

Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties

Onderdeel kantoren

Opdrachtgever: Gemeenten regio Arnhem-Nijmegen en Provincie Gelderland

Rotterdam, 20 oktober 2016

Definitief



Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties

Onderdeel kantoren

Opdrachtgever: Gemeenten regio Arnhem-Nijmegen en Provincie
Gelderland

Ecorys Nederland B.V.

Rotterdam, 20 oktober 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

1	Management summary	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Proces	5
1.3	Resultaten	5
2	Inleiding	10
2.1	Achtergrond	10
2.2	Doel	10
2.3	Proces	10
2.4	Regio	11
3	Vraagruiming	12
3.1	Methodiek vraagruiming	12
3.2	Kwantitatieve vraagruiming	14
3.2.1	Uitbreidingsvraag	14
3.2.2	Vervangingsvraag	15
3.2.3	Conclusie kwantitatieve vraagruiming kantoren	17
3.3	Kwalitatieve verdieping vraagruiming	19
3.3.1	Voorraad naar locatietype	19
3.3.2	Trends kwalitatieve vraag kantoren	19
3.3.3	Vraag naar locatietype	21
3.3.4	Conclusie kwalitatieve verdieping vraagruiming	22
4	Aanbodanalyse	24
4.1	Methodische opbouw aanbodanalyse	24
4.2	Kwantitatieve aanbodanalyse	25
4.2.1	Kantorenvorrraad regio Arnhem-Nijmegen	25
4.2.2	Onherroepelijk onbebouwd beschikbaar aanbod	27
4.2.3	Herstructurering	27
4.2.4	Overige plannen	27
4.2.5	Conclusies kwantitatieve aanbodanalyse	28
4.3	Kwalitatieve aanbodanalyse	28
4.3.1	De kantorenconcentraties nader beschreven	29
4.3.2	Bestaand vastgoed – leegstand	33
4.3.3	Kwalitatieve beoordeling locaties	34
4.3.4	Conclusies kwalitatieve aanbodanalyse	35
5	Confrontatie vraag en aanbod	38
5.1	Kwantitatieve confrontatie	38
5.1.1	Conclusie: Confrontatie vraag versus aanbod kwantitatief	39
5.2	Kwalitatieve confrontatie	39
	Bijlage 1: Uitsplitsing ruimtevrage	44
	Bijlage 2: Profiel kantorenconcentraties	45
	Bijlage 3: Vervangingsvraag per locatie	49

1 Management summary

1.1 Achtergrond

De afgelopen jaren is er door overprogrammering leegstand ontstaan bij kantoren, bedrijventerreinen en perifere detailhandelsvestigingen. Ondanks verschillende aanzienlijke herprogrammeringsopgaven, zal nog een aanvullende herprogrammering moeten plaatsvinden om vraag en aanbod weer in balans te brengen.

Voorliggende rapportage vormt een bouwstenendocument voor het nieuwe Regionaal Programma Werklocaties, waarin anders dan andere jaren bedrijventerreinen én kantoren én perifere detailhandelslocaties tegelijk en integraal in ogenschouw worden genomen. Goed inzicht in de kwaliteiten en kwantiteiten van vraag en aanbod aan werklocaties vormen de basis voor het actualiseren en herzien van bestuurlijke afspraken zodat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit alles ten behoeve van een duurzame economische ontwikkeling van de regio.

1.2 Proces

De basis van de Herijking van de Regionale Programmering Werklocaties is gelegen in de vaststelling van gezamenlijk gedragen uitgangspunten welke een set aan spelregels opleveren. Aan de hand van deze uitgangspuntennotitie wordt in voorliggende rapportage objectief, vraag en aanbod naar werklocaties van Kantoren inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de aanbodgegevens geactualiseerd en afgestemd met de betreffende gemeenten. Voor de vraagkant vormen de bestaande ramingen van de provincie de basis. In de volgende hoofdstukken is per type werklocatie aangegeven welke stappen genomen zijn voor de vraag en aanbodanalyse.

De uitgangspuntennotitie, de rapportage van vraag en aanbod en de beslispuntennotitie vormen gezamenlijk de bouwstenen voor het nieuwe Regionaal Programma Werklocaties

1.3 Resultaten

Toekomstige vraag naar kantoren vooral vervangingsvraag

Tot 2020 is de verwachting dat er nog sprake zal zijn van een autonome groei van de ruimtevraag naar kantoren. Na 2020 is de verwachting dat deze groei negatief zal zijn wat resulteert in een negatieve ruimtevraag die op de langere termijn alleen maar groter wordt. Dit heeft onder andere te maken met beperktere groeiverwachtingen op de kantoremarkten in combinatie met efficiënter ruimtegebruik als gevolg van trends als het nieuwe werken. In toenemende mate zal de dynamiek op de kantorenmarkt een gevolg zijn van vervangingsvraag. Deze vraag ontstaat als gevolg van economische of technologische veroudering van gebouwen. Met andere woorden, het aanbod voldoet niet langer aan de vraag van de markt. Voor een zo zuiver mogelijke berekening van de vervangingsvraag is ervoor gekozen het aanbod ouder dan 50 jaar in het centrum van Arnhem en Nijmegen niet mee te nemen als vervangingsvraag, dit betreffen veelal monumentale panden.

Kwantitatieve analyse: mismatch tussen vraag en aanbod

Rekening houdend met een negatieve autonome ruimtevraag en een grotere positieve vervangingsvraag wordt in regio Arnhem-Nijmegen tot 2025 circa **103.500m² bvo ruimtevraag** naar kantoren verwacht. Uit de inventarisatie van het kantorenbestand van BAK is gebleken dat het bebouwd beschikbare **aanbod ruim 327.800m² bvo** bedraagt. Hiermee is sprake van een

kwantitatieve mismatch tussen vraag en aanbod aan kantoren van **224.300m2 bvo**. Er is op basis van deze kwantitatieve analyse geen aanleiding om aanspraak te maken op onherroepelijk onbebouwd beschikbaar aanbod en de overige plannen.

Kwalitatieve analyse: centrum en stationslocaties meest gewild

Voor veertien kantorenconcentraties is een kwalitatieve verdieping uitgevoerd door te kijken naar de locatiekwaliteiten en in hoeverre deze kwaliteiten aansluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige kantoorgebruikers. Hiervoor is aan de gemeenten gevraagd een locatieprofiel in te vullen en heeft Ecorys een analyse gemaakt van trends en ontwikkelingen op de kantorenmakrt en een schouw uitgevoerd op alle kantorenconcentraties.

Uit de trendanalyse is gebleken dat de ruimtevraag naar kantoren vooral wordt verwacht op de **centrum en stationslocaties**, door de veelheid aan voorzieningen in een hoogwaardige stedelijke omgeving met een multimodale ontsluiting. Na de centrumlocaties zijn de kantorenparken naar verwachting de belangrijkste locaties waar kantoorhoudende activiteiten zich zullen vestigen. Deze twee type locaties trekken circa 85% van de verwachte vraag naar kantoren aan. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is de gemeente Arnhem de meest waarschijnlijke locatie waar het merendeel van de vraag terecht zal komen (in het bijzonder het centrum en de kantorenlocaties). De reden dat Arnhem naar verwachting de grootste vraag aan zich bindt is een gevolg van de vervangingsopgave die met name in Arnhem wordt verwacht.

Kwalitatieve analyse: Voldoende courant aanbod, maar op de verkeerde plek

De geïdentificeerde kantorenconcentraties vormen samen circa 65% van het onherroepelijk bebouwde beschikbare aanbod. De mate waarin het aanbod aan kantorenconcentraties als toekomstbestendig bestempeld kan worden wordt in belangrijke mate bepaald door de volgende factoren: de courantheid van het aanbod, bereikbaarheid van de locatie en het voorzieningenniveau van het aanbod (zie paragraaf 3.3.2). In de volgende figuur is schematisch de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod naar locatietype weergegeven.

Figuur S1 **Overzicht kwalitatieve confrontatie vraag en aanbod**

Centrumlocatie	Kantorenpark	Bedrijventerrein
Ruimtevraag 62.100 m2 bvo	Ruimtevraag 25.900m2 bvo	Ruimtevraag 5.200 m2 bvo
Courant aanbod 15.000 m2 bvo	Courant aanbod 51.800 m2 bvo	Courant aanbod 24.500 m2 bvo
Aanbodtekort van: +47.100 m2 bvo	Aanbodoverschot van: -25.900 m2 bvo	Aanbodoverschot van: -19.300 m2 bvo
Incourant aanbod 27.200 m2 bvo	Incourant aanbod 53.300 m2 bvo	Incourant aanbod 37.100 m2 bvo
Onbebouwd aanbod 35.000 m2 bvo	Onbebouwd aanbod 0 m2 bvo	Onbebouwd aanbod 102.200 m2 bvo
Overige plannen 22.300 m2 bvo	Overige plannen 5.000 m2 bvo	Overige plannen 0 m2 bvo

Overige locaties	
Ruimte vraag	10.300 m2 bvo
Courant aanbod	onbekend
Saldo	onbekend

Voor de **overige locaties** geldt dat er een bescheiden vraag is van circa 10.300m2 bvo. Hoewel vanuit de geïnventariseerde kantorenconcentraties niet duidelijk is hoe groot het (courante) aanbod is mag verondersteld worden dat in de gehele regio Arnhem-Nijmegen het volume ruimschoots aanwezig is om in deze vraag te voorzien.

Op basis van bovenstaand figuur en uit de voorgaande analyses kunnen we een aantal conclusies trekken.

Conclusie 1: Courant aanbod niet op de juiste plek

De kwalitatieve match tussen vraag en aanbod (zie figuur S1) laat zien dat op alle type locaties sprake is van een mismatch. Met betrekking tot de centrum/stations locaties is sprake van een tekort aan courant bebouwd beschikbaar aanbod om in de verwachte vraag te voorzien. Op de andere locaties is sprake van een overaanbod aan beschikbaar aanbod.

Conclusie 2: Ruimte vraag richt zich op stationsomgeving Arnhem en Nijmegen

De centrumlocaties van Arnhem en Nijmegen (in het bijzonder de stationsomgeving) voldoen het meest aan de vestigingskwaliteiten die huidige en toekomstige kantoorgebruikers zoeken. De vraag richt zich op multimodaal bereikbare locaties in een hoogwaardige omgeving met een hoog voorzieningenniveau. Van het aanwezige aanbod binnen het onderzoeksgebied voldoet de stationsomgeving van de gemeenten Arnhem en Nijmegen hier het meest aan.

Op basis van de opnames in het verleden, de huidige voorraad en de verwachte vervangingsopgave in de gemeente Arnhem mag verondersteld worden dat het grootste deel van de vraag in het centrum van Arnhem zal landen. Arnhem heeft 10.000m2 bvo courant bebouwd beschikbaar aanbod in het centrum. Dat is ontoereikend om in de vraag te voorzien. Er zijn twee mogelijkheden om het aanbod in het centrum te vergroten. Er kan ingezet worden op het courant maken van het incourante aanbod (dmv renovatie/ herontwikkeling of nieuwbouw) zodat het weer voldoet aan de hedendaagse wensen van de kantoorgebruikers. Een andere mogelijkheid is het onherroepelijke onbebouwde planaanbod in het centrum verder te ontwikkelen. In beide gevallen geldt dat, met de huidige inzichten, niet het volledige aanbod ontwikkeld zal moeten worden. Dit sluit aan bij het recentelijk besluit van het college om de ontwikkelmogelijkheden te beperken ten faveure van wonen.

Voor het centrum van Nijmegen geldt dat nog circa 8.000m2 onherroepelijk bebouwd aanbod beschikbaar is (dit is inclusief klein kantoorvolume in Metterswane). Net als in Arnhem geldt ook hier dat dit niet toereikend zal zijn om in de vraag naar centrum / stationslocaties in Nijmegen te voorzien. Met de gedeeltelijke transformatie van Metterswane en het Belastingkantoor (samen circa 17.000m2 bvo) is in het centrum van Nijmegen geen incourant aanbod of onbebouwd aanbod beschikbaar dat ingezet kan worden voor de verwachte ruimte vraag. Om te voorkomen dat het centrum op slot raakt door een gebrek aan kantooruimte op de aantrekkelijke centrum / stationslocaties kan het overig plan Lent mogelijk uitkomst bieden. Ook overig plan Elst Centraal is een centrum/stationslocatie. Hier zullen goede regionale afspraken aan ten grondslag moeten liggen (zie conclusie 5)

Conclusie 3: Ingrijpen op de kantorenparken en bedrijventerreinen noodzakelijk

Op de kantorenparken en bedrijventerreinen is het courante beschikbare aanbod ruimschoots voldoende om in de verwachte vraag te voorzien. Naast het courante aanbod kennen beide type locaties nog een groot volume incurant aanbod. Tot slot is er nog ruim 100.000m² bvo onbebouwd beschikbaar aanbod op de bedrijventerreinen, met als grootste aanbieder IJsseloord 2 met 80.000m² bvo.

Gegeven de verwachte vraag naar kantoren is het noodzakelijk het incurante kantorenaanbod op de kantorenparken en bedrijventerreinen aan de markt te onttrekken en het onbebouwd beschikbaar aanbod op de bedrijventerreinen niet verder tot ontwikkeling te brengen. Een andere strategie is ook denkbaar, te weten een verdere inzet op het concentreren van de kantorenvolumes op de meest toekomstbestendige locaties. Uit de kwalitatieve analyse is gebleken dat de kantorenconcentraties op de Velperweg, Brabantse Poort, Arnhems Buiten en Heyendaal op basis van hun locatiekwaliteiten het meest kansrijk lijken voor het accommoderen van de vraag. Dat zou betekenen dat je nieuwe ontwikkelingen op de andere locaties zoveel als mogelijk beperkt en op organische wijze (dus als een kans zich voordoet) zorgt voor goede begeleiding van de huidige kantoorgebruikers naar één van de meer toekomstbestendige locaties. Dit vraagt evengoed om transformatie, herontwikkeling of nieuwbouw van het incurante vastgoed op deze toekomstbestendige locaties. Er is immers reeds sprake van een overaanbod.

Op de bedrijventerreinen IJsseloord 2 en Mercurion is het courant beschikbare kantorenaanbod ruim voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien. Het zijn beide locaties met toekomstperspectief, maar niet in de volumes die momenteel beschikbaar zijn. Het incurante aanbod zou, indien mogelijk, aan de markt onttrokken moeten worden. Het onbebouwd beschikbaar aanbod kan ingezet voor een andere bestemming. Specifiek voor IJsseloord 2 lopen er onderhandelingen om het kantoorprogramma terug te brengen naar ca. 20.000 m² en de locatie meer multifunctioneel te maken.

De Goffert/Novio Tech Campus heeft een bijzondere status in de zin dat het weliswaar is gelegen op een bedrijventerrein, maar is in feite een campus (zoals ook de naam al aangeeft) en daarmee kantorenlocatie is. Het incurante aanbod betreft één pand (52-degrees) dat weliswaar volgens de gehanteerde definitie van incurant aanbod langer dan drie jaar leeg staat, maar kwalitatief wel geschikt is voor opname door de markt. Verder is er geen leegstand op dit terrein. Vanwege de specifieke doelgroep health, high-tech en life sciences is het wenselijk dat vraag binnen dit cluster op deze locatie geaccomodeerd kan worden. Dit draagt bij aan een verdere groei en daarmee versterking van dit kenniscluster.

Tot slot kent de Hes-West in Renkum veel leegstand en betreft het vooral incurant vastgoed. Op de langere termijn zal zonder goed plan en herontwikkeling / nieuwbouw op deze locatie naar verwachting geen vraag landen. Op basis van de huidige locatiekwaliteiten lijken andere locaties meer geschikt voor toekomstige kantooropnames.

Conclusie 4: Kansrijke solitaire kantoorpanden verspreid in de regio in beeld houden

De focus van de kwalitatieve analyse lag op de geïdentificeerde kantorenconcentraties. Echter verspreid in de regio is eveneens een groot kantorenvolume beschikbaar aan solitaire kantoorpanden. Dit aanbod is ten dele wenselijk om ook goed in de lokale dynamiek van vraag en aanbod te kunnen voorzien, maar het huidige volume sluit niet aan bij de verwachte vraag. Voor een betere balans tussen vraag en aanbod dient het incurante aanbod getransformeerd te worden. Op basis van het kantorenbestand BAK lijkt de opgave het grootst in de gemeente Arnhem Rheden, Beuningen, Overbetuwe, Zevenaar en Nijmegen.

Conclusie 5: Goede regionale afspraken wenselijk met het oog verdere ontwikkelingen

Op dit moment is er sprake van een tekort aan aanbod op de centrum/stationslocaties en een overschot aan aanbod op de andere locaties. Zonder goede regionale afspraken om te komen tot een evenwicht van vraag en aanbod op de juiste plek is het moeilijk om ontwikkelingen volgens de ladder voor Duurzame Verstedelijking mogelijk te maken. De kwalitatieve analyse laat duidelijk zien dat er behoefte is aan centrum/stationslocaties, maar om ontwikkelingen hier mogelijk te maken zal op de andere locaties het aanbod terug gebracht dienen te worden. Denkbaar is dat het één samengaat met het ander in de vorm van compensatie.

Conclusie 6: Het ontbreekt aan een uniforme registratie van de kantorenvolumes

Uit de inventarisatie van de kantorenvolumes in regio Arnhem-Nijmegen is gebleken dat dat er veel verschillende bronnen worden gehanteerd die ieder net een ander beeld geven van de situatie. Dit leidt tot verwarring in discussies en maakt het moeilijk tot goede afspraken te maken. Om op regionaal niveau tot een volledig en uniform beeld te komen van de kantorensituatie is het wenselijk de ontwikkelingen op de kantorenmarkt op gelijke wijze centraal te registreren en monitoren (zoals gebeurd bij de bedrijventerreinen in het Gelderse IBIS-portaal).

