

**QUICKSCAN MARKTKANSEN
KANTOREN EUROPA ALLEE
Stec Groep aan Gemeente Kampen**

Stec Groep B.V.
Peije Bruil, Eric Hoppenbrouwer en
Jasper Baks
december 2009

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	1
1. INLEIDING	4
1.1 Uw situatie	4
1.2 Onze aanpak	4
1.3 Leeswijzer	6
2. LOCATIEPROFIEL EUROPA ALLEE	7
2.1 Welox™ locatie Europa Allee	7
3. ADVIES KANTOREN LOCATIE EUROPA ALLEE	10
3.1 Advies 1: Ontwikkel op korte termijn geen kantoren aan de Europa Allee	10
3.2 Advies 2: Zet eerst in op afronding van Melmerpark/Flevopoort-Zuid en vervolgens op de ontwikkeling van het Hanzestation	16
3.3 Advies 3: Stel u gaat door met kantoorontwikkeling aan de Europa Allee, houd dan rekening met een aantal voorwaarden	18
BIJLAGE	

SAMENVATTING

In deze samenvatting schetsen we op hoofdlijnen de marktsituatie van kantoren in de gemeente Kampen. Vervolgens geven we advies over de voorgestelde kantoorontwikkeling aan de Europa Allee van een private partij.

Kantorenmarkt Kampen

Kantorenmarkt situatie in Kampen versnipperd en kleinschalig

De kantorenmarkt in Kampen is vooral lokaal verzorgend. Ook is de markt relatief klein en bestaat deze voor een groot deel uit kantoren met minder dan 500 m² kantoorvloeroppervlak. In Kampen ontbreekt een duidelijke kantorenlocatie; de kantoorlocaties zijn versnipperd. De economische crisis op de kantorenmarkt is ook voelbaar in Kampen. De kantoorontwikkeling op Melmerpark/ Flevopoort-Zuid zou al gestart moeten zijn (ontwikkeling staat nu gepland voor 2010). Daarnaast is, na 2013, het Hanzestation de meest geschikte kantorenlocatie van Kampen. Geldschietters zijn terughoudend geworden en de banktarieven zijn gestegen. Hierdoor wordt het moeilijker risicovolle projecten op te starten. De nieuwbouw van kantoren wordt momenteel sterk gefaseerd. Ontwikkelaars heroverwegen de risico's en zonder voorverhuur vinden er momenteel nauwelijks nieuwe ontwikkelingen plaats.

Ontwikkeling locatie Europa Allee

Beschrijving sterke en zwakke punten kantoorlocatie Europa Allee

De voorgestelde kantoorontwikkeling is gelegen aan de stadsrand in het zuidelijk deel van Kampen nabij de N764 en N50. Het voorstel bevat het bouwen van 4 kantoren van elk 900 m² bvo groot en is een particulier initiatief.

Sterke punten zijn de goede bereikbaarheid, aantrekkelijke kantoorpanden en dubbel gebruik van parkeervoorzieningen van het aangrenzende sportcomplex. Zwakke punten zijn de concurrentie met

Melmerpark/ Flevopoort-Zuid, kantoorontwikkelingen aan het toekomstige Hanzestation, verdere versnippering van de kantorenmarkt en beperkte bovenlokale vraag.

Advies 1: Ontwikkel op korte termijn geen kantoren aan de Europa Allee

Vraag-aanbodanalyse laat zien dat er geen ruimte is

De uitbreidingsvraag én de vervangingsvraag naar kantoorruimte in Kampen ligt tot en met 2020 tussen de 32.000 m² en 35.000 m². Daarbij is ook rekening gehouden met eventuele vraag door de komst van onder meer het Hanzestation.

In totaal bedraagt de harde planvoorraad 12.000 m², bestaande uit Melmerpark en Flevopoort-Zuid. De zachte planvoorraad bestaat uit de kantoorontwikkeling bij het Hanzestation die vanaf 2013 van start gaat. We schatten in dat de zachte planvoorraad tot 2020 circa 20.000 m² groot zal zijn voor het Hanzestation. Als we de vraag en aanbod van kantoren in Kampen met elkaar confronteren, verwachten we dat tot en met 2020 niet of nauwelijks een nieuwbouwbehoefte zal zijn (zie tabel 1). Mocht er behoefte aan extra kantoren ontstaan dan is het Hanzestation de meeste geschikte locatie.

Tabel 1: confrontatie vraag-aanbod kantoren Kampen 2009-2020

		Kampen
Vraag	minimaal scenario	32.000
	maximaal scenario	35.000
Aanbod	Hard	12.000
	Zacht	Circa 20.000
Planningsopgave t/m 2020		0

Bron: Stec Groep, 2009

Bovendien werkt het versnippering in de hand

Eventuele bouw aan de Europa Allee werkt versnippering van de kantorenmarkt in de hand. Daarnaast vertoont de locatie aan de Europa Allee al veel overeenkomsten met Melmerpark. Uit een markttechnische vergelijking van beide locaties blijkt dat de locatie aan de Europa Allee minder goed scoort ten opzichte van het Melmerpark. Mede gezien de (beperkte) omvang van de kantorenmarkt in Kampen en de moeite die het

al kost om een locatie van de grond te krijgen raden we u aan beide locaties niet tegelijkertijd op de markt te brengen. Het risico is namelijk dat beide locaties dan niet tot ontwikkeling komen en dat u straks met twee 'zwakke' locaties zit opgezadeld.

