicht in de kantorenmarkt. Daarbij is aandacht voor actuele trends en ontwikkelingen en de betekenis hiervan voor de ambities in Deventer. De kantorenstrategie geeft een kwalitatieve beoordeling van het kantorenaanbod (leegstand) en beschrijft een verstandige ontwikkelingsrichting voor de belangrijkste kantorenlocaties.

Kantoorlocaties zijn belangrijk voor de Deventer economie. Deventer telt ongeveer 370.000 m² kantooroppervlak en er werken 13.500 mensen. Dat is ongeveer 25% van het aantal mensen dat in Deventer werkt. In de afgelopen jaren is er nauwelijks nieuwbouw van zelfstandige kantoren geweest en de vraag verandert steeds meer naar betekenisvolle locaties. En juist op die locaties komt het nieuwe economische profiel van een duurzame maak- en open innovatiestad goed tot ontwikkeling. Dat maakt dat kantoren ook voor de toekomst van belang blijven. In de afgelopen jaren is de leegstand gedaald van 27% naar 8%.

Een belangrijk aspect van het onderzoek is dat niet alleen is gekeken naar de traditionele kantoorpanden, maar ook naar nieuwe typen kantorenmilieus waar dat nieuwe economische profiel ruimte krijgt. Bijvoorbeeld op het Gasfabriekterrein, De Kien en het ROTO-kwartier. Het onderzoek komt tot een aantal conclusies en strategische adviezen, die het College van B&W onderschrijft en die hieronder zijn samengevat.

Deventer groeit en om een woon- én werkstad te blijven, zijn nieuwe toekomstbestendige kantorenlocaties op kansrijke kantorenlocaties nodig. 25% van het totaal aantal banen bevindt zich

op kantorenlocaties en door de groeistrategie stijgt de vraag nog met 14.000 m² (en 1.200 tot 1.300 banen). Die toenemende vraag op specifieke locaties (moderne kantoorpanden op betekenisvolle locaties waar veelal sprake is van functiemenging) vraagt om extra meters op die plekken, maar ook om het wegnemen en transformeren van meters elders waar de vraag wegvalt.

Nadere toelichting

Het onderzoek komt tot de volgende conclusies (pagina 24 en verder rapport):

- * De kantorenmarkt van Deventer is in de afgelopen jaren beter in evenwicht gekomen. Er is nu sprake van een verschuiving van de vraag naar specifieke kantorenmilieus op aantrekkelijke betekenisvolle locaties (denk bijvoorbeeld aan de Kien/Stadscampus en de Gasfabriek).
- * In een beleidsneutrale economische ontwikkeling van Deventer is er naar verwachting voldoende aanbod van kantoren, maar om de groeistrategie (11.000 woningen) te kunnen realiseren zijn nieuwe toekomstbestendige kantorenlocaties op kansrijke kantorenlocaties nodig.
- * De kantorenvraag van de toekomst komt vooral vanuit lokaal gebonden kleine- en middelgrote kantoorgebruikers die zich willen vestigen in moderne kantoorpanden op betekenisvolle kantorenlocaties.
- * Deventer staat voor de grote uitdaging om het verouderde deel van de voorraad aan kantoren – dat elk jaar groter wordt – toekomstbestendig te krijgen in de periode tot 2040.
- * De huidige harde en zachte plancapaciteit voor kantoren op de kantorenlocaties is nog onvoldoende gespecificeerd. De verschillende projecten met een kantorenprogramma moeten op elkaar afgestemd worden, zodat er een complementair aanbod ontstaat. In nieuwe en toekomstige ruimtelijke projecten moeten de kansen voor kantoren goed meegewogen worden.

Het onderzoek komt tot de volgende strategische adviezen (bladzijde 27 en verder):

- * Kies voor een concentratiestrategie van kantoren op de beste locaties op basis van de Deventer groeistrategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen'.
- * Houd rekening met de onzekerheden op de kantorenmarkt door per kantorenlocatie met verschillende scenario's te werken.
- * Stimuleer functiemenging bij het (her)ontwikkelen van kantoren om te kunnen voorzien in de marktbehoefte van kantoorgebruikers.
- * Op de locaties waar het verouderd kantorenaanbod groot is, zal er nagedacht moeten worden over het stimuleren van onttrekking, herontwikkeling en/of additionele functies.
- * Ontwikkel een strategie voor de transformatie van verouderde kantoren op basis van zorgvuldige afwegingen op gebouw- en gebiedsniveau.

Leegstand

De leegstand is onder andere door transformatie en herontwikkeling de afgelopen jaren spectaculair gedaald van 27% naar 8% en die zit daarmee op frictieniveau (de leegstand die nodig is om de markt naar behoren te laten functioneren). Veel verouderde kantoren en kantoren op de verkeerde plek hebben daardoor een nieuwe bestemming.

De leegstand bedroeg in 2023 30.000 m². Driekwart daarvan komt door slechts 10 panden en 10.000 m² (eenderde) is zodanig incurant dat verhuur als kantoor niet reëel is.

Hoe nu verder?

De aanbevelingen en strategische adviezen worden de komende periode verwerkt in de Omgevingsvisie 2026 en de verschillende op te stellen gebieds- en omgevingsprogramma's, waaronder een Omgevingsprogramma Werkmilieus en een gebiedsprogramma voor de Centrumschil. Met het onderzoek kan het aandeel kantoren in de verschillende bestaande en nieuwe ruimtelijke projecten nu al beter verkend en afgestemd worden. Ten slotte wordt onderzocht hoe de bestaande kantorenvorraad beter verduurzaamd kan worden (of getransformeerd).



**Buck
Consultants
International**

Perspectief en strategie kantorenmarkt Deventer

Toekomstbeeld en strategische aanbevelingen
op weg naar betekenisvolle kantorenlocaties



Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Deventer

Nijmegen, maart 2024



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Introductie	1
Hoofdstuk 2	Kantorenmarkt in beeld	2
Hoofdstuk 3	Kantorenlocaties in Deventer	8
Hoofdstuk 4	Behoefte aan typen kantorenmilieus	14
Hoofdstuk 5	Conclusies en strategie	24
Hoofdstuk 6	Perspectief kantorenlocaties	31
Bijlage 1		39

Aanleiding

In 2023 heeft de gemeente Deventer in samenwerking met Buck Consultants International (BCI) het 'Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer' opgesteld. Dit Perspectief geeft verdiepend inzicht in het economisch DNA en de groeistrategie van Deventer. Het bevat voorstellen voor het maken van ruimtelijk-economische keuzes en geeft een integraal en samenhangend toekomstbeeld voor de werklocaties. Hoewel de kantorenlocaties daar onderdeel van uit maken heeft de gemeente Deventer behoefte aan een verdere verdieping en een concretisering van de strategische aanbevelingen ten aanzien van kantoren.

Marktverkenning Kantorenmarkt Deventer (2019)

In 2019 is er een 'Marktverkenning Kantorenmarkt Deventer' opgesteld. De conclusies van toen zijn, mede door de coronacrisis kort daarna, deels achterhaald. De kantorenverkenning beschrijft het cijfermatige beeld van vóór de coronacrisis en het bevat een analyse op hoofdlijnen van vraag en aanbod. Er zijn in de verkenning geen strategische keuzes voorgesteld of aanbevelingen voor kantorenlocaties gedaan.

Perspectief en strategie Kantorenmarkt Deventer (2023)

In opdracht van de gemeente Deventer heeft BCI de marktverkenning geactualiseerd en uitgebreid en worden er strategische keuzes voorgesteld. Hierbij wordt er zoveel als mogelijk aangesloten bij de keuzes in het 'Perspectief Ruimte voor Werken'.

Het doel van de kantorenstrategie voor Deventer is het bieden van een actueel kwantitatief en kwalitatief inzicht in de kantorenmarkt. Daarbij is aandacht voor actuele trends en ontwikkelingen en de betekenis hiervan voor (ambities in) Deventer. De kantorenstrategie geeft een kwalitatieve beoordeling van het kantorenaanbod (leegstand) en beschrijft een verstandige ontwikkelingsrichting voor de belangrijkste kantorenlocaties.

Een belangrijk verschil met andere kantorenstudies is dat niet alleen wordt gekeken naar de traditionele kantoorpanden, maar ook naar nieuwe typen kantorenmilieus, bijvoorbeeld op het Gasfabriekterrein, De Kien en het ROTO-kwartier. Dit zijn locaties waar ook andere typen functies dan kantoren aanwezig zijn of worden geprogrammeerd.

Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 schetst de uitgangssituatie en context van de Deventer kantorenmarkt aan de hand van de belangrijkste feiten en cijfers. Hoofdstuk 3 zoomt nader in op alle kantorenlocaties in Deventer. In hoofdstuk 4 komt de toekomstige vraag naar kantoren Deventer aan bod, zoals typen kantoorgebruikers, kantorenmilieus en prognoses. Hoofdstuk 5 schetst de belangrijkste conclusies en overkoepelende adviezen en hoofdstuk 6 een handelingsperspectief per kantorenlocatie, waarbij de belangrijkste strategische keuzes worden beschreven en de (bij)sturingsmogelijkheden voor de gemeente.

Hoofdstuk 2

Kantorenmarkt in beeld

2.1 Economie van Deventer

Deventer is een industrie- en handelsstad met accenten in verschillende sectoren, zoals food, textiel, metaal, grafisch en verpakkingen. Dit zijn niet alleen machinebedrijven en innovatieve foodproducenten, maar ook grafisch vormgevers, data-, tech- en civieltechnische bureaus. Door de groei van deze branches in de afgelopen jaren komt steeds nadrukkelijker naar voren dat Deventer niet enkel een industriestad is, maar ook een brede informatiesector heeft met veel gespecialiseerde onderzoeks- en adviesbureaus, internet- en contentbedrijven.

Door de sterke opkomst van dienstverlenende, technische en creatieve bedrijven is er een blijvende vraag naar kantoren. Dit komt boven op de kantoorgebruikers binnen bijvoorbeeld de zorg, zakelijke diensten en (semi-)overheidsinstanties.

De onderstaande tabel laat zien dat uiteenlopende kantoorgebruikers in Deventer zijn gevestigd. De voorbeelden betreffen zelfstandige kantoorvestigingen, die niet gekoppeld zijn aan een bedrijfsmatige functie.

Figuur 1 Voorbeelden van kantoorgebruikers in Deventer

Zakelijke dienstverlening	Overheid en non-profit	Industrie, bouw en handel
Freetime Company	Gemeente Deventer	Auping
Van Bruggen Adviesgroep	Staatsbosbeheer	Wolters Kluwer
VolkerRail	FNV Vakbondshuis	Senzora Detergents
Ten Hag Groep	Social Unity	Gea Refrigeration Netherlands
Rodenburg	Stichting ECM	Van Wijnen

Banken en verzekeraars	ICT en advies
Salland Zorgverzekeringen	Topicus
Sociale Verzekeringsbank	Witteveen & Bos
Rabobank Salland	Tauw
Helder Verzekering	Goudappel
Thoma Assurantie	Antea Group

Naast de grotere kantoorgebruikers zijn er in Deventer ook zelfstandig ondernemers die actief zijn in uiteenlopende branches en werken in een kantoorgebouw, denk hierbij aan financieel adviseurs, IT-programmeurs of coaches.

De kantoren zijn belangrijk voor de economie van Deventer. Ongeveer 25% van de mensen in Deventer werken in een kantoor. De ontwikkeling van Deventer tot informatiestad maakt dat de vraag naar kantoren in de komende jaren naar verwachting zal aanhouden. Anderzijds zal het hybride werken (op kantoor én thuis) ervoor kunnen zorgen dat de behoefte aan kantoorruimte bij bepaalde bedrijven zal afnemen. In hoofdstuk 4 is nader onderzoek gedaan naar de mogelijke ontwikkeling van de vraag naar kantoren.

2.2 Kantorenmarkt Deventer

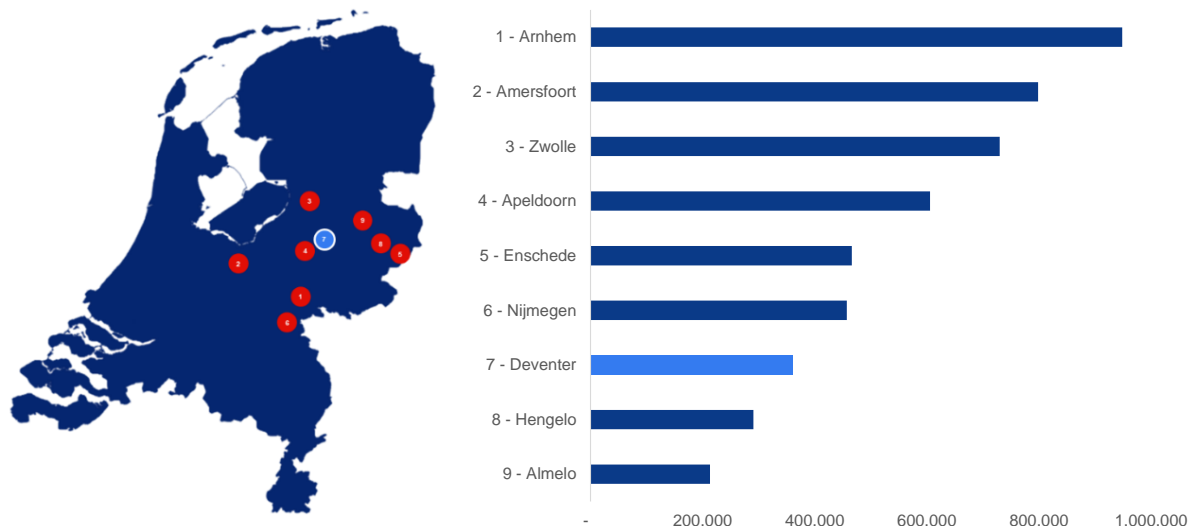
Kantorenvoorraad

De totale kantorenvoorraad in de gemeente Deventer bedraagt circa 370.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) in 2023. In de afgelopen 5 jaar is de kantorenvoorraad licht afgenomen als gevolg van onttrekkingen door transformaties van kantoorpanden naar woningen. Hierdoor is vraag en aanbod beter in evenwicht en is er een lager leegstandspercentage.

De nieuwbouw van kantoren was in de afgelopen jaren beperkt, zoals het geval was in bijna alle Nederlandse steden buiten de G4. De verwachting van marktexperts is dat er in de komende jaren alleen kantoren gerealiseerd gaan worden op aantrekkelijke locaties die voldoende toegevoegde waarde kunnen bieden voor kantoorgebruikers. In de praktijk zal dit vaak gecombineerd in vastgoedontwikkelingen met meerdere typen functies.

De totale kantorenvoorraad van Deventer is relatief klein in vergelijking met andere steden in Oost-Nederland (zie figuur 2.1). De voorraad van steden als Arnhem, Amersfoort, Zwolle en Apeldoorn is veel groter in omvang. De markt van Deventer is het beste te vergelijken met Nijmegen en Hengelo.