2 Inleiding

2.1 Achtergrond

De afgelopen jaren is een over-programmering en leegstand ontstaan bij kantoren, bedrijventerreinen en perifere detailhandelsvestigingen. Er heeft reeds een aanzienlijke herprogrammering plaatsgevonden; maar er zal nog een verdere herprogrammering plaatsvinden. Op basis van enkel een kwantitatieve benadering is in de regio Arnhem-Nijmegen sprake van een overaanbod van kantoren. Dit overaanbod zit voor een belangrijk deel in harde plancapaciteit (onherroepelijke bestemmingsplannen). Het overaanbod heeft o.a. tot gevolg dat niet flexibel kan worden ingespeeld op de vragen uit de markt. Voor een duurzame economische ontwikkeling van de regio is het essentieel dat de afspraken én onderlinge spelregels worden geactualiseerd en herzien zodat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor zullen scherpe keuzes nodig zijn die het overaanbod naar beneden zullen bijstellen. Dat betekent dat alle plannen opnieuw worden bekeken om overprogrammering te voorkomen. Bekeken wordt wat gevolgen zijn van plannen voor de bestaande voorraad conform de filosofie van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit geldt niet alleen voor kantoren, maar ook voor bedrijventerreinen en perifere detailhandel. Door te monitoren en flexibel en dynamisch te blijven inspelen op nieuwe ontwikkelingen kan toegewerkt worden naar een beter evenwicht tussen vraag en aanbod.

2.2 Doel

Het uiteindelijke doel van het op te stellen Regionaal Programma Werklocaties kan als volgt worden geformuleerd:

Een Regionaal Programma Werklocaties (bedrijventerreinen, perifere detailhandel en kantoorlocaties) waarbij vraag en aanbod zowel kwalitatief als kwantitatief met elkaar in balans zijn, zodanig dat de economische ontwikkeling en werkgelegenheids groei maximaal gestimuleerd wordt. Hierbij is er nadrukkelijk aandacht voor mogelijkheden die het aanwezige leegstaande vastgoed kan bieden.

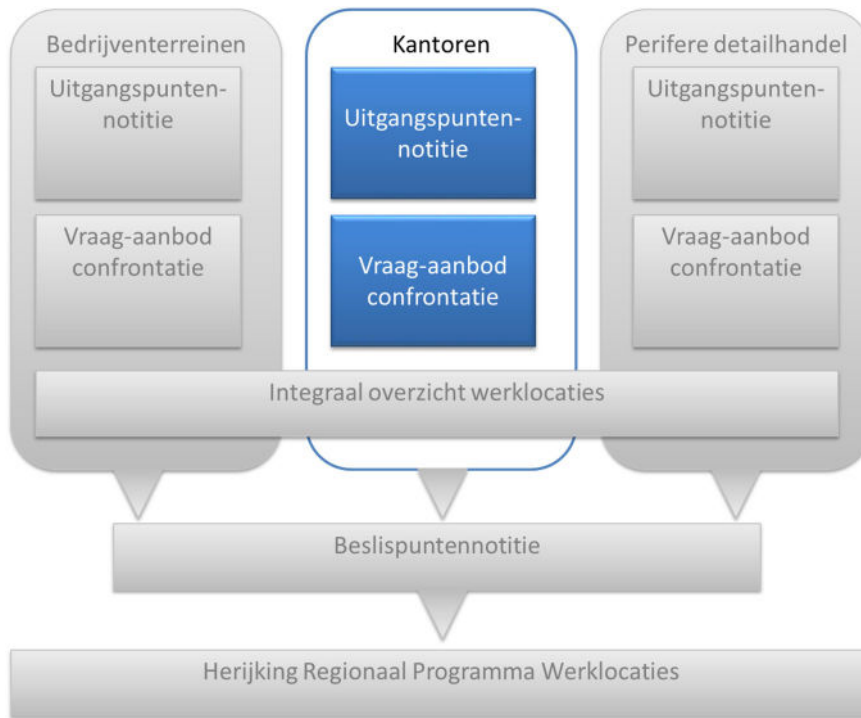
Het Regionaal Programma Werklocaties vertaalt de ambities uit de MIRT-agenda naar een aanbod van werklocaties die aansluit bij de vraag van de markt. Op goed in te kunnen spelen op de veranderende markt vraag is het waarborgen van flexibiliteit in de planning en het beschikbaar stellen van het juiste aanbod in combinatie met goede (regionaal) bestuurlijke afspraken essentieel. Het uiteindelijke afsprakenkader moet voldoen aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voorliggende rapportage vormt het bouwstenendocument – onderdeel Kantoren - voor het op te stellen Regionaal Programma Werklocaties. Het bouwstenen document geeft inzicht in de kwaliteit en kwantiteit van vraag en aanbod voor kantoren in de regio.

2.3 Proces

De basis van de Herijking van de Regionale Programmering Werklocaties is gelegen in een gezamenlijk gedragen vertrekpunt over de gehanteerde uitgangspunten. Het proces is daarom van start gegaan met het formuleren van een gedragen set aan spelregels (uitgangspunten). Aan de hand van de uitgangspuntennotitie wordt in voorliggende rapportage objectief en gedegen de vraag en aanbod naar werklocaties inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de aanbodgegevens geactualiseerd

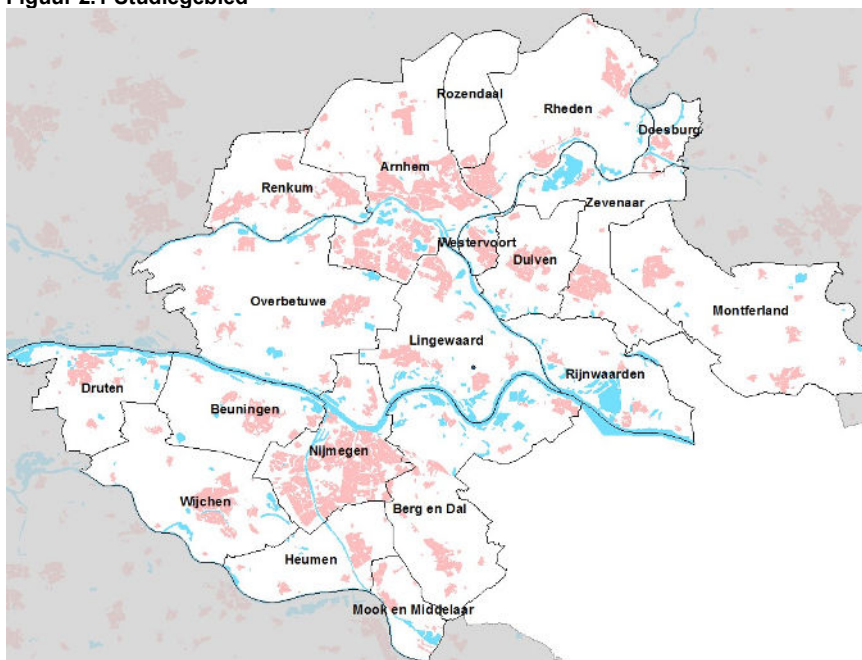
en in detail afgestemd met de betreffende gemeenten. Voor de vraagkant vormen de bestaande ramingen van de provincie de basis. In de volgende hoofdstukken is per type werklocatie aangegeven welke stappen genomen zijn voor het in beeld brengen van vraag en aanbod. De uitgangspuntennotitie, de rapportage van vraag en aanbod en de beslispuntennotitie vormen gezamenlijk de bouwstenen voor het nieuwe Regionaal Programma Werklocaties.



2.4 Regio

Er nemen 19 gemeenten deel aan het Regionaal Programma Werklocaties. Hiermee omvat het studiegebied de regio COROP Arnhem-Nijmegen en de gemeente Montferland en gemeente Mook en Middelaar. In het vervolg spreken we over de regio of regio Arnhem-Nijmegen.

Figuur 2.1 Studiegebied



Bron: Ecorys

3 Vraagruiming

De toekomstige vraag naar kantoorruimte wordt geraamd aan de hand van een prognosemodel dat door de Provincie Gelderland wordt beheerd. Dit prognosemodel is gebaseerd op de vier vergezichten van de WLO¹ met onderliggende groeicijfers en de bedrijfslocatiemonitor met daarin het ruimtegebruik per werknemer naar sector en de locatietypevoorkeuren. De gepresenteerde cijfers in het verleden² zijn voor voorliggende rapportage, waar nodig, geactualiseerd naar het niveau van 2015, met doorkijk tot 2025 en aangepast naar het nieuwe regionale schaalniveau waarvoor het Regionaal Programma Werklocaties wordt opgesteld (zie hoofdstuk 1- de regio).³

3.1 Methodiek vraagruiming

De provincie Gelderland heeft in 2011 haar langetermijn-behoefteraming gepubliceerd in het rapport *'Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt; vraag-aanbod-confrontatie 2011-2040'*. Eind 2014 heeft de Provincie Gelderland besloten dat de ramingen die zijn uitgevoerd een goede kwantitatieve basis boden voor verdere analyses. Het kantorenmarktonderzoek *Debet & Credit* neemt, net als de Structuurvisie Bedrijventerreinen van de provincie Gelderland en veel andere kantorenmarktonderzoeken (o.a. rapportage *Kantorenmarkt Gelderland, Bureau Buiten*), het Transatlantic Market (TM) scenario als vertrekpunt. In overleg met de werkgroep RPW is in de uitgangspuntennotitie vastgelegd dat we in deze rapportage gebruik maken van de langetermijn-behoefteraming kantoren zoals opgesteld oor de provincie Gelderland en het TM-scenario hierin leidend is. Er zijn geen nieuwe ramingen opgesteld.

In december 2015 hebben het CPB en PBL een nieuwe scenariostudie gepubliceerd. Hieronder gaan we kort in op de betekenis ervan voor de ramingen zoals die in deze studie zijn gehanteerd. Belangrijkste boodschap is dat op dit moment het gehanteerde Transatlantic Marketscenario nog steeds valide en best bruikbaar is.

'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's'

In 2012 heeft het CPB de actualiteit van de langetermijnsenario's uit 2004 opnieuw beoordeeld en geconcludeerd dat er geen redenen zijn om deze te herzien: BBP, arbeidsproductiviteit en arbeidsaanbod vallen nog duidelijk binnen de bandbreedtes van de scenario's⁴. De scenario's worden echter om de 7 à 10 jaar herzien en dus kwam de houdbaarheidsdatum toch in zicht. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft daarom in 2013 aan het PBL en het CPB gevraagd om een nieuwe scenariostudie op te stellen die in december 2015 is gepubliceerd. Deze studie bevat echter geen vertaling van de economische groeiscenario's naar ruimtevraag van het bedrijfsleven en ook geen gedetailleerde banenprognose per sector, die voor een dergelijke vertaalslag onontbeerlijk is. Een vergelijking tussen de oude en de nieuwe scenario's laat zien dat de banengroei in het TM-scenario binnen de bandbreedte van de nieuwe scenario's valt. Omdat banengroei de belangrijkste determinant is van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen, lijkt de ruimtevraag uit het TM-scenario voor de herijking van het RPB nog steeds een realistisch uitgangspunt. De provincie is niettemin voornemens in de loop van 2016 nader te onderzoeken of op termijn een update van de bedrijventerreinenprognose toch niet wenselijk is. Een eventuele nieuwe

¹ PBL, 2004. Nederland: Welvaart en leefomgeving. Een scenariostudie voor Nederland in 2040 (WLO)

² Provincie Gelderland, Bureau Economisch Onderzoek heeft meerdere publicaties uitgegeven waarin een analyse van de toekomstige ruimtebehoefte is opgenomen

³ De periode vanaf 2015 is gekozen omdat dit het startmoment was van de studie en ook de benodigde data over vraag en aanbod beschikbaar is vanaf dit jaar.

⁴ CPB, mei 2012. Actualiteit WLO-scenario's

prognose is echter niet voor 2017 te verwachten. (Provincie Gelderland, Bureau Economisch onderzoek, 20-01-2015)

Opbouw van de vraagraming

De vraagraming is opgebouwd uit twee componenten, te weten de autonome uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag:

- De *uitbreidingsvraag* is de vraag naar kantoorruimte als gevolg van de dynamiek in het bedrijfsleven. De provinciale kantorenraming is gebaseerd op uitbreidingsvraag als gevolg van:
 - Veranderingen in de werkgelegenheid door uitbreiding en inkrimping van activiteiten, oprichtingen en opheffingen en vestiging en vertrek van bedrijven (ook door bedrijfsmigratie en bovenregionale vraag);
 - Veranderingen in het ruimtegebruik per arbeidskracht, oftewel het aantal m² kantoorruimte dat per werkzame persoon kantoorhoudende werkgelegenheid nodig is.
- De *vervangingsvraag* komt voort uit de veroudering van de huidige voorraad kantoren en de transformatie van kantoren naar een andere functie. We hanteren een 'brede' en een 'enge' definitie van de vervangingsvraag:
 - *'Brede' definitie:* Vervangingsvraag als gevolg van technische of economische veroudering van gebouwen ouder dan 50 jaar⁵;
 - *'Enge' definitie:* Vervangingsvraag als gevolg van concrete plannen voor herprofilering of transformatie van bestaande in gebruik zijnde kantoren wat leidt tot verplaatsing van haar gebruikers naar een andere locatie. In de praktijk blijkt dat de verouderde voorraad vaak niet uit de markt wordt genomen of betreft het leegstaand aanbod dat niet leidt tot een vervangingsbehoefte vanuit de huidige gebruikers (een leegstaand pand heeft immers geen gebruikers).

Als gevolg van een stagnerende bevolkingsgroei in het TM-scenario en afnemend ruimtegebruik kantoren per werknemer neemt de autonome uitbreidingsvraag naar kantoren af. Op de lange termijn zal de vraag naar kantoren overwegend vervangingsvraag zijn. Met de vervangingsvraag moet in de ramingen met enige voorzichtigheid worden omgegaan, vandaar de keuze om zowel een 'brede' als 'enge' definitie van de vervangingsvraag te hanteren. In de 'enge' definitie betreft het een zekere vervangingsvraag gebaseerd op concrete plannen, in de 'brede' definitie betreft het potentiële vervangingsvraag uitgaande van onttrekking van verouderde/incourante kantoorgebouwen uit de markt.

In de studie Kantorenmarkt Gelderland uit 2014 is er voor gekozen alleen uit te gaan van de uitbreidingsvraag, ook in de vraag-aanbod-confrontatie. Omdat alle vervangingsvraag buiten beschouwing laten geen recht doet aan de werkelijkheid, is in de werkgroep besloten dat alleen voor plannen voor kantoren die concreet zijn, waarvan financiële onderbouwingen beschikbaar zijn en die tot ontwikkeling komen in de periode tot 2020 én leiden tot verplaatsing van bedrijfsactiviteiten worden meegenomen als vervangingsvraag. Dit sluit aan bij de 'enge' definitie van vervangingsvraag.

⁵ Provincie Gelderland, 'Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt; vraag-aanbod-confrontatie 2011-2040'.

3.2 Kwantitatieve vraagraming

3.2.1 Uitbreidingsvraag

De berekende autonome uitbreidingsvraag in Debet & Credit is gepresenteerd in onderstaande tabel. Deze behoefteaming vormt de basis voor de verdere vraagraming.

Tabel 3.1 Periodegroei van de uitbreidingsvraag kantoren in vvo x 1.000 m2

	2011-2015	2016-2020	2021-2030	2031-2040
Regio Arnhem- Nijmegen	21	0	-48	-83
Gemeente Arnhem	11	-1	-30	-51
Gemeente Nijmegen	6	0	-13	-22

Bron: Provincie Gelderland, 'Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt; vraag-aanbod-confrontatie 2011-2040 (p.24)

Het gebruik van deze raming vraagt om twee aanpassingen ten behoeve van voorliggende bouwstenenrapportage:

- 1) In voorliggende studie beschouwen we een andere periode, te weten 2015-2025;
- 2) Voor confrontatie van de vraagraming met het aanbod is het wenselijk de behoefte uit te drukken in bruto vloeroppervlak (bvo) in plaats van verhuurbaar vloeroppervlak (vvo).

Ad 1. Actualisering van de raming voor de periode 2015-2025

De gepresenteerde periodegroei hebben we gecorrigeerd naar de periode 2015-2020 en de periode 2021-2025. Hiervoor is in de periode 2011-2015 alleen het laatste jaar relevant om mee te nemen. Dit hebben we berekend door de gemiddelde jaarlijkse vraag te berekenen. Deze vraag in 2015 is opgeteld bij de ruimtevraag naar kantoren in de tijdsperiode 2016-2020.

Voor correctie van de tijdsperiode 2021-2030 naar 2021-2025 is de ruimtevraag gehalveerd.