Advies 2: Zet eerst in op afronding van Melmerpark/Flevopoort-Zuid en vervolgens op de ontwikkeling van het Hanzestation

Locatie Melmerpark/Flevopoort-Zuid is prima en op korte termijn beschikbaar

Melmerpark/Flevopoort-Zuid is markttechnisch aantrekkelijker dan de locatie aan de Europa Allee. Bestemmingsplantechnisch kan er direct gebouwd worden. Melmerpark/ Flevopoort-Zuid is daarnaast beter bereikbaar.

Hanzestation wordt de kantoorlocatie in Kampen

De aanleg van het Hanzestation en de bijbehorende kantorenontwikkeling is dé aangewezen plek voor kantoren in Kampen in de toekomst. Hanzestation vormt de locatie van de toekomst (vanaf 2013), in combinatie met de autobereikbaarheid (N50). Het is van belang dat Hanzestation een kwalitatief hoogwaardige stationslocatie wordt met een aantrekkelijke en onderscheidende uitstraling. Dit genereert een sterke aantrekkingskracht op potentiële vestigers.

Advies 3: Stel u gaat door met kantoorontwikkeling aan de Europa Allee, houd dan rekening met een aantal voorwaarden:

U kunt een voorverhuureis hanteren van bijvoorbeeld 70%, zodat u het risico van bouwen voor leegstand terugdringt. Daarnaast adviseren wij de plancapaciteit te heroverwegen van het Hanzestation; hierop kunt u ook nog sturen. Voor het Hanzestation betekent dit tot en met 2020 bijna 4.000 m² bvo minder kantoorruimte. Er blijft dan circa 16.000 m² bvo over. Het is raadzaam om de financiële gevolgen voor onder de meer de grondexploitatiewet in kaart te brengen.

Een eventuele ontwikkeling van de locatie aan de Europa Allee moet echt iets toevoegen (onderscheidend zijn) aan de kantorenmarkt in Kampen. We zien nu veel overlap met kantoorontwikkelingen op het Melmerpark. Maak daarnaast afspraken met kantoorgebruikers in Kampen over de locatie die ze achter laten (om leegstand te beperken).

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk schetsen we eerst de achtergrond van deze studie, vervolgens leest u over onze aanpak en ten slotte vindt u de leeswijzer bij dit rapport.

1.1 Uw situatie

Uw bestuur heeft een aanbod ontvangen van een private partij, De Gilden, voor kantoorontwikkeling aan de Europa Allee in Kampen (hierna: locatie Europa Allee). U wilt graag inzicht of u deze ontwikkeling toe moet staan. U hebt namelijk voor de toekomst al andere kantoorlocaties op het oog. Bovendien vraagt u zich af of er voldoende marktruimte is voor extra kantoren in Kampen.

De vragen die u hebt, gaan over de huidige en toekomstige situatie op de kantorenmarkt van Kampen. U wilt daarbij inzicht in:

- de actuele markt vraag naar kantoren in Kampen en impact van de crisis hierop;
- de marktruimte die er al dan niet is voor de geplande ontwikkeling;
- de impact die deze ontwikkeling heeft voor andere kantoorontwikkelingen in Kampen (Melmerpark, Flevopoort-Zuid, Hanzestation Kampen-Zuid);
- de risico's die er zijn voor u als deze ontwikkeling wordt doorgezet.



1.2 Onze aanpak

We hebben tijdens het onderzoek de volgende stappen gezet.

Stap 1: Kantorenprofiel Kampen en locatiebezoek

Allereerst hebben we de huidige situatie op de kantorenmarkt in kaart gebracht. We hebben met u de (potentiële) kantoorlocaties in Kampen en de belangrijkste ontwikkelingen in Kampen bezocht. Naast

gegevens van u, zoals het beleidsdocument “Kantorenbeleid Gemeente Kampen”, de quickscan Hanzestation (2006) (zie box), kaartmateriaal en de “structuurvisie Kampen 2030”, gebruikten we bronnen van onder andere NVM, Dynamis, DTZ en CBRE (Bak). Ook hebben we met ontwikkelaars en makelaars gesproken die thuis zijn in de kantorenmarkt in Kampen, om ons beeld aan te vullen. Daarnaast hebben we een markttechnische beoordeling van de locatie aan de Europa Allee gegeven.

Stap 2: Analyse kantorenmarkt vraag-aanbod

We brachten de vraag naar kantoormetrage in Kampen in beeld tot en met 2020. Dit hebben we berekend aan de hand van de bedrijfslocatiemonitor (BLM) én met behulp van actuele werkgelegenheidsprognoses. De becijferde vraag confronteerden we vervolgens met het aanbod van kantoorruimte op de Kampense markt. Dit gaf inzicht in de toekomstige kantoorbehoefte in Kampen en de mogelijke marktruimte voor kantoren aan de Europa Allee. In box 1 leest u over het verschil in uitkomsten tussen dit onderzoek en de quickscan Hanzestation, ook geschreven door ons, van 2006.

Stap 3: Advies ontwikkeling locatie aan de Europa Allee

Tot slot brachten we dit alles samen en adviseerden wij u over de kantorenmarkt in Kampen en in het bijzonder de voorgestelde ontwikkeling aan de Europa Allee. Daarbij gaven we aan hoe deze ontwikkeling gezien moet worden in relatie tot de overige kantoorontwikkelingen in Kampen.