Figuur 2 Kantorenvoorraad (m²) op basis van cijfers eind 2020 (Bron: NVM)



Kantorenlocaties

De kantorenvoorraad van Deventer is voor 90% geconcentreerd op acht kantorenlocaties. Het gaat om de volgende locaties in willekeurige volgorde:

- Binnenstad
- De Kien / Stadscampus
- ROTO-kwartier
- Havenkwartier
- Zutphenseweg
- Hanzepark
- Gasfabriekterrein
- Hunneperkade

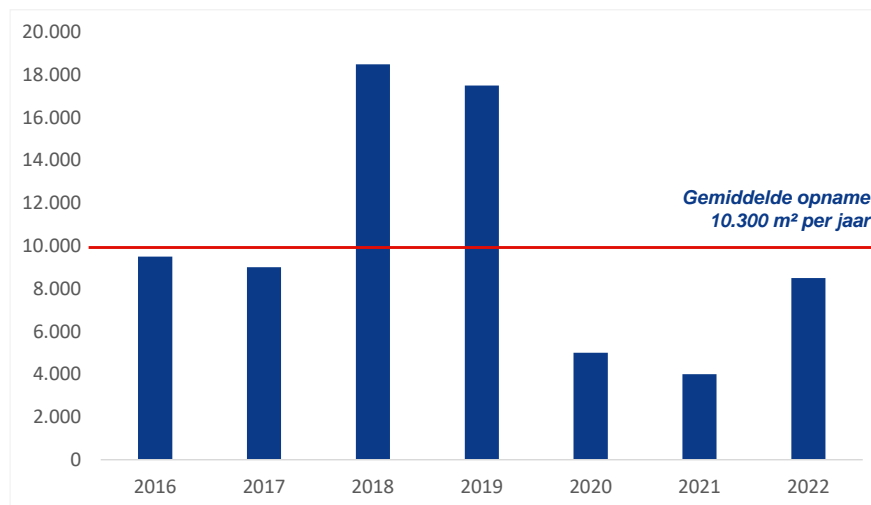
De grootste kantorenconcentraties zijn Hanzepark (34%), De Kien / Stadscampus (22%) en Zutphenseweg (20%). In hoofdstuk 3 komen de kantorenlocatie uitgebreid aan bod met verdiepingen op het aanbod, de typen gebruikers, ontwikkelkansen en opgaven.

Kantorendynamiek

De kantorenmarkt heeft zich in de afgelopen jaren wisselend ontwikkeld. De dynamiek heeft voor het overgrote deel plaatsgevonden binnen de bestaande kantorenvorraad. In de afgelopen jaren heeft nauwelijks nieuwbouw van zelfstandige kantoren plaatsgevonden.

De vraag naar kantoren (kantorenopname) was over de afgelopen 7 jaar gemiddeld 10.300 m² vvo per jaar. De vraag is in 2022 na twee mindere coronajaren redelijk hersteld (figuur 3).

Figuur 3 Kantorenopname Deventer in m² vvo (2016-2022)



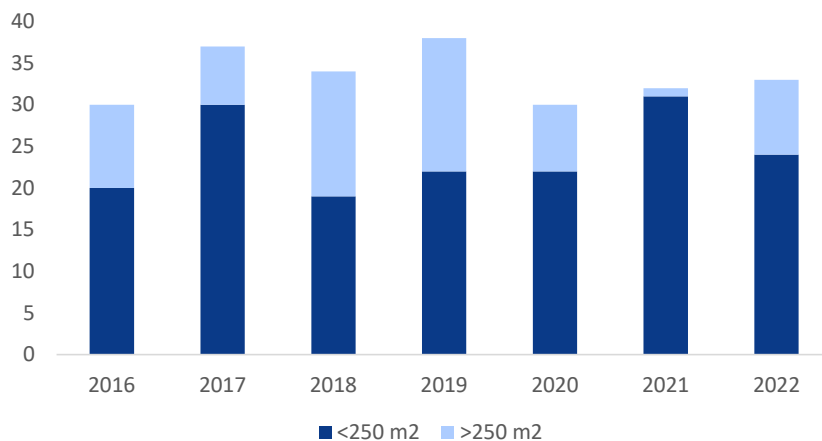
Bron: Dynamis, 2023; bewerking BCI

De kantoorgebruikers in zijn voor het overgrote deel lokale of regionale partijen. Er was in de afgelopen 10 jaar zeer beperkt bovenregionale belangstelling voor (kantoor)vestiging in Deventer. Toekomstige groei moet daarom vooral van de lokaal gevestigde spelers komen.

Ongeveer 80% van de opnames is interne en 20% komt van gebruikers uit de omliggende gemeenten. Wat de makelaars in Deventer opvalt is dat vooral in de laatste jaren meer vraag komt vanuit omliggende steden, zoals Apeldoorn en Zutphen. De verklaring die hiervoor wordt gegeven is dat daar de krapte is toegenomen en gebruikers zodoende verder kijken.

De kantooropname uitgesplitst in aantallen voor de periode 2016-2022 laat zien dat het aantal opnames vrij stabiel is met 30 tot 40 opnames per jaar (figuur 4). In absolute zin worden er vooral kantoren met een omvang kleiner dan 250 m² opgenomen. Echter wordt het opnamevolume vooral bepaald door de grotere opnames met een omvang groter dan 250 m² vvo.

Figuur 4 Kantorenopname in aantallen (2016-2022)

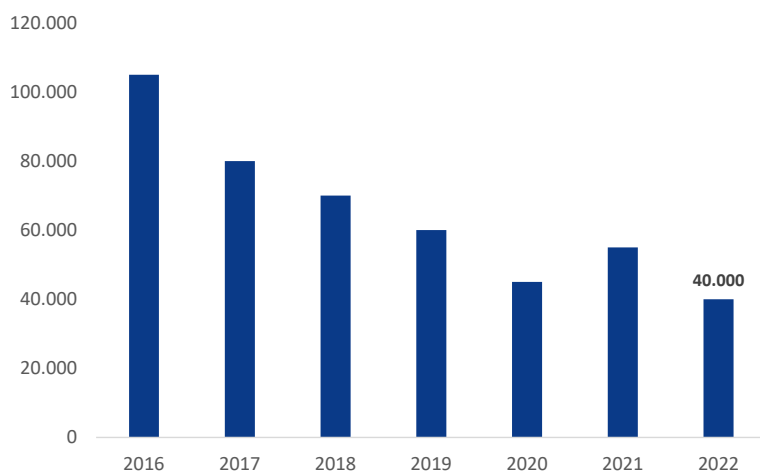


Bron: Dynamis, 2023; bewerking BCI

Kantorenaanbod

In de periode 2016-2022 is het aanbod van kantoren in Deventer (net als in veel andere steden) fors afgenomen (figuur 5). De afname is voor een belangrijk deel te verklaren door de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar andere functies (met name wonen). De totale kantorenvorraad in gebruik in Deventer is redelijk stabiel gebleven.

Figuur 5 Kantorenaanbod Deventer (in m²)

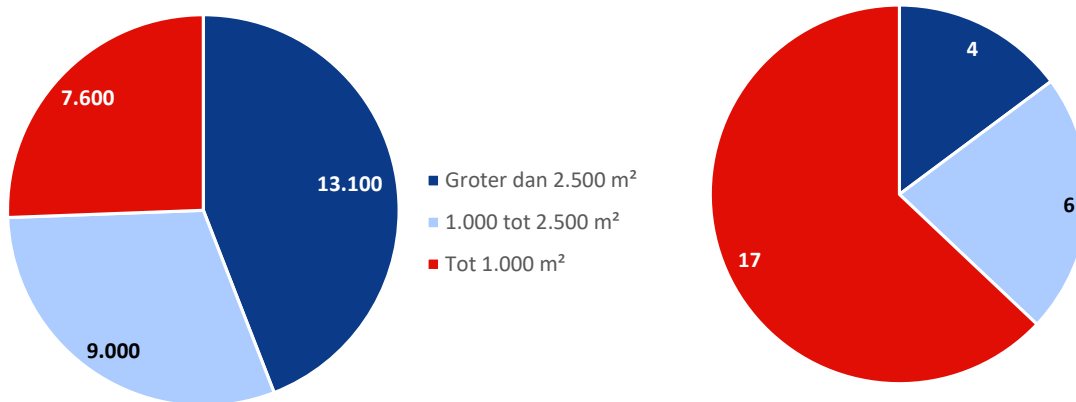


Bron: Dynamis, 2023

In 2023 wordt er in Deventer 40.000 m² aan kantoren aangeboden. In 2016 was dat nog meer dan 100.000 m² en in 2021 circa 55.000 m². In samenwerking met de landelijke vastgoedmakelaar Dynamis en een lokale bedrijfsmakelaar is het aanbod (van 40.000 m²) nader gescreend. Hieruit is gebleken dat het werkelijke kantorenaanbod lager is, namelijk 29.700 m². Een aantal kantoren bleek namelijk inmiddels weer in gebruik te zijn of een kantoor stond ten oprechte als leegstaand op de lijst. Dit benadrukt het belang van lokale monitoring. Het aanbod van kantoren (29.700 m²) in Deventer is verspreid over 27 kantoorpanden die verspreid zijn over de stad. De 10 kantoren met een aanbod groter dan 1.000 m² zijn goed

voor 74% van het totale aanbod (22.100 m²). De 17 panden kleiner dan 1.000 m² zijn 'slechts' verantwoordelijk voor een kwart van de leegstand.

Figuur 6 Opname kantoren naar grootteklasse: links metrage en rechts aantallen (Bron: Dynamis, 2023)



De leegstanaad kantoorpanden zijn overwegend geconcentreerd binnen de kantorenlocaties (maar 1 kantoor erbuiten). Het gaat om 4 kantoren op Hanzepark, 2 kantoren op Zutphenseweg, 2 panden aan de Hunneperkade en 1 in de nabijheid van het station (Boreelplein). In het kader van dit onderzoek zijn de 10 grootste panden nader onderzocht en is een factsheet opgesteld. Het overzicht is overgedragen aan de gemeente Deventer en kan gebruikt worden in gesprekken met vastgoedeigenaren.

Van het totale kantorenaanbod van 29.700 m² is niet elke meter meer geschikt om door een gebruiker te worden gehuurd/opgenomen. Een deel wordt door lokale marktexperts als incurant beschouwd. Op basis van een beoordeling van de individuele kantoorpanden komt het incurante kantorenaanbod uit op 10.200 m². Hiervan is 2.900 m² gelegen op Hanzepark, 2.900 m² aan de Zutphenseweg en 2.400 m² aan de Bergweidedijk (buiten kantorenlocatie). De overige incurante kantorenvorraad is verspreid op andere locaties in de stad.

2.3 Relevante beleidscontext

Omgevingsvisie Deventer (2019)

In de Omgevingsvisie van Deventer (2019) krijgen werkgebieden specifieke aandacht:

“Om in te kunnen spelen op de dynamiek van de economie en de (internationale) markt moet er ruimte voor ondernemerschap zijn. Ruimte om waardevast te investeren, te groeien en samen te werken. De opgave is de veerkracht en inventiviteit van de ondernemers optimaal te blijven faciliteren en in te spelen op ontwikkelingen in de markt.”

“De stadscampus wordt gezien als dé kantoren- en onderwijslocatie van Deventer, waar de kennis- en open informatiestad zich toont. Er wordt gestreefd naar een levendig milieu, dat stimuleert tot interactie en innovatie. In het overige werklandschap staat kantoorruimte leeg. Door nieuwe kantoorconcepten toe te passen -zoals in het Hanzepark- kan leegstand voorkomen worden. De uiteindelijk niet benutte plancapaciteit voor kantoren wordt weg bestemd.”

Perspectief Ruimte voor Werken (2023)

Het perspectief Ruimte voor Werken (BCI, 2023) beschrijft een integraal en samenhangend beeld voor de ontwikkeling van werklocaties voor de komende jaren (tot 2040), gebaseerd op wat Deventer als werkstad wil zijn. Het doel is een evenwichtige en passende ontwikkeling van de ruimte voor economische activiteiten als belangrijk onderdeel van de bredere ambities van de stad. Op basis van huidige economische structuren, ontwikkelingen in economie en ruimte en lopende planontwikkelingen op de werklocaties zijn ruimtelijk-economische keuzes geadviseerd aan de gemeente Deventer.

De groeistrategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen' kent een groeiambitie van 11.000 woningen tot 2035 en koerst af op 110.000 tot 115.000 inwoners (nu 100.500). Met de huidige 52.000 arbeidsplaatsen is er sprake van een verhouding van 2 inwoners op 1 arbeidsplaats. Als de economische ambitie van Deventer tot 2040 in balans gebracht zou worden met de woningbouwambitie, dan zouden er 7.500 arbeidsplaatsen bij moeten komen. Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1% (500 per jaar).

Als wordt aangenomen dat de werklocaties – waar op dit moment 51% van arbeidsplaatsen zijn gevestigd – ook in de toekomst 51% van de groei (van 7.500) gaan opvangen dan gaat het om 3.800 arbeidsplaatsen. Welk deel van deze arbeidsplaatsen kantoorbanen zijn is nog niet exact te voorspellen. Op basis van de huidige arbeidsplaatsverdelingen zou het kunnen gaan om 1.200 tot 1.300 extra banen op de kantorenlocaties.

Het Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer beschrijft een integraal en samenhangend beeld voor de ontwikkeling van werklocaties voor de komende jaren (tot 2040), gebaseerd op wat Deventer als werkstad wil zijn. Ook voor de kantorenmarkt zijn op basis van de huidige economische structuren, ontwikkelingen in economie en ruimte en lopende planontwikkelingen strategische keuzes gemaakt.

3.1 Groeistrategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen'

De gemeente Deventer gaat in de komende 15 jaar voor een strategie die uitgaat van een stevige woningbouwuitbreiding, dit in combinatie met het versterken en verjongen van de arbeidsmarkt. Deventer zit in op de ontwikkeling van een traditionele industriestad naar een moderne duurzame maak- en open innovatiestad.

Een strategie voor de kantoren kan een bijdrage leveren aan het versterken en verjongen van de arbeidsmarkt. Door de aanwezigheid van sterke bedrijvigheid kan de arbeidsmarkt goed functioneren en kunnen banen met toekomstperspectief gecreëerd worden. Anderzijds kan een te krappe arbeidsmarkt de economische ontwikkeling van bedrijven remmen.

Er zijn kansen geïdentificeerd om extra in te zetten op het aantrekken van nieuwe bedrijven in branches met groeipotentieel, die goed passen bij de economische koers van Deventer naar een duurzame maak- en open innovatiestad. De kantoren kunnen daar – net als de bedrijfsruimten – een belangrijke rol in spelen. Voorbeelden van sectoren die profiteren van een toekomstbestendig kantorenaanbod zijn internet- en contentbedrijven, grafisch vormgevers, data-, tech- en civieltechnische bureaus. De kantoren dragen daarmee ook bij het creëren de een aantrekkelijke woonstad voor de creatieve stedeling. Dat vraagt om levendige kantorenmilieus met veel interactie en innovatie.