Tabel 3.2 Correctietabel zichtjaren

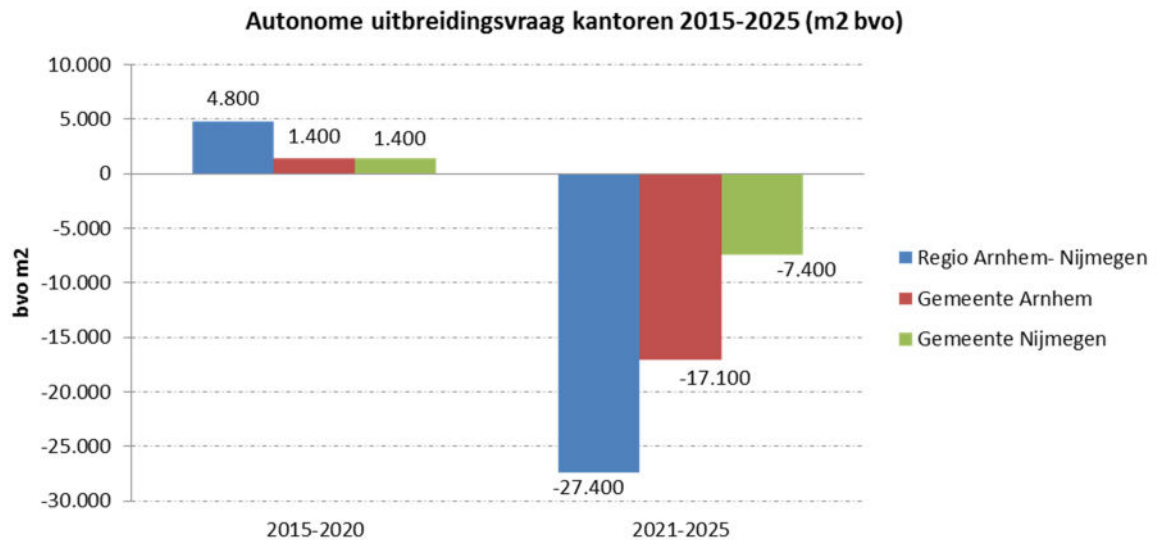
Correctie naar nieuwe periode	2011-2015		2021-2030	
Duur periode	5	jaar	10	jaar
Gemiddelde vraag per jaar	4.200	vvo per jaar	-4.800	vvo per jaar

Ad 2. Vertaling van vvo naar bvo

In de studie Debet & Credit zijn de modeluitkomsten van de vraagraming van bvo omgerekend naar vvo met behulp van de ratio $vvo = 0,86 \times bvo$. Voor deze studie hebben we de raming opnieuw, volgens dezelfde ratio, vertaald naar bvo.

Het resultaat van het actualiseren van de vraagraming naar kantoren (naar tijdsperiode en bvo) laat zien dat tot 2020 nog een lichte groei van de uitbreidingsvraag naar kantoren verwacht mag worden. Na 2020 neemt uitbreidingsvraag sterk af (zie figuur 3.1).

Figuur 3.1 Autonome uitbreidingsvraag kantoren 2015-2025 (m2 bvo)



2015-2025	
Regio Arnhem- Nijmegen	-22.600 m2 bvo
Gemeente Arnhem	-15.700 m2 bvo
Gemeente Nijmegen	-6.000 m2 bvo

Note: voor de leesbaarheid van het rapport zijn de getallen afgerond op honderdtallen

Bron: Provincie Gelderland, 'Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt; vraag-aanbod-confrontatie 2011-2040, bewerkt Ecorys

Als gevolg van een stagnerende bevolkingsgroei in het TM-scenario en afnemend ruimtegebruik kantoren per werknemer neemt de autonome uitbreidingsvraag naar kantoren af. Op de lange termijn zal de vraag naar kantoren overwegend vervangingsvraag zijn.

3.2.2 Vervangingsvraag

Zoals toegelicht gaan we uit van een 'brede' en een 'enge' definitie van de vervangingsvraag. De vervangingsvraag is berekend op basis van de ingevulde profielen door gemeenten. In overleg met de werkgroep RPW is besloten voor 14 kantorenconcentraties verdeeld over vijf gemeenten aanvullende informatie op te halen in de vorm van profielen (zie bijlage 2).

Vervangingsvraag volgens de 'brede' definitie

In de profielen die door de gemeenten zijn ingevuld is gevraagd hoeveel procent van het aanbod op de geselecteerde kantorenconcentraties ouder is dan 50 jaar. De inventarisatie vanuit de profielen geeft het volgende beeld:

Tabel 3.3 Omvang verouderde bebouwde voorraad (m2 bvo)

Onherroepelijk bebouwd aanbod/locaties zonder aanbod	Totaal aanbod ouder dan 50 jaar (m2 bvo)
Totaal regio Arnhem-Nijmegen	349.400

Note: afgerond op honderdtallen

Bron: Ingevulde profielen door de gemeente, bewerkt Ecorys

De vervangingsvraag als gevolg van technische of economische veroudering van gebouwen ouder dan 50 jaar is in potentie 349.400 m2 bvo. Echter meer dan de helft van deze potentiële vervangingsvraag betreft panden in het centrum van Arnhem en Nijmegen. De vraag is of op deze locaties werkelijk sprake zal zijn van onttrekking van de voorraad wat gaat leiden tot een vervangingsvraag. Het kan gaan om monumentale panden of panden die vanwege de goede

locatie eerder gerevitaliseerd worden dan onttrokken aan de voorraad. Vanuit de brede definitie voor vervangingsvraag is uitgaan van een potentiële vervangingsvraag van **126.100 m2 bvo** daarmee realistischer. Eventuele vervangingsvraag die wel in het centrum plaatsvindt/plaats gaat vinden is dus niet meegenomen.

Tabel 3.4 Vervangingsvraag volgens de 'brede' definitie (m2 bvo)

Vervangingsvraag als gevolg van technische of economische veroudering van gebouwen ouder dan 50 jaar	m2 bvo
Vervangingsvraag exclusief de verouderde voorraad in het centrum van Arnhem en Nijmegen	126.100

Note: afgerond op honderdtallen

Bron: Ingevulde profielen door de gemeente, bewerkt Ecorys

In de praktijk hoeft het niet zo te zijn dat alleen het verouderde aanbod (ouder dan 50 jaar) leidt tot vervangingsvraag. Ook gebouwen jonger dan 50 jaar kunnen eerder uit de markt genomen worden als blijkt dat het gebouw of de locatie niet langer voldoet aan de eisen aan de markt. In hoeverre hiervan sprake is in de regio is niet bekend. Vervangingsvraag als gevolg van veroudering kan leiden tot sloop en nieuwbouw of leiden tot vraag naar andere locaties vanwege het opheffen van de kantoorbestemming. Waar de vervangingsvraag kan landen is in grote mate een beleidsmatige afweging. De in tabel 3.4 gepresenteerde vervangingsvraag vormt dan ook een indicatie van de potentiële vervangingsvraag.

Vervangingsvraag volgens de 'enge' definitie

Wanneer de 'enge' definitie wordt gehanteerd zoals geformuleerd in de uitgangspuntennotitie kantoren en toegelicht in paragraaf 3.1 dan moeten we constateren dat enkel in Arnhem een aantal concrete plannen bekend zijn. Echter binnen deze plannen is niet bekend in hoeverre het verplaatsing van haar gebruikers naar een andere locatie betreft. Het betreft circa 57.000m2 bvo waarvoor concrete transformatieplannen bekend zijn. Voor de andere gemeenten zijn geen concrete plannen voor herprofilering of transformatie van bestaande in gebruik zijnde kantoren wat leidt tot verplaatsing van haar gebruikers naar een andere locatie en daarmee leidt tot een vervangingsvraag. De vervangingsvraag volgens de 'enge' definitie is daarmee 0 m2 bvo tot circa 57.000m2 bvo.

Tabel 3.5 Totale vervangingsvraag in regio Arnhem-Nijmegen (m2 bvo, 'enge' definitie)

	Totale vervangingsvraag
Vervangingsvraag 'enge' definitie	0 – 57.000 m2 bvo

Bron: Ingevulde profielen door de gemeente, bewerkt Ecorys

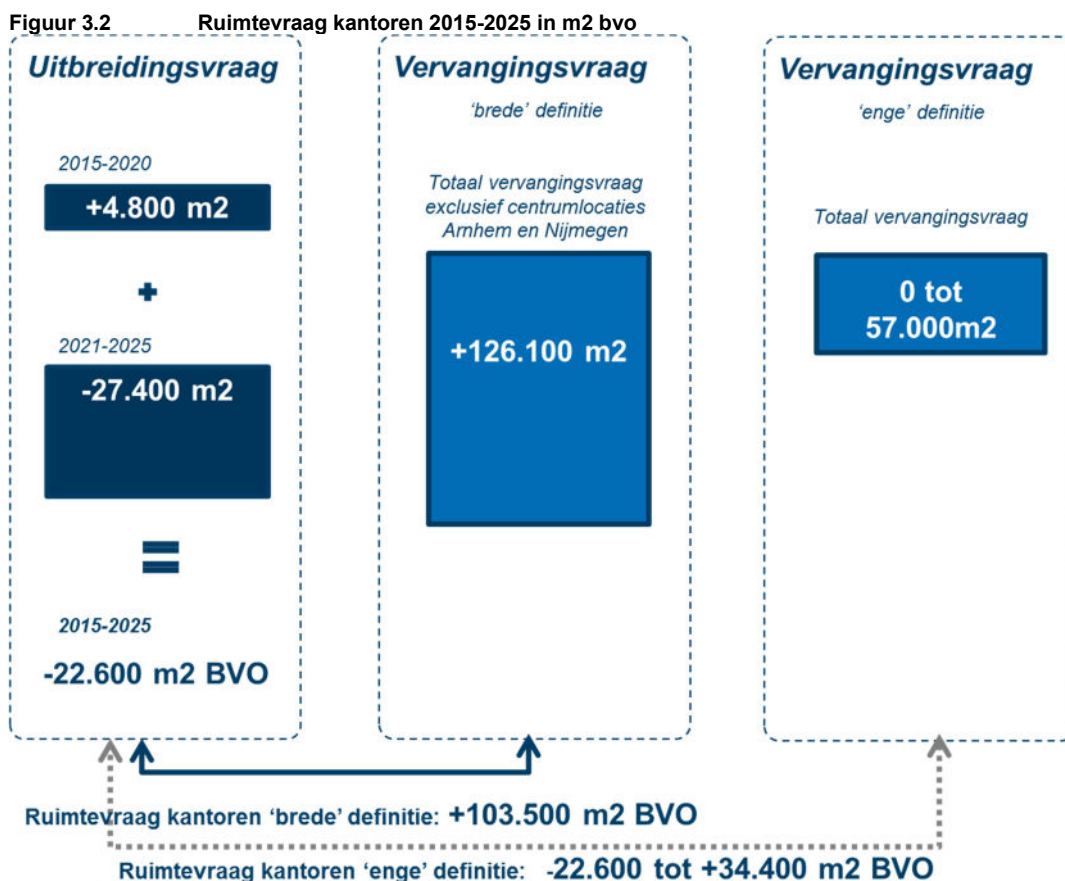
Leegstand

In het verleden is ook incurant leegstaand vastgoed gebruikt als indicator van potentiële vervangingsvraag. Leegstand is hier gedefinieerd als leegstand in bestaande gebouwen op kantorenconcentraties die leeg staan. Wanneer er sprake is van incurant vastgoed, wordt gekeken in hoeverre de locatie nog voldoet aan de eisen die worden gesteld door gebruikers van kantoorruimte. We spreken over incurant vastgoed als gebouwen langer dan 3 jaar leeg staan. Echter om incurante leegstand te definiëren als vervangingsvraag is niet juist, er zijn namelijk geen gebruikers die op zoek zijn naar 'vervanging' (het gebouw staat immers leeg). Het incurante leegstaande aanbod leidt dan ook niet zozeer tot vervangingsvraag, maar kan wel leiden tot onttrekking van het aanbod. De leegstand wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 Aanbodanalyse.

3.2.3 Conclusie kwantitatieve vraagraming kantoren

Onder begeleiding van de vraagrading kantoren opgesteld door de provincie Gelderland, de ingevulde profielen door gemeenten van kantorenconcentraties is een beeld verkregen van de potentiële uitbreidings- en vervangingsvraag die in de periode 2015-2025 verwacht mag worden.

Afhankelijk van de gekozen definitie van de vervangingsvraag (breed versus eng) is er nog sprake van ruimtevraag. Gaan we uit van de 'brede' definitie dan wordt tot 2025 nog een ruimtevraag verwacht van 103.500 m² bvo. In de 'enge' definitie van vervangingsvraag is sprake van een bandbreedte van een negatieve ruimtevraag van -22.600 m² bvo tot een kleine vervangingsopgave tot + 34.400m² bvo. In beide gevallen is alleen tot 2020 nog sprake van een beperkte autonome uitbreidingsvraag.



Note: alle getallen zijn afgerond op honderdtallen

Dat de vervangingsvraag in de 'enge' definitie 0m² bvo tot 57.000m² bvo⁶ is laat zien dat er weinig concrete plannen bekend zijn voor herprofilering of transformatie van bestaande bouw. Dat wil niet zeggen dat er niets gebeurt, veel gebouwen zijn in particuliere handen en plannen voor herontwikkeling zijn lang niet altijd bekend. Dat er sprake zal zijn van vervangingsvraag als gevolg van technische of economische veroudering van gebouwen ouder dan 50 jaar is realistisch. Hoe groot de werkelijke omvang van deze vervangingsvraag zal zijn is moeilijk in te schatten, daarom wordt uitgegaan van een vervangingsopgave van 126.100m² bvo⁷ volgens de 'brede' definitie. In het vervolg van deze rapportage gaan we dan ook uit van een **totale ruimte­vraag over de periode 2015-2025 van 103.500m² bvo in regio Arnhem Nijmegen**. Een nadere verdeling naar de gemeente Arnhem, gemeente Nijmegen en overige gemeenten is opgenomen in bijlage 1.

⁶ Opgegeven door gemeente Arnhem

⁷ Vormt circa 35% van de totale verouderde voorraad in de hele regio als de centrumlocaties Arnhem en Nijmegen ook worden meegenomen (zie tabel 3.3)

Doorkijk na 2025

De verwachting is dat na 2025 de autonome vraag naar kantoren verder zal afnemen. De vervangingsvraag als gevolg van verouderd aanbod zal in toenemende mate de dynamiek op de markt bepalen, waarbij vooral beleidsmatig afwegingen dienen gemaakt te worden over waar je ontwikkelingen wel en niet zou willen toestaan.

Vervangingsvraag als gevolg van veroudering kan leiden tot sloop en nieuwbouw of leiden tot vraag naar andere locaties vanwege het opheffen van de kantoorbestemming. Waar de vervangingsvraag kan landen is in grote mate een beleidsmatige afweging.

3.3 Kwalitatieve verdieping vraagraming

3.3.1 Voorraad naar locatietype

In 2014 heeft Bureau Buiten in opdracht van de provincie Gelderland een kwalitatieve verdieping gemaakt van de vraag onder begeleiding van de huidige voorraad naar locatietype. Door de bestaande voorraad toe te delen naar verschillende typen locaties kan een inschatting gemaakt worden naar de toekomstige vraag per type locatie. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de marktontwikkelingen die bepalen of de vraag naar bepaalde locatietypes de komende jaren toe- of afnemen. In onderstaande tabel is de voorraad naar locatietype weergegeven.

Tabel 3.6 Kantorenvoorraad naar locatietype, 2013

	Centrum/ Stationslocatie	Woonwijk	Kantorenpark	Bedrijventerrein	Buitengebied
Regio Arnhem-Nijmegen	32%	25%	26%	16%	1%
Gemeente Arnhem	34%	25%	30%	10%	1%
Gemeente Nijmegen	28%	23%	26%	23%	0%

Bron: Bureau Buiten (2013), Kantorenmarkt Gelderland, bewerkt Ecorys

Uit de tabel wordt duidelijk dat in de Regio Arnhem-Nijmegen nauwelijks kantoren in het buitengebied gelegen zijn en het grootste deel gelegen is in het centrum, woonwijk of op formeel kantorenpark. De gemeente Nijmegen kent in verhouding tot de rest van haar kantorenvoorraad nog een relatief groot aanbod kantoren op bedrijventerreinen. Het grootste gedeelte van de kantoren in Arnhem en Nijmegen ligt op centrum/ stationslocaties.

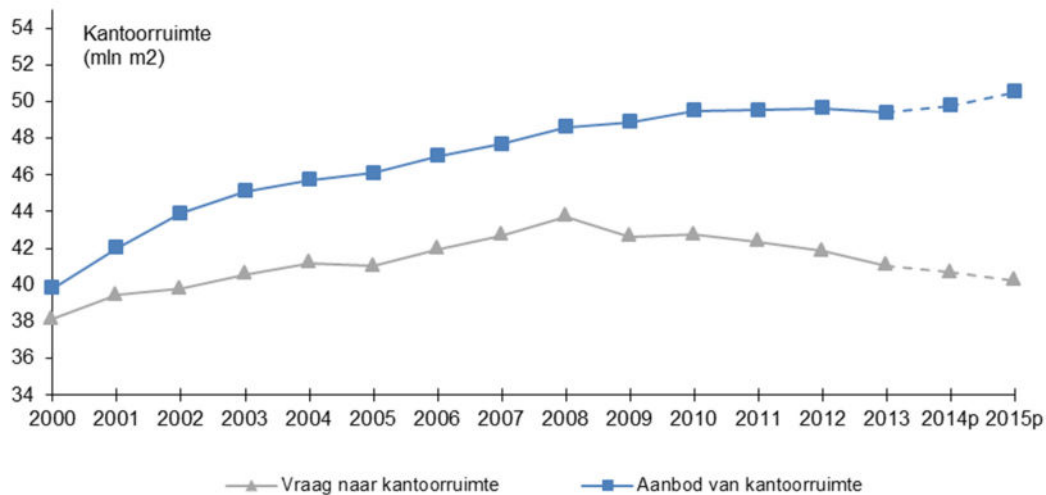
3.3.2 Trends kwalitatieve vraag kantoren

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk is gesteld dat de vraag naar kantoorruimte (voor de regio Arnhem-Nijmegen) in de (nabije) toekomst verder afneemt. Parallel aan deze ontwikkeling constateren we een nieuwe realiteit ten aanzien van kantoorgebouwen. In de loop der tijd neemt niet alleen de vraag naar kantoorruimte af, maar krijgt deze vraag ook een andere invulling. In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op de 'nieuwe kantoor realiteit'.