Box 1: Bijstelling behoefte raming quickscan Hanzestation (2006)

In 2006 hebben wij een raming gemaakt van de kantoorbehoefte in Kampen in het kader van de aanleg van het Hanzestation en de voorgestelde kantoorontwikkeling aan het Hanzestation. Hieruit bleek een behoefte van 85.000-110.000 m² bvo tot en met 2030. De behoefte raming in deze rapportage ligt een stuk lager (zie advies 1). Dit hangt samen met een viertal factoren:

1. De raming uit 2006 heeft een doorlooptijd tot en met 2030, terwijl de raming in dit advies loopt tot en met 2020.
2. In 2006 zijn we uitgegaan van het meest gunstige CPB-werkgelegenheidsscenario Global Economy met een zeer positieve werkgelegenheidsontwikkeling. Door de huidige economische conjunctuur is dit scenario niet langer van toepassing. Recent heeft het Rijk de provincies opdracht gegeven om bij de ruimtebehoefte van werklocaties uit te gaan van het minder optimistische Transatlantic Market-scenario.
3. De kantoorquotiënt – de kantooroppervlakte per werknemer – lag in 2006 hoger. In de huidige kantorenmarkt ligt de kantooroppervlakte per werknemer op een lager niveau dan in 2006, vanwege de kritischere houding ten aanzien van huisvestingskosten, het efficiënter gebruik van kantoorruimte en het gebruik van flexibele werkplekken.
4. Het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid in Kampen blijkt op een lager niveau te liggen dan in 2006 op basis van actuele werkgelegenheidscijfers van de provincie Overijssel.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee een locatieprofiel van de locatie aan de Europa Allee met behulp van ons Welox-model¹. In hoofdstuk drie geven we ons advies over de voorgestelde kantoorontwikkeling aan de Europa Allee en wat dit zou betekenen voor de kantorenmarkt in Kampen. Onderbouwing van de vraag-aanbodconfrontatie treft u aan in de bijlage van dit rapport.

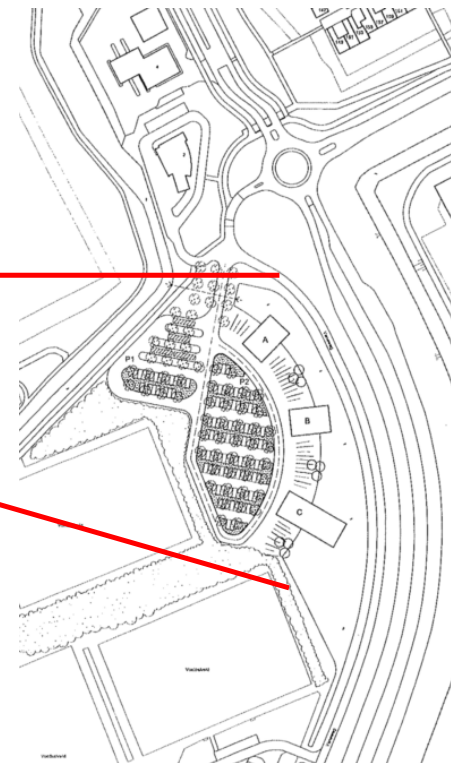
¹ De werklocatie-index (WeloxTM) is door ons ontwikkeld om op basis van een vaste set van (markt)indicatoren zoals locatie- en vastgoedaspecten, marktvraag en bereikbaarheid, de marktpotentie van een werklocatie vast te stellen.

2. LOCATIEPROFIEL EUROPA ALLEE

In dit hoofdstuk treft u een locatieprofiel van de voorgestelde kantoorontwikkeling op de locatie aan de Europa Allee op basis van onze werklocatie-index (Welox™).

2.1 Welox™ locatie Europa Allee

Hieronder volgt een beschrijving van de voorgestelde ontwikkeling van ontwikkelaar De Gilden aan de Europa Allee op basis van de Welox™.



Welox™ - Locatie Europa Allee

Indicator	Score	Uitleg
Ligging	+	<ul style="list-style-type: none"> De locatie aan de Europa Allee is gelegen aan de stadsrand in het zuidelijke deel van Kampen, nabij de N764 en de N50. De ontwikkeling is gepland op één van de grasvelden van een sportpark. De locatie is gelegen op circa 1.000 meter van het toekomstig Hanzestation.
Bereikbaarheid	+	<ul style="list-style-type: none"> De locatie aan de Europa Allee is goed bereikbaar via de N50 en N764; de N50 wordt in de toekomst de snelweg A50. Door de ontwikkeling van het Hanzestation op circa 1.000 meter afstand is deze locatie redelijk bereikbaar met het openbaar vervoer.
Type & uitstraling panden	+	<ul style="list-style-type: none"> Vier representatieve kantoorpanden van 900 m² bvo per gebouw met aan de voorzijde een vijver. Gebouwen als kralensnoer langs Europa Allee.
Inrichting terrein	+	<ul style="list-style-type: none"> Open groene setting met uitzicht over sportvelden. Over het algemeen gesproken is de opzet van het terrein ruim. Er is veel ruimte voor openbaar groen en blauw.
Parkeren	+	<ul style="list-style-type: none"> Circa 100 parkeerplaatsen, die in de avonden en weekenden kunnen worden gebruikt door sportparkgebruikers.
Toekomstige doelgroepen	-	<ul style="list-style-type: none"> Vooraf gericht op kleinschalige kantoorgebruikers zoals accountants en administratieve diensten.
Marktruimte	-	<ul style="list-style-type: none"> Er is op korte termijn geen marktruimte.
Bovenregionale vraag	-	<ul style="list-style-type: none"> De (boven)regionale vraag is laag. De Europa Allee zal het vooral moeten hebben van lokale bedrijfsruimtegebruikers.
Concurrentie	-	<ul style="list-style-type: none"> De kantoorontwikkeling van Melmerpark vormt de belangrijkste concurrent voor de ontwikkeling van de locatie aan de Europa Allee. Het profiel komt sterk overeen. Het Melmerpark is startklaar, doordat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en de bouwvergunning is verleend.