Werken aan betekenisvolle kantorenlocaties

De opgave, zoals beschreven in het Perspectief, voor Deventer in de komende jaren is het sturen op een kantorenvorraad van de juiste kwaliteit op de beste locaties. Waar de groei van het aantal vierkante meters in gebruik beperkt zal 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 en meer ruimte voor ontmoeten en interactie in een prettige omgeving.

De voornaamste uitdaging ligt niet zozeer in het kunnen aanbieden van voldoende vierkante meters kantooruimte, maar om het kunnen aanbieden van de juiste kwaliteit. Om talent aan te kunnen trekken, kijken kantoorgebruikers steeds nadrukkelijker naar de kwaliteit van de vestigingsomgeving. Een omgeving met een mix aan functies (wonen, werken, sporten, recreëren, horeca) waar werknemers graag werken maar ook verblijven geniet dan de voorkeur.

3.2 Overzicht kantoorlocaties

De kantorenlocaties in Deventer – verantwoordelijk voor 90% van de totale kantorenvorraad – zijn centraal gesteld in het advies. Op onderstaand kaartbeeld (figuur 7) zijn de Deventer kantorenlocatie weergegeven. De kantorenlocaties zijn grotendeels gelegen aan de Kennisas. Deze wordt gevormd door de verschillende gebieden in ontwikkeling van stadscampus De Kien, via Roto- en Havenkwartier tot het Gasfabriekterrein en de Zutphenseweg in de Poort van Deventer aan de A1. De gemeente heeft de ambitie om de Kennisas te ontwikkelen tot een innovatiedistrict met verschillende typen werkmilieus en mix van functies.

Figuur 7 Kantorenlocaties Deventer



Bron: Buck Consultants International, 2023

In de onderstaande tabel zijn de kerngegevens voor de kantorenlocaties weergegeven met betrekking tot voorraad, aanbod en plancapaciteit:

Locatie	Voorraad			Aanbod		Plancapaciteit	
	Totaal	In gebruik	In aanbod	Courant	Incourant	Hard	Zacht
Binnenstad	22.000	20.200	1.800	1.800	-	-	-
De Kien / Stadscampus	80.000	77.400	2.600	900	1.700	-	6.000
Havenkwartier	15.000	14.700	300	300	-	-	-
Zutphenseweg	75.000	70.800	4.200	1.500	2.700	-	-
Hanzepark	125.000	115.200	9.800	6.900	2.900	-	-
Hunneperkade	26.000	19.600	6.400	6.400	-	-	-
Roto-kwartier	-	-	-	-	-	-	9.000
Gasfabriekterrein	4.500	4.500	-	-	-	2.000	2.000
Totaal	347.500	322.400	25.100	17.800	7.300	2.000	17.000
Bergweidedijk 4 (>1.000 m²)	2.900	-	2.900	-	2.900	-	-
Overige kantoren (<1.000 m²)	19.600	17.900	1.700	1.700	-	-	-
Totaal	22.500	17.900	4.600	1.700	2.900	-	-
Totaal	370.000	340.300	29.700	19.500	10.200	2.000	17.000

Per kantorenlocatie is er een profiel op hoofdlijnen opgesteld met cijfers over de kantorenvoorraad, leegstand/aanbod en plancapaciteit. Verder zijn er voorbeelden van kantoorgebruikers genoemd om een beeld te vormen over het kantoorgebruik. Tot slot is er een toelichting gegeven op het kantorenmilieu en de kwaliteiten van de plek. In hoofdstuk 6 komen is een handelingsperspectief per kantorenlocatie geformuleerd voor de gemeente Deventer.

1 Binnenstad			
Voorraad:	22.000 m ² (6%)	Plancapaciteit:	0 m ²
Leegstand:	1.800 m ²	<i>Hard:</i>	0 m ²
<i>Courant:</i>	1.800 m ²	<i>Zacht:</i>	0 m ²
<i>Incourant:</i>	0 m ²		

Gebruikers

In de binnenstad zijn vooral zakelijk dienstverleners (bijv. advocaten, architecten, ontwerp-bureaus) en ICT gevestigd. Dit zijn typen gebruikers die kiezen voor een gebied met reuring en/of karakteristieke gebouwen. Ook Staatsbosbeheer Deventer is er gevestigd.

Nadere toelichting

De historische binnenstad van Deventer is een belangrijk economisch brandpunt van de stad met betekenis voor de regio. Het kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging met ruimte voor winkelen, uitgaan, wonen, werken, ontspanning en cultuur. De binnenstad is en blijft een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor kleinschalige bedrijven die waarde hechten aan goed openbaar vervoer, een hoog voorzieningenniveau, aantrekkelijke openbare ruimte en veel ruimte voor ontmoeting. Dit type werkmilieu is uniek in Deventer en zal aantrekkelijk blijven voor uiteenlopende typen bedrijven en organisaties.

2 De Kien / Stadscampus			
Voorraad:	80.000 m ² (22%)	Plancapaciteit:	6.000 m ²
Leegstand:	2.600 m ²	<i>Hard:</i>	0 m ²
<i>Courant:</i>	900 m ²	<i>Zacht:</i>	6.000 m ²
<i>Incourant:</i>	1.700 m ²		

Gebruikers

Vooraf grotere zakelijk dienstverleners en ICT-bedrijven. Dit zijn typen gebruikers die kiezen voor de goede OV-bereikbaarheid en de nabijheid van de binnenstad. Voorbeelden van bedrijven zijn: Witteveen + Bos, Topicus, TAUW.

Nadere toelichting

De Kien Stadscampus omvat het stationsgebied van Deventer en vormt de toegang tot de historische binnenstad en ligt aan het begin van de Kennisas van Deventer. Door de goede ligging met aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer is het aantrekkelijk om te werken en te wonen. Het is belangrijk om te benadrukken dat De Kien geen wetenschappelijke campus is waar fundamenteel onderzoek wordt gedaan, maar een plek waar kennis van ICT en techniek talent tastbaar en toepasbaar wordt.

3 ROTO-kwartier

Voorraad:	0 m ² (0%)	Plancapaciteit:	9.000 m ² (max)
Leegstand:	0 m ²	<i>Hard:</i>	0 m ²
<i>Courant:</i>	0 m ²	<i>Zacht:</i>	9.000 m ²
<i>Incourant:</i>	0 m ²		

Gebruikers

Nieuw te ontwikkelen voor kleinschalige kantoorgebruikers.

Nadere toelichting

Het ROTO-kwartier (5,0 hectare bruto) beschikt over een centrale ligging dicht bij de historische binnenstad, de Stadscampus en de entree van de stad. Ook de grotere uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Deze uitvalswegen vormen tegelijkertijd een fysieke barrière richting het centrum. Het gebied wordt nu gekenmerkt door een aaneenschakeling van gebouw(de-len) die door de jaren heen zijn gerealiseerd.

4 Havenkwartier

Voorraad:	15.000 m ² (4%)	Plancapaciteit:	0 m ²
Leegstand:	300 m ²	<i>Hard:</i>	0 m ²
<i>Courant:</i>	300 m ²	<i>Zacht:</i>	0 m ²
<i>Incourant:</i>	0 m ²		

Gebruikers

Het Havenkwartier bestaat uit drie deelgebieden die elk hun eigen karakter hebben. In het gebied aan de westzijde (langs de Mr. H.F. de Boerlaan) zijn al veel ontwikkelingen geweest gericht op wonen, werken en leisure. Aan de oostzijde (Hanzeweg) is er sprake van milieuzonering en daar zijn werkfuncties passend. Het derde deelgebied is het Haveneiland, waarvan het zuidelijke deel ook binnen de milieucirkels valt. In het noordelijke deel wordt woningbouw als een reëel optie gezien.

De werkfuncties in het Havenkwartier betreffen vooral bedrijfsmatige activiteiten, zoals de creatieve sector, ondernemerskavels, startups en ateliers. Het gebied is niet geschikt voor de grotere kantoorgebruikers, maar wel voor kleinschalige kantoren, al dan niet in combinatie met bedrijfsmatige functies. Voorbeelden van (typen) bedrijven zijn: MAN - Bouwkundig Bureau, Kommotiv; creatieve communicatie, grafisch ontwerp, webdesign, Studio Groen + Schild.

Nadere toelichting

Het Havenkwartier is volop in ontwikkeling. Delen van het gebied transformeren van een haventerrein naar een gemengde creatieve stadswijk waar industrieel erfgoed wordt gecombineerd met nieuwbouw. In het ontwikkelingsplan voor het Havenkwartier wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in deelgebieden met verschillende perspectieven. Aan de westzijde (langs Mr. H.F. de Boerlaan) is er al veel gebeurd en is er sprake van een mix van wonen, werken en leisure.

5 Zutphenseweg

Voorraad:	75.000 m ² (20%)	Plancapaciteit:	0 m ²
Leegstand:	4.200 m ²	<i>Hard:</i>	0 m ²
<i>Courant:</i>	1.500 m ²	<i>Zacht:</i>	0 m ²
<i>Incourant:</i>	2.700 m ²		

Gebruikers

Het gebied heeft een sterk monofunctioneel kantorenkarakter met overwegend zakelijk dienstverleners. Voorbeelden van bedrijven zijn: Antea Group, Unica ICT Solutions, Advocatenpraktijk Mr. B.N. Haacker.

Nadere toelichting

De Zutphenseweg huisvest aan de oostzijde en richting de kruising met de Hanzeweg diverse grootschalige moderne kantoorpanden (voorraad van circa 75.000 m²). Het betreft een belangrijk deel van de Deventer kantorenmarkt. De locatie is direct ontsloten op de A1, de entree van Deventer. Aan de overzijde van de Zutphenseweg ligt het S/Park met een hoge milieucategorie.

6 Hanzepark

Voorraad:	125.000 m ² (34%)	Plancapaciteit:	0 m ²
Leegstand:	9.800 m ²	<i>Hard</i> ¹ :	0 m ²
<i>Courant:</i>	6.900 m ²	<i>Zacht:</i>	0 m ²
<i>Incourant:</i>	2.900 m ²		

Gebruikers

De laatste jaren is er hard gewerkt om Hanzepark nieuw elan te geven. Bedrijven en eigenaren hebben fors geïnvesteerd in upgrading, uitstraling en verduurzaming. Daarnaast is een aantrekkelijk vestigingsmilieu gecreëerd voor een grote groep ZZP'ers, o.a. actief in de online marketing, ontwerp en IT. De kantoorgebruikers op het Hanzepark zijn zeer uiteenlopend en veelal klein- en middelgroot. Daarnaast zijn er een aantal toonaangevende, grote bedrijven gevestigd waarvoor de omvang van het pand en de goede autobereikbaarheid uitgangspunt zijn geweest. De volgende sectoren zijn sterk aanwezig: zorg gerelateerd, ICT en ZZP'ers. Voorbeelden van bedrijven zijn: VHD (telefooncentrale), Spie Building Solutions, Drukwerkdeal, Facto Geo, VolkerRail Deventer, Senzora Detergents.

Nadere toelichting

De kantorenlocatie Hanzepark aan de Keulenstraat, Munsterstraat, Bergweidedijk en Wismarstraat is ontwikkeld in de jaren '80 en '90. Het kantorengedebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van middelgrote kantoren waarvan een deel in de afgelopen jaren door eigenaren is geüpgraded. Een gedeelte van het Hanzepark is zichtbaar vanaf de snelweg A1 en is per auto goed ontsloten.

¹ Op de Bergweidedijk is conform het vigerende bestemmingsplan kantoorontwikkeling mogelijk (locatie naast het bedrijf Deventrade). Het is op dit moment niet inzichtelijk of dit ook een zelfstandig kantoor kan zijn. Dit dient door de gemeente Deventer nader in beeld gebracht te worden.

7 Gasfabriekterrein

Voorraad:	4.500 m ² (1%)	Plancapaciteit:	4.000 m ²
Leegstand:	0 m ²	<i>Hard:</i>	2.000 m ²
<i>Courant:</i>	0 m ²	<i>Zacht:</i>	2.000 m ²
<i>Incourant:</i>	0 m ²		

Gebruikers

Het Gasfabriekterrein is een vestigingsplaats voor startende ondernemingen die werken aan schaalbare en innovatieve producten en technologieën. Het terrein is een zakelijk innovatiemilieu met open innovatie en een aantrekkelijke werkomgeving. Op de locatie zijn ook partijen als het Ondernemershuis Deventer en Saxion gevestigd om ondernemerschap aan te jagen. Andere voorbeelden van bedrijven zijn: ENTRACE (softwarebedrijf), Frescon Online Branding B.V., Programic B.V.

Nadere toelichting

Het Gasfabriekterrein is onderdeel het bedrijventerrein Bergweide V en daarmee ook van de Kennisas. De huidige kantorenvorraad is ongeveer 4.500 m² en er zijn plannen om meer ruimte te bieden aan onder meer kantoorgebruikers, als onderdeel van en ondersteunend aan de innovatieve bedrijvigheid.

8 Hunneperkade

Voorraad:	26.000 m ² (7%)	Plancapaciteit:	0 m ²
Leegstand:	6.400 m ²	<i>Hard:</i>	0 m ²
<i>Courant:</i>	6.400 m ²	<i>Zacht:</i>	0 m ²
<i>Incourant:</i>	0 m ²		

Gebruikers

De Hunneperkade is een kantorenstrook aan de noordzijde van bedrijventerrein Bergweide. Er zijn met name adviesbureaus, dienstverlenende bedrijven en verder enkele (uit-eenlopende) bedrijfsfuncties gevestigd. Voorbeelden van bedrijven zijn: KonnecteD, Keolis, SAFE ruimteverhuur.

Nadere toelichting

Dit is voor een groot deel de (voormalige) Wolters Kluwer locatie. Het gebied is ontsloten via de Hanzeweg en de N344. Het gebied ligt middenin Deventer, op redelijke afstand van de binnenstad.

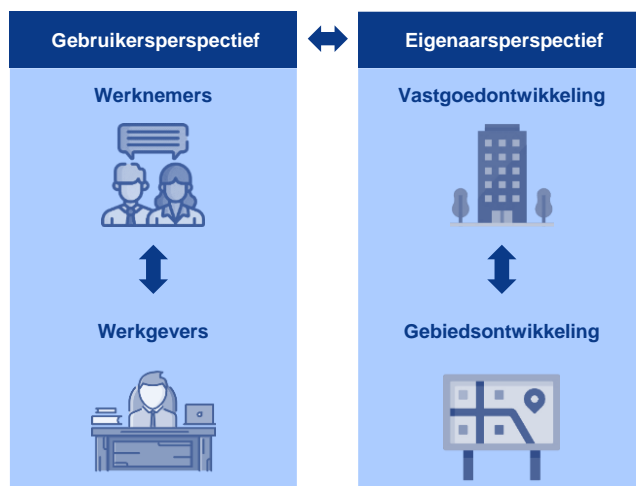
Voldoende en geschikt aanbod van kantoren is een belangrijke voorwaarde om de gewenste economische ambities van Deventer waar te kunnen maken. De behoefte-raming in dit hoofdstuk geeft inzicht in de te verwachte ontwikkeling van de kwantitatieve én kwalitatieve vraag naar kantoren. Het inzicht in de kantorenbehoefte vormt de basis voor het maken van nieuw kantorenbeleid, ruimtelijke planning van de planvoorraad en investeringen in het verbeteren van de kwaliteit van bestaande kantorenlocaties.