Minder vraag vanuit de markt

De afgelopen jaren is de vraag naar kantoren sterk afgenomen. Deze vraagafname is grotendeels het gevolg van de algemene economische situatie, bezuinigingen vanuit de overheid, afname in kantoorhoudende banen en tenslotte het dalende oppervlak kantoor per medewerker. In de tussentijd is de totale kantorenvoorraad gegroeid, met leegstand als gevolg (figuur 2.3). De afgenomen vraag naar kantoren is voornamelijk het gevolg van het dalende oppervlak kantoor per medewerker. Deze structureel kleinere vraag is het resultaat van een veranderde kwalitatieve vraag naar kantoren.

Figuur 3.3 Geprognosticeerde vraag naar kantoorruimte versus aanbod



Bron: CBS, CPB, Stogo, Bak, Ecorys, Neprom (2012)

Veranderde kantoorbehoefte

Het gebruik van kantoren is de afgelopen jaren sterk veranderd. Met de komst van Het Nieuwe Werken maken werknemers naast de traditionele werkplek ook gebruik van openbare werkplekken en thuiswerken. Dit betekent dat de traditionele werkplek meer dient als een plek waar ontmoeting, communicatie en samenwerking centraal staan⁸. Dit veranderde kantoorgebruik heeft implicaties voor de fysieke werkomgeving. Flexplekken en ontmoetingsplekken vervangen de vaste werkplekken. Technologie vervangt papier. Daarnaast hebben organisaties behoefte aan verschillende typen werkplekken. Variërend van open werkplekken tot stille ruimtes, tot teamruimtes⁹. Om deze veranderde kantoorbehoefte te faciliteren dienen verhuurders adequaat op veranderde behoeftes in te spelen. Naast het faciliteren van duurzame en energiezuinige gebouwen, dient de verhuurder in nauwe samenwerking te zijn met de eindgebruiker, om een passend product te leveren voor de huurder. Bovendien is er een groeiende behoefte aan kleinere kantoorruimten, door bijvoorbeeld zelfstandig ondernemers. Verhuurders kunnen hier op inspelen door multifunctionele kantoren te faciliteren.

Naast een veranderde fysieke kantoorbehoefte, is er ook een veranderde locatiebehoefte onder organisaties. Kernwoorden hierin zijn multimodale bereikbaarheid en multimodale omgeving. Locaties moeten goed bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer, met voldoende parkeervoorzieningen. Multimodale bereikbaarheid is inmiddels een randvoorwaarde voor Het Nieuwe Werken. Daarnaast wordt het voorzieningsniveau van de locatie als steeds belangrijker beschouwd. Bovenop winkels worden voorzieningen als sportscholen, kinderdagverblijven, horeca en bijvoorbeeld kappers steeds belangrijker. Deze locatiebehoefte is het resultaat van de toenemende vraag naar flexibiliteit namens werknemers.¹⁰

Toenemende tweedeling naar kwaliteit kantoor en locatie

Als gevolg van de veranderde kantoorbehoefte wordt de kantorenmarkt gekenmerkt door een toenemende tweedeling, zowel wat betreft product als locatie. Kantoren moeten in toenemende mate voldoen aan hogere eisen van flexibiliteit, duurzaamheid, multi-inzetbaarheid, multifunctionaliteit, etc.. Deze gebruikerseisen vloeien voort uit de verdere branchevervaging aan type kantoorgebruikers. Naast de traditionele kantoorgebruikers vanuit de zakelijke en financiële dienstverlening is in toenemende mate vraag naar multifunctionele bedrijfs- én kantoorruimte vanuit

⁸ Dynamis (2015). Sprekende Cijfers Kantorenmarkt

⁹ ING. Het Nieuwe Werken neemt kantoororganisaties op de schop

¹⁰ van Dinteren & van der Krabben. Het Nieuwe Werken: méér dan werkplek en inrichting.

o.a. de industrie/R&D, ICT en bijvoorbeeld de creatieve bedrijven. Bovendien worden verhuurders van bestaand vastgoed door de ruime markt gedwongen te investeren om nog concurrerend te kunnen zijn of de huurprijzen te verlagen en/of incentives te geven. Dit gaat niet alleen op bij nieuwe huurders maar ook voor contractverlenging, waarbij de vraag naar flexibele en kortdurende huurcontracten groeit.

Echter is het voor sommige kantooreigenaren onvermijdelijk om over te gaan tot transformatie. Extra investeringen of verlaging van huurprijzen zal onrendabel zijn voor een deel van het kantorenaanbod. Gegeven de toenemende tweedeling en branchevervaging voldoet een groot aantal kantoorruimtes niet aan de huidige en toekomstige locatiebehoefte. Kantoren op multimodale en (mogelijk) multifunctionele locaties die niet aan de fysieke kantooreisen voldoen, kunnen nog overgaan tot herontwikkeling. Echter, voor kantoren op oninteressante locaties is herbestemming onontkoombaar.

Dat de tweedeling wat betreft kantoorlocaties doorzet blijkt uit diverse onderzoeken van makelaars. Zo concludeert JLL in het jaarlijks onderzoek 'Ranking Kantoorlocaties' dat de top-8 locaties in de vier grote steden een grotere voorsprong neemt op de overige locaties, waarbij de Amsterdamse Zuid-As er duidelijk boven uitsteekt. Kenmerkend voor deze locaties zijn de zeer goede bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer (trein, metro, tram en bus). Daarnaast beschikken deze locaties over een hoogwaardige uitstraling van de omgeving, hoog voorzieningenniveau en kwalitatief goede kantoren. De stijgende vraag naar kantoren op dergelijke centrale locaties blijkt tevens uit opnamecijfers van NVM (2015).

Nieuwbouw uit gratie?

Uit cijfers van de NVM (2015) blijkt dat de relatieve vraag naar nieuwbouw, niet alleen van gebruikers maar ook van beleggers, is verminderd in de afgelopen jaren. Vanuit gebruikers spelen onder andere de lagere huurniveaus van bestaand vastgoed een rol. Beleggers zijn enerzijds op zoek naar kwalitatief goede kantoren op toplocaties, waar met name bestaande kantoren staan en relatief weinig ruimte is voor nieuwbouw. Anderzijds kopen beleggers bestaande kantoren in kantorenwijken, die relatief goedkoop kunnen worden overgenomen van eigenaren die niet meer de mogelijkheid hebben te investeren of worden gedwongen om vastgoed te verkopen.

3.3.3 Vraag naar locatietype

Bureau Buiten heeft een inschatting gemaakt van de vraag naar locatietype onder begeleiding van de huidige voorraad naar locatietype, rekening houdend met ouderdom van panden en rekening houdend met trends die de vraag naar type locaties verder sturen. Hun inschatting is dat de toekomstige vraag zich verder zal concentreren op centrum/ stationslocaties. Deze verwachting heeft de provincie Gelderland ook uitgesproken in haar Omgevingsvisie. Het aandeel op kantorenparken blijft min of meer gelijk (met een lichte daling). De grootste relatieve daling wordt verwacht in de categorie kantoren op bedrijventerreinen. Ook zal vraag naar kantoren in woonwijken afnemen.

Hoewel niet exact herleidbaar is hoe Bureau Buiten uiteindelijk tot onderstaande percentages gekomen is, veronderstellen we dat deze percentages nog steeds valide zijn. Ook uit onze trendanalyse (zie vorige paragraaf) blijkt een toenemende behoefte aan centrumlocaties en goed ontsloten kantoorlocaties. Kantoren gesitueerd in woonwijken en op bedrijventerreinen zijn beleidsmatig vaak niet meer gewenst. Het buitengebied was en is nooit echt een voorkeurslocatie geweest voor kantoorgebruikers. We zien dan ook geen reden om van de hieronder gepresenteerde percentage af te wijken.

Tabel 3.7 Procentuele verdeling van toekomstige vraag naar locatietype

	Centrum/ Stationslocatie	Woonwijk	Kantorenpark	Bedrijventerrein	Buitengebied
Regio Arnhem-Nijmegen	60%	5%	25%	5%	5%
Gemeente Arnhem	60%	5%	25%	5%	5%
Gemeente Nijmegen	55%	10%	25%	5%	5%

Bron: Bureau Buiten, Kantorenmarkt Gelderland, bewerkt Ecorys

Eerder constateerden we (tabel 3.4) dat de vervangingsvraag 126.100 m² bvo omvat (exclusief de centrumlocaties Arnhem en Nijmegen). Verfijnen we de te verwachten vervangingsvraag zoals opgegeven in de profielen naar gemeente Arnhem, Nijmegen en de overige regio dan zien we dat de vervangingsvraag voor het grootste deel verwacht wordt in Arnhem (zie onderstaande tabel). In bijlage 3 is een specifiek overzicht opgenomen van de berekening van de vervangingsvraag per kantorenconcentratie. Met name de kantorenconcentratie Velperweg in Arnhem kent een relatief grote vervangingsopgave als gevolg van een groot volume bebouwde voorraad en een groot percentage panden ouder dan 50 jaar (zie bijlage 3).

Tabel 3.8 Verdeling van de vervangingsvraag in de regio op basis van de profielen*

Vervangingsvraag in de regio	Vervangingsvraag in m ² bvo
Regio Arnhem-Nijmegen	126.100
Gemeente Arnhem	96.500
Gemeente Nijmegen	20.700
Overig	8.900

* exclusief centrumlocaties Arnhem en Nijmegen

Note: afgerond op honderdtallen

Bron: Ingevulde profielen door de gemeenten, bewerkt Ecorys

Houden we rekening met de te verwachten autonome ruimtevraag, de vervangingsvraag en de toekomstige vraag naar locatietype dan ontstaat een kwalitatief verdiepend beeld van de behoefte naar locatietype. In de analyse van bureau Buiten wordt alleen de toekomstige vraag naar locatietype voor Arnhem en Nijmegen weergegeven. Voor de ruimtevraag naar locatietype voor de overige gemeenten in de regio gaan we uit van het verschil tussen het totaal van regio Arnhem-Nijmegen met de afzonderlijke gemeenten Arnhem en Nijmegen (zie tabel 3.9).

Tabel 3.9 Verdeling van de ruimtevraag naar locatietype (m² bvo)

	Centrum/ Stationslocatie	Woonwijk	Kantorenpark	Bedrijventerrein	Buitengebied
Regio Arnhem-Nijmegen	62.100	5.200	25.900	5.200	5.200
Gemeente Arnhem	48.500	4.000	20.200	4.000	4.000
Gemeente Nijmegen	8.100	1.500	3.700	700	700
Overig	5.500	-300	2.000	500	500

Note: afgerond op honderdtallen

Bron: Ecorys

3.3.4 Conclusie kwalitatieve verdieping vraagraming

De meeste ruimtevraag naar kantoren wordt verwacht op de centrum en stationslocaties, waarbij de centrumlocaties met een veelheid aan voorzieningen in een hoogwaardige stedelijke omgeving

de meeste voorkeur zullen genieten. Na de centrumlocaties zijn de kantorenparken naar verwachting de belangrijkste locaties waar kantoorhoudende activiteiten zich zullen vestigen. Deze twee type locaties trekken circa 85% van de verwachte vraag naar kantoren aan. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is de gemeente Arnhem de meest waarschijnlijke locatie waar de vraag terecht zal komen gegeven de vervangingsopgave (in het bijzonder het centrum en de kantorenlocaties).

4 Aanbodanalyse

In hoofdstuk 3 is de vraag naar kantoorruimte in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt het huidige en geplande aanbod aan kantoorruimte in de regio in beeld gebracht.

Dit doen we door zowel kwantitatief te kijken naar het beschikbare aanbod als kwalitatief te kijken naar de belangrijkste kantorenconcentraties in de regio Arnhem-Nijmegen. We maken hierbij onderscheid naar onherroepelijk geworden aanbod vastgesteld in een bestemmingsplan en overige plannen. Overige plannen betreffen alle plannen die (nog) geen onherroepelijke status kennen. Bij de inventarisatie van het onherroepelijk geworden aanbod wordt rekening gehouden met leegstand en mate van courantheid van de leegstand. In de kwalitatieve verdieping van het aanbod beoordelen we de mate waarin de geïdentificeerde kantorenconcentraties toekomstbestendig zijn. We lichten onze methodiek hieronder verder toe.

4.1 Methodische opbouw aanbodanalyse

Voor het in beeld brengen van het aanbod aan kantoorruimte in de regio Arnhem-Nijmegen zijn de volgende bronnen gebruikt:

- 1) Het kantorenbestand van Bak Property Research & Consultancy (peildatum 01-01-2015) waarin het totale aanbod aan kantoren is opgenomen en het aanbod dat nog beschikbaar is;
- 2) De aanbod- en planinventarisatie zoals die voor 'Debet en Credit' is gemaakt en getoetst in de eindrapportage Kantorenmarkt Gelderland¹¹;
- 3) De ingevulde profielen door de gemeenten met kantorenconcentraties;
- 4) Een locatieschouw uitgevoerd door Ecorys van alle geïdentificeerde kantorenconcentraties.

Ad1.

Het kantorenbestand van Bak Property Research & Consultancy is de enige statistiek die in Nederland de voorraad kantoorruimte op uniforme en consistente wijze registreert. De Provincie Gelderland maakt gebruik van dit bestand, zo ook in voorliggende rapportage. Het gepresenteerde aanbod voor de regio bestaat uit gebouwen waarin minimaal 500 vierkante meter kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden (ook delen van een gebouw kunnen als aanbod worden opgenomen). Het aanbod wordt gemeten aan het eind van het kalenderjaar en omvat uitsluitend reeds opgeleverde en/of nog in aanbouw zijnde kantoren. Het beschikbare aanbod is niet noodzakelijk identiek aan leegstand, dat wil zeggen dat de aangeboden kantoorruimte niet leeg hoeft te staan. Projecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog moeten worden gebouwd, worden in het aanbod niet meegeteld.

Ad2.

Gegevens over de aanbod- en planinventarisatie opgenomen in de studie 'Debet en Credit' van de provincie Gelderland en verder kwalitatief uitgewerkt in de eindrapportage Kantorenmarkt Gelderland vormt zowel voor de vraagruiming als de aanbodinventarisatie het vertrekpunt. Kwalitatieve uitspraken over locaties en marktverwachtingen worden in deze rapportage, indien nog actueel, meegenomen.

¹¹ Bureau Buiten (2014). Kantorenmarkt Gelderland

Ad3.

In overleg met de werkgroep RPW zijn de 14 meest omvangrijke kantorenconcentraties geïdentificeerd in regio Arnhem-Nijmegen waarvoor een kwalitatieve verdieping is uitgevoerd. Volgens de werkgroep ligt hier het zwaartepunt van de kantorenconcentraties in de regio (en zo ook op bijvoorbeeld de Velperweg waar de centrumfunctie van Arnhem leidend is). Ten behoeve van deze kwalitatieve verdieping zijn de betreffende gemeenten gevraagd een profiel voor iedere kantorenconcentratie in te vullen. Een voorbeeld van dit profiel is opgenomen in bijlage 2. In het profiel is onder andere gevraagd naar belangrijkste doelgroepen, ligging, overwegend bouwjaar bestaand vastgoed, omvang en courantheid van de leegstand en plannen voor herstructurering. De ingevulde profielen vormen naast de schouw (zie ad4.) de belangrijkste bron van informatie voor de kwalitatieve verdieping.

In onderstaande tabel zijn de kantorenconcentraties weergegeven die zijn meegenomen in deze bouwstenenrapportage.

Tabel 4.1 Geselecteerde kantorenconcentraties voor kwalitatieve verdieping

Kantorenconcentraties	
Arnhem	Nijmegen
- Arnhem Centrum	- Nijmegen Centrum
- IJsseloord II	- Brabantse Poort
- Arnhems Buiten	- Heyendaal
- Gelderse Poort	- Goffert/Novio Tech Campus
- Kronenburg/Vredenburg/Kroonpark	- Lent (overig plan)
- Velperweg	Zevenaar
Renkum	- Mercurion
- Hes-West	
Overbetuwe	
- Elst Centraal (overig plan)	

Ad4.

Ecorys heeft op alle bovengenoemde locaties een schouw uitgevoerd met uitzondering van de overige plannen. Tijdens deze schouw is gekeken naar doelgroep, bereikbaarheid (auto, OV, parkeergelegenheid), de objecten zelf (o.a. uitstraling, gebruikers, gebouwgrootte, uniformiteit), de omgeving en type locatie. Het resultaat van de schouw is een kwalitatieve inventarisatie en volledig gebaseerd op wat op basis van visuele inspectie waar genomen kon worden. De ingevulde profielen en de resultaten van de schouw vormen samen de basis voor de kwalitatieve verdieping met betrekking tot de kantorenconcentraties

In de volgende paragraaf wordt eerst op macroniveau ingegaan op de kwantiteiten van het aanbod.

4.2 Kwantitatieve aanbodanalyse

4.2.1 Kantorenvorraad regio Arnhem-Nijmegen

In de Debit & Credit¹² studie van de provincie Gelderland is de verwachting uitgesproken dat na 2020 de kantorenvorraad zal afnemen en dat door verminderde vraag naar kantorenmeters (mede door eerder genoemde trends) op termijn leidt tot een omvang van de kantorenvorraad die kleiner is dan we nu kennen. Op 1 januari 2015 kent de regio Arnhem-Nijmegen een kantorenvorraad van

¹² Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt; vraag-aanbod-confrontatie 2011-2040.

circa 2,1 miljoen m2 bvo. Het onherroepelijk (bebouwd) beschikbaar aanbod omvat met circa 327.800 m2 bvo 16% van de voorraad. Zoals eerder aangegeven is dit onherroepelijk aanbod niet identiek aan de leegstand, maar zal voor het grootste deel waarschijnlijk wel leegstaand vastgoed betreffen.