+ = positief, 0 = neutraal, - = negatief

Bron: Stec Groep, 2009

Tabel 2: sterke en zwakke punten locatie Europa Allee

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none">• Ligging nabij zuidelijke entree Kampen.• Goede bereikbaarheid door ligging nabij N50 en Hanzestation.• Aantrekkelijke/ mooie kantoorpanden.• Dubbel gebruik van parkeervoorzieningen.	<ul style="list-style-type: none">• Geen marktruimte.• Concurrentie Melmerpark; zelfde type locatie.• Vanwege nabijheid Hanzestation concurrentie voor kantoorontwikkeling bij dit toekomstige station.• Versnippering kantorenmarkt Kampen met extra locatie Europa Allee.• Beperkte bovenlokale aantrekkingskracht; Zwolle is de dominante kantorenlocatie in de regio.

Bron: Stec Groep, 2009

3. ADVIES KANTOREN LOCATIE EUROPA ALLEE

In het volgende hoofdstuk staan onze belangrijkste adviezen voor mogelijke kantoorontwikkeling op de locatie aan de Europa Allee op basis van de analyse van de Kampense kantorenmarkt.

3.1 Advies 1: Ontwikkel op korte termijn geen kantoren aan de Europa Allee

Vraag naar kantoorruimte tot en met 2020 bedraagt 32.000 tot 35.000 m² bvo

Onze analyse van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Kampen toont dat voor de periode 2009-2020 een vraag kan worden verwacht van circa 19.000 – 21.000 m² bvo. Daarnaast hebben we een vervangingsvraag (vanuit alleen Kampen) van 11.000-12.000 m² bvo berekend. Deze vraag hangt samen met het feit dat een deel van de bestaande kantorenvorraad in Kampen niet meer voldoet aan de wensen en eisen van kantoorruimtegebruikers. We verwachten ten slotte maximaal 2.000 m² bvo bovenregionale vraag tot 2020. Met de komst van de Hanzelijn, de stationslocatie en door de groei van de Zuiderzeehaven, kan er incidenteel sprake zijn van een bovenregionale vestiger, verwachten wij. In totaal gaat het om een vraag van 32.000-35.000 m² bvo tot en met 2020 (zie tabel 3). Voor een nadere onderbouwing van de vraag verwijzen wij u naar de bijlage.

Tabel 3: vraag kantoren Kampen 2009-2020

Vraag	totale vraag (m ² bvo) 2009-2020	
Uitbreidingsvraag	Minimaal 19.000	Maximaal 21.000
Vervangingsvraag	Minimaal 11.000	Maximaal 12.000
Bovenregionale vraag	Maximaal 2.000	
Totale vraag Kampen	Minimaal 32.000	Maximaal 35.000

Bron: Stec Groep, 2009

Er is een plancapaciteit van ruim 30.000 m² bvo tot en met 2020

De vraag naar kantoren dient afgezet te worden tegen het aanbod. We onderscheiden daarbij harde en zachte plannen. Het aanbod aan harde plannen bedraagt 12.000 m² bvo op het Melmerpark en Flevopoort-

Zuid (zie tabel 4). De zachte plannen betreffen de kantoorontwikkeling bij het Hanzestation die vanaf 2013 van start gaat en de eventuele kantoorontwikkeling bij het station IJsselmuiden. De ontwikkelingen bij het nieuwe Hanzestation gaan in ieder geval door, gezien het belang voor de stad. Daarbij streeft u ook naar ontwikkeling van kantoren op deze locatie (waarbij in eerste instantie metrages van rond de 80.000 uitgangspunt waren, zie ook box 1 op pagina 6), al is nog onzeker om welk metrage het gaat. Het Hanzestation is voor Kampen de kantoorlocatie van de toekomst, vanwege de dubbele bereikbaarheid, de multifunctionele invulling en de hoge gebiedskwaliteit. De gemeenteraad heeft dit ook vastgelegd in de structuurvisie². Vooral nog gaan we er vanuit dat het bij het Hanzestation om enkele tienduizenden vierkante meters zal gaan. Deze metrages nemen we mee in onze vraag-aanbodconfrontatie, waarbij we er vanuit gaan dat een deel van dit aanbod pas na 2020 op de markt zal komen. Zo komen we tot een plancapaciteit van ruim 30.000 m² bvo tot en met 2020 (12.000 hard en 20.000 bij het Hanzestation).