4.1 Veranderingen in het kantoorgebruik

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 hebben 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.

Hieronder volgt een nadere duiding van het veranderend kantoorgebruik vanuit verschillende perspectieven. Het gebruikersperspectief gaat in op de wensen/eisen die gesteld worden door werknemers aan een kantooromgeving. Werkgevers (vaak huurders) willen hierop inspelen door aantrekkelijke kantooromgevingen te bieden waar werknemers graag willen werken (aantrekken en behouden van talent).

Het eigenaarsperspectief hangt hier nauw mee samen, omdat vastgoedontwikkelaars (pand-eigenaren) investeren in een kantoorpand om aantrekkelijk te zijn voor zowel bestaande en nieuwe huurders. De aantrekkelijkheid van dit kantoorpand wordt in toenemende mate bepaald door de omgeving (voorzieningen, reuring, etc.) en de kwaliteit van de bereikbaarheid (hoogwaardig ov/snelweg).



De perspectieven bieden handvatten over de 'kwaliteit' die gevraagd gaat worden. Het is belangrijk dat de kantorenlocaties daar (waar mogelijk) op in gaan spelen, zowel bij nieuwe plannen als bij herontwikkelingsinitiatieven.

Het gebruikersperspectief

Werknemers

- De opkomst van het hybride werken is door COVID-19 versneld. Veel werknemers zijn teruggekeerd naar kantoor, maar thuiswerken is een permanent onderdeel van het bestaan geworden
- Doordat werknemers thuiswerken en werken op kantoor afwisselen, wordt het kantoor steeds meer als een ontmoetingsplaats gezien. Samenkomen met collega's of klanten in het 'clubhuis' geniet nog steeds de voorkeur boven een digitale bijeenkomst
- Wel zijn de momenten op kantoor schaarser dan voorheen. Het kantoor en de omgeving moeten dan ook aan steeds meer eisen en verwachtingen voldoen om voor werknemers van toegevoegde waarde te zijn. Dit gaat niet alleen over goede faciliteiten, maar ook de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving
- Het kantoor wordt door werknemers geassocieerd met comfort, ontmoeting (collega's en klanten) en gezonde faciliteiten (gezonde lunch, ommetje tussen de middag, etc.)

Werkgevers

- Werkgevers (bedrijven en organisaties) willen dat werknemers productief blijven en zich in sterke mate met elkaar verbonden voelen. Werkgevers willen dat de kantooromgeving het hybride werken beter stimuleert, onder meer door een passend aanbod van functies
- Voor werkgevers blijft het kantoor belangrijk voor het bewaren van de bedrijfscultuur en het ontstaan van toevallige ontmoetingen. Het is een plaats waar werknemers kunnen samenwerken en waardevolle interacties met elkaar aangaan (ontmoetingsfunctie)
- Werkgevers zijn zich ervan bewust dat deze veranderingen gevolgen heeft voor de kantoorinrichting, de planning van de kantoorbezetting en het belang van de gelijkheid tussen fysiek en virtueel aanwezige medewerkers

Het eigenaarsperspectief

Vastgoedontwikkeling

- Ontwikkelaars en beleggers die actief zijn in het kantorensegment moeten werkgevers aantrekkelijke en onderscheidende kantoren aanbieden. Het kantoor moet toegevoegde waarde bieden, zodat werknemers het kantoor prefereren boven de virtuele (thuis)werk-omgeving
- De wensen en behoeften van werknemers (en werkgevers) zijn bepalender bij het ontwerp en de inrichting van het kantoor. Dit leidt tot een meer gebruiksgerichte benadering van de werkplek en het kantoor
- Dit vraagt om herontwikkeling van verouderde kantoren binnen aantrekkelijke omgevingen, omdat nieuwbouw van kantoren op dit moment markt- en kostentechnisch lastig is in Deventer (geldt in vrijwel alle gemeenten in Nederland)
- Op het gebied van duurzaamheid zijn er grote opgaven voor kantoorpanden. Per 2023 moeten panden minimaal een energielabel C hebben om als kantoor gebruikt te mogen worden. In de gemeente Deventer is dit bij 23% van de kantoorruimten echter nog niet het geval, wat blijkt uit cijfers van CBRE (april, 2023). Vanaf 2027 eisen aangescherpte EU-richtlijnen over energieprestaties van gebouwen zelfs dat niet alleen de prestaties op papier, maar ook het werkelijke energieverbruik van gebouwen wordt gemeten.

Gebiedsontwikkeling

- Er is sprake van een verschuiving van functionele naar meer betekenisvolle kantoren (locaties) waar werknemers graag willen werken. Dit leidt ertoe dat omgevingen en gebouwen met veel dynamiek en interactie meer in trek raken
- Op meer betekenisvolle locaties is niet alleen een goede (ov-)bereikbaarheid en stedelijke ligging noodzakelijk, ook de verblijfskwaliteit is van belang
- Het thuiswerken is ingeburgerd, waardoor het kantoor en dus ook de kantorenlocatie onderscheidend vermogen moeten bieden aan werknemers en bezoekers. Men stelt hoge eisen aan de kwaliteit van de openbare ruimte met groen en een hoog voorzieningsniveau (bijv. horeca, retail, sport, hotel, onderwijs)
- De ontwikkelingen in kantoorgebouwen en op kantorenlocaties dragen bij aan de aantrekkingskracht van het stedelijk gebied. De kenniseconomie waarin menselijk kapitaal van cruciaal belang is vraagt namelijk om nabijheid (agglomeratiekracht). In een stad als Deventer is clustering van bedrijven mogelijk, waardoor de uitwisseling van kennis en innovatie wordt gestimuleerd.

Perspectief ontwikkelaars en beleggers op de kantorenmarkt.

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

- De markthuur (per m²) die kantoorgebruikers bereid zijn te betalen is te laag;
- Er is leegstand (boven frictie) en daardoor 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 Deventer.

De conclusie is dat de kansen op nieuwbouw van kantoren beperkt zijn in de huidige kantorenmarkt en dat herontwikkeling van bestaande gebouwen op aantrekkelijke plekken (zoals Kop Handelskade en Roto) kansrijker is, omdat hier de ruimte voor investeringen vanuit de markt groter is.

4.2 Kantorenmilieus

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.

Voor de gemeente Deventer is een onderscheid gemaakt in vier typen kantorenmilieus. De kantorenmilieus worden hieronder kort beschreven en komen ook terug in de kwalitatieve behoefteanalyse en bij de handelingsperspectieven per kantorenlocatie.

Centrummilieu

Onder centrummilieus verstaan we kantoorlocaties die in of rondom de binnenstad van steden liggen, meestal nabij een ov-locatie. De gebieden hebben een grote hoeveelheid aan verschillende soorten voorzieningen. De meest voorkomende bedrijven maken gebruik van flex kantoren in bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening of ICT, maar ook grafisch vormgevers en civieltechnische bureaus. In Deventer zijn de binnenstad en een deel van De Kien / Stadscampus een centrummilieu.

Woon-werkmilieu

Woon-werkmilieus hebben een verscheidenheid aan woon- en werkfuncties die goed naast elkaar kunnen bestaan. De werkfuncties zijn vaak kantoorachtig of dienstverlenend, zoals Retail. De meest voorkomende bedrijven maken gebruik van (flex)kantoren en zijn MKB zakelijke diensten of ICT gerelateerd. In Deventer zijn het ROTO-kwartier en delen van het Havenkwartier een woon-werkmilieu.

Kantorenpark

Kantorenparken worden overwegend gekenmerkt door de kantoorfunctie. De locatie is vaak goed ontsloten via uitvalswegen of een niet-hoofd ov-knooppunt. De meest voorkomende bedrijven zijn zakelijk (adviesbureaus, accountancy) of dienstverlenend (uitzendbureaus, B2C) gerelateerd. In Deventer zijn de Zutphenseweg en Hanzepark kantorenparken.

Innovatiemilieu

Innovatiemilieus worden gekenmerkt door maken, ontwikkelen en experimenteren. Het kan rondom een kennisdrager zijn zoals een hogeschool, universiteit of ziekenhuis, maar ook gebieden met clusters van creatieve en/of innovatieve bedrijven. De meest voorkomende bedrijven zijn zogenoemde 'stand alone units', in science, R&D, data en Tech bedrijven, IT of innovatieve foodbedrijven. In Deventer zijn het Gasfabriekterrein en een deel van De Kien / Stadscampus een innovatiemilieu.

De 8 kantorenlocaties van Deventer zijn gekoppeld aan de 4 typen kantorenmilieus. Daarbij is rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelrichting van de locaties in bestaand beleid en in ontwikkelvisies. Zo is het ROTO-kwartier beschouwd als een woon-werkmilieu waar kantoorgebruikers zich in de toekomst kunnen vestigen.

Centrummilieu	Innovatiemilieu	Kantorenpark	Woon-werkmilieu
Binnenstad		Zutphenseweg	ROTO-kwartier
De Kien / Stadscampus (50/50%)		Hanzepark	Havenkwartier
	Gasfabriekterrein		

Als we kijken naar de huidige verdeling van de kantorenvorraad over de typen milieus, dan is te zien dat ruim 50% van de voorraad als kantorenpark te typeren is. Deze huidige verdeling wordt in de match van vraag en aanbod gebruikt om de kwalitatieve behoefte aan bepaalde kantorenmilieus te onderbouwen.

Figuur 8 Verdeling kantorenvoorraad per kantorenmilieu

Kantorenmilieu	Voorraad	
	Metrage (m ²)	Aandeel 2023
Centrummilieu	62.000	17%
Innovatiemilieu	44.500	12%
Kantorenpark	200.000	54%
Woon-werkmilieu	15.000	4%
Kantoren op BT	28.900	8%
Solitair	19.600	5%
Totaal	370.000	100%

4.3 Vraagruiming kantoren

De toekomstige vraag naar kantoren in Deventer wordt bepaald door de economische- en werkgelegenheidsontwikkelingen, de locatievoorkeuren van kantoorbedrijven en de ontwikkeling van het vloergebruik per kantoorbaan. De raming van kantoren is uitgevoerd aan de hand van twee beleidsneutrale scenario's en één beleidsrijk scenario op basis van de groeiambitie van Deventer.

De uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de berekening van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Deventer worden hierna een-voor-een toegelicht. Het doel van de behoefte-raming is om een goed beeld te vormen van de mogelijke ontwikkeling van de vraag in de komende jaren (2023 t/m 2030 en 2031 t/m 2040).

In de huidige situatie van Deventer is er 357.000 m² aan kantorenvoorraad in gebruik. Dit is inclusief een gezonde leegstand van 5% (frictieleegstand). In alle scenario's is rekening gehouden met een frictieleegstand, omdat bedrijven dan voldoende opties hebben om een kantoor te vinden dat voldoet aan de wensen. Een leegstand lager dan 5% kan ertoe leiden dat bedrijven niet kunnen verplaatsen binnen Deventer.

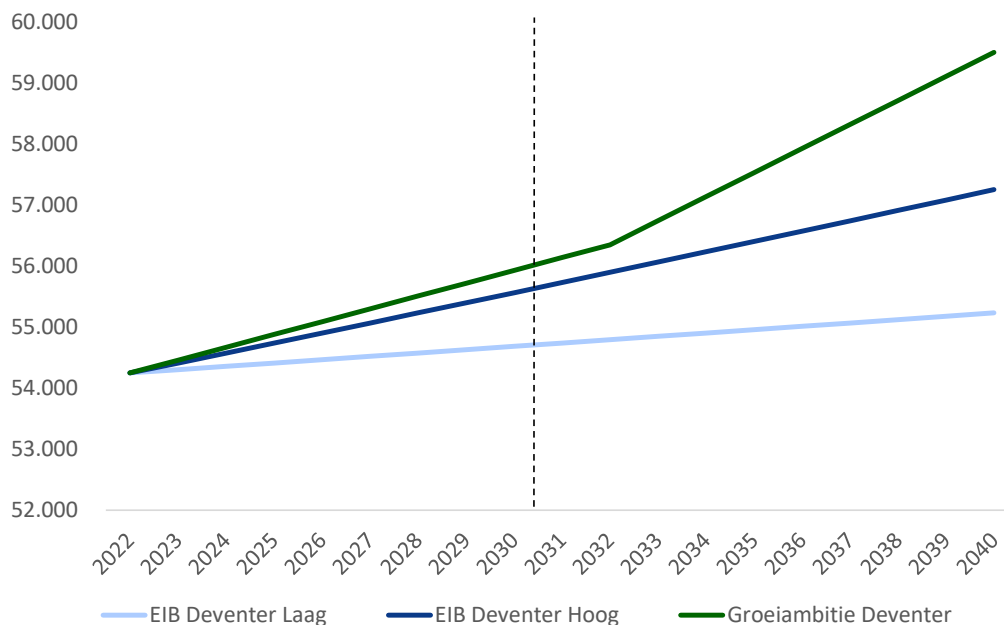
Werkgelegenheidsontwikkeling

Voor het invullen van de beleidsarme toekomstverwachtingen zijn de werkgelegenheidsprognoses van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) gehanteerd. Deze prognoses zijn in maart 2022 in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) opgesteld voor alle regio's in Nederland.

Voor het invullen van de beleidsrijke toekomstverwachting zijn de werkgelegenheidsverwachtingen van het Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer gehanteerd. De groei-strategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen' kent een groeiambitie van 11.000 woningen tot 2035 en koerst af op 110.000 tot 115.000 inwoners (nu 100.500). Met de huidige 52.000 arbeidsplaatsen is er sprake van een verhouding van 2 inwoners op 1 arbeidsplaats. In het scenario is rekening gehouden van een toename van 7.500 arbeidsplaatsen tot 2040. Die ontwikkeling is in lijn met een evenwichtige ontwikkeling van woningen/inwoners en banen.

Werkgelegenheidsontwikkeling	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
EIB Deventer Laag	0,1% p/j	0,1% p/j
EIB Deventer Hoog	0,3% p/j	0,3% p/j
Groeiambitie Deventer	0,4% p/j	0,7% p/j

Figuur 9 Ontwikkeling arbeidsplaatsen Deventer in drie scenario's



Bron: BIRO 2022, EIB 2022, Gemeente Deventer

Locatievoorkeur

De locatievoorkeur geeft aan welk deel van het totaal aantal banen er op de kantorenlocaties is gevestigd. De huidige locatievoorkeur voor kantoren is circa 25%. Dat betekent dat er in Deventer circa 13.500 kantoorbanen zijn. Deze locatievoorkeur is ook in de kantorenverkenning van 2019 gehanteerd en is beoordeeld als toepasbaar op de huidige marktsituatie.