Uitschieters in positieve zin zijn gemeente Doesburg, Berg en Dal, Lingewaard en Montferland met 0% onherroepelijk beschikbaar aanbod. Dat betekent dat alle kantoorruimte in gebruik zou zijn. Kanttekening hierbij is wel dat dit ook betekent dat er geen frictieruimte is. Een frictieruimte van circa 5% van de kantorenvorraad wordt algemeen beschouwd als noodzakelijk beschikbaar kantorenaanbod voor een gezonde kantorenmarkt.

Uitschieters in negatieve zin, vanwege een groot aandeel onherroepelijk beschikbaar aanbod in verhouding tot de totale voorraad zijn de gemeente Arnhem (20%), Rheden (16%), Beuningen (15%), Overbetuwe (15%), Zevenaar (14%) en Nijmegen (11%).

De gemeente Heumen (7%), Wijchen (7%), Renkum (6%), Druten (5%), en Duiven (4%) schommelen rond het gewenste frictieniveau van 5%.

Bij het presenteren van onderstaande cijfers is nog geen rekening gehouden met concrete plannen voor transformatie. Verder dient opgemerkt te worden dat uit controle van de gegevens door verschillende gemeenten is gebleken dat het kantorenbestand in sommige gevallen onvolledig en in sommige gevallen onjuist is. Een gezamenlijke en uniforme registratie van de kantoren op regio-niveau is wenselijk.

Tabel 4.2 Totale voorraad kantoren en het beschikbare aanbod (m2 bvo)

Gemeente	Totale bebouwde voorraad	Onherroepelijk bebouwd beschikbaar aanbod	Aandeel
Arnhem	1.147.057*	228.547*	20%
Beuningen	12.272	1.853	15%
Doesburg	5.700	0	0%
Druten	22.782	1.231**	5%
Duiven	53.500	2.257	4%
Berg en Dal	5.130	0	0%
Heumen	17.260	1.140	7%
Lingewaard	5.626	0	0%
Montferland	18.930	0	0%
Nijmegen	580.682*	65.159*	11%
Overbetuwe	38.213*	5.660*	15%
Renkum	34.713***	2.006***	6%
Rheden	66.496*	10.760*	16%
Wijchen	18.679	1.368	7%
Zevenaar	56.350	7.843	14%
Totaal	2.083.389	327.825	16%
Totaal afgerond	2.083.400	327.800	16%

* Na correctie van onjuistheden door de betreffende gemeenten (bij de gemeente Nijmegen is het incl 3.000m2 bvo Metterswane)

** Navraag bij de gemeente Druten leert dat het beschikbaar aanbod na peildatum 1-1-2015 is toegenomen

**** Navraag bij de gemeente Renkum leert dat de meegenomen locaties allen kantoorpanden betreffen binnen de bebouwde kom van Oosterbeek en Doorwerth (dus niet gelegen op een bedrijventerrein of kantorenlocatie)

4.2.2 Onherroepelijk onbebouwd beschikbaar aanbod

Onder onherroepelijk onbebouwd aanbod worden alle vigerende plannen (vastgesteld in een bestemmingsplan) verstaan waar nog geen vastgoed op is ontwikkeld. Dit aanbod wordt niet geregistreerd in het kantorenbestand Bak, maar is afgeleid uit de profielen die door de gemeenten met kantorenconcentraties zijn ingevuld. In de regio Arnhem-Nijmegen is circa 137.200 m2 bvo onbebouwd onherroepelijk aanbod beschikbaar. Het merendeel van dit aanbod ligt in Arnhem (specifiek in Arnhem centrum en IJsseloord II).

Tabel 4.3 Onbebouwd onherroepelijk aanbod regio Arnhem-Nijmegen (m2 bvo)

Onbebouwd onherroepelijk aanbod	
Arnhem	
- Arnhem Centrum	35.000 m2 bvo
- IJsseloord II	80.000 m2 bvo
Renkum	
- Hes-West	14.178 m2 bvo
Zevenaar	
- Mercurion	8.000 m2 bvo
Totaal	137.178 m2 bvo
Totaal afgerond	137.200 m2 bvo

Bron: Inge vulde profielen door de gemeenten

4.2.3 Herstructurering

Bij de herstructureringsplannen in de regio Arnhem-Nijmegen worden alleen plannen die concreet zijn, meegenomen. Dit betreft de herstructureringsplannen waarvan financiële onderbouwingen beschikbaar zijn en die tot ontwikkeling komen in de periode tot 2020. Uit de inventarisatie onder de gemeenten die meegenomen zijn in de selectie van kantorenconcentraties is gebleken dat vooral in Arnhem sprake is van concrete plannen voor transformatie. Voor 2020 gaat circa 145.000m2 bvo aan de bebouwde voorraad worden onttrokken wat tevens resulteert in een afname van het onherroepelijk bebouwd beschikbaar aanbod met circa 57.400m2 bvo. Indien deze plannen voor transformatie worden doorgezet daalt het percentage van onherroepelijk beschikbare bebouwd beschikbaar aanbod van 20% naar 17%.

In de gemeente Nijmegen zijn concrete plannen voor het transformeren van Metterswane (ca. 10.000m2) en het Belastingkantoor (ca. 10.000m2) in het centrum. Daarnaast zijn er concrete plannen voor transformatie van het voormalig UWV-gebouw (ca. 8.000m2) en Estel-gebouw (ca. 13.000 m2). In tabel 4.2, zoals geïnventariseerd door BAK, vormen deze gebouwen geen onderdeel van de bebouwde voorraad of onherroepelijk beschikbaar aanbod.

4.2.4 Overige plannen

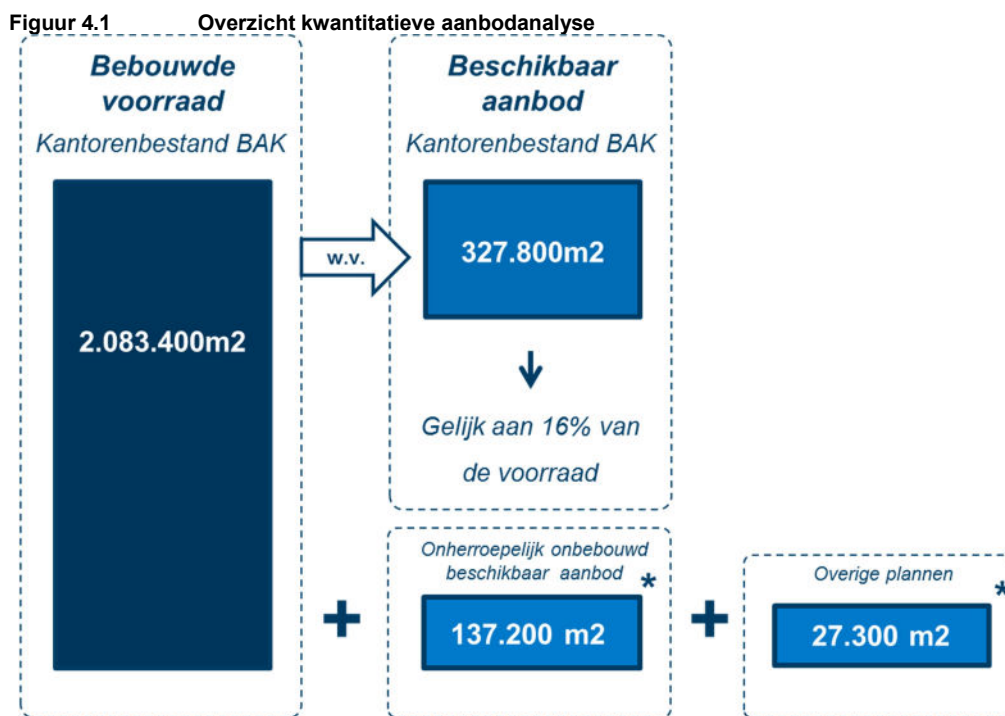
Overige plannen zijn gedefinieerd als plannen die (nog) niet onherroepelijk geworden zijn in een bestemmingsplan. Dit kunnen plannen in procedure zijn tot plannen op de 'tekentafel'.

In de regio Arnhem-Nijmegen zijn twee nog niet onherroepelijk verklaarde plannen ter uitbreiding van de bestaande kantorenvorraad bekend. In Lent, Nijmegen staat uitbreiding van de kantorenvorraad met 5.000 m² bvo op de planning en in Overbetuwe zijn er plannen rondom Elst Centraal met een omvang van 22.260m2 netto. Rondom Elst Centraal zijn kavels beschikbaar (Spoorlaan I, II en III) die een kantorenfunctie zouden kunnen krijgen.

4.2.5 Conclusies kwantitatieve aanbodanalyse

- De kantorenvorraad in de regio Arnhem-Nijmegen kent een bebouwd volume van bijna 2,1 miljoen m² bvo;
- Van deze bebouwde voorraad is circa 16% beschikbaar, gelijk aan 327.800m² bvo;
- Naast de bestaande bebouwde voorraad zijn er nog een viertal onherroepelijk onbebouwde locaties die samen goed zijn voor circa 137.200m² bvo beschikbaar aanbod;
- Tot slot zijn er nog twee overige plannen bekend die samen goed zijn voor 27.300m² bvo.

In het volgende figuur zijn bovengenoemde kantorencijfers schematisch weergegeven.



* Opgehaald uit de profielen die door de zeven gemeenten met kantorenconcentraties zijn ingevuld

4.3 Kwalitatieve aanbodanalyse

Voor het uitvoeren van de kwalitatieve aanbodanalyse wordt expliciet gekeken naar de geïdentificeerde kantorenconcentraties. Hiervoor maken we gebruik van de ingevulde profielen door de gemeenten. Deze gegevens zijn niet één op één vergelijkbaar met het Bak-bestand om meerdere redenen:

1. Dit bestand is niet voor alle gemeenten beschikbaar, dat betekent dat andere bronnen gebruikt zijn;
2. Registratie van kantorenvolumes wijken per bron sterk van elkaar af (denk aan Bak, Dynamis, DTZ etc.);
3. De ingevulde profielen gaan over een aantal specifieke kantorenconcentraties en omvatten daarmee niet alle kantorenmetrages in een gemeente (wat Bak wel doet).

Kijken we naar het kantorenvolume zoals dat is opgegeven door de betreffende gemeenten dan wordt zichtbaar dat, in vergelijking met het Bak-bestand, ruim de helft van de metrages in de regio zich op deze kantorenconcentraties bevinden (zie tabel 4.4). Zoals aangegeven zijn de gegevens niet één op één vergelijkbaar, maar het geeft wel aan dat de geïdentificeerde kantorenconcentraties een belangrijk deel van de voorraad in de regio omvatten.

Tabel 4.4 Selectie van kantorenconcentraties in zes gemeenten

Kantorenconcentraties	Voorraad (m2 bvo)	Beschikbaar aanbod / leegstand (m2 bvo)
1. Kantorenconcentraties (volume volgens het profiel)	1.244.500	211.800
2. Totale voorraad volgens Bak (volume in hele regio)	2.083.400	327.800
Aandeel volume kantorenconcentraties van Bak-bestand	60%	65%

4.3.1 De kantorenconcentraties nader beschreven

In het totaal zijn er 14 kantorenconcentraties geïdentificeerd voor een nadere verdieping gelegen in 5 gemeenten. Hiervan zijn 12 kantorenconcentraties onherroepelijk vastgestelde locaties. Twee kantorenconcentraties kennen nog de status van een overig plan, te weten Lent (Nijmegen) en Elst Centraal (Overbetuwe), zie paragraaf 4.2.3. We beschrijven hieronder alle kantorenconcentraties per locatietype.

Centrumlocaties

Arnhem en Nijmegen zijn dé centrumlocaties wat betreft de bestaande voorraad aan kantoren. Er zijn plannen voor de ontwikkeling van kantoren op Elst Centraal, maar aangezien deze locatie nog geen onherroepelijk status kent concentreren we hieronder eerst op Arnhem en Nijmegen.

De centrumlocaties in Arnhem en Nijmegen kennen de grootste voorraad aan kantoren van de geïdentificeerde kantorenconcentraties. Met circa 465.000 m2 in het *centrum van Arnhem* en 118.000 m2 in het *centrum van Nijmegen* zijn ze samen goed voor bijna 50% van het kantorenvolume. In het centrum van Arnhem is daarnaast nog 35.000 m2 onherroepelijk onbebouwd aanbod beschikbaar. Beide centrumlocaties kennen relatief gezien de laagste leegstand van alle kantorenconcentraties met 8% in Arnhem en 4,3% in Nijmegen (zie tabel 4.6). Dit is niet verrassend rekening houdend met de wensen van kantoorgebruikers zoals beschreven in de trendparagraaf (3.5.2). Kantoorgebruikers zijn in toenemende mate op zoek naar locaties waar ontmoeten, netwerken en samenwerking centraal staan, op een multimodaal bereikbare locatie met vele voorzieningen: met andere woorden een stedelijk interactiemilieu. Beide centrumlocaties worden gekenmerkt door een rijke culturele omgeving met veel voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Gezien de trends is de verwachting dat deze centrumlocaties onverminderd belangrijk blijven en een belangrijk deel van de toekomstige vraag aan zich (blijven) binden.

Elst Centraal is een overig plan van 22.260 m2 bvo in Overbetuwe. Hoewel het hier eveneens een centrumlocatie betreft is het niet te vergelijken met de centrumlocaties Arnhem en Nijmegen. De bereikbaarheid is weliswaar goed te noemen, maar het stedelijke voorzieningenniveau en de uitstraling zijn van een andere orde. Waar de centrumlocaties in Arnhem en Nijmegen naast lokale en regionale gebruikers ook nationale en internationale kantoorgebruikers aantrekt zal Elst Centraal naar verwachting eerder lokale en regionaal georiënteerde kantoorgebruikers bedienen.

Kantorenparken

De meeste kantorenconcentraties zijn duidelijk herkenbare kantorenlocaties en andere locaties betreffen meer solitaire kantoorpanden met een in verhouding tot Arnhem en Nijmegen bescheiden volume. We behandelen hier de kantorenconcentraties die duidelijk herkenbaar zijn als kantorenparken.

In Arnhem zijn vier kantorenconcentraties benoemd die gekwalificeerd kunnen worden als kantorenpark, te weten Arnhems Buiten, Gelderse Poort, Kronenburg/Vredenburg/Kroonpark en Velperweg.

Kantorenpark *Arnhems Buiten* ook wel 'Energy Business Park' is gericht op innovatieve bedrijven op het gebied van energie en milieutechnologie. Het kantorenpark onderscheidt zich met deze specifieke doelgroep, echt gericht op een niche markt. Met circa 60.000m² bvo bebouwde voorraad, waarvan circa 18% leegstaat, behoort het tot één van de 'kleinere' kantorenlocaties binnen Arnhem. Arnhems Buiten is geen stationslocatie, maar vanaf Arnhem Centraal rijden er om de paar minuten bussen die voor de hoofdingang stoppen. Het park is daarmee goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Hoewel niet gelegen aan een snelweg is Arnhems Buiten met de ligging aan een N-weg (de Utrechtseweg) ook per auto goed bereikbaar. Arnhems Buiten wordt gekenmerkt door een mix van oude kantoorvilla's en nieuwere, modernere panden. Het vastgoed is over het algemeen goed onderhouden. De opzet van het terrein in het groen geeft de locatie een moderne en prettige uitstraling en in verhouding tot de andere kantorenconcentraties is er meer sprake van een uniforme uitstraling mede door afzettingen van het park met een hek, een slagboom bij de hoofdingang met wachter en vlaggen en een toegangsbord met daarop de bedrijven die op Arnhems Buiten zitten.

Kantorenpark *Gelderse Poort* is eveneens te bestempelen als een modern kantorenpark. Met een omvang van 60.000m² bvo behoort Gelderse Poort eveneens tot de kleinere locaties binnen Arnhem. Met circa 37% leegstand is de leegstand fors te noemen. Qua ligging, opzet en uitstraling is deze kantorenlocatie niet vergelijkbaar met Arnhems Buiten. Het kantorenpark kent vele grotere kantoorgebruikers zoals OHRA, KPMG, MVGM, Kadaster, Rabobank en Meeuwis, maar ook kleinere kantoren waar accountants en belastingadviseurs zijn gevestigd. De locatie is op het oog vooral populair bij zakelijke dienstverleners. Het kantorenpark ligt vlak bij de snelweg (A325) en daarmee goed bereikbaar per auto. Parkeergelegenheid is er op het terrein voldoende. De kantorenlocatie is per bus redelijk goed bereikbaar, meerdere buslijnen doen het terrein aan. De bebouwing is op de gehele locatie nog vrij nieuw en ligt er dan ook goed bij. De locatie wordt omringd door water, maar een functionele uitstraling beschrijft de locatie het beste. Er is relatief weinig groen en er zijn weinig tot geen andere voorzieningen dan de kantoren. Bijna het gehele oppervlak is bestraat of bebouwd en naamborden met de gebruikers zijn per gebouw te vinden. Het kantorenpark kent niet zoals Arnhems Buiten een centrale toegangspoort.

Kantorenpark *Kronenburg/Vredenburg/Kroonpark* is met 105.000m² een grotere kantorenconcentratie in Arnhem. Er zit hier een mix aan type kantoorgebruikers, voornamelijk kleinere zakelijke dienstverleners of een kleine vestiging van grotere bedrijven (zoals De Hypotheker). De leegstand is met ruim 29% hoog te noemen en is voor een belangrijk deel te herleiden tot de panden aan de Groningersingel. Hier liggen veelal sterk verouderde panden en is zichtbaar sprake van achterstallig onderhoud. De kantoorpanden tegenover het winkelcentrum zijn beter onderhouden, maar het geheel vormt geen uitnodigende omgeving. Het gebied is redelijk bereikbaar met de auto en bus, maar behoort zeker niet tot de toplocaties.