Tabel 4: harde en zachte plannen voor kantoren in Kampen

Naam	Kantoormilieu	bvo plancapaciteit		Fase			
		hard	zacht	B	O	V	S
Melmerpark	Stadsrand/ hoofdwegmilieu	8.000		x			
Flevopoort-Zuid	Stadsrand/ hoofdwegmilieu	4.000		x			
Hanzestation			vanaf 2013 max. 40.000			x	
Kopstation IJsselmuiden			niet bekend				x
Totaal		12.000					

Bron: Stec Groep, 2009

B= Bestemmingsplan onherroepelijk

V= Locatie in voorbereiding (Raadsbesluit 26-04-2007)

O= (Voor)ontwerpbestemmingsplan (getoetst op provinciaal- en rijksniveau) S= In studie

Confrontatie van vraag en aanbod: geen extra nieuwbouwbehoefte

Als we de vraag met het aanbod confronteren blijkt tot en met 2020 er niet of nauwelijks een nieuwbouwbehoefte te zijn tot en met 2020 (zie tabel 5). In de verwachte vraag kan worden voorzien door de ontwikkeling van uw locaties Melmerpark en Flevopoort-Zuid en de verwachte komst van kantoren bij het Hanzestation. Zo gezien is er geen marktruimte voor extra kantoorontwikkeling in Kampen tot en met 2020.

² Bron: Structuurvisie Gemeente Kampen 2030

Tabel 5: confrontatie vraag-aanbod kantoren Kampen 2009-2020

		Kampen
Vraag	minimaal scenario	32.000
	maximaal scenario	35.000
Aanbod	Hard	12.000
	Zacht	Circa 20.000
Planningsopgave t/m 2020		0

Bron: Stec Groep, 2009

Er zit bovendien veel overlap in het profiel van Europa Allee en Melmerpark

De locatie aan de Europa Allee vertoont veel overeenkomsten met het Melmerpark. In tabel 6 hebben we voor u een aantal markttechnische kenmerken voor beide locaties tegen elkaar afgezet. Zo is de locatie aan de Europa Allee ook aan een hoofdweg en stadsrand gelegen en gaat het eveneens om een aantal meerlaagse representatieve kantoorgebouwen (zij het dat de geplande omvang enigszins verschilt). Daarnaast richten beide kantoorontwikkelingen zich op dezelfde lokale en kleinschalige doelgroep, zoals accountants, administratiekantoren en verzekeraars. De markt is dus hetzelfde, namelijk de lokale Kampense gebruiker. Melmerpark biedt kleinschalige kantooruimtes vanaf 300 m² bvo voor *multi tenant*-gebruik (meerdere gebruikers in één kantoorlocatie). De locatie aan de Europa Allee biedt kantooruimtes van 900 m² bvo voor *single tenant*-gebruik. Uit gesprekken met marktpartijen blijkt dat single tenant kantoorgebouwen vaak als multi tenant gebruikt worden, zoals elders aan de Europa Allee het geval is. Ook blijkt uit deze gesprekken dat veel gebruikers wel aangeven behoefte te hebben aan een solitair pand, maar dat vooral zichtlocatie en identiteit naar buiten de achterliggende vestigingswensen zijn. Dit hoeft niet per definitie een single tenant-kantoor gebouw te zijn.

Mede gezien de (beperkte) omvang van de kantorenmarkt in Kampen en de moeite die het al kost om een locatie als Melmerpark van de grond te krijgen, raden we u aan om beide locaties niet tegelijkertijd op de markt te brengen. Het risico is namelijk dat beide locaties dan niet tot ontwikkeling komen en dat u straks met twee 'zwakke' locaties opgezadeld zit. Gegeven de ambitie van Kampen om meer dienstverlenende en hoogwaardigere werkgelegenheid aan te trekken, is het bovendien van belang duidelijke gedifferentieerde kantooromgevingen aan te bieden.

Tabel 6: vergelijking Melmerpark en locatie Europa Allee op een aantal markttechnische kenmerken