Als basis voor het invullen van de locatietypevoorkeur voor kantoren zijn lokale data- en trendbeelden gehanteerd. Aanvullend zijn de toekomstverwachtingen in recente kantorenonderzoeken, de verwachtingen van lokale en regionale marktpartijen en onze bureauexpertise betrokken om naar 2030 en 2040 door te kijken.

Kantoorquotiënt

Het huidige ruimtegebruik per kantoorbaan bedraagt gemiddeld 26 m² en is gebaseerd op het aantal kantoorbanen in Deventer en de totale kantorenvorraad in gebruik. In de berekeningen is met een dalende kantoorquotiënt gerekend. Deze neemt in de periode tot 2040 af naar 25 m² per kantoorbaan. Het is niet uitgesloten dat het gemiddelde ruimtegebruik per kantoorbaan nog sneller zal afnemen, maar gezien de grote onzekerheid over deze trend is voor deze prognose uitgegaan van een conservatieve daling.

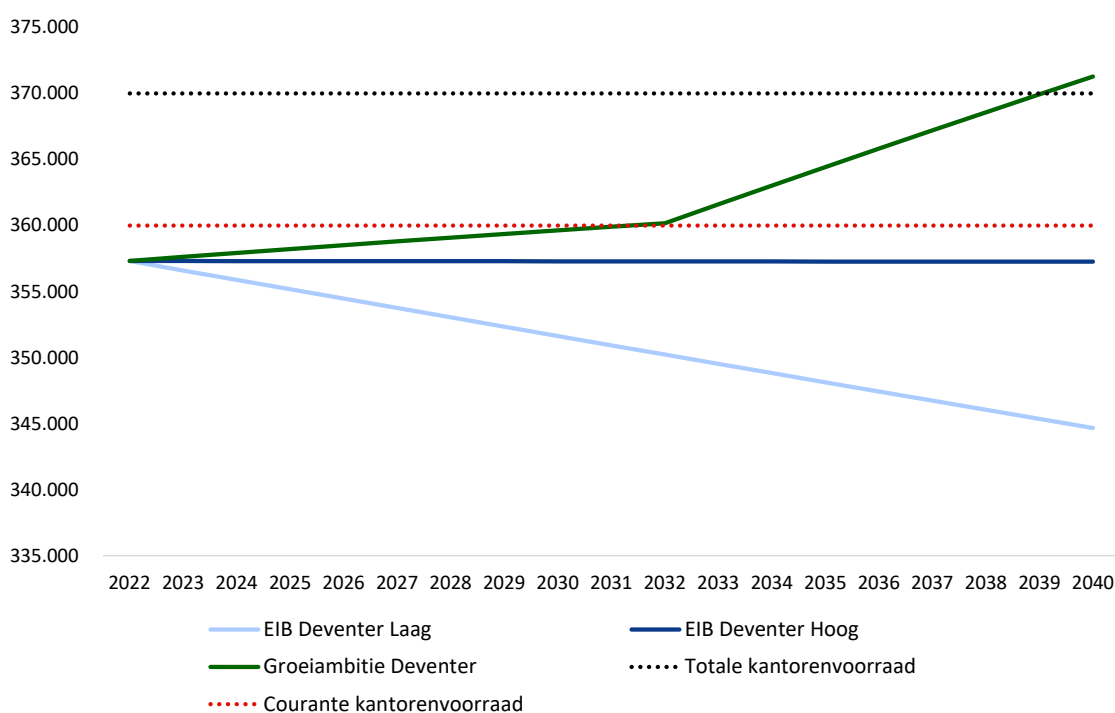
Uitbreidingsvraag

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd om de uitbreidingsvraag voor kantoren in Deventer nader in beeld te brengen:

	Banengroei	Locatievoorkeur	Kantoorquotient
EIB Deventer Laag	0,1% p/j	Stabiel op 25%	Afname 0,3%% p/j
EIB Deventer Hoog	0,3% p/j	Stabiel op 25%	Afname 0,3%% p/j
Groeiambitie 2023-2023	0,4% p/j	Stabiel op 25%	Afname 0,3%% p/j
Groeiambitie 2031-2040	0,7% p/j	Stabiel op 25%	Afname 0,3%% p/j

De variatie zit in de ontwikkeling van het totaal aantal arbeidsplaatsen in Deventer en dat is van grote invloed op het kantoorgebruik in Deventer.

Figuur 10 Uitbreidingsvraag per scenario voor kantoren Deventer (tot 2040) en kantorenvoorraad



In de twee beleidsarme (EIB-)scenario's is er kwantitatief geen vraag naar meer kantoren. In het lage scenario is er zelfs sprake van een afname van de vraag van 12.000 m² en in het hoge scenario blijft de kantorenvraag ongeveer gelijk aan de huidige situatie in 2023.

Uitbreidingsvraag	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
EIB Deventer Laag	- 5.000 m ²	- 7.000 m ²
EIB Deventer Hoog	0 m ²	0 m ²
Groeiambitie Deventer	+ 2.000 m ²	+ 11.600 m ²

De beleidsarme scenario's verhouden zich goed tot de recent opgestelde 'Behoefteraming Werklocaties Gelderland – Regio Stedendriehoek' voor kantoren. Hierin is de geraamde uitbreidingsvraag is zowel in het basis- en katalysatorscenario negatief. De (negatieve) prognoses van de uitbreidingsvraag zijn ook beleidsneutraal. Dat wil zeggen dat verregaande verstedelijkingsambities of nieuwe investeringen in de concurrentiepositie voor bepaalde sectoren niet worden meegenomen in de ramingen. Beleidskeuzes en -ambities kunnen een grote impact hebben op de ruimtevraag

Behoefteraming Werklocaties Gelderland – Regio Stedendriehoek – Kantoren

De totale uitbreidingsvraag voor kantoren in de prognose voor de regio Stedendriehoek (incl. Deventer) voor de perioden 2023-2030 en 2031-2040:

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Business as usual	EIB laag	+ 13.000 m ²	+ 19.000 m ²
	EIB hoog	+ 49.000 m ²	+ 61.000 m ²
Basisscenario	EIB laag	- 56.000 m ²	- 64.000 m ²
	EIB hoog	- 23.000 m ²	- 31.000 m ²
COVID-19 als katalysator	EIB laag	- 127.000 m ²	- 138.000 m ²
	EIB hoog	- 97.000 m ²	- 113.000 m ²

De geraamde uitbreidingsvraag is zowel in het basis- en katalysatorscenario negatief. In het business as usual is de verwachte vraag positief. Stec Groep acht het basisscenario het meest realistisch, maar het katalysatorscenario kan zeker ook optreden. De regio Stedendriehoek wordt geadviseerd om uit te gaan van een afname van de kantoren meters in gebruik van 23.000 m² (in het basisscenario).

De beleidsambities zijn wel onderdeel van het scenario Groeiambitie Deventer. Hier zijn de verstedelijkingsambities met een groei in het aantal inwoners en het aantal banen wel meegenomen. In het scenario met de groeiambitie van Deventer is er wel sprake van een lichte toename van de kantorenvoorraad in gebruik. Deze groeit met 3,9% tot 2040 met een uitbreidingsvraag van 13.600 m².

Vervangingsvraag

De vervangingsvraag is voor de periode tot 2040 lastig in te schatten en het is bovendien sterk afhankelijk van de beleidskeuzes van de gemeente Deventer. Er is geen vast jaarlijks vervangingspercentage gehanteerd. De omstandigheden voor nieuwbouw van kantoren zijn op dit moment ongunstig en de kans op een overschatting van de vervangingsvraag is daarom aanwezig. Bovendien heeft de gemeente Deventer geen actief beleid geformuleerd om incurante kantoren uit de markt te nemen.

In samenwerking met de lokale makelaars is wel een inschatting gemaakt van het incurante kantorenaanbod (dat niet meer door de markt zal worden opgenomen). Dit incurante aanbod is bepaald op 10.000 m² vvo. Dit deel van de voorraad wordt buiten beschouwing gelaten in de vraag-aanbod confrontatie.

4.4 Match vraag en aanbod

De huidige kantorenvoorraad in gebruik is het uitgangspunt voor het ramen van de benodigde kantorenvoorraad in de toekomst. De ruimtevraag wordt geconfronteerd met het beschikbare kantorenaanbod, waardoor inzicht ontstaat in de additionele behoefte.

Groeiscenario Deventer als uitgangspunt

Van de drie scenario's achten we het scenario met de Groeiambitie van Deventer als het meest reëel. Dat is gebaseerd op de actuele ontwikkelingen in de economische structuur van Deventer, de kenmerken van de huidige kantoorgebruikers (sterke lokale binding) en de forse opgave ten aanzien van verstedelijking waarvoor concrete plannen worden ontwikkeld.

Kwalitatieve vraagverwachting per kantorenmilieu

Op basis van de analyses van trends en ontwikkelingen is per kantorenmilieu bepaald wat de verwachte aantrekkelijkheid is in de periode tot 2040. In de onderstaande tabel is te zien dat de aantrekkelijkheid van bepaalde typen kantorenmilieus toeneemt (het innovatiemilieu en het woon-werkmilieu) en dat andere typen minder aantrekkelijk worden (het kantorenpark en het kantoor op een bedrijventerrein).

Figuur 11 Vraagverwachting per kantorenmilieu in scenario Groeiambitie Deventer 2040

Kantorenmilieu	Aantrekkelijkheid	Aandeel vraag	Δ Vraag (m ²)
Centrummilieu	Gelijkblijvend =	17%	-600
Innovatiemilieu	Aantrekkelijker ↗	17%	17.800
Kantorenpark	Licht dalend ↘	52%	-2.200
Woon-werkmilieu	Aantrekkelijker ↗	6%	6.800
Kantoren op BT	Licht dalend ↘	5%	-3.900
Solitair	Licht dalend ↘	4%	-3.900

De tabel laat zien dat er verschuivingen optreden tussen de typen kantorenmilieus. Er zijn voldoende kantoren, maar ze staan niet op de juiste plek. Dat betekent dat het marktperspectief voor de verschillende Deventer kantorenlocaties – meer dan in het verleden – van elkaar gaat afwijken en dat verschillende typen strategieën nodig zijn. Op de kansrijke locaties zal planaanbod tot ontwikkeling moeten komen en op de minder kansrijke kantorenlocaties zal de kantorenvoorraad gedeeltelijk getransformeerd moeten worden naar andere passende (stads)functies.

Voor twee typen kantorenmilieus is er een opgave om het aanbod te vergroten. Ten eerste het innovatiemilieu, waarvoor met het Gasfabriekterrein en De Kien / Stadscampus al twee locaties in beeld zijn om nieuwe kantoren te realiseren. Ten twee gaat het om het woon-werkmilieu, waarvoor met het ROTO-kwartier een locatie in beeld is. In totaal heeft de gemeente Deventer ten minste 2.000 m² bvo aan harde plancapaciteit en 17.000 m² aan zachte plancapaciteit voor kantoren.

Harde plancapaciteit	2.000 m²	
Gasfabriekterrein	2.000 m ²	Innovatiemilieu

Zachte plancapaciteit	17.000 m²	
De Kien / Stadscampus	6.000 m ²	Centrummilieu / Innovatiemilieu
ROTO-kwartier	9.000 m ²	Woon-werkmilieu
Gasfabriekterrein	2.000 m ²	Innovatiemilieu

De conclusie is dat er in Deventer kwantitatief voldoende kantoren zijn, maar deze zijn niet altijd op juiste locaties geconcentreerd en de kantoorpanden zijn niet altijd van de juiste kwaliteit. De markt in Deventer is te typeren als een vervangingsmarkt en niet als een groeimarkt.

Het is belangrijk om voldoende marktdruk op een beperkt aantal goede locaties te creëren en vooral daar te investeren in gebiedskwaliteit. De focus moet komen te liggen op het aanbieden van hoogwaardige werkmilieus, die passen bij de vestigingsvoorkeuren van bedrijven.

5.1 Conclusies

De kantorenmarkt van Deventer is in de afgelopen jaren beter in evenwicht gekomen. Er is nu sprake van een verschuiving van de vraag naar specifieke kantorenmilieus

De kantorenmarkt van Deventer is in de afgelopen jaren beter in evenwicht gekomen door een sterke afname van leegstaande kantorenmeters. Door transformatie van deze – vaak verouderde – kantoorpanden naar appartementen of andere functies zijn vraag en aanbod beter in evenwicht gekomen. Dit beeld is kenmerkend voor veel steden in Oost- en Zuid-Nederland. Waar de kantorenleegstand in Deventer in 2016 nog ongeveer 27% was, is dat nu afgenomen tot 8% en zelfs 5% als het leegstaande incurante deel buiten beschouwing wordt gelaten. Met het incurante aanbod worden de kantoren bedoeld die sterk verouderd zijn en ongunstig zijn gelegen en waarvan het aannemelijk is dat ze niet meer door de markt worden opgenomen. De ideale leegstand (ofwel frictieleegstand) op de markt voor kantoren is 5%, omdat dit doorgaans voldoende schuifruimte biedt voor kantoorgebruikers. De kantorenmarkt van in Deventer is daarom in kwantitatieve zin goed in balans.

Het beeld vanuit een kwalitatief perspectief ligt genuanceerder, omdat de voorkeuren van bedrijven en organisaties die zich vestigen in kantoren (meestal huur) aan verandering onderhevig zijn. Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt laten zien namelijk dat de gemiddelde omvang van een kantoor kleiner wordt én dat meer gebruikers voorkeur geven aan functiegemengde omgevingen, die ook nog een goed met het openbaar vervoer te bereiken zijn. In hoofdstuk 4 zijn de veranderingen in het kantoorgebruik uitgebreid besproken vanuit verschillende perspectieven.

De kantorenlocatie van de toekomst zal meer gericht moeten zijn op het leveren van toegevoegde waarde aan werknemers, bezoekers, organisaties en maatschappij. Dat vraagt om een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving waar mensen zich prettig voelen. Voor Deventer is een onderscheid gemaakt in vier typen kantorenmilieus: het centrummilieu, het woon-werkmilieu, het kantorenpark en het innovatiemilieu. Voor alle kantorenmilieus is er toekomst in Deventer, maar er worden wel verschuivingen verwacht in de marktvrage. Dat betekent dat er op sommige kantorenlocaties meer ruimte nodig is voor kantoorgebruikers en dat op andere locaties gekeken moet worden naar een strategie die uitgaat van vermindering van kantorenmeters en verbetering van kwaliteit.

De toekomstige aantrekkelijkheid en daarmee de vraag naar kantorenmilieus vormt de basis voor een gebiedsspecifieke strategie. De kansrijke kantorenmilieus sluiten goed aan bij de verwachte marktvrage, hebben een lage of dalende leegstand, kennen stijgende huurprijzen en zijn in beeld bij investerende eigenaren/gebruikers. Dat biedt perspectief voor nieuwe programmering voor kantoren in combinatie met andere typen functies. De kantorenlocaties met een minder gunstig perspectief sluiten niet goed aan bij de toekomstige marktvrage hebben te maken met structurele leegstand (door weinig vrage), stabiele of dalende huurprijzen en weinig investeringen door marktpartijen. Omdat de verwachte vrage afneemt ontstaat hier urgentie voor het uit de markt nemen van kantorenmeters ten faveure van andere functies, denk naast wonen aan bedrijfsruimte, zorg, onderwijs of andere (tijdelijke) functies.

In een beleidsneutrale economische ontwikkeling van Deventer is er naar verwachting voldoende aanbod van kantoren, maar om de groeistrategie te kunnen realiseren zijn nieuwe toekomstbestendige kantorenlocaties op kansrijke kantorenlocaties nodig

De economie van Deventer drijft niet alleen op de traditioneel sterk industrie- en handelssector. De stad heeft zich sterk ontwikkeld als vestigingsplaats voor de brede informatiesector met veel gespecialiseerde data-, tech- en civieltechnische bureaus, grafisch vormgevers en internet- en contentbedrijven. De opkomst van deze bedrijven heeft geleid tot een grotere vraag naar kantoren. Daarnaast is er vooral vraag naar kantoren vanuit de zorgsector, overige (zakelijke) diensten en (semi-)overheidsinstellingen. Volgens experts is de vraag vanuit deze segmenten in de afgelopen jaren teruggelopen door toenemende automatisering van processen en de concentratiestrategie voor activiteiten in bovenregionale en landelijke vestigingen. Dit heeft in Deventer geleid tot een afnemende vraag naar kantoren in deze segmenten. De tegengestelde ontwikkeling met de brede informatiesector heeft gezorgd voor een vrij stabiele vraag in de afgelopen jaren. In totaal is er ongeveer 360.000 m² aan kantoren in gebruik in Deventer en jaarlijks is er gemiddeld 10.300 m² aan opname op de markt. Hierin zijn de huurcontracten van kantoorgebruikers die verlengd worden niet meegenomen. Circa 80% van de opname komt van bedrijven die al in Deventer zijn gevestigd. De vraag naar kantoren van buitenaf is beperkt. Ontwikkeling van nieuwe kantoren(locaties) moet daarom vooral komen van lokaal gevestigde kantoorgebruikers.

Kantoren zijn ongeveer verantwoordelijk voor 13.500 banen. Dat is circa 25% van het totaal aantal banen in Deventer. Hierin zijn de kantoren in bedrijfspanden van bijvoorbeeld industrie of logistiek op de bedrijventerreinen niet meegerekend. Het gemiddelde ruimtegebruik van een kantoorbaan is in de huidige situatie ongeveer 26 m². In het kader van de kantorenstrategie is de toekomstige vraag naar kantoorruimte in Deventer geraamd op basis van verschillende scenario's. Er is gekeken naar de periode 2023 t/m 2040 in twee beleidsarme scenario's en één beleidsrijk scenario op basis van de groeiambitie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen' van Deventer. De scenario's leiden tot een bandbreedte voor de kantorenvraag.

In de twee beleidsarme (EIB-)scenario's is er kwantitatief geen vraag naar meer kantoren. In het lage scenario is er zelfs sprake van een afname van de vraag van 12.000 m² en in het hoge scenario blijft de kantorenvraag ongeveer gelijk aan de huidige situatie in 2023. Er treden wel verschuivingen op tussen de typen kantorenmilieus. Er zijn voldoende kantoren, maar ze staan niet op de juiste plek. In het beleidsrijke scenario – op basis van de groeistrategie met een stevige woningbouwuitbreiding en de ontwikkeling tot een moderne duurzame maak- en open innovatiestad – is er sprake van een hogere kantorenvraag van 13.600 m². Het aantal arbeidsplaatsen groeit harder dan in de beleidsarme scenario's en dat leidt meer vraag naar kantoren. In het groeiscenario is wel rekening gehouden met een afname van het gemiddelde ruimtegebruik per kantoorbaan en het feit dat het hybride werken (op kantoor én thuis) voor bepaalde bedrijven en organisatie een afname betekent van de behoefte aan kantoorruimte.

Ook in het groeistrategie-scenario treden er verschuivingen op in de kwalitatieve vraag naar kantorenmilieus. Bepaalde typen milieus zullen op meer belangstelling kunnen rekenen dan andere. Een toenemende kantorenvraag wordt voor de periode 2023 t/m 2040 verwacht voor het innovatiemilieu en het woon-werkmilieu. De verwachting voor kantorenparken, kantoren op bedrijventerreinen en de solitaire kantoren is dat de marktbelangstelling zal afnemen. Dat betekent dat het marktperspectief voor de verschillende Deventer kantorenlocaties – meer dan in het verleden – van elkaar gaat afwijken en dat verschillende typen strategieën nodig zijn. Op de kansrijke locaties zal plaanbod tot ontwikkeling moeten komen en op de minder kansrijke kantorenlocaties zal de kantorenvoorraad gedeeltelijk getransformeerd moeten worden naar andere passende (stads)functies.

De kantorenvraag van de toekomst komt vooral vanuit lokaal gebonden kleine- en middelgrote kantoorgebruikers die zich willen vestigen in moderne kantoorpanden op betekenisvolle kantorenlocaties

De kantorenmarkt van Deventer is zeer sterk lokaal- en regionaal georiënteerd en kent relatief weinig gebruikers met nationale of internationale allure. De markt bestaat voor een belangrijk deel uit kleine en middelgrote kantoorgebruikers in bijvoorbeeld de informatiesector, onderzoeks- en adviesbureaus, internet- en contentbedrijven en de zorgsector. De wat grotere kantoorgebruikers zijn vaak de (semi)overheden, maar ook grotere bedrijven nabij het station of op Hanzepark. De groeikracht van de kantorenmarkt van Deventer schuilt vooral in de lokaal gewortelde bedrijven die in Deventer willen doorgroeien.

De meeste dynamiek tussen in het tussensegment van gebruikers van 250 m² tot 1.000 m². Juist voor deze doelgroep zouden aantrekkelijke kantoren op de markt moeten komen in de komende jaren. Niet alleen het kantoor is van belang, maar ook de andere functies in het gebouw of de directe omgeving (bijv. ontmoetingsfuncties).

Om voldoende doorstroming van kleine startende bedrijven tot scale-ups te genereren is er voldoende aantrekkelijke ruimte nodig waar bedrijven kunnen doorgroeien. Dat vraagt om moderne kantoorconcepten die voldoen aan de eisen van nu (en de toekomst). Als dit aanbod onvoldoende gecreëerd wordt dan dreigt een scenario dat succesvolle bedrijven voor groei moeten uitwijken naar andere steden, zoals Apeldoorn, Arnhem of Zwolle. Het streven zou daarom moeten zijn om op elk moment voldoende modern kantorenaanbod te hebben. Dat vraagt om goede programmering in samenwerking met ontwikkelaars- en beleggers.

Deventer staat voor de grote uitdaging om het verouderde deel van de voorraad aan kantoren – dat elk jaar groter wordt – toekomstbestendig te krijgen in periode tot 2040

Van de totale kantorenvoorraad in Deventer wordt een aanzienlijk deel door (lokale) experts nu al beoordeeld als verouderd. Door de oplopende eisen op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit gaat het aandeel verouderde kantoren in Deventer jaarlijks toenemen. Zo moeten kantoren vanaf 2023 op zijn minst een energielabel C hebben (er zijn uitzonderingen). In Deventer voldoet medio dit jaar nog niet 23% van de kantoren aan deze plicht. Deventer staat – net als veel andere steden – voor een grote opgave om de voorraad ‘futureproof’ te krijgen.

In de periode tot 2040 staat Deventer voor een grote vervangingsopgave. Waar een deel van de kantoren aan de onderkant van de markt onttrokken (getransformeerd) moet worden, zal aan de bovenkant moderne nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. De globale schatting van experts is dat ongeveer 30% van de huidige voorraad (110.000 m²) dusdanig verouderd is dat het ‘upgraden’ naar een kantoor dat kan voldoen aan de ‘Paris Proof’ afspraken niet meer (financieel) haalbaar zal zijn. Het resterende deel van de kantoren met nog wel voldoende perspectief zal door gerichte investeringen in verduurzaming en modernisering aan de huidige en ook toekomstige kwaliteitseisen moeten gaan voldoen.

De toenemende veroudering van de kantorenvoorraad brengt flinke uitdagingen met zich mee, omdat de nieuwbouw van kantoren markt- en kostentechnisch lastig is. Het realiseren van een nieuw kantoorpand door een ontwikkelaars en beleggers levert over het algemeen geen positieve businesscase op. Dit heeft onder meer te maken met de markthuurlaag (per m²) die kantoorgebruikers bereid zijn te betalen te laag is. De hoge bouwkosten zijn daarmee niet te dekken. In de praktijk zien we dat het combineren van kantorenmeters met andere functies – zoals wonen, retail, zorg of horeca – in één vastgoedconcept op bepaalde locaties nog wel haalbaar is voor ontwikkelaars en beleggers. Dat moet dan wel een locatie zijn waar huurder

bereid zijn om een hoge huur te betalen, bijvoorbeeld in een bruisende centrumomgeving of een dynamisch en aansprekend woon- en werkmilieu.

De huidige harde en zachte plancapaciteit voor kantoren op de kantorenlocaties is nog onvoldoende gespecificeerd en te weinig onderling met elkaar afgestemd

In Deventer zijn diverse plannen (in de maak) om nieuwe kantoortontwikkelingen mogelijk te maken. In totaal is er circa 2.000 m² bvo aan harde plancapaciteit op het Gasfabriekterrein. Hier zijn de kantorenmeter ondergeschikt aan innovatieve dienstverlening en bedrijfsruimten, en dus niet zelfstandig. Voor de langere termijn is er op deze locatie nog eens 2.000 m² bvo mogelijk aan kantoren. Dit betreft op dit moment nog zachte plancapaciteit.

Met De Kien / Stadscampus en ROTO-kwartier beschikt Deventer over twee locaties waar ook nieuwe kantoren meters mogelijk gemaakt kunnen worden (zachte planstatus). Op beide locaties is er sprake van een gemengde gebiedsontwikkeling, waar kantoren onderdeel zijn van een breed vastgoedprogramma. Bij De Kien gaat het om de mogelijkheid van 6.000 m² bvo aan kantoren en binnen ROTO om maximaal 9.000 m² bvo.

Het zachte planaanbod voor deze twee kantorenlocaties sluit goed aan op de verwachte kwalitatieve markt vraag. Zowel De Kien als ROTO zijn kantorenlocatie met perspectief, vanwege de ligging in de stad, de beoogde levendige omgeving en de functiemenging. Het is wel belangrijk dat de locaties complementair aan elkaar ontwikkeld worden en niet mikken op vergelijkbare doelgroepen. In hoofdstuk 6 worden de ontwikkelperspectieven beschreven, waarbij gezocht wordt naar een goede onderlinge afstemming.

5.2 Strategisch advies

Kies voor een concentratiestrategie van kantoren op de beste locaties op basis van de Deventer groeistrategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen'

Van de drie vraagscenario's is het scenario met groeiambitie van Deventer het meest reëel. Dat baseren we op de actuele ontwikkelingen in de economische structuur van Deventer, de kenmerken van de huidige kantoorgebruikers (sterke lokale binding) en de ambitie die zijn gesteld met betrekking tot verstedelijking en een evenwichtige ontwikkeling van banen. Dat betekent dat Deventer aan de slag moet met het (her)ontwikkelen van de kantorenlocaties.

Het advies is daarom om de economische- en verstedelijkingsambities in de groeistrategie te koppelen aan het geactualiseerde kantorenbeleid. Om (jong) talent aan te kunnen trekken, kijken kantoorgebruikers steeds nadrukkelijker naar de kwaliteit van de vestigingsomgeving. Een omgeving met een mix aan functies (wonen, werken, sporten, recreëren, horeca) waar werknemers graag werken maar ook verblijven geniet dan de voorkeur. Dat vraagt ook om het verbinden van het kantorenbeleid met aanpalende vraagstukken t.a.v. mobiliteit, klimaat en leefomgeving.

De keuze voor een concentratiestrategie van de kantoren op de meest kansrijke locaties geeft een positieve impuls aan de haalbaarheid van de groeistrategie. De kantoren zijn namelijk een belangrijke drager van de gemengde gebiedsontwikkelingen. De kantoren zorgen voor reuring in deze gebieden en leveren een bijdrage aan de groei van het aantal arbeidsplaatsen en daarmee de woon-werkbalans in de stad. De plancapaciteit binnen De Kien / Stadscampus en ROTO-kwartier biedt de bestaande kantoorgebruikers in Deventer ruimte voor verdere groei en verduurzaming. Kortom, de kantorenmarkt zal mee moeten groeien met de stad en

de beste kantorenlocaties zullen in de komende jaren een marktaandeel moeten overnemen van de minder kansrijke kantorenlocaties.

Houd rekening met de onzekerheden op de kantorenmarkt door per kantorenlocatie met verschillende scenario's rekening te houden

De toekomst van de Nederlandse kantorenmarkt – en dus ook van Deventer – kent een grote onzekerheid met betrekking tot het kantoorgebruik in de toekomst. De voorspellingen voor het ruimtegebruik zullen sterk gaan variëren per bedrijf, per kantorenlocatie en per regio. Het is nog onzeker hoe dit precies gaat uitwerken op de kantorenmarkt van Deventer. Wel kan gesteld worden dat de verouderde en niet-duurzame kantoren als eerste geconfronteerd gaan worden met een eventuele daling van het kantoorgebruik.

Op de kantorenlocaties met een minder gunstig perspectief en een teruglopende vraag zal op voorhand nagedacht moeten worden over een alternatief en aantrekkelijk programma. In zo'n programma kan ruimte zijn voor bedrijfsruimten met een lager aandeel kantoorvloer, broedplaatsen, zorg- en opvangfuncties of andere tijdelijke invullingen, zoals de opvang vluchtelingen.

Voor de kantorenlocaties met een gunstig perspectief is het belangrijk om snel te kunnen anticiperen op nieuwbouwinitiatieven met kantorenmeters. Dat betekent dat er op elk moment voldoende vastgesteld planaanbod moet zijn voor de gewenste doelgroepen. Dat zijn de bedrijven die passen bij de ambitie van een moderne duurzame maak- en open innovatiestad. In hoofdstuk 6 worden passende doelgroepen benoemd voor de locaties met planaanbod.

Stimuleer functiemenging bij het (her)ontwikkelen van kantoren om te kunnen voorzien in de marktbehoefte van kantoorgebruikers

In Deventer bestaat er behoefte aan kantorenmilieus met een uitdagende functiemix in een levendige omgeving. De kantoren kunnen een flinke boost geven een gebiedsontwikkeling als ze een prominente plek krijgen in het vastgoedprogramma. Het is goed om te kiezen voor functiemenging op selectief aantal geschikte locaties, maar dat moet wel gebeuren op basis van een realistische economische onderbouwing.

Deventer heeft vooral met De Kien / Stadscampus en ROTO-kwartier de positie om marktpartijen uit te dagen om te komen met vernieuwende gebouw- en gebiedsconcepten. Hier moeten niet de stenen de plek maken, maar de mensen. Het mengen van kantoren met woonfuncties, maar ook horeca, recreatie en groen zal daarom gestimuleerd moeten blijven worden. Zowel op De Kien als in ROTO zijn gemengde kantorenmilieus interessant met een uitstraling die pas bij de typen gebruikers: kleinschalig en middelgroot, creatief en technisch. Een grootschalige zakelijke uitstraling sluit minder goed op aan op de karakteristieken van de Deventer kantorenmarkt.

Op de locaties waar het verouderd kantorenaanbod groot is zal er nagedacht moeten worden over het stimuleren van onttrekking, herontwikkeling en/of additionele functies

In het sturen op een toekomstige kantorenmarkt is niet alleen aandacht nodig voor de nieuwbouw van kantoren in hippe gebiedsontwikkelingen, maar ook voor de onderkant van de kantorenmarkt. Op een aantal typen kantorenlocaties verslechtert het perspectief door de opkomst van nieuwe moderne, gemengde en innovatieve locaties. Het blijven echter betaalbare locaties waar ook over 10-15 jaar kantoorgebruikers worden voorzien in hun behoefte en daarom is ook aandacht nodig voor modernisering van deze kantorenlocaties.

De toekomstbestendigheid van deze locaties kan toenemen als er wordt ingegrepen in het verbeteren van de algehele omgevingskwaliteit, er additionele functies worden toegestaan en er ontmoetingsfuncties komen. Ook zal er gekeken moeten worden naar inkrimping van de kantorenvoorraad. In de volgende paragraaf worden handvatten gegeven om te komen tot een strategie voor transformatie.

Ontwikkel een strategie voor de transformatie van verouderde kantoren op basis van zorgvuldige afwegingen op gebouw- en gebiedsniveau

Om transformatieprojecten van de grond te laten komen is het advies om een strategie te ontwikkelen voor transformatie van kantoorpanden (met slechte kwaliteit en energielabel). Dit dient tevens als impuls voor de kansrijke kantorenlocaties, omdat er minder (goedkoop) aanbod alternatief in de stad beschikbaar is. Zoals gezegd staat Deventer in de periode tot 2040 voor een grote vervangingsopgave. Een deel van de kantoren aan de onderkant van de markt zal onttrokken (getransformeerd) moet worden. De kantorenmarkt is niet te typeren als een groeiemarkt, maar als een vervangingsmarkt. Om nieuwe kantoorontwikkelingen mogelijk te maken is voldoende marktdruk nodig.

Door de verouderde kantoren (op kansarme locaties) te onttrekken ontstaat meer 'lucht' voor de plannen op de kansrijke kantorenlocaties, zoals De Kien en ROTO-kwartier. Over het algemeen ligt het transformeren naar een woonfunctie voor de hand vanuit een financieel oogpunt, maar niet alle locaties zijn daarvoor geschikt. Op plekken waar wonen niet opportuun is zou gekeken moeten worden naar andere functies.

In Deventer zijn – net als in veel andere steden – kantoren toegestaan op bedrijventerreinen (of losgekoppeld van de bedrijfsfunctie). Gezien het forse tekort aan ruimte op bedrijventerreinen en de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte zou de gemeente mee moeten werken aan het onttrekken of herprofilieren van die kantoorgebouwen. Het toestaan van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen is onverstandig, omdat dit huurders zijn die ook op een kantorenlocatie zouden kunnen zitten. Bovendien kan de kantoorfunctie verstoringen veroorzaken voor het ecosysteem op het bedrijventerrein met hinder en veel (vracht)verkeer. Dat sluit niet goed aan op de werkplek van de toekomst. De kantoren die fysiek en/of economische gekoppeld zijn aan een bedrijf zijn dat wel.

In Deventer zijn relatief weinig solitaire kantoren (een aantal relatief kleine). Het advies is om kantoren die in aanmerking komen voor transformatie naar wonen toe te staan. Het is wel goed om te beseffen dat het voor kleinere gebruikers interessante werkplekken kunnen zijn, met name vanwege de ligging nabij woonwijken. De afweging voor kantoorbehoud of transformatie zal dus per casus afgewogen moeten worden.

Om toekomstige initiatieven voor transformatie op de juiste plekken van de grond te laten komen en op de ongewenste plekken te voorkomen, adviseren we om heldere afwegingen te maken. Belangrijk is dat in combinatie met de strategie voor transformatie ook nieuwe kantoren gerealiseerd worden.

Op basis van de kansrijkheid van de verschillende typen kantorenmilieus is het advies om als volgt met transformatie van verouderde kantoren op locatieniveau om te gaan:

- Transformatie in principe toestaan: kantoren op bedrijventerreinen en solitair gelegen kantoren (nieuwe functie moet wel passend zijn).

- Transformatie onder voorwaarden toestaan: kantoren op de kantorenparken, waarbij goed gekeken moet worden of de nieuwe bestemming goed past in het toekomstbeeld van het gebied.
- Transformatie in principe niet toestaan: kantoren in het centrummilieu en de innovatieomgevingen. Gedeeltelijke transformaties naar een gemengd vastgoedconcept zou wel overwogen kunnen worden.

Uiteindelijk zullen altijd afwegingen gemaakt moeten worden op pandniveau. De volgende criteria zouden meegenomen moeten worden in de toetsing van een initiatief. Om te komen tot een positief advies van de gemeente moeten de volgende criteria doorlopen worden:

- Beoordeling courantheid van het kantoor om door de markt te worden opgenomen
- Aansluiting op de verwachte marktvraag en toekomstbeeld kantorenlocatie
- Geschiktheid van de locatie voor andere typen functies (wonen, bedrijven etc.)
- Gepastheid van nieuwe functie in de omgeving

In het streven naar een gezonde en toekomstbestendige kantorenmarkt is het waardevol om te kiezen voor een overkoepelende strategie met daaraan gekoppeld ontwikkelperspectieven voor de individuele kantorenlocaties. De kantoren worden namelijk meer en meer onderdeel van bredere gebiedsontwikkelingen met ook andere typen functies. Kantoren zijn zeer goed mengbaar met andere functies, zoals wonen, onderwijs, retail, horeca en zorg.

In de hevige strijd om de schaarse ruimte in de stad is het belangrijk om de bestaande en nieuwe ruimte voor kantoren goed vast te leggen in gebiedsvisies, omgevingsplannen en programmeringen. Dat geldt ook voor de locaties waar kantoren op termijn geen (of minder) ruimte gaan krijgen. Een strategie met ontwikkelperspectieven maak het voor de gemeente mogelijk om proactief ontwikkelingen in gang te zetten en niet meer alleen reactief te toetsen op nieuwe initiatieven waar kantoren onderdeel van zijn.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is per kantorenlocatie het toekomstbeeld op hoofdlijnen geschetst met de belangrijkste handelingsperspectieven voor de gemeente.

De Kien / Stadscampus
<i>Kort profiel</i>
<p>De stationsomgeving vormt de toegang tot de historische binnenstad en ligt aan het begin van de Kennisas en is daardoor aantrekkelijk om te werken en te wonen. In de komende jaren moet het ontwikkelen tot een innovatiedistrict waar kennis van ICT en techniek tastbaar én toepasbaar wordt en daarmee een place-to-be voor de young professional en de creatieve stedeling.</p> <p>In economische zin kenmerkt het gebied zich nu door een mix van zakelijk dienstverleners, ICT-bedrijven en onderwijsinstellingen. Er is nog onvoldoende economische 'power' in het gebied aanwezig om de beoogde regionale kennispositie voor de kennis- en informatie-industrie echt waar te kunnen maken. Om een magneetwerking te kunnen ontwikkelen op bedrijven in de IT-, (civiele) techniek, researchgerichte adviesbureaus is een robuuster economisch profiel benodigd. Dat vraagt om voldoende hoogwaardige ruimte voor werken in het vastgoedprogramma.</p>
<i>Toekomstbeeld kantoren</i>
<p>De grootste economische kansen voor De Kien worden gezien in de volgende specifieke economische branches: ICT en datamanagement, new technology, enabling technologies en knowledge management. Dit zijn typen activiteiten die grotendeels gebonden zijn aan kantoorruimte en soms ook worden gecombineerd met een bepaald aandeel (10-40%) aan werk-, onderzoeks- en/of experimenteeruimte.</p> <p>De Kien heeft op basis van het toekomstige hoogwaardige vestigingsklimaat de potentie om nieuwe kantoorgebruikers aan te trekken. Dit zouden bedrijven in bovengenoemde branches moeten zijn die willen profiteren van de goede (ov-)bereikbaarheid, de menging</p>

van functies (levendigheid) en de nabijheid van talent. De omvang van deze bedrijven in aantal werknemers varieert sterk.

De Kien zou in Deventer dé vestigingslocatie moeten zijn voor succesvolle en snelgroeiende kantoorbedrijven met een grotere kantorenbehoefte vanaf 1.000 m². Tevens kan De Kien ook als kraamkamer functioneren voor de kleine, innovatieve kantoorbedrijven binnen de genoemde kansrijke economische branches.

Handelingsperspectief

De ambitie van De Kien / Stadscampus om te ontwikkelen tot een modern innovatiedistrict met een substantiële toename in het aantal arbeidsplaatsen kan niet waargemaakt worden zonder additionele ruimte voor kantoren. Een duurzame ontwikkeling van het gebied vraagt om een evenwichtige mix van wonen, recreëren én werken.

De huidige (zachte) plancapaciteit van 6.000 m² biedt voor de komende jaren de benodigde ruimte om nieuwe kantoorgebruikers aan te trekken/te laten doorgroeien. Het is van belang om deze plancapaciteit planologisch te borgen, zodat snel geanticipeerd kan worden op initiatieven vanuit de markt. Ontwikkelaar- en beleggers van kantoren willen doorgaans snel kunnen schakelen als marktkansen (bijv. groei van kantoorgebruikers) zich aandienen.

Het transformeren van bestaande kantoren binnen De Kien naar wonen, zonder dat daar nieuwe kantoren elders in het gebied voor in de plaats komen, is ongewenst. De kantoren kunnen ook terugkomen in multifunctionele vastgoedconcepten of op bestaande kantoren kunnen woningen toegevoegd worden ('optoppen'), bijvoorbeeld om daarmee een herontwikkeling c.q. verduurzaming mogelijk te maken.

Ook zou binnen de bestaande kantorenvorraad (ca. 80.000 m²) nadrukkelijker gestuurd kunnen worden op kantoorgebruikers die goed aansluiten op het economisch profiel. Dat zou samen met de betrokken partners opgepakt moeten worden door gesprekken te voeren met grond- en vastgoedeigenaren in het gebied. Gekeken moeten worden naar de mogelijkheden om 'innovatieve' kantoorgebruikers onder bepaalde condities voorrang te verlenen op andere typen gebruikers, bijvoorbeeld zakelijke dienstverleners. Het is echter wel goed om te beseffen dat de 'reguliere' kantoorgebruikers ook nodig zijn om het gebied voldoende economische massa te geven, zeker in de komende jaren. De kleinere kantoorgebruikers met een beperkte innovatiekracht zouden begeleid moeten worden naar andere kantorenlocaties in de stad, bijvoorbeeld het ROTO-kwartier.

Voor de langere termijn (na 2030) zal nu al nagedacht moeten worden over het toevoegen van capaciteit in de periode tot 2040. Een adaptieve werkwijze is hierbij aan te bevelen, omdat de toekomst van de kantorenmarkt nog onzeker is. Het is raadzaam om in een maximaal ontwikkelscenario uit te gaan van een additionele 3.000 tot 6.000 m² aan extra kantoren in het gebied. Dit hangt ook samen met eventuele transformaties van kantoren op andere kantorenlocaties in Deventer.

ROTO-kwartier

Kort profiel

Het ROTO-kwartier ontwikkelt in de komende jaren tot een gemengd stedelijk woon- en werkgebied met vernieuwende combinaties van wonen, werken en recreëren en dat in een stedelijke setting. De economische sectoren die in de visie op het gebied als meest kansrijk worden gezien zijn bouwnijverheid, informatie & communicatie en HTSM.

De bijzondere en centrale ligging van het gebied dicht bij de binnenstad, de Stadscampus en de entree van de stad maakt het een potentieel aantrekkelijke plek voor bepaalde typen kantoorgebruikers. In de visie worden kantoorgebruikers tot maximaal 1.000 m² bvo als kansrijk gezien, evenals gedeelde werkplekken aan of nabij de woning.

Toekomstbeeld kantoren

Om kantoorgebruikers aan te trekken naar het ROTO-kwartier zal de focus moeten liggen op het type kantoorgebruiker dat op zoek is naar een onderscheidende stedelijke woon-, werk- en verblijfslocatie, waarin meerdere typen functies in hoge dichtheden worden gemengd. Van belang is ook dat de kantoorgebruiker bereid is om een relatief hogere huurprijs te betalen ten opzichte van met name de kantorenlocaties Hanzepark, Zutphenseweg en Gasfabriek.

Het beoogde programma voor kantoren is 6.700 m² bvo (met uitloop naar 9.000 m²) en dat is ongeveer 10% van de totale programmering van de gebiedsontwikkeling. Deze plancapaciteit voor kantoren in het ROTO-kwartier is groter dan de beoogde plancapaciteit voor De Kien / Stadscampus. Het belangrijk om de doelgroepen voor deze locaties goed op elkaar af te stemmen.

Het ROTO-kwartier zou zich vooral moeten richten op kleine kantoorgebruikers in de ICT, zakelijke diensten, vormgeving, communicatie etc. die primair op zoek zijn naar een locatie met reuring en karakter en in mindere mate een locatie met een innovatief en technisch karakter, zoals De Kien / Stadscampus en het Gasfabriekterrein te bieden hebben.

Het succes van het ROTO-kwartier als een locatie voor kleine kantoorgebruikers en plek voor flexibele kantoorruimtes zal afhangen van de marktdruk die gecreëerd kan worden op de lokale Deventer kantorenmarkt. De groei van de kantorenmarkt is beperkt, dus de vraag zal af moeten komen van bestaande gebruikers in Deventer of nieuwe startende bedrijven. De koers die wordt ingezet op de andere kantorenlocaties is daarom mede bepalend voor het succes van het ROTO-kwartier. Ook het voorzieningenniveau (in de plinten) is relevant voor de aantrekkelijkheid als kantorenmilieu, omdat de voorzieningen van het centrum op enige afstand zijn gelegen.

Handelingsperspectief

De economische invulling van het ROTO-kwartier met kantoren vraagt om een actieve rol van de ontwikkelaar/makelaar in samenwerking met de gemeente om de juiste bedrijven naar het gebied te begeleiden. Het is waardevol om een kartrekker te benoemen die zowel goede contacten onderhoudt met de gemeente als met kantoorgebruikers. Deze persoon kan in gesprek gaan met kantoorgebruikers op de minder kansrijke locaties en verkennen of vestiging binnen het ROTO-kwartier (of een andere locatie) mogelijk is.

Het is belangrijk om dan aan de voorkant op gebiedsniveau te borgen dat een bepaald percentage kantoorruimte gehaald wordt. De mogelijkheid in de nieuwe Omgevingswet is er om dit vast te leggen voor het gebied, zodat dat het op kavelniveau wordt vastgelegd.

Verder is het van belang om voor de kantorenlocaties met een minder gunstig perspectief te kiezen voor een inkrimping van de kantorenvorraad. Hier zou met name een relatie gelegd moeten worden met het Hanzepark.

Zutphenseweg

Kort profiel

De kantorenlocatie Zutphenseweg huisvest overwegend grootschalige kantoorpanden met een totaal volume van 75.000 m² en daarmee een belangrijk deel van de kantorenmarkt van Deventer. Kantoorgebruikers profiteren van de korte afstand tot de A1, de entree van Deventer. Een deel van de kantoren aan de Zutphenseweg staat langdurig leeg, omdat de grote aangeboden kantoorvloeren niet goed aansluiten op de overwegend kleinschalige marktvraag. Het kantorengedebied heeft een sterk monofunctionele uitstraling met weinig levendigheid in de openbare ruimte rondom de kantoren.

Toekomstbeeld kantoren

Het perspectief voor kantoren aan uitvalswegen en snelweg is minder gunstig dan voor de centrumlocaties en gemengde woon-werkmilieus. De uitdaging voor Zutphenseweg ligt daarom niet zozeer in het vergroten van de kantorenmeters, maar in het kwalitatief verbeteren en verduurzamen de bestaande kantorenvorraad.

De Zutphenseweg zal in de toekomst meer gericht moeten zijn op het leveren van extra toegevoegde waarde aan werknemers en werkgevers. Volgens lokale experts biedt de locatie voldoende mogelijkheden om het ook in de komende 10-15 jaar een waardevolle kantorenlocatie te zijn. De hoofdsopgave ligt vooral in het kwalitatief op peil houden van de omgevingskwaliteit. De investeringen in de kwaliteit en duurzaamheid van de kantoren zullen door de vastgoedeigenaren gepleegd moeten worden.

Indien de leegstaande kantoren courant gemaakt kunnen worden voor de marktvraag, dan is het de verwachting dat dit een aantrekkende werking kan hebben op gebruikers van het nabijgelegen Hanzepark. De locatie Zutphenseweg wordt namelijk door de lokale makelaars hoger ingeschat dan het Hanzepark.

Handelingsperspectief

Het handelingsperspectief voor de gemeente Deventer is beperkt voor deze locatie. Het initiatief ligt bij de vastgoedeigenaren. De gemeente zou hierin geen actieve rol hoeven aan te nemen, maar zal wel adequaat moeten reageren op marktinitiatieven van grond- en vastgoedeigenaren.

Het is wel van belang om goed zicht te krijgen op de verhuisdynamiek tussen de verschillende kantorenlocaties en dan met van/naar het Gasfabriekterrein, het Hanzepark en de Zutphenseweg.

Hanzepark

Kort profiel

De kantorenlocatie Hanzepark met overwegend middelgrote kantoren aan de Keulenstraat, Munsterstraat, Bergweidedijk en Wismarstraat stamt uit de jaren '80 en '90. De locatie is in de afgelopen jaren opgeveerd na jaren van een hoge leegstand. Hoewel de recente dynamiek er nu goed uitziet, is het de verwachting de aantrekkelijkheid van de plek gaat afnemen. Dit heeft onder meer te maken met: de veranderende voorkeuren van de kantorenmarkt, de toenemende veroudering van de kantoren en de ontwikkeling van nieuwe kantorenlocaties elders in Deventer.

Het perspectief op investeringen van grond- en vastgoedeigenaren in de modernisering en verduurzaming van de kantoren is gering, zeker als op andere locaties zoals ROTO-kwartier, Gasfabriekterrein en in De Kien nieuwe kantoorontwikkelingen van de grond gaan komen in de komende jaren.

Toekomstbeeld kantoren

Door het geringe perspectief voor kantorenopname op Hanzepark zal gezocht moeten worden naar een alternatieve ontwikkelrichting van het kantorengedebiet met óók ruimte voor andere functies dan kantoren. Een deel van de kantoren op het Hanzepark zal in de komende jaren dusdanig verouderen dat het 'upgraden' naar een kantoor dat kan voldoen aan de 'Paris Proof' afspraken niet meer (financieel) haalbaar zal zijn. Dat biedt kansen om een deel van de kantorenvorraad (de onderkant van de markt) te onttrekken. Dit draagt bij aan het gezond houden van de gehele Deventer kantorenmarkt en biedt marktruimte voor nieuwe kantoorontwikkelingen op de kansrijke locaties.

Het resterende deel van de kantorenvorraad met nog wél voldoende marktperspectief zal door private investeringen in verduurzaming en modernisering aan de huidige en ook toekomstige standaarden moeten gaan voldoen. Op die manier kan de locatie zich in de toekomst (blijven) onderscheiden van de andere locaties met de rustige en parkachtige (minder stedelijke) uitstraling en een goede bereikbaarheid per auto.

Het Hanzepark kan door de onttrekking van kantoren meer gaan openstaan voor andere typen functies, waarvoor op andere locaties onvoldoende ruimte is. Gedacht kan worden aan lichte hindergevende bedrijfsmatige functies (categorie 2 t/m 3.1), zorgfuncties die baat hebben bij een goede autobereikbaarheid, ondersteunende onderwijsfuncties die gekoppeld zijn aan bedrijven of tijdelijke huisvesting voor specifieke doelgroepen.

Handelingsperspectief

Het Hanzepark zal in de komende 10 tot 15 jaar een geleidelijke transformatie kunnen doormaken naar een stadsondersteunend bedrijvenpark met een mix aan functies (niet wonen). Om daar stap voor stap naartoe te kunnen werken kan het opstellen van een Ontwikkelperspectief Hanzepark zinvol zijn. Het doel van zo'n perspectief is om het gebied nieuwe impulsen te geven en de algehele kwaliteit te verbeteren.

Vanuit een kantorenperspectief is het advies om te streven naar het transformeren van 15% tot 20% van de totale voorraad aan kantoren in de periode tot 2040. Dat komt neer op zo'n 20.000 m² tot 25.000 m² aan kantoren. De gemeente zal met eigenaren van de

(verouderde) kantoren is gesprek moeten gaan om de mogelijkheden te verkennen, als dan niet in combinatie met een tijdelijke invulling tot aan de transformatie. Dat vraagt aan de voorkant wel om bestemmingsverruiming op basis van het Ontwikkelperspectief.

Gasfabriekterrein

Kort profiel

Het Gasfabriekterrein ontwikkelt tot een vestigingsplaats voor startende ondernemingen die werken aan schaalbare en innovatieve producten en technologieën. Het concept is gericht op realisatie van kleinschalige bedrijfsruimtes en alleen kantoren als deze ondersteunend zijn aan de ter plaatse gevestigd bedrijven en activiteiten. Het Gasfabriekterrein is daarmee geen echte kantorenlocatie, maar wel een plaats waar een deel van de vraag naar kantoren geacommodeerd kan worden. Het werkmilieu is aantrekkelijk voor de young professional met een levendig en open karakter. De relatief lage prijzen en korte huurcontracten spreken een specifieke doelgroep aan.

Toekomstbeeld kantoren

Het Gasfabriekterrein is de afgelopen jaren succesvol geweest en daarom zijn er plannen in de maak voor nieuwe bedrijfsruimten (incl. kantorenruimtes). Ook voor de middellange en lange termijn is er zachte plancapaciteit (2.000 m²) om het werkmilieu te laten groeien.

Voor de doorgroei van de campusomgeving zal er doorlopend nieuw aanbod gecreëerd moeten worden om de economische dynamiek op gang te houden, ook als er sprake is van een minder ongunstige businesscase op korte termijn. Gevestigde bedrijven willen graag kunnen doorgroeien op de locatie.

Het Gasfabriekterrein richt zich op een specifieke doelgroep en concurreert beperkt met andere kantorenlocaties in Deventer. Het is wel de verwachting dat wanneer het aanbod in de komende jaren toeneemt dat bedrijven die nu op het Hanzepark zijn gevestigd naar het Gasfabriekterrein gaan kijken. Het open karakter met ruimte voor ontmoeting spreekt vooral kleinere bedrijven aan.

Handelingsperspectief

Deventer heeft de koers ingezet om sterke innovatie-ecosystemen te ontwikkelen. De gemeente is al nadrukkelijk betrokken bij de verdere ontwikkeling van het Gasfabriekterrein en de directe omgeving (S/Park, Gasunie en Hartenaasje). Ook worden er in het kader van de Kennisas economische relaties gelegd met de Stadscampus.

De kracht van deze werkmilieus aan de zuidkant van de stad kan verder worden uitgebouwd op basis van een Kennis- en Innovatieagenda (KIA) met een ruimtelijke paragraaf. Op basis hiervan kunnen onderwijsinstellingen en bedrijven investeren in nieuwe opleidingen en faciliteiten voor praktijkgericht onderzoek.

Havenkwartier
<i>Kort profiel</i>
Het Havenkwartier bestaat uit drie deelgebieden met elk hun eigen karakter. Met name aan de noordzijde van het gebied – waar geen sprake is van milieuzonering – is potentieel ruimte voor kleinschalige kantoorvormen. De realisatie van kantoren is voor Havenkwartier geen doel op zich, omdat de werkfuncties vooral bedrijfsmatige activiteiten betreffen, zoals de creatieve sector, ondernemerskavels, startups en atelier.
<i>Toekomstbeeld kantoren</i>
In de organische ontwikkeling van het Havenkwartier (het Vlaamse model) tot werkmilieu direct aan de Kennisas van Deventer zou er in principe geen ruimte moeten zijn voor nieuwe kantoren. Er wordt in het gebied vooral ruimte gecreëerd voor de sectoren creatief, kunst, cultuur, leisure en horeca.
Voor de vraag naar kleine- en middelgrote kantoren tot 1.000 m ² biedt het naastgelegen ROTO-kwartier voldoende mogelijkheden. Voor kleine innovatieve bedrijven die (deels) gebruik maken van een kantoor bieden De Kien / Stads-campus of het Gasfabriekterrein geschikte vestigingsruimte.
<i>Handelingsperspectief</i>
Het handelingsperspectief voor de gemeente Deventer ten aanzien van kantoren is om terughoudend te zijn met het toestaan van nieuwe kantoren meters. In de transformatie van haven terrein naar gemengde creatieve stadswijk zullen de kantoren ondersteunend moeten zijn andere typen functies.

Binnenstad
<i>Kort profiel</i>
De binnenstad van Deventer verandert van een koop- naar een ontmoetingscentrum met ook ruimte voor economische activiteit als onderdeel van een evenwichtige functiemix. Het betreft primair kleinschalige bedrijfsvormen (kantoor of bedrijfsmatig).
<i>Toekomstbeeld kantoren</i>
De vestiging van grotere kantoren (vanaf 500 m ²) in de binnenstad zou niet meer mogelijk moeten zijn om daarmee voldoende marktdruk te creëren op De Kien / Stads-campus. Het is belangrijk dat de kwaliteiten van de binnenstad uitstralen naar de omliggende werkzones, zoals De Kien, ROTO-kwartier en het Havenkwartier. Dat vraagt om het versterken en aantrekkelijk maken van de verbindingen van/naar deze gebieden.
<i>Handelingsperspectief</i>
Het handelingsperspectief voor de gemeente Deventer ten aanzien van kantoren is om terughoudend te zijn met het toestaan van nieuwe grotere kantoorinitiatieven. Kleinere kantoren kunnen de ruimte krijgen, maar dan zou niet ten koste moeten gaan van andere veelbelovende gebiedsontwikkelingen in de directe omgeving.

Hunneparkade

Kort profiel

De Hunneparkade is een kantorenstrook aan de noordzijde van bedrijventerrein Bergweide met circa 26.000 m² aan voorraad, waarvan 6.400 m² niet in gebruik is. De kantoren zijn goed zichtbaar vanaf Snipperlingsdijk (N344). Hieronder valt ook de (voormalige) Wolters Kluwer locatie. In de kantoren zijn vooral instellingen, adviesbureaus en dienstverlenende bedrijven gevestigd.

Toekomstbeeld kantoren

Door het geringe perspectief voor kantorenopname aan de Hunneparkade zal gezocht moeten worden naar een alternatieve ontwikkelrichting van het gebied met óók ruimte voor andere functies dan kantoren.

Als kansen zich aandienen om kantoren te onttrekken aan de voorraad, dan zou de gemeente Deventer hieraan mee moeten werken. Dit draagt bij aan het gezond houden van de gehele Deventer kantorenmarkt en biedt marktruimte voor nieuwe kantoorontwikkelingen op de kansrijke locaties.

Handelingsperspectief

Aan de Hunneparkade kan – vergelijkbaar aan Hanzepark – door de onttrekking van kantoren meer ruimte komen voor andere typen functies. Gedacht kan worden aan lichte hindergevende bedrijfsmatige functies (categorie 2 t/m 3.1), zorgfuncties die baat hebben bij een goede autobereikbaarheid of tijdelijke huisvesting voor specifieke doelgroepen.

Een tijdelijke functie van bijvoorbeeld 5 of 10 jaar kan gekoppeld worden aan een afspraak voor sloop en nieuwe uitgifte voor bedrijfsmatig vastgoed. Dat komt tegemoet aan een gezondere kantorenmarkt én het oplopende tekort aan bedrijfsruimte.

Bijlage 1

Definities

Een overzicht van begrippen en definities:

- *Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo)*: het bruto kantooroppervlak minus het constructieoppervlak, verticale verkeersruimten en (technische) installatieruimten.
- *Kantorenvoorraad*: totale omvang van kantoorruimtes (in m² vvo). Dit betreft alle in gebruik zijnde en leegstaande kantoren.
- *Kantorenvoorraad in gebruik*: de totale omvang in m² vvo van de kantoren met uitzondering van aan aangeboden/leegstaande kantoren.
- *Aanbod*: alle kantoorruimtes die aangeboden worden op de markt op een specifiek moment in de tijd.
- *Leegstand*: is aan de orde indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het kantoorpand wordt aangewend, gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden.
- *Structurele leegstand*: indien een pand meer dan drie jaar opeenvolgend leeg staat, is er sprake van structurele leegstand.
- *Opnamevolume*: aantal vierkante meter kantoorruimte dat in een specifieke periode op de markt komt.
- *Transformaties*: onttrekking van kantoorruimtes aan de voorraad door functieverandering naar bijvoorbeeld wonen of zorg.
- *Uitbreidingsvraag*: de vraag naar extra kantoorruimte ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik als gevolg van ontwikkeling van de werkgelegenheid en dynamiek bij bedrijven (autonome vraag).
- *Vervangingsvraag*: de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren niet meer voldoen aan bepaalde vereisten. Dit komt bijvoorbeeld doordat een pand afgeschreven is of niet meer aan de (kwaliteits)eisen (van de gebruiker) voldoet.