Kantorenconcentratie *Velperweg* vormt na het centrum de grootste kantorenconcentratie binnen Arnhem. Hoewel het formeel geen kantorenpark is, scharen we deze concentratie wel onder de noemer kantorenpark als best passende locatietype (t.o.v. centrum, bedrijventerrein of overig). Met een volume van 155.000 m² en een leegstand van circa 10% is het een goed functionerend kantorenpark. Het gebied waarin de kantoren liggen laat zich kenmerken als een mix van wonen en werken. Met moderne kantoorpanden, kantoorvilla's en kantoren aan huis is het een mix van type gebruikers. Denk hierbij aan de kantoorvilla's met gebruikers als MeesPierson, Sweco, ING en notarissen tot aan kantoren aan huis. De Velperweg loopt door een woonwijk dus zodoende

worden de kantoren (al dan niet aan huis) afgewisseld met wonen en bijbehorende functies (vb kinderopvang). De kantoren liggen op relatief korte afstand van de snelweg A12 en is bereikbaar per bus. Er kan aan beide zijden van de weg worden geparkeerd en op kleine schaal kan er ook worden geparkeerd op eigen terrein. Kantorenpark Velperweg vormt niet zozeer een zelfstandige uniforme en daarmee herkenbare kantorenlocatie zoals Arnheims Buiten of Gelderse Poort maar is wel een kantorenconcentratie in een stedelijke omgeving waar ook gewoond wordt.

In Nijmegen zijn drie kantorenconcentraties benoemd die gekwalificeerd kunnen worden als kantorenpark, te weten Brabantse Poort, Heyendaal en het overig plan Lent.

Kantorenpark *Brabantse Poort*¹³ is met een volume van 74.500m² bvo, na het centrum van Nijmegen, de grootste kantorenconcentratie in Nijmegen. Er zit een mix van grote en bekende kantoorgebruikers (zoals Mazars en Ziggo), maar ook kleinere en meer lokaal/regionaal georiënteerde kantoorgebruikers. Met een leegstand van circa 29% kan gesteld worden dat dit relatief hoog is. De kantorenlocatie is relatief modern met hoofdzakelijk nieuwere gebouwen die netjes zijn onderhouden. Met de aanwezigheid van winkelcentrum Dukenburg, de ijsbaan en een aantal horecagelegenheden zijn er aanvullende voorzieningen aanwezig. De kwaliteit van de openbare ruimte is voldoende, maar niet bijzonder (in termen van uitstraling). Daarmee is de locatie vooral te typeren als een functioneel werkgebied. Dichtbij de A73 gelegen en dichtbij treinstation Nijmegen Dukenburg zijn de kantoren goed bereikbaar.

Kantorenpark *Heyendaal* is in volume, namelijk 27.000m² bvo, de kleinste kantorenconcentratie in Nijmegen. Deze locatie richt zich onder andere zorgfuncties, maar is ook geschikt voor andere type kantoorgebruikers. Vanwege de nabijheid van de Radboud Universiteit Nijmegen en de Hogeschool van Arnhem-Nijmegen is er sprake van een campusuitstraling, dit wordt mede versterkt door de aanwezigheid van campusachtige voorzieningen zoals een kleine supermarkt. De leegstand op het terrein bedraagt 12,5%. Het kantorenpark bestaat veelal uit nieuwere gebouwen met een nette en verzorgde uitstraling in een stedelijke omgeving. De bereikbaarheid van deze kantorenconcentratie met het openbaar vervoer is goed. Er rijden meerdere bussen naar de locatie en er stoppen treinen op treinstation Nijmegen Heyendaal. Daarmee is de locatie ook als stationslocatie te typeren.

Het overig plan *Knoop Lent* in Nijmegen is een beoogde nieuwe kantoorlocatie naast treinstation Lent. De gemeente streeft ernaar deze ontwikkeling van 5.000m² voor 2020 te ontwikkelen. Voor de crisis werd aan grotere kantoorvolumes gedacht, maar sindsdien is het programma fors bijgesteld tot 5.000m² bvo. Knoop Lent is bedoeld voor de kleinschaligere kantoorgebruikers. Gelegen naast het station en in een stedelijke omgeving (omgeven door woonwijken) maakt de beoogde ontwikkeling onderdeel uit van een breder gebiedsontwikkelingsplan, te weten Knoop Lent als hét splitsingspunt voor het autoverkeer van en naar Arnhem, de Waalbrug en de nieuwe stadsbrug De Oversteek. Hiermee is de beoogde locatie zowel met de auto als openbaar vervoer goed bereikbaar.

Bedrijventerreinen

De kantorenvorraad in regio Arnhem-Nijmegen is niet alleen in het centrum en op specifieke kantorenlocaties te vinden. In een aantal gevallen zijn er ook kantoren op of rondom bedrijventerreinen gevestigd. In overleg met de provincie en de werkgroep is besloten een aantal locaties met een substantieel kantorenvolume mee te nemen in deze kantorenstudie. We hebben het over IJsseloord II in Arnhem, de Goffert/Novio Tech Campus gelegen in Nijmegen, de Hes-West in Renkum en Mercurion in Zevenaar. Tot slot nemen we, weliswaar meer bescheiden in omvang ten opzichte van de andere kantorenconcentraties, de kantoren op en rondom bedrijventerrein Schoenaker mee.

¹³ Tot Brabantse Poort wordt de omgeving Takenhofplein incl. Wijchenseweg en Kerkenbos gerekend

Van de kantorenconcentraties is *IJsseloord II* in Arnhem verreweg de grootste met een volume van 110.000m² bvo. Daarnaast is er nog 80.000m² onherroepelijk onbebouwd aanbod beschikbaar dat invulling zou kunnen krijgen. Het terrein is een typische snelweglocatie, gelegen nabij de kruising van de A12 en de A340 richting Duitsland met zichtlocaties. Ontsluiting per openbaar vervoer is, in verhouding tot de andere kantorenconcentraties, slecht te noemen met één buslijn die eens per half uur vanaf Arnhem centraal rijdt (met ook nog een lange reistijd). Er zijn wel meerdere haltes. Indien je als bedrijf veel met het openbaar vervoer doet vormt IJsseloord II geen aantrekkelijke locatie. De oriëntatie op de auto is ook terug te zien in de parkeergelegenheid op eigen terrein (voorzien van een slagboom) of onder de kantoorpanden. Op het terrein zijn veelal grotere zakelijke dienstverleners gevestigd zoals PWC, Toyota, Deloitte, BDO en Beslist die panden delen met andere gebruikers. IJsseloord II is een moderne en functionele locatie waar sprake is van veel nieuwbouw in dezelfde stijl/kleur gebouwd, weinig groen, maar netjes onderhouden. Het terrein kent een relatief hoge leegstand met 20% van de voorraad, maar aan de buitenzijde van de gebouwen is dit nauwelijks zichtbaar. Dat er leegstand is heeft daarom weinig effect op de uitstraling van het terrein. Net als bij kantorenlocatie Gelders Poort is er geen algemeen toegangsbord, maar wel bij ieder pand met daarop de namen van de gebruikers.

De *Goffert/Novio Tech Campus* in Nijmegen heeft een volume van 24.500m² bvo en is specifiek gericht op vestiging van bedrijven die zich bezig houden op het snijvlak van health, high-tech en life sciences. Hoewel de leegstand op het terrein ruim 42% bedraagt geeft dit een vertekend beeld. Er staat een groot pand (52-degrees) al langer dan 3 jaar leeg, maar de andere panden zijn goed benut. Hoewel het leegstaande pand volgens de hier gehanteerde definitie incurant is, is het pand kwalitatief wel geschikt voor opname. Met de ligging nabij treinstation Nijmegen Goffert is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed te noemen. Met de auto is de locatie onder andere via de N-weg te bereiken (Graafseweg) en er is voldoende parkeergelegenheid. De uitstraling van de campus is een mix van moderne nieuwbouw en wat oudere laagbouw dat slechter onderhouden lijkt. De openbare ruimte is gericht op een strakke uitstraling met weinig groen en straatmeubilair (zoals bankjes en vuilnisbakken). Behalve de aanwezigheid van een tankstation en het treinstation zijn er weinig aanvullende voorzieningen in de directe omgeving.

De *Hes-West* in Renkum heeft een volume van 24.143m² bvo. Het terrein bestaat voornamelijk uit zelfstandige kantoorvestigingen die een verouderde uitstraling hebben en bijna allemaal leeg staan. Met een leegstand van ruim 94% is dit een groot contrast te noemen met het aangrenzende Arnheims Buiten/Businesspark Arnhem. Het betreft grotendeels incurante kantoorruimte/laboratoriumruimte en daarnaast staan enkele opslagruimtes leeg die door opdeling in cellen geschikt zijn voor bedrijven die het principe van Het Nieuwe Werken toepassen. Als doelgroep richt het terrein zich op een mix van bedrijvigheid en kantoren in de energiesector die lokaal/regionaal opereren (denk aan start-ups). Het terrein is met de auto bereikbaar via de provinciale weg en er is een bushalte op loopafstand. In vergelijking met de eerder genoemde locaties is de bereikbaarheid wel minder te noemen. Het geldende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor nieuwbouw op locaties waar nu geen bebouwing aanwezig is (14.178m² bvo is onbebouwd en heeft een onherroepelijk bestemming). Daarnaast zijn bestaande, sterk verouderde gebouwen wegbestemd en worden gesloopt icm nieuwbouw).

Het *Mercurion* in Zevenaar heeft een kantorenvolume van 21.314m² bvo. Daarnaast is nog 8.000m² bvo onherroepelijk onbebouwd aanbod beschikbaar. Momenteel staat circa 30% leeg, dit betreft voornamelijk 3 gebouwen waarin structurele leegstand is. De grotendeels zelfstandige kantoren worden benut door onder andere bedrijven actief in software en financiële en juridische dienstverlening. De kantoren op Mercurion ogen relatief nieuw en ook de openbare ruimte is goed onderhouden met veel groen. Hiermee heeft het terrein een prettige uitstraling. Het terrein is vlak bij

de snelweg A12 gelegen en redelijk tot goed bereikbaar met het openbaar vervoer (vanaf treinstation Zevenaar zo'n 10 minuten per bus). Er is ruime parkeergelegenheid aanwezig op de eigen terreinen van de bedrijven. Op het terrein zijn ook enkele retail voorzieningen gevestigd.

4.3.2 Bestaand vastgoed – leegstand

De kantorenconcentraties met bestaande bouw hebben in meer of mindere mate te maken met leegstand. Zolang deze leegstand als courant beschouwd kan worden, mogen we veronderstellen dat het leegstaande aanbod kansrijk is voor opname door de markt. Echter als dit incurante leegstand betreft is opname door de markt niet waarschijnlijk en moet nagedacht worden wat te doen met het incurante vastgoed.

Onder courante leegstand wordt *aanvangs- en frictieleegstand* verstaan. Het is de verwachting dat voor dit gedeelte van het aanbod een nieuwe gebruiker zich zal aandienen. Als de leegstand structureel is (langer dan 3 jaar) dan beschouwen we dit als incurant aanbod. In dit geval wordt aangenomen dat het bestaande vastgoed niet meer voldoet aan de eisen van (potentiële) vragers.

In onderstaande tabel is de totale leegstand weergegeven, de leegstand als aandeel van de voorraad op de betreffende locatie en welk deel van de leegstand courant en incurant is.

Tabel 4.5 Leegstand van de bebouwde voorraad per kantorenconcentratie (m2 bvo)

	Totale leegstand m2 bvo	Aandeel van de voorraad	Courant m2 bvo	Incurant m2 bvo
Arnhem	139.200	15%	68.000	71.200
Arnhem Centrum	37.200	8,0%	10.000	27.200
IJsseloord II	22.000	20,0%	20.000	2.000
Arnhems Buiten	11.000	18,3%	3.000	8.000
Gelderse Poort	22.000	36,7%	20.000	2.000
Kronenburg/Vredenburg/Kroonpark	31.000	29,5%	10.000	21.000
Velperweg	16.000	10,3%	5.000	11.000
Nijmegen	43.390	18%	21.784	21.606
Nijmegen Centrum	8.023	6,8%	8.023	0
Brabantse Poort	21.637	29,0%	10.386	11.251
Heyendaal	3.375	12,5%	3.375	0
Goffert/Novio Tech Campus	10.355	42,3%	0	10.355
Renkum	22.793	94,4%	0	22.793
Hes-West	22.793	94,4%	0	22.793
Zevenaar	6.394	30%	4.476	1.918
Mercurion	6.394	30,0%	4.476	1.918
Totaal	211.777	17,0%	94.260	117.518
Totaal afgerond	211.800	17,0%	94.300	117.500

Bron: op basis van de ingevulde profielen door gemeenten, bewerkt Ecorys. Let op, niet te vergelijken met het BAK-bestand. Gemeente Overbetuwe kent alleen een overig plan

In Arnhem is zichtbaar dat IJsseloord II en Gelderse Poort een hoge leegstand kennen, maar deze leegstand betreft wel vooral courante leegstand. Dit gaat niet op voor Kronenburg/Vredenburg/Kroonpark en Arnhems Buiten. Op deze twee kantorenconcentraties is eveneens sprake van veel leegstand, maar is een groot deel van deze leegstand incurant. In het centrum van Arnhem en op Velperweg is de leegstand lager, maar ook hier is een relatief groot deel incurant.

In Nijmegen centrum is sprake van leegstand onder het frictieniveau. Daarmee is de kantorenmarkt in het centrum krap te noemen. Het betreft wel courante leegstand en dus voor opname door markt geschikt. Op kantorenpark Heyendaal is de leegstand hoger dan in het centrum, maar ook hier betreft het courante leegstand. Voor kantorenpark Brabantse Poort en Goffert/Novio Tech Campus ligt de situatie anders. Beide kennen een relatief hoge leegstand. Bij Brabantse Poort is iets meer dan de helft van het leegstaande aanbod incurant. Op Goffert/Novio Tech Campus is volgens de hier gehanteerde definitie sprake van incurant aanbod, maar in de praktijk is het leegstaande pand (52-degrees) kwalitatief wel geschikt voor opname door de markt.

In Renkum is op de Hes-West sprake van forse leegstand dat tevens als incurant beschouwd wordt. Zonder gerichte ingrepen is dit niet een locatie die op termijn weer door opname van de markt tot het niveau van frictieleegstand zal groeien.

Tot slot heeft de kantorenconcentratie op Mercurion te kampen met een relatief hoge leegstand, maar deze leegstand is hoofdzakelijk wel courant te noemen.

4.3.3 Kwalitatieve beoordeling locaties

De kwalitatieve beoordeling van de locaties vatten we in tabel 4.6 samen tot een oordeel over de kansrijkheid van deze locaties voor toekomstige opname door kantoorgebruikers gegeven de volgende aspecten:

1. Ligging; op een centrumlocatie, kantorenpark, bedrijventerrein of elders
2. Bereikbaarheid; direct bij een stationslocatie (IC en stoptrein), bereikbaarheid met de bus en bereikbaarheid met de auto (snelweg en provinciale weg)
3. Kwaliteit vastgoed; uitstraling, omvang leegstand en courantheid van het vastgoed
4. Voorzieningen; aanwezigheid van aanvullende voorzieningen
5. Toekomstbestendigheid; gegeven de trends en ontwikkelingen zoals beschreven in paragraaf 5.3.2 zijn bepaalde locaties beter in trek dan andere.

Uit de tabel valt op te maken dat de **centrumlocaties** Arnhem en Nijmegen het best meest voldoen aan de vestigingskwaliteiten die huidige en toekomstige kantoorgebruikers zoeken. De vraag naar multimodaal bereikbare locaties in een hoogwaardige omgeving met een hoog voorzieningenniveau (winkels, sportscholen, kinderdagverblijven, horeca, kappers etc.) neemt toe. De stedelijke omgeving van Arnhem en Nijmegen voldoen hier ruimschoots aan. Vanuit het perspectief van de kantoorgebruiker zijn deze locaties het meest kansrijk voor opname door de markt.

Kantorenparken zijn en blijven belangrijke vestigingslocaties voor kantoorgebruikers, maar de aanwezigheid van een stationslocatie, aanvullende voorzieningen (functiemix) en specifieke branding bevorderen de kansrijkheid voor opname door de markt. De volledig monofunctionele kantorenparken zijn steeds minder in trek. Brabantse Poort, Arnheims Buiten, Heyendaal en Velperweg lijken in termen van kansrijkheid voor opname door de markt meer geschikt te zijn dan de locaties Gelderse Poort en Kronenburg ea..

Tabel 4.6 Beoordeling kansrijkheid kantorenconcentraties voor het accommoderen van de vraag

Locatie	Ligging	Bereikbaarheid	Kwaliteit vastgoed	Voorzieningen	Toekomstbestendigheid
		Bereikbaarheid per auto én OV	Uitstraling, leegstand en courantheid leegstand	Aanwezigheid aanvullende voorzieningen	Gegeven de trends en ontwikkelingen
Arnhem Centrum	Centrumlocatie				

Locatie	Ligging	Bereikbaarheid	Kwaliteit vastgoed	Voorzieningen	Toekomstbestendigheid
Nijmegen Centrum	Centrumlocatie				
Arnhems Buiten	Kantorenpark				
Gelderse Poort	Kantorenpark				
Kronenburg ea.	Kantorenpark				
Velperweg	Kantorenpark				
Brabantse Poort	Kantorenpark				
Heyendaal	Kantorenpark				
IJsseloord II	Bedrijventerrein				
Goffert/Novio Tech Campus	Bedrijventerrein				
Hes-West	Bedrijventerrein				
Mercurion	Bedrijventerrein				
Overige plannen					
Elst Centraal	Centrumlocatie		Nvt		
Lent	Kantorenpark		Nvt		

De kantorenconcentraties op **bedrijventerreinen** verschillen sterk in aantrekkelijkheid.