Kenmerk	Melmerpark	Locatie Europa Allee	Oordeel Europa Allee tov Melmerpark
Ligging	Aan westelijke stadsrand bij knooppunt N50 en N307.	Binnenstedelijke ligging aan doorgaande weg op sportpark.	-
Bereikbaarheid auto	Zeer goede ontsluiting bij afslag N50 (in de toekomst A50) en direct aan N307.	Goede ontsluiting vanaf de N50, in de toekomst A50.	-
Bereikbaarheid OV	Buslijn	Op 1.000 meter van toekomstig trein- en busstation	+
Parkeren	Goede parkeervoorzieningen met 1,6 parkeerplaats per 100 m ² bvo.	100 parkeervoorzieningen die ook door sportpark benut kunnen worden.	0
Locatietype	Hoofdontsluitings-/stadsrandlocatie	Hoofdontsluitings-/stadsrandlocatie	0
Doelgroepen	Kleine en lokale kantoorgebruikers als accountants, administratie, advocaten.	Kleine en lokale kantoorgebruikers als accountants, administratie, advocaten.	0
Voorzieningen	Toekomstig hotel met lunch en vergaderfaciliteiten op hetzelfde terrein.	Vanaf 2013: wijkwinkelcentrum en maatschappelijke voorzieningen (2,1 ha. groot) bij het Hanzestation op 1.000 meter afstand.	0
Omvang	8.000 m ²	3.600 m ²	-
Type pand	Vijf representatieve kantoorpanden van vier lagen, per pand 1.500 m ² bvo.	Vier representatieve kantoorpanden van drie lagen, per pand 900 m ² bvo.	0
Huur/koopprijs	€140-€145 per m ²	Niet bekend	n.v.t.
Planning/fasering	Bestemmingsplan + bouwvergunningen gereed.	Initiatieffase ontwikkelaar	-
Zichtbaarheid	Zeer gunstig vanwege ligging op knooppunt N50 en N307 en entree tot westelijk Kampen.	Gunstig vanwege ligging aan doorgaande weg van Europa Allee.	-
Groen en inrichting	Verdiepte ligging t.o.v. maaiveld, met vrij zicht over geparkeerde auto's. Vrije zicht wordt versterkt doordat kantoren op kolommen staan en in water.	Open groene setting met uitzicht over sportvelden. Gebouwen als kralensnoer langs Europa Allee.	-
Duurzaamheid	Duurzaam bouwen	Niet bekend	n.v.t.
Profiel omgeving	Naast kantoren komt er een detailhandelcentrum met PDV/GDV en een hotel. Via materiaalgebruik ontstaat onderliggende samenhang tussen de verschillende gebouwen.	Kantoren komen op sportpark en grenzen aan drie bestaande kantoor/bedrijfsgebouwen aan Europa Allee. Aan de overzijde is een groot schoolgebouw gelegen.	-
Totaaloordeel	De locatie aan de Europa Allee scoort ten opzichte van het Melmerpark minder goed.		-

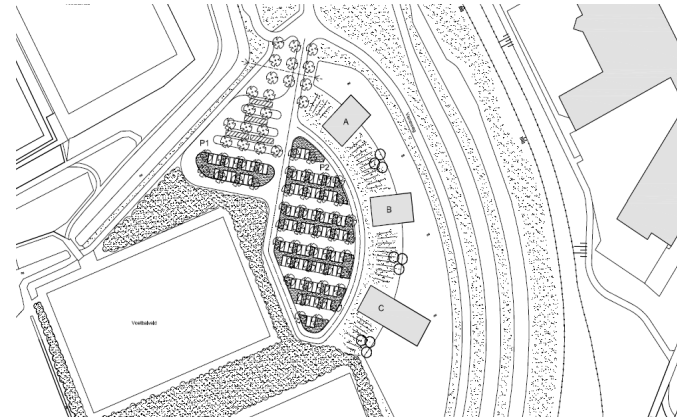
Figuur 1: Impressie kantorenlocatie Melmerpark

Bron: www.melmerpark.nl



Schets kantorenlocatie Europa Allee

Bron: De Gilden

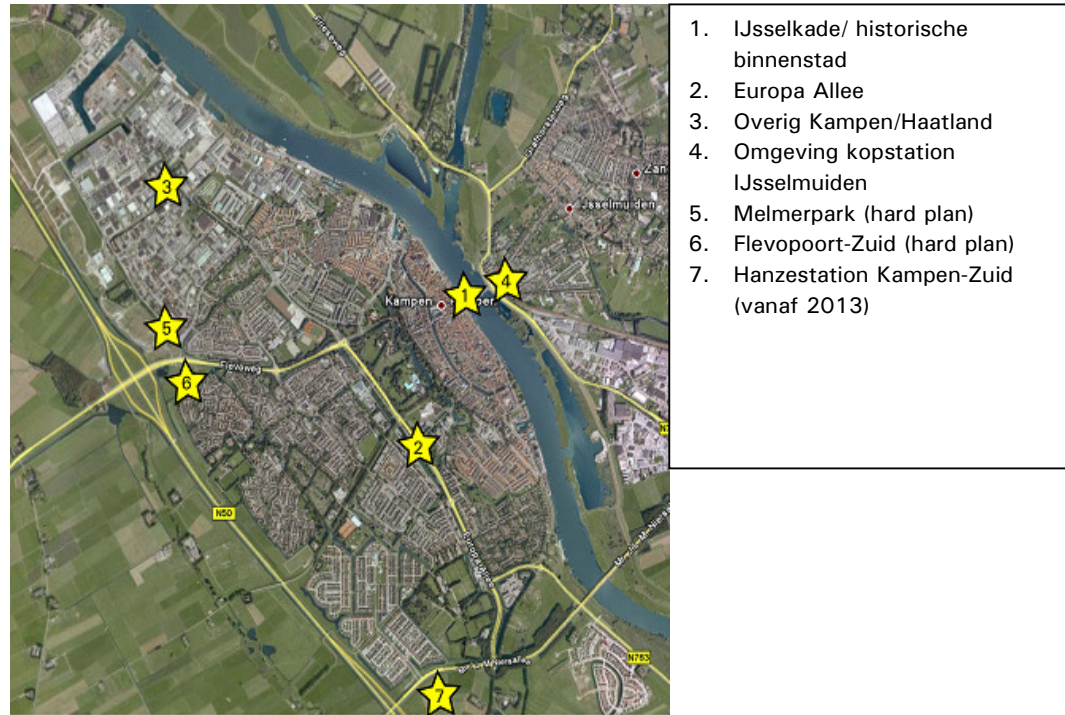


Deze voorgestelde ontwikkeling versterkt verdere versnippering van Kampense kantoren