IJsseloord II is een typische snelweglocatie met moderne kantoren. Hoewel het een grote en goede kantoorlocatie is, staat de toekomstbestendigheid van het terrein wel onder druk met het ontbreken van aanvullende voorzieningen en een goede openbaar vervoerverbinding.

De Goffert/Novio Tech Campus is weliswaar gelegen op een bedrijventerrein, maar is in feite een campus (zoals ook de naam al aangeeft) en daarmee kantorenlocatie. Met de specifieke doelgroep health, high-tech en life sciences onderscheidt de locatie zich. Met een goede bereikbaarheid en aanwezigheid van aanvullende voorzieningen lijkt deze locatie ook voor de toekomst aantrekkelijk. Aandachtspunt is dat de kwaliteit van het vastgoed op een aantal plekken op het terrein en de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte verbeterd zou kunnen worden (publieksvriendelijker).

De kantorenconcentratie op Mercurion in Zevenaar kan gezien worden als een functionele locatie die goed bereikbaar is. Met de aanwezigheid van aanvullende voorzieningen is het niet vergelijkbaar met de centrumlocaties, maar als modern, veel groen en goed onderhouden locatie zal deze locatie ook voor toekomstige kantoorgebruikers aantrekkelijk blijven. De aanwezigheid van een station in plaats van een busverbinding zou aantrekkelijkheid nog verder verhogen.

Voor de Hes-West in Renkum is de situatie duidelijk anders dan op de andere terreinen. Hier is sprake van veel leegstand en incurant vastgoed. Op de langere termijn zal zonder goed plan deze locatie niet in aanmerking komen voor de vestiging van kantoorhoudende activiteiten.

Voor de **overige plannen** geldt dat Elst Centraal (Overbetuwe) als station- en centrumlocatie een goede locatie is voor de ontwikkeling van kantoren indien er voldoende vraag is. Elst Centraal heeft in potentie dezelfde kwaliteiten als het centrum van Arnhem en Nijmegen, maar dan in het klein. De kantorenconcentratie in Lent (Nijmegen) is als stationslocatie eveneens een goed bereikbare locatie gelegen bij een woonwijk. Het voorzieningenniveau is lager dan in de centrumlocaties, maar voor kleinschalige kantoorhoudende activiteiten zal deze locatie mogelijk goed voldoen indien er voldoende vraag (en te weinig geschikt aanbod) blijkt uit de markt voor ontwikkeling van dit plan.

4.3.4 Conclusies kwalitatieve aanbodanalyse

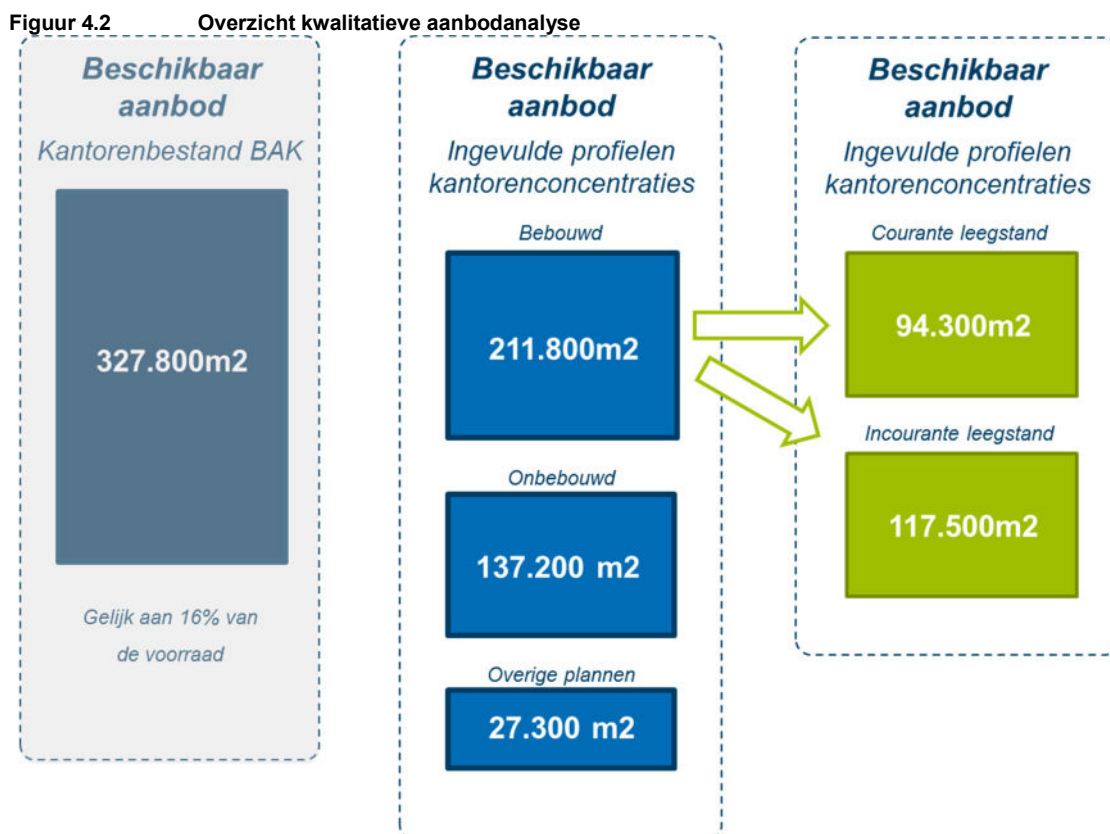
De kwalitatieve verdieping heeft plaatsgevonden op basis van de ingevulde profielen door gemeenten en de schouw van Ecorys. Aan gemeenten die één of meerdere vooraf geselecteerde

kantorenconcentraties binnen haar gemeentegrenzen huisvest is gevraagd aanvullende kantoreninformatie aan te leveren over deze kantorenconcentraties (zie paragraaf 4.1).

Een analyse van deze kantorenconcentraties geeft het volgende beeld:

- De bebouwde voorraad aan kantoren op de geselecteerde kantorenconcentraties vormt circa 59% van de totale voorraad zoals geïdentificeerd in het kantorenbestand Bak;
- De onderzochte kantorenconcentraties vormen samen circa 61% van het beschikbare aanbod zoals geïdentificeerde in het kantorenbestand Bak met een volume van 211.800m² bvo bebouwd beschikbaar aanbod;
- Van het bebouwde beschikbare aanbod wordt 94.300m² bvo als courante leegstand beschouwd (circa 45%) en 117.500m² bvo als incurant (circa 55%).

In de volgende figuur zijn bovengenoemde kantorencijfers schematisch weergegeven.



Note: Het kantorenbestand Bak geeft eveneens de bebouwde voorraad weer. Het volume van de kantoren vanuit de profielen (bebouwd, onbebouwd en overige plannen) mogen niet bij elkaar opgeteld worden in het vergelijk met Bak, alleen het bebouwde volume is vergelijkbaar.

Een verder kwalitatief onderscheid is mogelijk op basis van de profielen door het aanbod te verdelen naar locatietype. Dit geeft het volgende beeld (zie figuur 4.3):

Kantorenparken

- Het grootste bebouwde beschikbare aanbod is te vinden op de kantorenparken;
- Zowel het courante als incurante aanbod is qua volume het grootst op de kantorenparken (ruim 100.000m² bvo);
- Op de kantorenparken is geen onherroepelijk onbebouwd aanbod beschikbaar, maar wel een overig plan van 5.000m² bvo (Lent, Nijmegen).

Bedrijventerreinen

- De bedrijventerreinen zijn na de kantorenparken de grootste ruimteaanbieders met een courant en incurant aanbod van ruim 61.000m² bvo;
- Daarnaast is op de bedrijventerreinen nog een onherroepelijk onbebouwd beschikbaar aanbod van meer dan 100.000m² bvo, vooral dankzij IJsseloord II met een omvang van 80.000m²;
- Er zijn geen overige plannen op de bedrijventerreinlocaties.

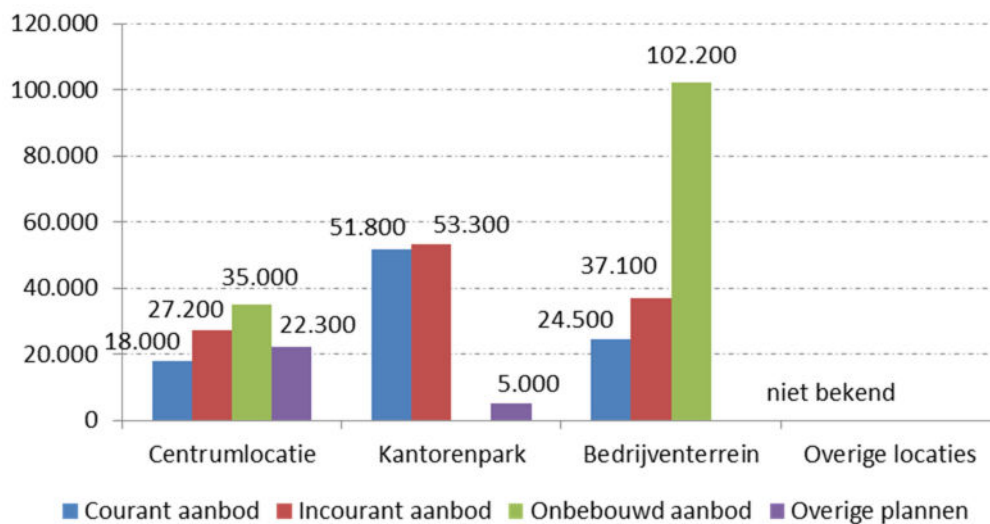
Centrumlocaties

- De centrumlocaties kennen in verhouding tot de kantorenparken en bedrijventerreinen een relatief klein bebouwd beschikbaar aanbod (ruim 45.000m² bvo);
- Van het bebouwde beschikbare aanbod is het courante aanbod relatief klein (circa 18.000m² bvo) en het incurante aanbod is relatief groot (circa 27.200m² bvo);
- Op de centrumlocatie Arnhem is er nog sprake van 35.000m² onherroepelijk onbebouwd beschikbaar aanbod dat aangewend zou kunnen worden;
- Verder is met Elst Centraal nog een overig plan voor een centrumlocatie dat een omvang kent van ruim 22.200m² bvo.

Overige locaties

- Vanuit de ingevulde profielen zijn geen nadere kantorencijfers beschikbaar die inzicht geven in de omvang van het beschikbare bebouwde aanbod;
- Indien aangenomen wordt dat circa 61% van het bebouwde beschikbare aanbod vanuit het kantorenbestand Bak is weergegeven in de profielen, dan kan verondersteld worden dat de overige 39% van dit volume verspreid is over de regio Arnhem-Nijmegen (ruim 130.000m² bvo). Dit betreft dan (solitaire) panden die als hoofdfunctie een kantoorfunctie hebben en gelegen kunnen zijn in woonwijken, het buitengebied of op andere werklocaties die niet als specifieke kantorenconcentratie te boek staan.

Figuur 4.3 Bebouwd beschikbaar aanbod per locatietype (m² bvo)



5 Confrontatie vraag en aanbod

Ten behoeve van de confrontatie van vraag en aanbod van kantoren in de regio Arnhem-Nijmegen is aangesloten op het doorlopen van de stappen van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. In de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gesproken over :

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Indien het antwoord Ja is, mag er naar de volgende trede gekeken worden

Trede 2 Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

Indien het antwoord Nee is mag er naar de volgende trede gekeken worden

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

5.1 Kwantitatieve confrontatie

Trede 1: Regionale behoefte¹⁴

Voor de periode 2015 tot en met 2025 is de verwachte ruimtevraag naar kantoren **103.500m2 bvo**, opgebouwd uit -22.600 m2 bvo uitbreidingsvraag en 126.100m2 bvo vervangingsvraag.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied¹⁵

Voor toepassing van de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt bij de vraag-aanbodconfrontatie in eerste instantie gekeken naar het bestaande aanbod, oftewel de ruimte die onherroepelijke bestemmingsplannen nog hebben.

Blijkt de ruimtevraag groter dan het onherroepelijk beschikbaar aanbod, dan vraagt de ladder om te toetsen in hoeverre er ruimte is in bestaand stedelijk gebied (leegstand, herstructurering).

Onherroepelijk bebouwd beschikbaar aanbod

Het onherroepelijk bebouwd beschikbaar aanbod bedraagt volgens het kantorenbestand Bak op peildatum 01-01-2015 **327.800m2 bvo**¹⁶.

Onherroepelijk onbebouwd beschikbaar aanbod

Het onherroepelijk onbebouwd beschikbaar aanbod bedraagt **137.200m2 bvo** volgens de aangeleverde profielen van gemeenten die over kantorenconcentraties beschikken.

Overige plannen

Naast het onherroepelijk aanbod hebben de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen gezamenlijk voor in totaal circa **27.300m2 bvo** aan overige plannen¹⁷.

¹⁴ Voor een nadere onderbouwing hiervan verwijzen we naar hoofdstuk 2.

¹⁵ Voor een nadere onderbouwing hiervan verwijzen we naar hoofdstuk 3

¹⁶ Na aanvullingen van de diverse gemeenten

¹⁷ Dit is het geplande aanbod binnen de gemeenten met kantorenconcentraties, het geplande aanbod in de gehele regio is mogelijk nog groter.

5.1.1 Conclusie: Confrontatie vraag versus aanbod kwantitatief

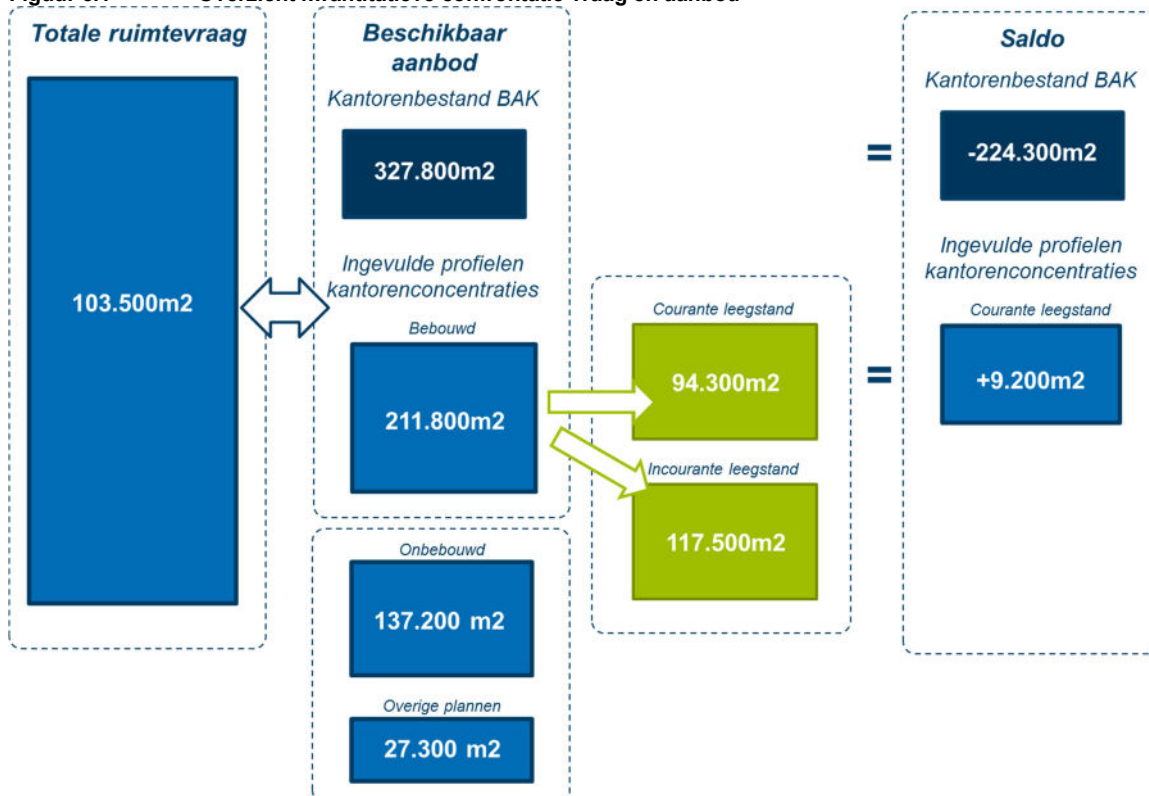
Conclusie 1: feitelijk aanbod > vraag

Het doorlopen van de eerste twee treden van de ladder voor duurzame verstedelijking onder begeleiding van het kantorenbestand van Bak leidt ertoe dat in de regio Arnhem-Nijmegen in de periode 2015 tot en met 2025 het bebouwde beschikbare aanbod 224.300m² bvo hoger is dan de verwachte vraag. *Er is op basis van deze kwantitatieve analyse geen aanleiding om aanspraak te maken op onherroepelijk onbebouwd beschikbaar aanbod en de overige plannen.*

Conclusie 2: verdiepingsslag courant aanbod < vraag

Een nadere analyse van de geïdentificeerde kantorenconcentraties op basis van de ingevulde profielen door gemeenten geeft een iets genuanceerder beeld.