U wilt de (kantoor)werkgelegenheid in Kampen verder versterken. Vanuit die optiek is een strategisch kantorenbeleid van groot belang voor de stad. Voor welke plekken kiest u? En hoe vult u deze in? Hoe stuurt u op kwaliteit? De valkuil waar veel steden in Nederland mee te maken hebben is dat zij niet kiezen en/of hebben gekozen in hun ontwikkelingen. Voorgestelde kantoorontwikkelingen worden vaak gebruikt als middel om de grondexploitatie sluitend te krijgen. Dit werkt versnippering van kantoorlocaties in de hand (te veel meters op te veel plekken). Er ontstaan 'vlees-noch-vis-milieus' met weinig identiteit, kwaliteit en kritische massa. Uiteindelijk zijn deze plekken voor gebruikers en beleggers minder interessant. Bijvoorbeeld door een gebrek aan uitstraling én kwaliteit, en een gebrek aan draagvlak voor voorzieningen. Dit alles vergroot de kans op leegstand.

In Kampen zien we dat de huidige kantoorlocaties al versnipperd zijn (zie figuur 2). Er ontbreekt een kritische massa van kantoren; ofwel een echte kantorenlocatie³. Met het Melmerpark en Flevopoort-Zuid krijgt de stad echte kantorenlocaties aan de westelijke entree van Kampen met voldoende kritische massa. Als hier nu een kantoorlocatie aan de Europa Allee bij komt, zal de versnippering weer toenemen. Dit is ongunstig voor het kantorenprofiel van Kampen. Zo draagt clustering van kantoren bij aan het beter zichtbaar worden van Kampen als locatie van kantoren. Dit past goed bij de ambitie van Kampen om meer kantoorwerkgelegenheid aan te trekken. Concentratie op één of enkele locatie draagt bovendien bij aan de kwaliteit en uitstraling van de locatie en daarmee de aantrekkelijkheid van de locatie als vestigings-/verblijfplaats.

Figuur 2: kantoorlocaties Kampen



1. IJsselkade/ historische binnenstad
2. Europa Allee
3. Overig Kampen/Haatland
4. Omgeving kopstation IJsselmuiden
5. Melmerpark (hard plan)
6. Flevopoort-Zuid (hard plan)
7. Hanzestation Kampen-Zuid (vanaf 2013)

³ De bestaande kantoorlocaties in Kampen kenmerken zich door kleinschaligheid; er zijn vooral kantoren met een oppervlakte van kleiner dan 500 m² bvo. Figuur 2 laat zien dat kantoren verspreid over Kampen zijn gelegen. De IJsselkade/ historische binnenstad is voor het gemak ingetekend als één plek op de kaart. In werkelijkheid is een aanzienlijk deel van deze kleinschalige kantoren verspreid over de IJsselkade/binnenstad.

3.2 Advies 2: Zet eerst in op afronding van Melmerpark/Flevopoort-Zuid en vervolgens op de ontwikkeling van het Hanzestation

Met deze plekken voldoet u prima aan de gewenste kwalitatieve vraag in Kampen

Sommige typen kantorenmilieus die voor kantoorgebruikers aantrekkelijk kunnen zijn, worden in Kampen niet of zeer beperkt aangeboden. Voor een stad als Kampen zien wij, mede gelet op het economisch profiel van Kampen (traditionele productiestructuur), ruimte voor één hoofdweglocatie en één stationslocatie. Globaal zijn dit ook de twee belangrijkste marktsegmenten in kantorenland.

In tabel 7 onderscheiden wij een aantal kantoorlocatietypen op de huidige kantorenmarkt van Kampen, inclusief de harde plannen van Melmerpark en Flevopoort-Zuid. In de huidige situatie ontbreekt het aan een echte kantoorlocatie met voldoende kritische massa. Met de ontwikkeling van het Melmerpark en Flevopoort-Zuid krijgt u een hoofdweglocatie. Wij zien geen marktruimte voor nog een hoofdweglocatie aan de Europa Allee. Wel zien wij marktruimte voor een nieuwe stationslocatie bij het Hanzestation. In tabel 5 leest u in de laatste kolom het marktaandeel dat wij wenselijk achten voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige kantorenmarkt in Kampen.

Tabel 7: huidig en gewenst marktaandeel naar locatietypen voor kantoren in Kampen

Locatie	Typologie	huidig marktaandeel	gewenst marktaandeel
1. IJsselkade/historische binnenstad 2. Omgeving oude station	Binnenstedelijke centrumlocaties (versnipperd)	ca 65%	50%
3. Europa Allee	Hoofdweglocatie	ca 5%	20%
4. Melmerpark (hard plan) 5. Flevopoort-Zuid (hard plan)	Hoofdweg-/stadsrandlocatie	ca 20%	
6. Overig Kampen/Haatland	Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen	ca 10%	5%
7. Hanzestation (zacht plan)	Stationslocatie	0%	25%

Bron: Stec Groep, 2009

Locatie Melmerpark en Flevopoort-Zuid zijn prima locaties en op korte termijn beschikbaar

Melmerpark en Flevopoort-Zuid zijn markttechnisch aantrekkelijker als hoofdweglocatie dan de locatie aan de Europa Allee. Niet alleen zijn deze locaties planologisch goedgekeurd en klaar voor de start, ze zijn ook beter bereikbaar over de weg (knooppunt N50 en N307) en zichtbaarder dan de Europa Allee (zie ook eerder tabel 6). Zo vormt Melmerpark een echt visitekaartje van Kampen door de entreevorming aan de westzijde van Kampen. Ook is hier sprake van meer kritische massa wat bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de locatie als vestigings-/verblijfplaats. Bovendien is er sprake van een multifunctionele invulling met als onderdeel van de gebiedsontwikkeling PDV/GDV en een hotel. Dit alles zal als een stedenbouwkundig geheel worden ontwikkeld. Wel is het van belang dat het imago van Melmerpark wordt opgepoetst en de prijzen marktconform zijn.



Hanzestation is locatie van de toekomst

De komst van het Hanzestation, in combinatie met de autobereikbaarheid vanaf de N50, in de toekomst A50, en het te realiseren vastgoed zorgen ervoor dat het gebied rondom het Hanzestation dé locatie is voor vestiging van commerciële functies, in het bijzonder kantoren. Voor Kampen is het echt van groot belang om deze locatie te ontwikkelen, omdat dit het gewenste kantoormilieu is van de toekomst (dubbel bereikbaar, ruim parkeren, multifunctioneel, hoge gebiedskwaliteit). We schatten in dat de



concurrentiekracht van het Hanzestation binnen Kampen goed is. In vergelijking tot andere kantoorlocaties (Melmerpark en Flevopoort Zuid) sluit deze locatie ook aan bij de huisvestingswensen voor een groter aantal doelgroepen. Dit kunnen lokale vestigers zijn, maar ook bedrijven van buiten de gemeente Kampen. Zo hebben potentiële vestigers als call centers en non-profit instellingen een meer dan gemiddelde voorkeur voor een stationslocatie. Beide hechten aan een centrale, veilige, goed bereikbare plek met sterk ontwikkeld openbaar vervoer, hetzij vanwege de baliefunctie (non-profit), hetzij vanwege de bereikbaarheid voor personeel (non-profit en call

centers). Bij de ontwikkeling van dit gebied is het van belang dat het een kwalitatief hoogwaardige stationslocatie wordt met een aantrekkelijke en onderscheidende uitstraling. Dit genereert een sterke aantrekkingskracht op potentiële vestigers. Uiteraard brengt een dergelijke strategie extra investeringen met zich mee; investeringen die zich vooral richten op de kwaliteit en uitstraling van gebouwen (architectuur, materiaal, samenhang in het plan) en omgeving (openbare ruimte, hoogwaardige voorzieningen).



Kamper markt is al redelijk dun, het kost al moeite genoeg om deze locaties goed af te maken!

Uit gesprekken met makelaars blijkt dat de kantorenmarkt van Kampen bescheiden is. Ook de huidige recessie speelt hierin een rol. Door de diepe recessie en de oplopende bouwkosten loopt de vraag naar kantoren terug. Geldschietters zijn bovendien terughoudend geworden en de banktarieven gestegen. Hierdoor wordt het moeilijker risicovolle projecten op te starten. De nieuwbouw van kantoren wordt dan ook momenteel sterk gefaseerd. Ontwikkelaars heroverwegen de risico's en zonder voorverhuur vinden er momenteel nauwelijks nieuwe ontwikkelingen plaats. Makelaars geven aan dat het in deze tijd al moeite genoeg kost om Melmerpark en Flevopoort-Zuid vol te krijgen. Een derde locatie ontwikkelen achten wij op korte termijn en op deze kantorenmarkt dan ook niet haalbaar. Ook al gaat het om relatief weinig metrages (3.600 m² bvo) in vergelijking tot andere steden; voor de Kampense kantorenmarkt is een toevoeging van kantoren aan de Europa Allee een forse toename.

3.3 Advies 3: Stel u gaat door met kantoorontwikkeling aan de Europa Allee, houd dan rekening met de volgende randvoorwaarden

Vanuit een markttechnische bril vinden wij ontwikkeling van kantoren aan de Europa Allee niet verstandig. Niettemin kunnen er andere motieven zijn om deze locatie toch te ontwikkelen. Zoals uit onze analyse blijkt, kleven hier een aantal risico's aan voor Kampen (versnippering, grotere kans op leegstand, verzwakking sterke entree van Kampen met mooie kantoorlocatie).

Stel dat u toch kiest voor ontwikkeling van Europa Allee, dan adviseren wij u rekening te houden met de volgende aspecten:

- Hanteer een voorverhuureis van bijvoorbeeld 70%, zodat u het risico van bouwen voor leegstand terugdringt.
- Daarnaast adviseren wij de plancapaciteit te heroverwegen van het Hanzestation; hierop kunt u ook nog sturen. Voor het Hanzestation betekent dit tot en met 2020 bijna 4.000 m² bvo minder kantoorruimte. Er blijft dan circa 16.000 m² bvo over. Het is raadzaam om de financiële gevolgen (grondexploitatie) in kaart te brengen.
- Zorg dat ontwikkeling van de locatie aan de Europa Allee echt iets toevoegt aan Kampen, de locatie moet echt een onderscheidend milieu voor Kampen gaan bieden (nu zien we toch veel overlap met Melmerpark).
- Afspraken (laten) maken met gebruikers in het gebied over de locatie die ze achter laten (om leegstand te beperken).