Figuur 5.1 Overzicht kwantitatieve confrontatie vraag en aanbod



Van het totale aanbod van de onderzochte kantoorconcentraties blijkt dat circa 94.300 m² als courant beschouwd mag worden. Het courante bebouwde beschikbare aanbod ligt hiermee net onder de verwachte vraag. Er resteert een ruimtevraag van **9.200m² bvo**. Verondersteld mag worden dat deze 9.200 m² bvo buiten het bestaande courante aanbod op de geïdentificeerde kantorenconcentraties elders in de regio geaccommodeerd kan worden. In de kwalitatieve confrontatie wordt nader gekeken naar de match van type vraag en type aanbod naar locatie.

5.2 Kwalitatieve confrontatie

De geïdentificeerde kantorenconcentraties vormen samen circa 61% van het onherroepelijk bebouwde beschikbare aanbod. De mate waarin het aanbod aan kantorenconcentraties als toekomstbestendig bestempeld kan worden wordt in belangrijke mate bepaald door de volgende factoren: de courantheid van het aanbod, bereikbaarheid van de locatie en het voorzieningenniveau van het aanbod (zie paragraaf 3.3.2). In de volgende figuur is schematisch de kwalitatieve match

tussen vraag en aanbod naar locatietype weergegeven. De totale ruimtevraag is 103.500m² bvo verdeeld naar de verschillende type locaties. Vervolgens is het courante aanbod zoals bekend uit de profielen van de kantorenconcentraties hier tegenover gezet. Wat resteert is een aanbodtekort of overschot op de betreffende type locaties. Daarnaast is er nog sprake van incourant aanbod, onbebouwd aanbod en overige plannen die eveneens zijn weergegeven.

Figuur 5.2 **Overzicht kwalitatieve confrontatie vraag en aanbod**

Centrumlocatie	Kantorenpark	Bedrijventerrein
Ruimtevraag 62.100 m ² bvo	Ruimtevraag 25.900m ² bvo	Ruimtevraag 5.200 m ² bvo
Courant aanbod 15.000 m ² bvo	Courant aanbod 51.800 m ² bvo	Courant aanbod 24.500 m ² bvo
Aanbodtekort van: +47.100 m ² bvo	Aanbodoverschot van: -25.900 m ² bvo	Aanbodoverschot van: -19.300 m ² bvo
Incourant aanbod 27.200 m ² bvo	Incourant aanbod 53.300 m ² bvo	Incourant aanbod 37.100 m ² bvo
Onbebouwd aanbod 35.000 m ² bvo	Onbebouwd aanbod 0 m ² bvo	Onbebouwd aanbod 102.200 m ² bvo
Overige plannen 22.300 m ² bvo	Overige plannen 5.000 m ² bvo	Overige plannen 0 m ² bvo
Overige locaties		
Ruimtevraag 10.300 m ² bvo		
Courant aanbod onbekend		
Saldo onbekend		

Voor de **overige locaties** zoals de woonwijken en het buitengebied geldt dat er een bescheiden vraag is van circa 10.300m² bvo. Hoewel vanuit de geïnventariseerde kantorenconcentraties niet duidelijk is hoe groot het (courante) aanbod is, mag verondersteld worden dat in de gehele regio Arnhem-Nijmegen het volume ruimschoots aanwezig is om in deze vraag te voorzien.

Op basis van bovenstaand figuur en uit de voorgaande analyses kunnen we een aantal conclusies trekken.

Conclusie 1: Courant aanbod niet op de juiste plek

De kwalitatieve match tussen vraag en aanbod (zie figuur 5.2) laat zien dat op alle type locaties sprake is van een mismatch. Met betrekking tot de centrum/stations locaties is sprake van een tekort aan courant bebouwd beschikbaar aanbod om in de verwachte vraag te voorzien. Op de andere locaties is sprake van een overaanbod aan beschikbaar aanbod.

Conclusie 2: Ruimtevraag richt zich op stationsomgeving Arnhem en Nijmegen

De centrumlocaties van Arnhem en Nijmegen (in het bijzonder de stationsomgeving) voldoen het meest aan de vestigingskwaliteiten die huidige en toekomstige kantoorgebruikers zoeken. De vraag richt zich op multimodaal bereikbare locaties in een hoogwaardige omgeving met een hoog voorzieningenniveau. Van het aanwezige aanbod binnen het onderzoeksgebied voldoet de stationsomgeving van de gemeenten Arnhem en Nijmegen hier het meest aan.

Op basis van de opnames in het verleden, de huidige voorraad en de verwachte vervangingsopgave in de gemeente Arnhem mag verondersteld worden dat het grootste deel van de vraag in het centrum van Arnhem zal landen. Arnhem heeft 10.000m² bvo courant bebouwd beschikbaar aanbod in het centrum. Dat is ontoereikend om in de vraag te voorzien. Er zijn twee mogelijkheden om het aanbod in het centrum te vergroten. Er kan ingezet worden op het courant maken van het incurante aanbod (dmv renovatie/ herontwikkeling of nieuwbouw) zodat het weer voldoet aan de hedendaagse wensen van de kantoorgebruikers. Een andere mogelijkheid is het onherroepelijke onbebouwde planaanbod in het centrum verder te ontwikkelen. In beide gevallen geldt dat, met de huidige inzichten, niet het volledige aanbod ontwikkeld zal moeten worden. Dit sluit aan bij het recentelijk besluit van het college om de ontwikkelmogelijkheden te beperken ten faveure van wonen.

Voor het centrum van Nijmegen geldt dat nog circa 8.000m² onherroepelijk bebouwd aanbod beschikbaar is (dit is inclusief klein kantoorvolume in Metterswane). Net als in Arnhem geldt ook hier dat dit niet toereikend zal zijn om in de vraag naar centrum / stationslocaties in Nijmegen te voorzien. Met de gedeeltelijke transformatie van Metterswane en het Belastingkantoor (samen circa 17.000m² bvo) is in het centrum van Nijmegen geen incurant aanbod of onbebouwd aanbod beschikbaar dat ingezet kan worden voor de verwachte ruimtevraag. Om te voorkomen dat het centrum op slot raakt door een gebrek aan kantooruimte op de aantrekkelijke centrum / stationslocaties kan het overig plan Lent mogelijk uitkomst bieden. Hier zullen goede regionale afspraken aan ten grondslag moeten liggen (zie conclusie 5). Dit geldt eveneens voor overig plan Elst Centraal.

Conclusie 3: Ingrijpen op de kantorenparken en bedrijventerreinen noodzakelijk

Op de kantorenparken en bedrijventerreinen is het courante beschikbare aanbod ruimschoots voldoende om in de verwachte vraag te voorzien. Naast het courante aanbod kennen beide type locaties nog een groot volume incurant aanbod. Tot slot is er nog ruim 100.000m² bvo onbebouwd beschikbaar aanbod op de bedrijventerreinen, met als grootste aanbieder IJsseloord 2 met 80.000m² bvo.

Gegeven de verwachte vraag naar kantoren is het noodzakelijk het incurante kantorenaanbod op de kantorenparken en bedrijventerreinen aan de markt te onttrekken en het onbebouwd beschikbaar aanbod op de bedrijventerreinen niet verder tot ontwikkeling te brengen. Een andere strategie is ook denkbaar, te weten een verdere inzet op het concentreren van de kantorenvolumes op de meest toekomstbestendige locaties. Uit de kwalitatieve analyse is gebleken dat de kantorenconcentraties op de Velperweg, Brabantse Poort, Arnhems Buiten en Heyendaal op basis van hun locatiekwaliteiten het meest kansrijk lijken voor het accommoderen van de vraag. Dat zou betekenen dat je nieuwe ontwikkelingen op de andere locaties zoveel als mogelijk beperkt en op organische wijze (dus als een kans zich voordoet) zorgt voor goede begeleiding van de huidige kantoorgebruikers naar één van de meer toekomstbestendige locaties. Dit vraagt evengoed om transformatie, herontwikkeling of nieuwbouw van het incurante vastgoed op deze toekomstbestendige locaties. Er is immers reeds sprake van een overaanbod.

Op de bedrijventerreinen IJsseloord 2 en Mercurion is het courant beschikbare kantorenaanbod ruim voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien. Het zijn beide locaties met toekomstperspectief, maar niet in de volumes die momenteel beschikbaar zijn. Het incurante aanbod zou, indien mogelijk, aan de markt onttrokken moeten worden. Het onbebouwd beschikbaar aanbod kan ingezet voor een andere bestemming. Specifiek voor IJsseloord 2 lopen er onderhandelingen om het kantoorprogramma terug te brengen naar ca. 20.000 m² en de locatie meer multifunctioneel te maken.

De Goffert/Novio Tech Campus heeft een bijzondere status in de zin dat het weliswaar is gelegen op een bedrijventerrein, maar is in feite een campus (zoals ook de naam al aangeeft) en daarmee kantorenlocatie is. Het incurante aanbod betreft één pand (52-degrees) dat weliswaar volgens de gehanteerde definitie van incurant aanbod langer dan drie jaar leeg staat, maar kwalitatief wel geschikt is voor opname door de markt. Verder is er geen leegstand op dit terrein. Vanwege de specifieke doelgroep health, high-tech en life sciences is het wenselijk dat vraag binnen dit cluster op deze locatie geacommodeerd kan worden. Dit draagt bij aan een verdere groei en daarmee versterking van dit kenniscluster.

Tot slot kent de Hes-West in Renkum veel leegstand en betreft het vooral incurant vastgoed. Op de langere termijn zal zonder goed plan en herontwikkeling / nieuwbouw op deze locatie naar verwachting geen vraag landen. Op basis van de huidige locatiekwaliteiten lijken andere locaties meer geschikt voor toekomstige kantooropnames.

Conclusie 4: Kansrijke solitaire kantoorpanden verspreid in de regio in beeld houden

De focus van de kwalitatieve analyse lag op de geïdentificeerde kantorenconcentraties. Echter verspreid in de regio is eveneens een groot kantorenvolume beschikbaar aan solitaire kantoorpanden. Dit aanbod is ten dele wenselijk om ook goed in de lokale dynamiek van vraag en aanbod te kunnen voorzien, maar het huidige volume sluit niet aan bij de verwachte vraag. Voor een betere balans tussen vraag en aanbod dient het incurante aanbod getransformeerd te worden. Op basis van het kantorenbestand BAK lijkt de opgave het grootst in de gemeente Arnhem Rheden, Beuningen, Overbetuwe, Zevenaar en Nijmegen.

Conclusie 5: Goede regionale afspraken wenselijk met het oog verdere ontwikkelingen

Op dit moment is er sprake van een tekort aan aanbod op de centrum/stationslocaties en een overschot aan aanbod op de andere locaties. Zonder goede regionale afspraken om te komen tot een evenwicht van vraag en aanbod op de juiste plek is het moeilijk om ontwikkelingen volgens de ladder voor Duurzame Verstedelijking mogelijk te maken. De kwalitatieve analyse laat duidelijk zien dat er behoefte is aan centrum/stationslocaties, maar om ontwikkelingen hier mogelijk te maken zal op de andere locaties het aanbod terug gebracht dienen te worden. Denkbaar is dat het één samengaat met het ander in de vorm van compensatie.

Conclusie 6: Het ontbreekt aan een uniforme registratie van de kantorenvolumes

Uit de inventarisatie van de kantorenvolumes in regio Arnhem-Nijmegen is gebleken dat dat er veel verschillende bronnen worden gehanteerd die ieder net een ander beeld geven van de situatie. Dit leidt tot verwarring in discussies en maakt het moeilijk tot goede afspraken te maken. Om op regionaal niveau tot een volledig en uniform beeld te komen van de kantorensituatie is het wenselijk de ontwikkelingen op de kantorenmarkt op gelijke wijze centraal te registreren en monitoren (zoals gebeurd bij de bedrijventerreinen in het Gelderse IBIS-portaal).

Bijlage 1: Uitsplitsing ruimtevraag

Totale ruimtevraag	Uitbreidingsvraag + vervangingsvraag (m2 bvo)
Regio Arnhem-Nijmegen	
'Enge' definitie	-22.600
'Brede' definitie	103.500
Arnhem	
'Enge' definitie	-15.700
'Brede' definitie	80.800
Nijmegen	
'Enge' definitie	-6.000
'Brede' definitie	14.700
Overig	
'Enge' definitie	-800
'Brede' definitie	8.100

Note: Verschillen in optelsom ontstaan door afronding op honderdtallen.

Bijlage 2: Profiel kantorenconcentraties

1. Totale voorraad

	Totale voorraad kantoren (in m2 BVO)	%	Totaal beschikbaar aanbod	%
Aandeel van de voorraad op:				
Centrum/ Station (%)				
Woonwijk (%)				
Kantorenpark (%)				
Bedrijventerrein (%)				
Buitengebied (%)				
Totaal				

2. Onherroepelijk aanbod

Gemeente	Gemeente x			
Locatietype	Kantoor	Bedrijventerrein	Kantoor	Bedrijventerrein
	Locatiennaam	Locatiennaam	Locatiennaam	Locatiennaam
Opp. totaal uitgeefbare grond in m2				
Maximale totale oppervlakte in m2 BVO die volgens het bestemmingsplan nog uitgeefbaar is (dus maximale opp. Die nog op de uitgeefbare kavel(s) gebouwd kan worden)				
<i>Waarvan gemeentelijk eigendom (m2 BVO)</i>				
<i>Waarvan privaat eigendom (m2 BVO)</i>				
Totaal aantal m2 BVO bebouwd				
Totale voorraad (in m2 BVO)				
Overwegende schaalgrootte vloeroppervlak (in m2 BVO)				
Locatietype (Centrum/stationslocatie, woonwijk, kantorenpark, bedrijventerrein, buitengebied)				
Belangrijkste Doelgroepen (ruimtelijk) : lokaal/regionaal of (inter)nationaal (veelal hoofdkantoren)				
Belangrijkste Doelgroepen (type bedrijvigheid)				

Belangrijkste Doelgroepen (omvang werkgelegenheid per bedrijf)				
Overwegend bouwjaar bestaand vastgoed				
Betreft het een monument?				
Hoeveel % is ouder dan 50 jaar?				
Internetvoorziening				
Wegontsluiting				
OV-ontsluiting (afstand station & bushalte op loopafstand?)				
Leegstand (in m2 BVO)				
Totaal aantal m2 BVO aan leegstand				
Leegstand in relatie tot frictieniveau (=5% leegstand)				
Hoeveel m2 is er aan courante leegstand				
Hoeveel % van de leegstand betreft courant aanbod?				
Hoeveel m2 is er aan incourante leegstand				
Hoeveel % van de leegstand betreft incourant aanbod?				
Toelichting				
Plannen voor herstructurering voor 2020?				
<i>Type herstructurering (herstructurering / transformatie?)</i>				
Leverd dit ruimtewinst / -verlies op?				
Leverd dit vervangingsbehoefte op?				
Toelichting				
Overige opmerkingen				

3. Kantoorlocaties zonder aanbod

Gemeente	Gemeente x			
	Locatiennaam	Locatiennaam	Locatiennaam	Locatiennaam
Locatietype (Centrum/stationslocatie, woonwijk, kantorenpark, bedrijventerrein, buitengebied)				
Totaal aantal m2 BVO bebouwd				
Belangrijkste Doelgroepen (ruimtelijk) : lokaal, regionaal of nationaal (veelal				

hoofdkantoren)				
Belangrijkste Doelgroepen (type bedrijvigheid)				
Belangrijkste Doelgroepen (omvang werkgelegenheid per bedrijf)				
Overwegend bouwjaar bestaand vastgoed				
Hoeveel % is ouder dan 50 jaar?				
Internetvoorziening				
Wegontsluiting				
OV-ontsluiting (afstand station & bushalte op loopafstand?)				
Leegstand (in m2 BVO)				
Leegstand in relatie tot frictieniveau (=5% leegstand)				
Totaal aantal m2 bvo				
Courantheid van het leegstaande aanbod (> 50 jaar of leegstand > 3 jaar is incourant)				
Hoeveel % van de leegstand betreft courant aanbod?				
Incourantheid van het leegstaande aanbod				
Hoeveel % van de leegstand betreft incourant aanbod? (Welk percentage van de leegstand is incourant)				
Toelichting				
Plannen voor herstructurering voor 2020?				
<i>Type herstructurering (herstructurering / transformatie?)</i>				
Leverd dit ruimtewinst / -verlies op?				
Leverd dit vervangingsbehoefte op?				
Toelichting				
Overige opmerkingen				

4. Overige plannen

Gemeente	Gemeente x			
	Locatiennaam	Locatiennaam	Locatiennaam	Locatiennaam
Totaal uitgeefbaar (m2 BVO)				
Gepland voor (jaartal) (<2020 of >2020)				

Locatietype				
Belangrijkste Doelgroepen (ruimtelijk) : lokaal, regionaal of nationaal (veelal hoofdkantoren)				
Belangrijkste Doelgroepen (type bedrijvigheid)				
Belangrijkste Doelgroepen (omvang werkgelegenheid per bedrijf)				
Overige opmerkingen				

Bijlage 3: Vervangingsvraag per locatie

Zoals opgegeven door de gemeenten in de profielen.

	Bebouwde voorraad	Percentage verouderd	Potentiele vervangingsvraag
	m2 bvo		m2 bvo
Arnhem			96.500
IJsseloord II	110.000	0%	0
Arnhems Buiten	60.000	40%	24.000
Gelderse Poort	60.000	0%	0
Kronenburg/Vredenburg/Kroonpark	105.000	10%	10.500
Velperweg	155.000	40%	62.000
Nijmegen			20.705
Brabantse Poort	74.500	0%	0
Heyendaal	27.000	54%	14.580
Goffert/Novio Tech Campus	24.500	25%	6.125
Renkum			8.933
Hes-West	24.143	37%	8.933
Zevenaar			0
Mercurion	21.314	0%	0
Totaal			126.138
Totaal afgerond			126.100



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas