

De kantorenmarkt op centraal stationslocaties in de regio Arnhem-Nijmegen

Vervolgonderzoek monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Opdrachtgever: IOW regio Arnhem Nijmegen

Rotterdam, 22 oktober 2019



De kantorenmarkt op centraal stationslocaties in de regio Arnhem-Nijmegen

Vervolgonderzoek monitoring RPW Arnhem-Nijmegen

Opdrachtgever: IOW regio Arnhem-Nijmegen

Michel Hek
Luc Heestermans
Dylan Bos

Rotterdam, 22 oktober 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en vraagstelling	4
1.2	Aanpak	4
1.3	Leeswijzer	6
2	Toekomstperspectief kantoren in Arnhem-Nijmegen	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Update belangrijkste trends en kwalitatieve ontwikkelingen	7
2.3	Kwantitatieve ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Arnhem en Nijmegen	12
2.4	Conclusie: de belangrijkste trends en ontwikkelingen	13
3	Vraag en aanbod op de stationslocaties	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Afbakening centraal stationslocaties Arnhem en Nijmegen	14
3.3	Ruimtebehoefte kantoren op de stationslocaties	17
3.4	Aanbod stationslocaties Arnhem en Nijmegen	21
3.5	Conclusie	22
4	Ontwikkellocaties	24
4.1	Potentiele herontwikkeling verouderde kantoorpanden	24
4.2	Leegstaande panden met potentie voor transformatie naar kantoren	27
4.3	Potentiele nieuwe ontwikkellocaties	28
4.4	Scoring CS-ontwikkellocaties	30
5	Conclusie en aanbevelingen	31
5.1	Conclusies	31
5.2	Advies	32

1 Inleiding

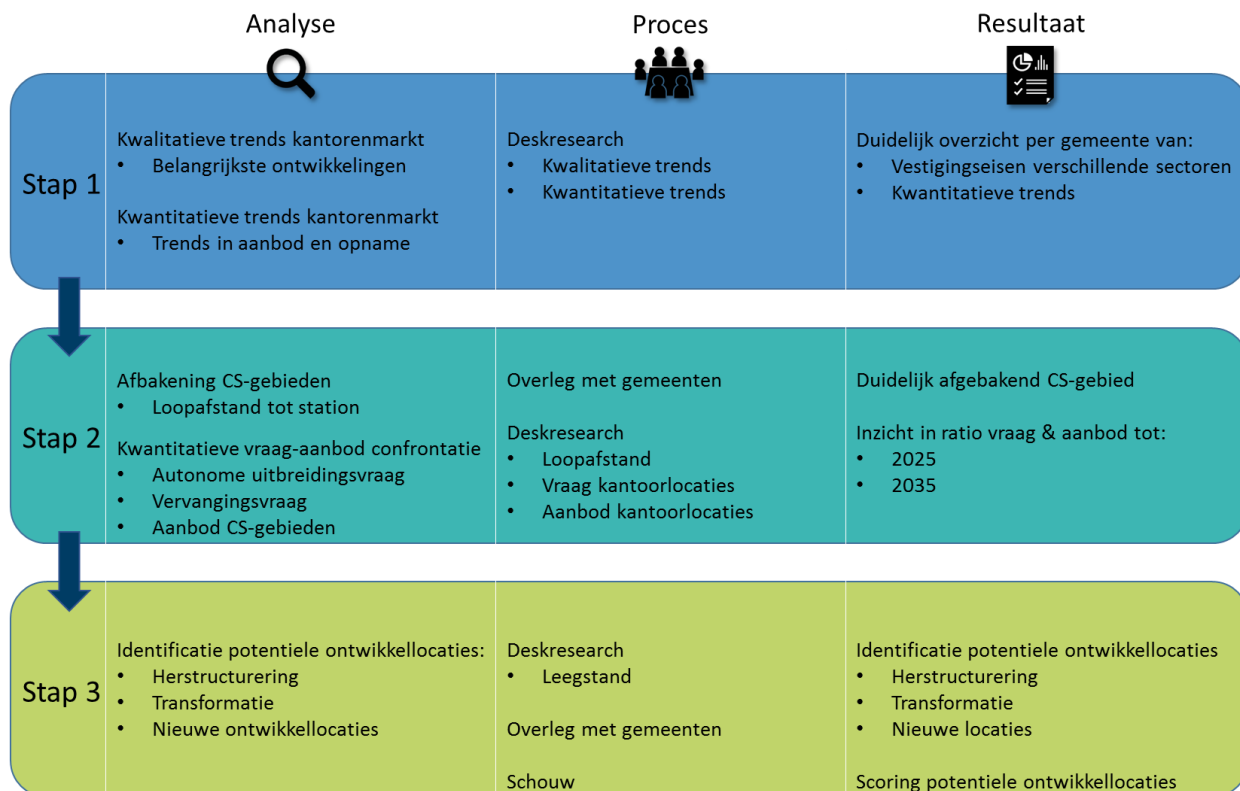
1.1 Aanleiding en vraagstelling

In het RPW 2017-2021 zijn de centraal stationslocaties (CS-locaties) van Arnhem en Nijmegen aangewezen als regionale centra voor kantoor gerelateerde bedrijvigheid in de regio Arnhem-Nijmegen. In de monitoring van het RPW is medio 2018 echter vastgesteld dat, doordat het courante kantorenaanbod nog verder is afgenomen, de situatie rond Arnhem centraal en Nijmegen centraal sinds de vaststelling van het RPW in 2017 eerder nijpender dan minder nijpend is geworden. Dit terwijl de vraag naar kantoorruimte zich naar verwachting zal (blijven) concentreren rond de stationsgebieden in Arnhem en Nijmegen. Anderzijds is geconcludeerd dat op bedrijventerreinen en kantorenparken juist sprake is van een (kwantitatief en kwalitatief) overaanbod van kantoren^{1 2}.

De conclusie dat het aanbod op beide centraal stationslocaties beperkt is, heeft geleid tot de vraag op welke manier en op welke locaties (nieuw) aanbod gerealiseerd kan worden. De aanpak om deze vraag te beantwoorden lichten we in de volgende paragraaf toe.

1.2 Aanpak

Onderstaand schema geeft een overzicht van de aanpak die we hebben gehanteerd om te onderzoeken op welke manier en op welke locaties in de stationsgebieden van Arnhem en Nijmegen (nieuw) kantorenaanbod gerealiseerd kan worden.



¹ Arnhem-Nijmegen (2017) 'Regionaal Programma Werklocaties'

² Ecorys (2018) 'Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen'

De onderzoeksaanpak bestaat uit een drietal stappen. In stap 1 starten we met een kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de trends op de kantorenmarkt. Eerst voor de Nederlandse kantorenmarkt in het algemeen en vervolgens specifiek gericht op de regio Arnhem-Nijmegen. De analyse van de belangrijkste trends en ontwikkelingen bestaat uit een kwalitatief en een kwantitatief onderdeel:

- a. De kwalitatieve analyse is gebaseerd op deskresearch. Hiermee maken we een overzicht van de (voor deze studie) meest belangrijke trends en ontwikkelingen op kantoreng gebied.
- b. In kwantitatieve zin kijken we naar de ontwikkelingen in het aanbod en de opname van kantoren in beide gemeenten. Daarnaast kijken we ook naar toekomstige gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het aanbod en/of de opname van kantoren in de gemeenten (zoals de Brexit).

Na de verkenning van de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt, richten we ons in stap 2 op de CS-locaties van Arnhem en Nijmegen voor een vraag-aanbodconfrontatie op de korte en de middellange termijn, respectievelijk voor de periode 2019 tot 2025 en 2025 tot 2035.

- a. Hiervoor bakenen we allereerst de CS-locaties voor beide gemeenten af. Dit doen we aan de hand van een (onderbouwde) loopafstand van circa 1 km (12 minuten).
- b. Vervolgens brengen we de ruimtebehoefte tot en met 2025 en 2035 kwantitatief in beeld. Hier kijken we zowel naar de autonome uitbreidingsvraag als naar de vervangingsvraag.
 - Aan de basis van de uitbreidingsvraag staan de landelijke WLO-scenario's, die we middels een shift-and-share-analyse regio-specifiek maken. Vervolgens bepalen we de uitbreidingsvraag met het vloerquotiënt, het aantal m² kantoor per arbeidsplaats, en de voorkeur voor locatietypen.
 - De vervangingsvraag is gebaseerd op een vast percentage van de totale kantorenvoorraad. Voor een laag scenario gaan wij uit van een vervangingsvraag van 1% per jaar, terwijl we voor een hoog scenario uitgaan van 1.5% per jaar. Deze percentages zijn gebaseerd op eerder onderzoek van EIB³, STOGO⁴ en Stec⁵.
- c. Stap 2 wordt afgesloten met een inventarisatie van het huidig aanbod op de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen. Het aanbod vergelijken we vervolgens met de geraamde ruimtebehoefte, zodat we inzicht krijgen in de extra kantorenbehoefte op de korte en middellange termijn.

In de derde (en laatste) stap identificeren we potentiële ontwikkellocaties in de stationsgebieden van zowel Arnhem als Nijmegen. Hiervoor maken we gebruik van bij de gemeenten Arnhem en Nijmegen beschikbare bezettings- en leegstandscijfers, bestemmingsplannen, een schouw in het zoekgebied en gesprekken met betrokken gemeenteambtenaren. We onderscheiden drie verschillende mogelijkheden om aanvullend kantorenaanbod te creëren, namelijk:

- a. Herstructurering van bestaande (niet-courante) kantoorpanden;
- b. Transformatie van andere functies naar een kantoorfunctie, en;
- c. Nieuwe ontwikkellocaties.

³ EIB (2010), *'Kantorenleegstand: Probleemanalyse en Oplossingsrichtingen'*

EIB (2006), *'Toenemende kantorenvraag tot 2015'*

⁴ STOGO (2011), *'Analyse en Visie'*

⁵ Stec groep (2018), *'Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant'*

Stec groep (2011), *'Onderbouwing berekening nieuwbouwbehoefte aan kantoren in Eindhoven'*

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) wordt het toekomstperspectief voor de kantorenmarkt in Arnhem en Nijmegen in beeld gebracht. In paragraaf 2.2 komen de belangrijkste kwalitatieve trends en ontwikkelingen in beeld. Paragraaf 2.3 brengt de kwantitatieve trends en ontwikkelingen in beeld, gevolgd door een vaststelling van vestigingseisen van de huidige en toekomstige kantoorgebruiker in paragraaf 2.4.

In hoofdstuk 3 wordt de vraag-aanbod confrontatie gemaakt voor de centraal stationslocaties. De eerste stap hiervoor is de afbakening van de centraal stationsgebieden van Arnhem en Nijmegen (paragraaf 3.2). Hierna wordt de ruimtebehoefte in beeld gebracht (paragraaf 3.3) en het actuele aanbod (paragraaf 3.4). Paragraaf 3.5 sluit hoofdstuk 3 af met een conclusie volgend uit de vraag-aanbod confrontatie.

Hoofdstuk 4 richt zich op potentiële ontwikkellocaties voor kantoren op de centraal-stations locaties in Arnhem en Nijmegen. Hier wordt gekeken naar zowel leegstaande kantoorpanden met potentie voor herstructurering (paragraaf 4.1), leegstaande panden met potentie voor transformatie naar kantoren (paragraaf 4.2) als naar nieuwe ontwikkellocaties (paragraaf 4.3). Het hoofdstuk sluit af met een scoring van de potentiële ontwikkellocaties aan de hand van de benodigde investering en de doorlooptijd van de investering.

Hoofdstuk 5 sluit dit rapport met een overkoepelende conclusie omtrent de kantorenmarkt van Arnhem en van Nijmegen. Hierbij worden ook aanbevelingen gedaan omtrent mogelijke vervolgstappen en mogelijke beleidsmaatregelen.

2 Toekomstperspectief kantoren in Arnhem-Nijmegen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk brengen we het toekomstperspectief voor de kantorenmarkt rondom de aangewezen kantorenlocaties Nijmegen CS en Arnhem CS brengen op twee manieren in kaart. Allereerst verkennen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen op zowel de landelijke als de regionale kantorenmarkt. Op basis van deze kwalitatieve verkenning stellen we een overzicht op van de belangrijkste trends en ontwikkelingen. Hiermee krijgen we inzicht in hoe de kantorenbehoefte in verschillende sectoren zich ontwikkelt.

Ten tweede brengen we ook de kwantitatieve ontwikkelingen in het kantorenaanbod op de CS-locaties in beeld. Op basis van deze twee analyses vormen wij een aantal conclusies aangaande vestigingseisen van de huidige kantorenmarkt, en verwachtingen over de toekomstige ontwikkelingen in de vraag naar en het aanbod van kantoren op de stationslocaties in Arnhem en Nijmegen.

2.2 Update belangrijkste trends en kwalitatieve ontwikkelingen

2.2.1 Landelijke trends en ontwikkelingen

Gebruikersvraag vanuit groeisectoren is veranderd

De huidige dynamiek op de kantorenmarkt wordt in toenemende mate bepaald door tech-bedrijven. Vanwege de huidige marktontwikkelingen kennen tech-bedrijven een onvoorspelbare groei. Dit leidt tijdens de startup/expanding fase van bedrijven in deze sector tot een vraag naar flexibele en volledig gefaciliteerde locaties. Bovendien wordt het (fysieke) kantoor ook steeds meer neergezet als instrument om aan te trekken, kennis over te dragen en een identiteit uit te stralen. Het is niet meer een plek om te moeten werken, maar om te willen werken⁶.

Ook op pandniveau zijn de voorkeuren van bedrijven veranderd. Zo zijn grote verdiepingsvloeren en duurzaamheid tegenwoordig belangrijker. Als gevolg daarvan kunnen ook relatief recent opgeleverde kantoren als functioneel verouderd worden gezien, waardoor deze uit de gratie geraakt zijn bij zowel kantoorgebruikers als beleggers.

Binnen stedelijke gebieden zijn ov-knooppunten van steeds groter belang bij de huisvestingskeuze. Dit is een gevolg van de combinatie van verslechtering van de autobereikbaarheid in veel steden door congestie en het huidige verkeersbeleid⁷. Dit verkeersbeleid richt zich in toenemende mate op duurzame, aantrekkelijke bereikbaarheid van steden, waarbij de focus ligt op het ontwikkelen van fiets- en ov-systemen die kunnen concurreren met de auto⁸. Ook de traditionele organisatie van bedrijven in sectoren veranderd sterk. Voor bedrijven is netwerkvorming steeds belangrijker. Dit leidt tot een toenemende vraag naar locaties met een stedelijk karakter, met gemixte voorzieningen, wat netwerkvorming in de hand werkt⁹.

⁶ JLL (2017) 'Outlook kantoren 2017'.

⁷ Ecorys (2018) 'De kantorenmarkt van Rotterdam'.

⁸ Arnhem (2010) 'Verkeersagenda Arnhem 2010-2020'.

⁹ Ecorys (2017) 'Advisering Nationale Omgevingsvisie (NOVI)'.

Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen zijn de karakters van binnensteden duidelijk aan verandering onderhevig. Het oude karakter als puur winkelgebied veranderd in een combinatie van wonen, recreatie, horeca en voorzieningen. Als gevolg hiervan verplaatst werken, in met name de zakelijke dienstverlening, ook steeds meer naar de binnenstad. Het nieuwe karakter van stedelijke gebieden en de veranderende vestigingseisen van bedrijven heeft wel één duidelijke consequentie: een stijgende leegstand op traditionele kantorenlocaties. Op deze locaties kan transformatie naar wonen een oplossing bieden. Deze locaties moeten dan wel voldoen aan de vereisten voor woningbouwlocaties¹⁰.

Flexibele en gefaciliteerde locaties, met een stedelijk karakter en goed bereikbaar met het ov voldoen het best aan de huidige en toekomstige gebruikersvraag.

Vestigingsfactoren kunnen per cluster verschillen

Hoewel centrumlocaties in trek zijn bij alle clusters, kennen niet alle clusters dezelfde vestigingseisen en zijn niet alle vestigingseisen in ieder cluster even belangrijk. Bereikbaarheid met het ov is bijvoorbeeld in ieder cluster een belangrijke vestigingseis, maar vooral in de clusters ICT en financiële dienstverlening wordt dit in toenemende mate belangrijker. Daar staat tegenover dat aan bereikbaarheid via de weg steeds minder waarde wordt gehecht. Dit is alleen voor de zorg, het openbaar bestuur en de ICT nog een belangrijke eis. Verder zijn voor een zichtlocatie, het arbeidspotentieel, de nabijheid van voorzieningen en kennisinstellingen, en een goede digitale infrastructuur belangrijke vestigingseisen. Ook de huurprijs speelt voor alle clusters mee in de locatiekeuze. De huur wordt echter wel afgewogen tegen de eerdergenoemde vestigingseisen: een lage huur betekent doorgaans mindere kwaliteit qua locatie en voorzieningen, waar een hoge huur juist hogere kwaliteit in locatie en voorzieningen betekent.

Er zijn op een aantal punten ook verschillen in vestigingseisen tussen de clusters. Zo behoort een groot, aaneengesloten vloeroppervlak tot de belangrijkste vestigingseisen voor de zakelijke en financiële dienstverlening en het openbaar bestuur. Dit wil niet zeggen dat dit niet belangrijk is voor andere clusters, echter behoort deze niet tot de drie belangrijkste vestigingseisen.

De vestigingsfactoren van de ICT en financiële clusters zijn het meest aan verandering onderhevig, waar ov-bereikbaarheid, zichtlocatie, arbeidspotentieel, nabijheid van voorzieningen en kennisinstellingen, en een goede digitale infrastructuur in belang toenemen.

Flexibele kantoorruimte steeds populairder

Zoals reeds benoemd krijgt het kantoor steeds meer een functie als plek om te willen werken in plaats van te moeten werken. Dit zorgt onder meer voor een groeiende vraag naar flexibele kantoorruimte¹¹. Met flexibele kantoorruimte wordt bedoeld op verschillende vormen van flexibele werkomgevingen. Omvat zowel traditionele volledig gefaciliteerde ruimtes die per maand opzegbaar zijn als co-working-concepten. Flexibele kantoorruimte is geen nieuw concept. De oorsprong ervan ligt voor het jaar 2000. Wat echter wel nieuw is, is de snelle groei die de flexibele kantorenmarkt op het moment doormaakt. Deze groei wordt voornamelijk gedreven door (relatief) nieuwe sectoren/bedrijven. Startups zijn een belangrijke bron van de behoefte aan flexibele kantoorruimte¹².

In 2017 is de flexibele kantorenmarkt in Europa gegroeid met 29 procent. Dit staat gelijk aan een groei van circa 625.000 m², de tot dan toe sterkste toename ooit. Verwacht wordt dat deze groei zich ook in de toekomst zal voortzetten. Het aantal nieuwe flexwerkplekken in de eerste zes

¹⁰ Ecorys (2017) 'Advisering Nationale Omgevingsvisie (NOVI)'

¹¹ JLL, flexibilisering van de kantorenmarkt.

¹² JLL (2017) 'Outlook kantoren 2017'.

maanden van 2018 laat een aanhoudend sterke groei zien van meer dan 25%. Voor heel 2019 wordt een verdere groei van circa 10-20% in de flex-voorraad voorzien¹³.

De groei op de flexibele kantorenmarkt doet zich ook in Nederland voor. Tussen 2016 en 2019 heeft de flexibele kantorenvoorraad een groei gezien van ruim 460.000 m². Eind 2018 waren er ruim vierhonderd flex-vestigingen in gebruik, goed voor een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,1 miljoen m² ¹⁴. In de regio Arnhem-Nijmegen is ook een groei zichtbaar, echter trekt wordt de kar betreffende de flexibele kantorenmarkt nu nog vooral getrokken door de Randstad¹⁵.

De vraag naar flexkantoren beperkt zich niet enkel tot moderne gebouwen en toplocaties. Het biedt ook kansen voor oudere/verouderde gebouwen. Gebruikers zijn namelijk steeds meer op zoek naar innovatieve omgevingen, voorzien van een onconventioneel en uniek design in combinatie met voorzieningen in het gebouw of op de locatie¹⁶. Bovendien biedt dit kansen om tijdelijk een kantoorfunctie te vestigen in leegstaande panden¹⁷.

Er is een toenemende vraag naar flexibele kantoorruimte, welke ook kansen voor oudere/verouderde gebouwen met zich meebrengt.

Vitaliteit werknemers hoog op agenda

Werkgevers hechten steeds meer waarde aan het welzijn van medewerkers. In circa 80% van de kantoren in Nederland is sprake van een of meerdere welzijnsprogramma's. Dit gaat om een mix van zowel fysieke als mentale gezondheidsprogramma's. Van alle kantoor-gerelateerde bedrijven geeft 92% aan een (bepaalde) voorkeur te hebben voor gebouwen die mogelijkheden bieden voor welzijnsprogramma's. Dit is een sterk signaal om rekening mee te houden bij nieuwbouw of herontwikkeling van kantoren. Voor bestaande kantoren zijn er eveneens mogelijkheden. Voorbeelden hiervan zijn het aanbieden van zogenaamde 'energy rooms, ruimtes om kort bij te komen van werkzaamheden, en 'ouderruimtes' voor moeders met een pasgeboren kind¹⁸.

Dit geldt eveneens voor de omgeving waarin het kantoorpand zich bevindt. De locatie van het gebouw, de inrichting van de omgeving en de aanwezigheid van voorzieningen (op loop- en fietsafstand) hebben grote invloed op de beleving en het gedrag van de gebouwgebruikers en kunnen daarmee sterk bijdragen aan de prestaties van het bedrijf. De aanwezigheid van natuur in de publieke ruimte kan zorgen voor ontmoeting, ruimte om te recreëren, versterkt de binding tussen natuur en gebouw en verbetert de fysieke en mentale gezondheid van de gebruikers¹⁹.

Zowel de fysieke als mentale gezondheid van medewerkers wordt als steeds belangrijker gezien door werkgevers, waar al bijna 80% van de kantoren een of meerdere welzijnsprogramma's heeft.

Verplicht energielabel C

Naar aanleiding van het Bouwbesluit moeten vanaf 2023 alle kantoren groter dan 100m² ²⁰ minimaal energielabel C hebben. Met andere woorden, elk kantoorpand groter dan 100m² moet vanaf 2023 een Energie-Index hebben van 1.3 of beter. Indien een pand niet aan deze eisen

¹³ JLL, flexibilisering van de kantorenmarkt.

¹⁴ JLL (2018) 'Flexibilisering van de kantorenmarkt'

¹⁵ Dynamis (2018) 'Sprekende cijfers, kantorenmarkt medio 2018'

¹⁶ CBRE (2018) 'EMEA occupier survey 2018'

¹⁷ <https://www.interveste.nl/werkruimte/bedrijfsruimte>

¹⁸ CBRE (2018) 'EMEA occupier survey 2018'

¹⁹ Into Green (2018) De kantoren van de toekomst: duurzaam, gezond én groen

²⁰ Uitgezonderd:

- kantoor(ruimte) gebruikt als nevenfunctie (<50% gebruiksoppervlak heeft kantoorfunctie);
- monumenten (Rijk/provincie/gemeente), met uitzondering van beschermde stads- en dorpsgezichten;
- binnen 2 jaar te slopen/transformereren/onteigenen panden

voldoet, mag het vanaf 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. De verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van deze wet ligt bij de desbetreffende gemeente²¹.

Op basis van de database van het Vesta-model 2.0 hebben we een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten voor het aanpassen van kantoorgebouwen naar energielabel C. Een eerste, grove, inschatting laat zien dat deze kosten gemiddeld rond de 100 €/m² liggen. Voor gebouwen met een D-label liggen deze kosten logischerwijs lager dan gebouwen met bijvoorbeeld een F-label²².

Afname in vraag verwacht voor kantoorgebouwen met energielabel D of lager. Dit vanwege het verplichte energielabel C vanaf 2023 en de hoogte van de benodigde investering om het energielabel van een kantoor te verbeteren.

2.2.2 Trends en ontwikkelingen in de regio Arnhem-Nijmegen

Krapte arbeidsmarkt bepalend voor ruimtevraag kantoren

Het jaar 2018 was een zeer dynamisch jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Door de goed draaiende economie groeide de werkgelegenheid. Sommige sectoren zagen echter een dusdanige groei dat er personeelstekorten zijn ontstaan. Het is belangrijk om de ontwikkelingen van de krapte op de arbeidsmarkt in de gaten te houden. Dit vanwege het remmende effect die krapte kan hebben op de ruimtevraag naar kantoren.

Door de krappere wordende arbeidsmarkt speelt de kwaliteit van de werkplek een steeds belangrijkere rol bij het aantrekken van personeel. Bedrijven zoeken hierdoor vooral naar moderne, multifunctionele en duurzame gebouwen op goed bereikbare locaties. Zoals al eerder beschreven komt voor de bereikbaarheid de nadruk steeds meer op het ov te liggen²³.

Krapte op de arbeidsmarkt is zeer bepalend voor de toekomstige groei van de sectoren, en hierdoor speelt de kwaliteit van de werkplek ook een steeds grotere rol.

Kantorenmarkt Gelderland: van groeiemarkt naar vervangingsmarkt

Ondanks het schrappen van nieuwbouwplannen was er begin 2018 nog steeds een teveel aan plancapaciteit op de kantorenmarkt in Gelderland. Daarnaast kwam de herontwikkeling van incurante panden op slechte locaties tot dan toe maar beperkt van de grond. In de omgevingsvisie werd uitgegaan van een afname in de beroepsbevolking en daardoor, in combinatie met het nieuwe werken, een structurele afname in ruimtevraag naar kantoren. Het in gebruik nemen van nieuwbouw leidt hierdoor tot verdere leegstand. Nieuwbouw heeft hierom op bepaalde locaties niet langer altijd de voorkeur. Dit betekent dat de kantorenmarkt is veranderd van een groeiemarkt in een vervangingsmarkt²⁴.

De overgang van groeiemarkt naar vervangingsmarkt heeft geleid tot herstructureringsplannen voor het kantorenaanbod in de regio Arnhem-Nijmegen. Met name in Arnhem zijn de plannen voor transformatie van minder geschikte kantoorpanden gerealiseerd.

²¹ RVO.nl (17-05-2019) 'Ergielabel C kantoren'

²² CE Delft. Vesta 3-model

²³ CBRE (2019) 'Real estate market outlook 2019'

²⁴ Gelderland (2018) 'Omgevingsvisie'

Voor 2020 zal in Arnhem circa 145.000 m² bvo aan de bebouwde voorraad zijn onttrokken, waardoor het onherroepelijk bebouwd aanbod, met andere woorden de leegstand, met circa 57.400m² bvo zal zijn afgenomen. Dit zou het onherroepelijk beschikbaar bebouwd aanbod terugbrengen van 20% rond 2016 naar 17% in 2020²⁵. Begin 2019 was circa 75.000 m² getransformeerd. Dit is een aanzienlijk kleinere hoeveelheid dan gepland. Dit valt echter te verklaren door het feit dat de minst geschikte locaties op dat moment getransformeerd waren, in combinatie met de opleving van de kantorenmarkt. Daarnaast worden op de centraal stationslocatie, vanwege de grote vraag op die locatie, op het moment geen kantoren meer getransformeerd.

In Nijmegen is eveneens sprake van plannen voor herstructurering en tijdelijke transformatie, zoals de tijdelijke woonfunctie die voor een periode van tien jaar in het voormalig belastingkantoor gevestigd wordt. Dit heeft echter geen gevolgen voor de bebouwde kantorenvorraad of het onherroepelijk beschikbaar kantorenaanbod op de stationslocaties, omdat de kantoorbestemming behouden blijft ²⁶. Er vindt in het stationsgebied in Nijmegen geen grootschalige transformatie van kantoorpanden naar woningen plaats. Wel wordt het aantal vierkante meters kantoorruimte in het leegstaande Metterswane-pand na sloop en nieuwbouw verkleind naar 4.000m² (onbebouwd aanbod). Omdat de kantoorbestemming voor het perceel behouden blijft, betreft dit geen transformatie, maar de oppervlakte kantoorruimte neemt hierdoor per saldo wel af.

In dit onderzoek richten wij ons enkel op de CS-locaties van Arnhem en Nijmegen. We nemen daarom ook alleen de herstructureringsplannen binnen deze gebieden in beschouwing. In het centrumgebied van Arnhem heeft, in tegenstelling tot Nijmegen, ruimschoots transformatie van leegstaande kantoorpanden plaatsgevonden. Met het oog op de huidige en toekomstige ruimtebehoefte van kantoorgebruikers op de centrum- en CS-locaties, adviseren we n.a.v. dit onderzoek ook dat de gemeenten terughoudend zijn met verdere transformatie van kantoorruimtes naar woningen. Als de gemeenten de ambitie hebben de toekomstige vraag te faciliteren, is het zinvoller om in te steken op de revitalisering of vervanging van verouderde kantoorpanden en de (eventueel tijdelijke) transformatie andere panden tot kantoorruimte,²⁷.

[Ondanks een teveel aan plancapaciteit op het totaalpalet aan kantoorlocaties in de hele regio Arnhem-Nijmegen, is er een tekort aan kantoorruimtes op stationslocaties. Nieuwe plancapaciteit is op de stationslocaties niet eenvoudig te realiseren. Daarom is revitalisering/vervanging verouderde panden de meest kansrijke ingreep om extra ruimte voor kantoren te realiseren.](#)

Brexit leidt mogelijk tot indirecte toekomstige vraag

Vanwege de Brexit willen veel bedrijven een of meerdere kantoren naar Nederland verhuizen (250+ bedrijven²⁸). Deze ontstane vraag is allereerst voornamelijk gericht op de Randstad. Echter, deze steden zullen naar verwachting de vraag, die bovenop de al aanwezige vraag komt, niet aankunnen²⁹. Dit kan er zowel toe leiden dat kantoren binnen Nederland verhuizen als dat ook het kantorenaanbod buiten de Randstad interessant wordt voor kantoorgebruikers die vanuit het Verenigd Koninkrijk naar Nederland verplaatsen. Gezien de goede ov-verbinding van zowel Arnhem als Nijmegen is het een reële verwachting dat de effecten van de Brexit daar tot een, weliswaar beperkte, groei in de vraag naar kantoren leiden. De belangrijkste boodschap is dat er als gevolg van de Brexit geen directe negatieve effecten verwacht worden op de vraag naar kantoorlocaties in de regio Arnhem-Nijmegen.

²⁵ Ecorys (2016) 'Bouwstenenrapportage herijking RPW Arnhem-Nijmegen'

²⁶ Gelderlander (26-06-2018) 'Belastingkantoor voortaan 'tussen wal en schip woonflat''

²⁷ Ecorys (2016) 'Bouwstenenrapportage herijking kantoorlocaties Arnhem-Nijmegen'

²⁸ Het Parool (24 januari 2019) '250 bedrijven willen door brexit naar Nederland'

²⁹ Vastgoedmarkt (19 september 2018) 'Kantorenmarkt Amsterdam kan Brexit-vraag niet aan'

Als gevolg van de goede ov-bereikbaarheid kan de Brexit tot indirecte vraag naar kantoorruimtes in Arnhem en Nijmegen leiden. Een negatieve invloed op de vraag wordt niet verwacht.

2.3 Kwantitatieve ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Arnhem en Nijmegen

In deze paragraaf worden de kwantitatieve ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Arnhem en Nijmegen behandeld. Hier kijken we naar het aanbod, de opname en de kantorenmarktratio van de afgelopen jaren. Daarnaast kijken we ook naar de verwachting voor de komende jaren. Dit om een eerste beeld te vormen van de trends op de kantorenmarkt van de twee gemeenten.

In Tabel 1 is voor het jaar 2018 het aanbod, de opname en de daaruit volgende kantorenmarktratio weergegeven. De kantorenmarktratio geeft de verhouding weer tussen het opnamevolume (aantal verhuurde en verkochte vierkante meters) in een bepaald jaar en het beschikbare aanbod aan het eind van datzelfde jaar. Een hoge ratio betekent dat een groot gedeelte van het beschikbare aanbod in dat jaar is opgenomen, wat een tekort in aanbod in de volgende jaren aan kan duiden. De aansluiting tussen vraag en aanbod kan hiermee inzichtelijk gemaakt worden. Deze cijfers worden na de tabel uiteengezet en vergeleken met de cijfers van voorgaande jaren. Daarnaast wordt er een verwachting van volgend jaar uitgesproken. Ter afbakening hebben we er in deze studie voor gekozen enkel het aanbod in kantoren met een oppervlakte van meer dan 250m² in beschouwing te nemen.

Tabel 1 Aanbod, opname en kantorenmarktratio Arnhem en Nijmegen 2018

Gemeente	Aanbod 2018 (m ²)	Opname 2018 (m ²)	Kantorenmarktratio 2018
Arnhem	137.550	35.950	27 %
Nijmegen	48.400	31.100	65 %

Dynamis (2019), bewerking Ecorys

Kantorenmarkt Arnhem

In 2018 kende Arnhem een aanbod (kantoren >250 m²) van nog 137.550 m², een afname van 70.750 m² ten opzichte van 2015. Wat betreft het opnamevolume zag Arnhem in 2018 een stijging van 90% in vergelijking met 2017 (35.950 m² in 2018). Eenzelfde opnamevolume wordt ook in 2019 verwacht. Verder kende Arnhem in die periode een stijging in de kantorenmarkt ratio van 12% naar 27%. De dynamiek is in 2018 fors toegenomen, alleen het centrum kent een stagnatie van de dynamiek als gevolg van het aanbodtekort. Snelweglocaties, en dan met name hoogwaardige kantoorruimte met aanvullende voorzieningen, profiteren van deze krapte op de centrum/CS-locaties. De verschuiving naar andere locaties als gevolg van de krapte heeft ook invloed op de huurprijzen op locaties buiten het centrum³⁰.

Kantorenmarkt Nijmegen

In 2018 is het aanbod (kantoren >250 m²) ten opzichte van 2015 met 56.150 m² gedaald naar een totaal van 48.400 m². Het opname in 2018 lag 9% hoger dan het voorgaande jaar (31.100 m² in 2018). Voor 2019 wordt een nog grotere groei verwacht. De kantorenmarktratio kende een grotere groei, van 44% in 2017 naar 65% in 2018. Het zwaartepunt van het aanbod ligt nog steeds op kantorenpark Brabantse Poort. Ook Nijmegen zag een groeiende dynamiek in 2018. Hierom werd voor 2019 een opwaartse beweging van het prijsniveau verwacht³¹. De huurprijzen zullen echter wel sterk blijven verschillen. Voor locaties met weinig aanbod worden prijsstijgingen verwacht zien,

³⁰ Dynamis (2019) 'Sprekende cijfers kantorenmarkten'.

³¹ Dynamis (2019) 'Sprekende cijfers kantorenmarkten'.

waar bijvoorbeeld Brabantse Poort lagere huurprijzen houdt als gevolg van het aanwezige aanbod op die locatie³².

2.4 Conclusie: de belangrijkste trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt in het algemeen en specifiek in Arnhem en Nijmegen aan bod gekomen. We concluderen dit hoofdstuk met een overzicht van de vestigingseisen van (potentiele toekomstige) kantoorgebruikers in Arnhem en Nijmegen. Dit doen we aan de hand van de voorgaand beschreven trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Deze vestigingseisen gebruiken we later in dit rapport om de kwaliteit van de potentiele ontwikkellocaties te beoordelen en bieden handvatten voor eventuele (her)ontwikkeling van kantoorruimte.

2.4.1 Kwalitatieve vestigingseisen

- Flexibele (tijdelijke bestemming) en gefaciliteerde (volledige ingerichte) locaties;
- op locaties met een stedelijk karakter;
- met een goede ov-ontsluiting.
- Zichtbaarheid (zichtlocatie) van het pand is eveneens belangrijk.
- De aanwezigheid van voldoende arbeidspotentieel. Hierbij moet worden opgemerkt dat het zoekgebied voor kantoorgebruikers groter is dan voor bedrijven op bedrijventerreinen. Hoger opgeleiden zijn immers bereid verder te reizen.
- De nabijheid voorzieningen en, met name, kennisinstellingen hangt hiermee samen.
- Kwaliteit van de werkplek voor de werknemer. Dat wil zeggen dat er aandacht is voor de vitaliteit van de werkplek en de omgeving waarin deze ligt.
- Vanaf 2023 hebben kantoorgebouwen met een oppervlakte van meer dan 100m² verplicht energielabel C of hoger (hoe hoger hoe beter). Deze eis wordt sterker naarmate 2023 dichterbij komt en heeft vooral implicaties voor bestaande kantoorpanden. Voor panden met een lager energielabel, betekent dit dat energiebesparende maatregelen genomen moeten worden.

2.4.2 Kwantitatieve trends

- Het aanbod van kantoorruimte in Arnhem en Nijmegen neemt af als gevolg van transformaties. Vanwege de ruimtebehoefte adviseren we een heroverweging van transformatie op de stationslocaties ten behoeve van herontwikkeling van verouderde kantoorpanden.
- In Arnhem is de opname van kantoorruimte in 2018 verdubbeld ten opzichte van 2017. In 2019 wordt vergelijkbare opname als in 2018 verwacht.
- De verwachting is dat de groei van de opname in 2018 zich in Nijmegen in 2019 wel voortzet.

³² Dynamis (2019) 'Sprekende cijfers kantorenmarkten'.

3 Vraag en aanbod op de stationslocaties

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 zijn belangrijke trends en ontwikkelingen, en daarmee samenhangende vestigingseisen, van (potentiele) kantoorgebruikers in Arnhem en Nijmegen vastgesteld. Dit geeft een beeld van de behoeften van huidige en toekomstige kantoorgebruikers en biedt handvatten voor de (her)ontwikkeling van kantoorruimte. In dit hoofdstuk analyseren we de kwantitatieve ruimtevraag en het aanbod op de stationslocaties in beide steden.

Voor een duidelijke analyse van het aanbod en de leegstand in de CS-gebieden van Arnhem en Nijmegen beginnen we met een afbakening van deze gebieden. Hiervoor hanteren we een drempelwaarde van 12 minuten lopen vanaf het centraal station.

Vervolgens voeren we een vraagraming uit voor de periode 2019 tot 2025 en de periode 2025 tot 2035. In het vorige RPW (2017) is de vraagraming uitgevoerd met het TM-scenario. De vraagraming in dit rapport is vanuit voortschrijdend inzicht gebaseerd op de WLO-scenario's. Dit om te zien of het WLO-Hoog scenario een grotere vraag oplevert. De vraagraming wordt gevolgd door een analyse van het aanbod. Daarvoor kijken we naar de ontwikkelingen vanaf 2016 en wat dit betekent voor het huidige aanbod aan kantoren. De vraag en het aanbod confronteren wij vervolgens in de conclusie van het hoofdstuk.

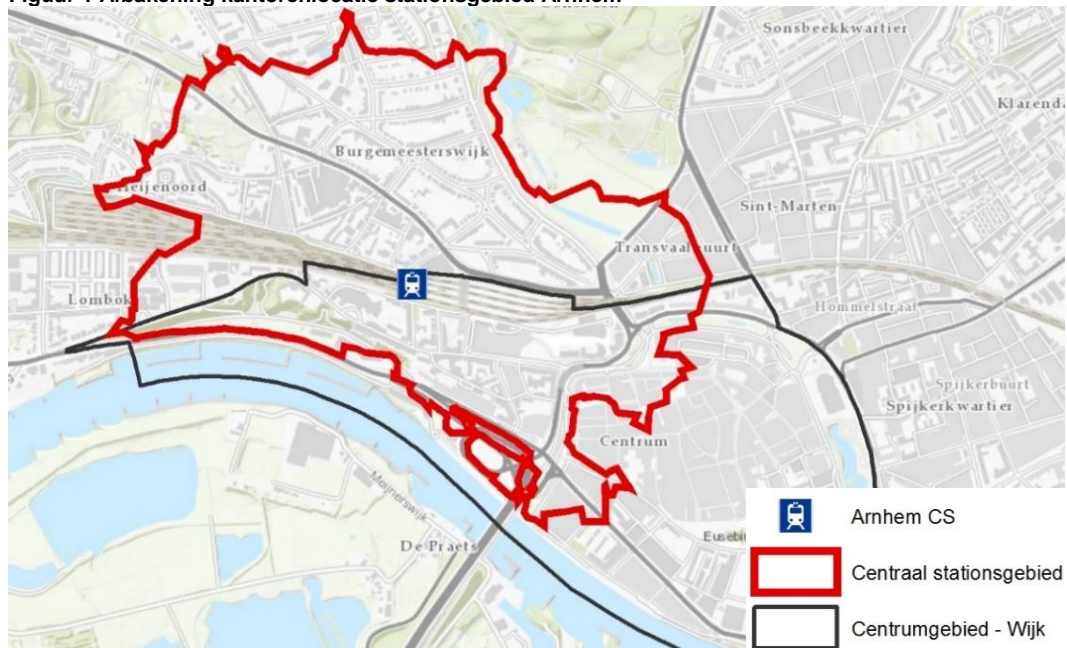
3.2 Afbakening centraal stationslocaties Arnhem en Nijmegen

De gebiedsafbakening stationsgebied en centrumgebied wordt in veel publicaties gebruikt om hetzelfde gebied te definiëren. Het bouwstenenrapport – onderdeel kantoren, ten behoeve van het RPW Arnhem-Nijmegen, beschouwt de centrum en CS-locaties als één gebied. De kantorengebieden rondom de stationslocaties en Arnhem en Nijmegen komen evenwel niet geheel overeen met de centrumgebieden in beide steden. Om verwarring te voorkomen is een duidelijke afbakening gewenst van de kantorenconcentratie die we aanduiden als stationslocatie. Ter afbakening nemen we een drempelwaarde van 1 kilometer, ofwel 12 minuten, loopafstand. Dit is gebaseerd op de meta-analyse 'Bijdrage aan het Colloquium Vervoersplanologisch Speurwerk'³³ en wordt vaker gebruikt om de maximale loopafstand voor kantoorgebruikers aan te duiden³⁴. De kantoren buiten deze zone beschouwen wij niet als CS-locatie.

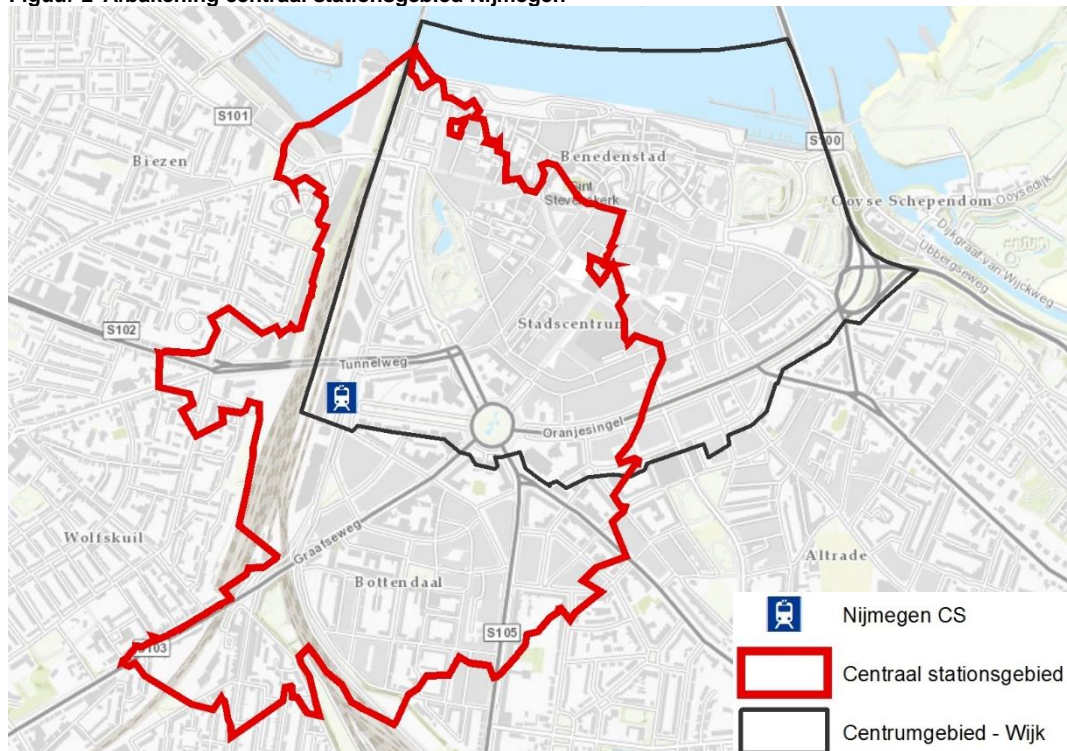
³³ Zwolle (november 2016) 'Bijdrage aan het Colloquium Vervoersplanologisch Speurwerk'.

³⁴ Stec groep (2018), 'Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland'.

Figuur 1 Afbakening kantorenlocatie stationsgebied Arnhem

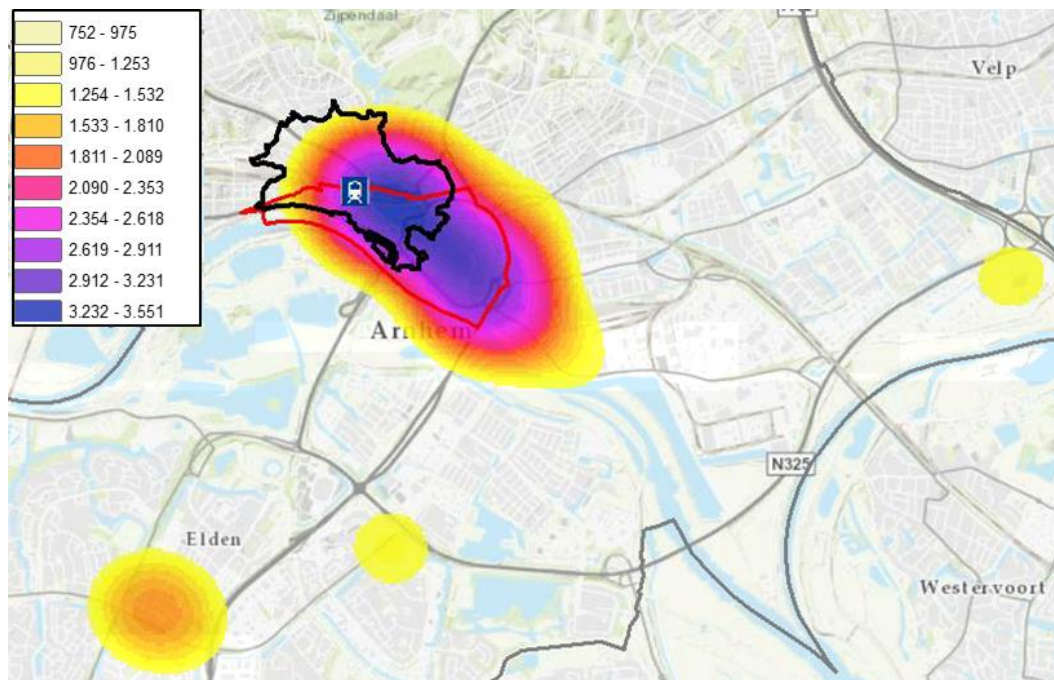


Figuur 2 Afbakening centraal stationsgebied Nijmegen

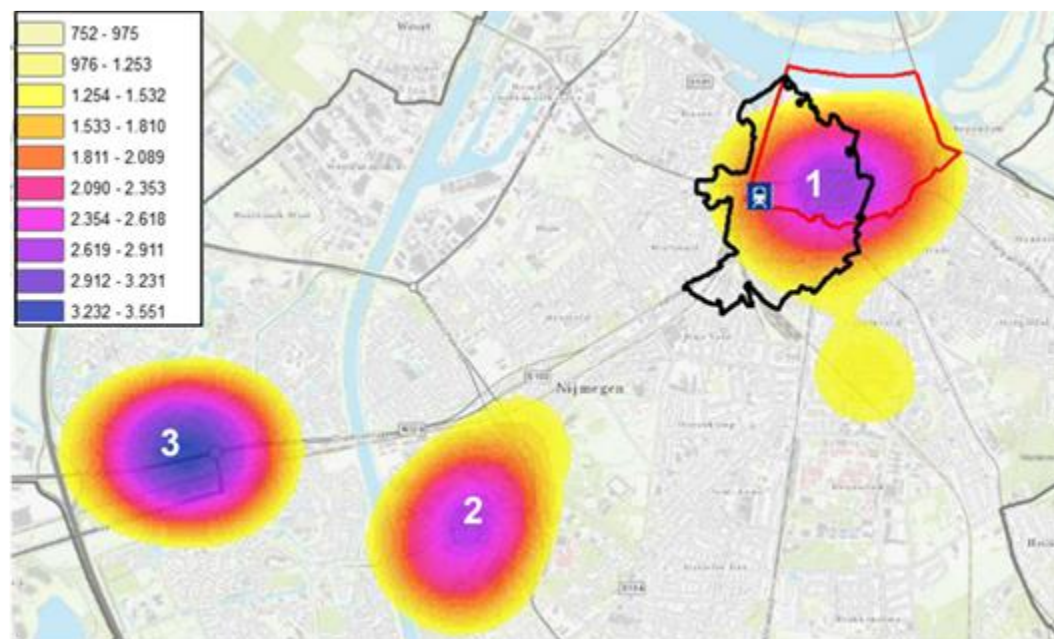


De kantorenmarkt is niet gelijk verdeeld over deze centraal stationsgebieden, zoals kan worden gezien in Figuur 3 en 4 op de volgende pagina. De hoogste concentraties arbeidsplaatsen van de kantorenmarkt in zowel Arnhem als Nijmegen zijn hoofdzakelijk in het stationsgebied en de omliggende gebieden gevestigd. In beide gevallen zitten overheidsinstanties net buiten het afgebakende gebied stationsgebied. In de gemeente Arnhem ligt het zwaartepunt van kantoorbanen overduidelijk in het centrum- en stationsgebied.

Figuur 3 Concentratie aantal arbeidsplaatsen kantorenlocaties Arnhem (2019)



Figuur 4 Concentratie aantal arbeidsplaatsen kantorenlocaties Nijmegen (2019)



In de gemeente Nijmegen daarentegen zijn duidelijk drie grote kantoorconcentraties aanwezig. Deze locaties zijn het centrumgebied, inclusief een groot deel van het stationsgebied (1), Bedrijventerrein Winkelsteeg (2) en bedrijventerreinen de Brabantse Poort, Lindenholt en Van Rosenbergweg (3).

Daarnaast is ook Heijendaal een kantorenconcentratie binnen Nijmegen. Doordat veel bedrijven hier een medische en/of wetenschappelijke achtergrond, komen deze echter niet als zijnde gevestigd in een kantoorpand terug in de data.

De concentratie op/rondom Winkelsteeg valt te verklaren door het kantoorpand 52 degrees en de vestiging van Stichting Plurijn Lokatie de Winckelsteegh met ruim 300 werknemers die op dat adres ingeschreven zijn.

3.3 Ruimtebehoefte kantoren op de stationslocaties

Nu het stationsgebied in beide steden is afgebakend, kunnen we de ruimtevrage naar kantoren op de stationslocaties bepalen. De prognose van de kwantitatieve ruimtevrage is opgesplitst in twee delen, namelijk de autonome uitbreidingsvrage en de vervangingsvrage. De optelsom van de onderdelen resulteert in de totale vrage naar kantoorruimte voor de periode 2019-2025 en de periode 2025-2035 (Vergelijking 1).

Vergelijking 1 Berekening totale vrage naar kantoorruimte Arnhem-Nijmegen

$$\begin{array}{l} \text{Uitbreidingsvrage} \\ \text{kantoorruimte} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Vervangingsvrage} \\ \text{kantoorruimte} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Totale vrage kantoorruimte} \end{array}$$

Autonome uitbreidingsvrage

Input

De autonome uitbreidingsvrage is de ruimtevrage die voortkomt uit de groei bedrijvigheid op de kantoorlocaties in de regio. Om deze vrage te bepalen hebben we als eerste stap middels een shift-and-share-analyse de landelijke WLO-scenario's (scenario Hoog en Laag) vertaald naar de regio Arnhem-Nijmegen. Vervolgens hebben we met de vloerquotient (het aantal m² kantoor per arbeidsplaats) en de locatietypevoorkeur (welk aandeel van de kantoorgebruiker vestigt zich op een centrumlocatie) de ruimtebehoefte bepaald.

Locatietypevoorkeur

Vanwege de focus op de CS-locaties is de raming van de autonome uitbreidingsvrage gebaseerd op de gevestigde bedrijvigheid op de stationslocaties in Arnhem en Nijmegen. We hebben er niet voor gekozen de uitbreidingsvrage op stationslocaties te beschouwen als percentage van het totaal aan kantoorgebruikers op kantoorlocaties in de regio Arnhem-Nijmegen.

Dit betekent dat we een locatietypevoorkeur hanteren van 100%, alle kantoorgebruikers op de stationslocaties zijn immers op een stationslocatie gevestigd.

Vloerquotient

Hoewel we er de voorkeur aan geven per sector een vloerquotient vast te stellen, hebben we er, vanwege het (te) kleine aantal observaties in meerdere sectoren, voor gekozen één vloerquotient te hanteren. De berekende vloerquotient voor de centrumlocaties van Arnhem en Nijmegen bedraagt gemiddeld circa 23 m² per arbeidsplaats. Dit is een (licht) bovengemiddelde vloerquotient in vergelijking met het gemiddelde voor Nederland. Een verklaring hiervoor is het relatief grote aandeel (semi)-overheid in het totaal van kantoorgebruikers op de stationslocaties. Overheidsgebouwen hebben overwegend een hoger aantal m² per arbeidsplaats vanwege de grote(re) openbare ruimtes binnen de gebouwen.

Het resultaat van deze berekening is een prognose van de autonome uitbreidingsvrage voor de periode 2019-2025 en 2025-2035. In Tabel 2 zijn de resultaten van de prognose weergegeven. Een kanttekening die zeker bij de prognose voor 2035 moet worden geplaatst is dat de bandbreedte tussen scenario Hoog en Laag, zeker op de lange termijn, ver uiteenloopt. Dit betekent dat naarmate de termijn langer wordt, de onzekerheid toeneemt.

Tabel 2 Uitbreidingsvraag CS-locaties Arnhem en Nijmegen

Scenario/Periode	Ruimtevrage (m ²)
Scenario Laag	0 m ² /jaar
Scenario Laag 2019-2025	0 m ²
Scenario Laag 2025-2035	0 m ²
Scenario Hoog	1.000 m ² /jaar.
Scenario Hoog 2019-2025	6.000 m ²
Scenario Hoog 2025-2035	10.000 m ²

De autonome uitbreidingsvraag is, zelfs in scenario Hoog, beperkt. Dit betekent dat er geen of nauwelijks extra ruimtevrage verwacht wordt als gevolg van groei van reeds gevestigde bedrijvigheid. Een toename van het aantal arbeidsplaatsen leidt bij kantoren, in tegenstelling tot bij bedrijventerreinen, modelmatig niet tot een aanzienlijke toename van de ruimtevrage. Dit valt te verklaren door de lage vloerquotiënt in vergelijking met bedrijventerreinen. Deze bedraagt voor kantoorlocaties gemiddeld 22m² terwijl dit op bedrijventerreinen vaak het vijfvoudige is. De groei van enkele arbeidsplaatsen leidt in het geval van kantoorgebruikers daarom niet tot een aanzienlijke extra ruimtevrage.

Ook de invloed van het nieuwe werken, met name de toename van thuiswerken, heeft als resultaat dat groei van bedrijven niet direct leidt tot een toename van de ruimtevrage. Bovendien is de geringe uitbreidingsvraag geen verrassing, aangezien in hoofdstuk 2 al geconcludeerd is dat de regio Arnhem-Nijmegen vooral een vervangingsmarkt is. Ook in het onderzoek ten behoeve van het RPW werd dit reeds geconstateerd.

Vervangingsvraag

Vervangingsvraag ontstaat door technische of economische veroudering van gebouwen. Om de vervangingsvraag te bepalen is echter ditmaal een andere methode gehanteerd dan in de bouwstenenrapportage t.b.v. het RPW van 2016³⁵. In de bouwstenenrapportage zijn destijds de metrages van alle kantoorgebouwen ouder dan 50 jaar bij elkaar opgeteld. De gebouwen ouder dan 50 jaar op de centrum/CS-locaties van Arnhem en Nijmegen zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. Dit vanwege de verwachting dat er, wegens de grote vraag naar kantoren op centrum/CS-locaties, daar geen vervangingsvraag plaatsvindt.

In dit onderzoek is ervoor gekozen een vervangingspercentage te hanteren over de totale kantoorvoorraad van de regio Arnhem-Nijmegen. Het vervangingspercentage geeft aan welk percentage van de kantoorvoorraad per jaar aan vervanging toe is. In enkele geraadpleegde studies³⁶ wordt dit op 1.0%-2.5% geschat. Vanwege de druk op de kantorenmarkt op de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen verwachten we vanaf deze locaties geen vervangingsvraag. Daarom hebben we ervoor gekozen om de voorraad op stationslocaties niet mee te nemen in de berekening van deze vraag en gaan we uit van een vervangingsvraag van 1% voor het lage scenario en 1.5% voor het hoge scenario.

De berekening van de vervangingsvraag bestaat de volgende stappen:

1. Ten eerste berekenen we de totale oppervlakte van de kantorenvoorraad in de regio Arnhem-Nijmegen;

³⁵ Ecorys (oktober 2016), 'Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties (onderdeel kantoren)'

³⁶ Stec groep (2018), 'Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant'

STOGO (2011), 'Analyse en Visie'

Stec groep (2011), 'Onderbouwing berekening nieuwbouwbehoefte aan kantoren in Eindhoven'

EIB (2010), 'Kantorenleegstand: Probleemanalyse en Oplossingsrichtingen'

EIB (2006), 'Toenemende kantorenvrage tot 2015'

2. In stap 2 bepalen we de vervangingsvraag op basis van 1,0% (lage scenario) en 1,5% (hoge scenario) de jaarlijkse vervanging van de totale kantorenvorraad;
3. Vervolgens berekenen we het aandeel van de kantorenvorraad van Arnhem (42%) en Nijmegen (30%) in het totaal van de regio;
4. Het aandeel van beide gemeenten in de totale voorraad wordt daarna toegepast op de vervangingsvraag volgens beide scenario's (1% en 1,5%);
5. Het resultaat is de jaarlijkse vervangingsvraag die terecht komt in de gemeenten Arnhem en Nijmegen (Tabel 3).

Voor het bepalen van de vervangingsvraag gaan we uit van de kantorenvorraad in de gehele regio Arnhem-Nijmegen. Daarom is de vervangingsvraag die voortkomt uit deze berekening hoger dan wanneer alleen de scenario-percentages op de huidige kantoorvoorraad van Arnhem en Nijmegen worden toegepast. Dit betekent dat de vervangingsvraag voor Arnhem en Nijmegen ook deels uit de andere gemeenten in de regio komt (Vergelijking 2).

Vergelijking 2 Berekening vervangingsvraag voor Arnhem en Nijmegen

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{Vervangingsvraag} & & & & \\
 \text{binnen de} & + & \text{Vervangingsvraag van} & = & \text{Totale vervangingsvraag} \\
 \text{gemeenten} & & \text{buiten de gemeenten} & & \text{kantoorruimte gemeente}
 \end{array}$$

Tabel 3 Jaarlijkse vervangingsvraag in de regio Arnhem-Nijmegen

Gemeente	Laag scenario (1.0% vervanging) (m ²)	Hoog scenario (1.5% vervanging) (m ²)
Arnhem	7.000	10.600
Nijmegen	5.100	7.500
Overige gemeenten regio Arnhem-Nijmegen	4.600	7.000
Totaal	16.700	25.100

Voor de perioden tot 2025 en tot 2035 betekent dat een vervangingsvraag zoals weergegeven in Tabel 4.

Tabel 4 Totale vervangingsvraag regio Arnhem-Nijmegen 2019-2025 en 2025-2035.

Gemeente	Laag scenario (1.0% vervanging) (m ²)	Hoog scenario (1.5% vervanging) (m ²)
2019 - 2025		
Gemeente Arnhem	42.000	63.600
Gemeente Nijmegen	30.600	45.000
Overige gemeenten regio Arnhem-Nijmegen	27.600	42.000
Subtotaal 2019-2025	100.200	150.600
2025 - 2035		
Gemeente Arnhem	70.000	106.000
Gemeente Nijmegen	51.000	75.000
Overige gemeenten regio Arnhem-Nijmegen	46.000	70.000
Subtotaal 2025-2035	167.000	251.000
Totaal 2019-2035	267.200	401.600

In Tabel 3 onderscheiden we naast Arnhem en Nijmegen ook 'overige gemeenten regio Arnhem-Nijmegen'. Een deel van de vervangingsvraag komt namelijk terecht op kantoorlocaties in gemeenten buiten Arnhem en Nijmegen en/of buiten de kantoorlocaties. De vervangingsvraag van deze gemeenten opgeteld bij die van Arnhem en Nijmegen geeft de totale vervangingsvraag van de regio Arnhem-Nijmegen.

Een laatste stap is om vast te stellen welk percentage van de vervangingsvraag voor de gemeenten ook daadwerkelijk op de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen terecht komt. Dit percentage is op basis van de bouwstenenrapportage – onderdeel kantoren voor het RPW 2017 en in overleg met de gemeenten Arnhem en Nijmegen vastgesteld op 60% (Tabel 5).

Tabel 5 Verdeling vervangingsvraag naar locatie voor de regio Arnhem-Nijmegen

Gemeente	Stationslocaties	Kantorenpark	Bedrijventerrein	Overige*
Arnhem	60 %	25 %	5 %	10 %
Nijmegen	60 %	25 %	5 %	10 %

* woonwijk en buitengebied

De totale vervangingsvraag tot 2025 en tot 2035 voor de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen is weergegeven in Tabel 6. Met 'overige locaties in Arnhem en Nijmegen' wordt hier bedoeld op de locaties buiten de stationslocaties zoals de kantorenparken, bedrijventerreinen en informele werklocaties (woonwijken en buitengebied) van Arnhem en Nijmegen. De vervangingsvraag van deze overige locaties opgeteld bij de vervangingsvraag van de CS-locaties Arnhem en Nijmegen geeft de totale vervangingsvraag die terecht komt de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

Tabel 6 Vervangingsvraag kantoorlocaties in Arnhem en Nijmegen 2019-2025 en 2025-2035

Gemeente	Laag scenario	Hoog scenario
	(1.0% vervanging) (m ²)	(1.5% vervanging) (m ²)
2019 - 2025		
Arnhem CS	25.200	37.800
Nijmegen CS	18.000	27.000
Totaal CS-locaties 2019-2025	43.200	64.800
Overige locaties in Arnhem en Nijmegen	29.400	43.800
Totaal 2019-2025	72.600	108.600
2025 - 2035		
Arnhem CS	42.000	63.000
Nijmegen CS	30.000	45.000
Totaal CS-locaties 2025-2035	72.000	108.000
Overige locaties in Arnhem en Nijmegen	49.000	73.000
Totaal 2025-2035	121.000	181.000

Totale ruimtevraag

Zoals aan het begin van deze paragraaf al is aangeduid, komt de totale ruimtevraag tot stand door de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag bij elkaar op te tellen. Voor de CS-locaties van Arnhem en Nijmegen levert dit een ruimtevraag op als weergegeven in Tabel 7.

Tabel 7 Totale ruimtevraag kantoorlocaties in Arnhem en Nijmegen

Gemeente	Laag scenario	Hoog scenario
	(1.0% vervanging) (m ²)	(1.5% vervanging) (m ²)
2019 - 2025		
Arnhem CS	25.200	40.800
Nijmegen CS	18.000	30.000
Totaal CS-locaties 2019-2025	43.200	70.800
Overige locaties in Arnhem en Nijmegen	29.400	43.800
Totaal 2019-2025	72.600	114.600
2025 - 2035		
Arnhem CS	42.000	68.000
Nijmegen CS	30.000	50.000
Totaal CS-locaties 2025-2035	72.000	118.000
Overige locaties in Arnhem en Nijmegen	49.000	73.000
Totaal 2025-2035	121.000	191.000

Als we dit vergelijken met de resultaten van het RPW van 2016, zien we dat de destijds bepaalde gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van circa 6.200 m² vergelijkbaar is met het hier beschreven laag scenario. In een laag scenario bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag namelijk zo'n 7.200m² (=43.200m² / 6 jaar). Met andere woorden, het resultaat van de analyse in het RPW 2017 kan beschouwd worden als ondergrens van de te verwachten ruimtevraag. In een hoog scenario ligt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag met 11.800m² beduidend hoger. De verschillen zijn te verklaren door het gebruik van een andere ramingsmethode alsmede het hanteren van nieuwe scenario's in vergelijking met het TM-scenario in 2016. Bovendien heeft de kantorenmarkt zich sinds 2016 aanzienlijk hersteld. Dit laat zich vertalen naar een grotere verwachte ruimtevraag.

3.4 Aanbod stationslocaties Arnhem en Nijmegen

Reeds in 2016 werd op de centrum- en centraal stationslocaties een tekort aan aanbod geconstateerd. In de monitoring van het RPW³⁷ medio 2018 werd vastgesteld dat de mismatch nog groter geworden is. In zowel 2016 als 2018 werden het centrum en de centraal stationslocaties onder de noemer centrumlocaties meegenomen. In dit onderzoek richten we ons specifiek op de CS-locaties

In 2016 was er nog circa 53.000 m² onbebouwd dan wel courant aanbod op centrum/CS-locaties, waar de geraamde vraag tot 2025 ongeveer 62.100 m² bedroeg. Dit onbebouwd/courante aanbod daalde tussen 2016 en 2018 tot 24.500 m². Toegenomen vraag naar kantooruimte en een afname van het aanbod als gevolg van transformatie naar wonen hebben hieraan ten grondslag gelegen. Het kantorenaanbod van 2018 is meer gedetailleerd weergegeven in Tabel 8. Ook het incurante aanbod daalde in vergelijking met 2016 (van circa 28.000 m² naar 16.900 m²).

Tabel 8 Kantorenaanbod CS-locaties Arnhem en Nijmegen 2018

CS-locatie	Onbebouwd (m ²)	Bebouwd (m ²)	
		Courant	Incourant
Arnhem	9.800	8.000	16.900
Nijmegen	4.000	2.700	0
Totaal	13.800	10.700	16.900
	24.500		
	41.400m²		

Bron: Ecorys (2018) Monitor kantoren regio Arnhem-Nijmegen.

³⁷ Ecorys (september 2018) 'Monitoring RPW Arnhem-Nijmegen'

Voor het vaststellen van het aanbod in 2019 is alleen het kantorenaanbod met een oppervlakte van meer dan 750 m² in ogenschouw genomen. Kantoorruimtes met een oppervlakte van minder dan 750 m² zijn dus buiten beschouwing gelaten. De resultaten die voortkomen uit deze analyse zijn weergegeven in **Error! Reference source not found.** Let op: centrumlocaties komen niet 1 op 1 overeen met de centraal stationslocaties. Aanbodcijfers in Tabel 8 en Tabel 9 kunnen hierdoor verschillen.

Tabel 9 Kantorenaanbod centraal stationslocaties Arnhem en Nijmegen 2019 (>750m2)

Stationslocatie	Onbebouwd (m ²)	Bebouwd (m ²)	
		Courant	Incourant
Arnhem	8.000	3.000	0
Nijmegen	4.000	0	0
Totaal	12.000	3.000	0
	15.000		
	15.000		

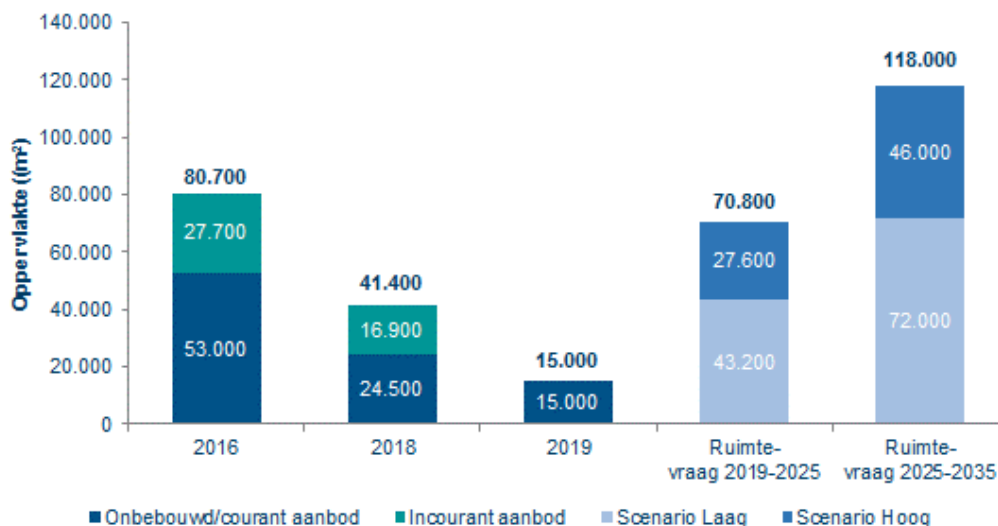
Bron: Onbebouwd: gesprekken gemeente Arnhem en Nijmegen; bebouwd: Leegstandsdata gemeenten, bewerking Ecorys.

Per 1 januari 2019 bedraagt het aanbod op de CS-locaties in totaal 15.000 m². Daarvan is circa 12.000 m² onbebouwd. De onbebouwde planvoorraad bedraagt in Arnhem circa 8.000m² (Podium26) en in Nijmegen 4000m² (Metterswane). Het courante aanbod in Arnhem (3.000m²) is verdeeld over 2 leegstaande kantoorpanden (Tabel 9).

3.5 Conclusie

In het Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties³⁸ (2016) werd geconcludeerd dat het feitelijk aanbod in de regio Arnhem-Nijmegen ver boven de verwachte vraag tot 2025 lag. Op de centrum/CS-locaties echter werd een te klein courant aanbod geconstateerd, terwijl juist daar de grootste vraag werd verwacht. Er is toen geadviseerd om in te zetten op de aanpak van incurant aanbod, het onbebouwde aanbod (ten dele) te ontwikkelen en om overige plannen in te zetten.

Figuur 5 Aanbod 2016-2019 uitgezet tegen de geraamde vraag 2019-2025 in WLO-laag



De huidige situatie (Figuur 5) laat zien dat het incurante aanbod is afgenomen, ofwel door transformatie ofwel door herstructurering. Ook het onbebouwde en het courante aanbod is afgenomen. Op de CS-locaties van Arnhem en Nijmegen is dus nog steeds een duidelijke mismatch tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt.

³⁸ Ecorys (2016) *Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties*

Er is op deze locaties op dit moment onvoldoende geschikt en beschikbaar aanbod om in de geraamde ruimtevrage tot 2025 (van minstens 43.200m²) te voldoen. Bovendien wordt deze mismatch met de jaren groter. In 2016 bedroeg het tekort circa 9.000 m². In 2019 is dit tekort in het lage scenario al opgelopen en naar bijna 30.000 m². Deze conclusie geeft aanleiding om te kijken naar potentiële ontwikkellocaties voor kantoorruimte. Dit komt in hoofdstuk 4 aan bod.

4 Ontwikkellocaties

Aan de hand van de vestigingseisen die in hoofdstuk 2 zijn vastgesteld, worden in dit hoofdstuk potentiële ontwikkellocaties geïdentificeerd. In paragraaf 4.1 - 4.3 worden de locaties aan de hand van de vestigingseisen beschreven. In paragraaf 4.4 komt vervolgens de score op basis van de benodigde investering en ontwikkelingstermijn aan bod.

Arnhem en met name Nijmegen scoren goed op de aanwezigheid van kennisinstellingen met de HAN en de Radboud Universiteit. Daarnaast scoren alle locaties goed betreffende het aanwezige arbeidspotentieel, de ov-verbinding en de aanwezige voorzieningen. Dit wordt ook per locatie nog benoemd omwille van de leesbaarheid per individuele locatiebeschrijving. De goede score voor het aanwezige arbeidspotentieel is te danken aan de combinatie van aanwezige kennisinstellingen, een uitstekende ov-bereikbaarheid en de locatie in de binnenstad (hoge bevolkingsdichtheid).

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de potentiële (her)ontwikkelingslocaties die d.m.v. gesprekken met de gemeente en data-analyse zijn geïdentificeerd. Deze locaties vormen in theorie locaties waar extra kantoorruimte gecreëerd kan worden en we geven per locatie de in theorie maximaal mogelijke oppervlakte weer. In de praktijk moet voor deze potentiële herstructureringslocaties onderzocht worden welke toevoeging ruimtelijk inpasbaar is.

4.1 Potentiële herontwikkeling verouderde kantoorpanden

In deze paragraaf kijken we naar leegstaande kantoorpanden die niet meer aan de huidige eisen van kantoorgebruikers voldoen. Hierbij kan gedacht worden aan incurante of verouderde³⁹ panden. Met herstructurering doelen we hier op de revitalisering of herinrichting van een kantoorgebouw, om het zo geschikt te maken voor de moderne en toekomstige kantoorgebruikers.

4.1.1 Arnhem

Rijksvastgoedbedrijf, Stationsplein-west

Het voormalig kantoor van het Rijksvastgoedbedrijf heeft herontwikkelingspotentie. Om hoeveel vierkante meter het precies gaat is echter nog niet bekend. Een nadere analyse d.m.v. Vastgoeddata⁴⁰ laat zien dat het gebouw een totale gebruiksoppervlakte van 8.374 m² heeft. Bij de herontwikkeling, en mogelijke interne herindeling, zou er dus maximaal circa 8.500 m² aan courante kantoorruimte aan de markt kunnen worden toegevoegd.

Deze locatie scoort goed wat betreft het stedelijk karakter, de ov-aansluiting, het arbeidspotentieel en aanwezige voorzieningen. Doordat het pand tussen hogere panden in en deels achter het station verscholen ligt, is de zichtbaarheid een aandachtspunt. De aanwezigheid van kennisinstellingen is voor het hele stationsgebied redelijk goed dankzij de aanwezigheid van de HAN. Tot slot het energielabel: Op het moment heeft het pand energielabel G. Op dit terrein moet nog veel verbeterd worden om voor 2023 een energielabel C of hoger te verkrijgen.

³⁹ Een verouderd pand is een pand die niet (meer) aan de vestigingseisen van de moderne kantoorgebruiker voldoet.

⁴⁰ Vastgoeddata.nl

Figuur 6 RVB, Stationsplein-west. Bron: IBIS, bewerking Ecorys



Wijk Coehoorn

Begin dit jaar is er een definitieve gebiedsvisie gepresenteerd voor de wijk Coehoorn⁴¹. Hier zijn weinig tot geen kantormeters voor (grotere) bedrijven in opgenomen. In verband met schaarste aan kantormeters in het stationsgebied biedt Coehoorn wel een mogelijke oplossing. De wijk scoort namelijk goed wat betreft de ov-aansluiting, het arbeidspotentieel, de aanwezige voorzieningen, het zicht op de locatie en het stedelijk karakter. Kortom, de wijk is qua vestigingsfactoren een interessante ontwikkellocatie voor kantoren.

Echter, de mogelijkheden in de wijk beperken zich toch voornamelijk tot het kleinere kantorsegment. Er zijn maar weinig gebouwen met een vloeroppervlak groter dan 750 m², en de mogelijke toekomstige kantoren moeten ook binnen de wijk passen. De begin dit jaar gepresenteerde gebiedsvisie geeft aan dat het doel is om van Coehoorn een creatieve wijk te maken. Dit gaat niet goed samen met grootschalige kantoorgebouwen. Voor de wijk Coehoorn zien we daarom geen rol weggelegd in het toevoegen van grootschalige kantoorruimte. Voor kleinschaligere kantoorruimte is de wijk vanwege de ligging echter weldegelijk geschikt.

Figuur 7 Wijk Coehoorn. Bron: IBIS, bewerking Ecorys



⁴¹ Nijmegen (2019) 'Coehoorn creatieve wijk. Gebiedsvisie'

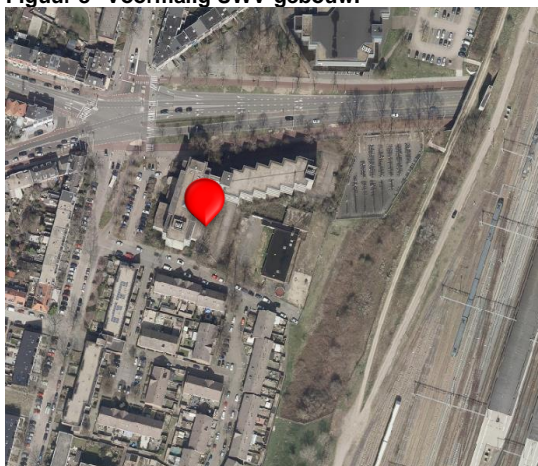
4.1.2 Nijmegen

Voormalig UWV-gebouw

Bij eventuele herontwikkeling van het voormalig UWV-gebouw kan maximaal circa 8.500 m² toegevoegd worden aan de kantorenvorraad van Nijmegen. Het pand heeft een goede ontsluiting op het ov, een groot arbeidspotentieel en het voorzieningenniveau is goed. Het zicht op het gebouw wordt deels ontnomen door loofbomen. Het pand ligt aan een toegangsweg richting het centrum.

De ligging aan de achterkant van het station is een aandachtspunt. De westelijke toegang tot het station wordt de komende jaren aangepakt, waardoor Nijmegen Centraal ook aan de westkant een volwaardige ingang krijgt⁴². De aanwezigheid van kennisinstellingen is voor het hele stationsgebied goed dankzij de aanwezigheid van de Radboud Universiteit. Het energielabel van het gebouw is ons niet bekend.

Figuur 8 Voormalig UWV-gebouw.

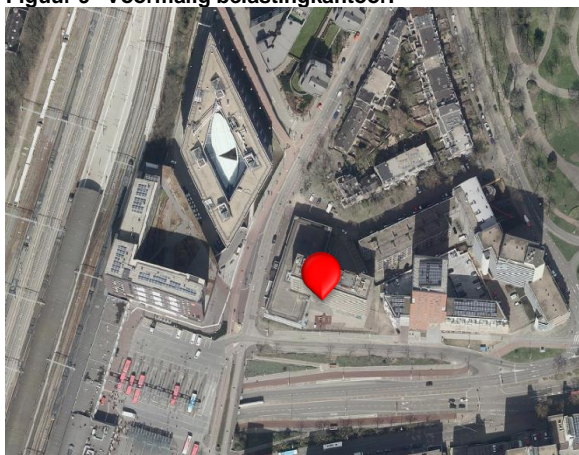


Bron: IBIS, bewerking Ecorys

Voormalig belastingkantoor⁴³

Het voormalig belastingkantoor heeft tot 2030 een tijdelijke woonfunctie gekregen. Dit betekent dat de kantoorfunctie hierna behouden kan blijven. Het pand heeft dan echter wel herstructurering, aangezien wonen en kantoor een verschillende indeling binnen gebouwen vragen. Ook heeft het gebouw op het moment energielabel D. In verband met de verplichting om per 1 januari 2023 energielabel C te hebben, vraagt dit dus eveneens een ingreep.

Figuur 9 Voormalig belastingkantoor.



Bron: Gemeente Nijmegen, bewerking Ecorys

⁴² Royal HaskoningDHV, in opdracht van gemeente Nijmegen (2017) 'Ruimtelijk Raamwerk Stationsgebied Nijmegen'

⁴³ Het voormalig belastingkantoor komt wel pas over 10 jaar vrij voor kantoren. Het heeft nu een tijdelijke woonfunctie

Nadat de tijdelijke woonbestemming verlopen is en indien herontwikkeling naar de standaarden van kantoorgebruikers plaatsvindt, kan het pand 8.500 – 10.000 m² kantoorruimte toevoegen aan het Nijmeegse kantorenaanbod. De locatie kent een goede ontsluiting met het ov. Het arbeidspotentieel is goed, evenals het voorzieningenniveau. De omgeving van het pand, dat op een zichtlocatie ligt, heeft bovendien een stedelijk karakter. Het energielabel behoeft nog wel aandacht. Deze moet omhoog, van label D naar minstens label C.

4.2 Leegstaande panden met potentie voor transformatie naar kantoren

In deze paragraaf bekijken we de mogelijkheid leegstaande niet-kantoorpanden, bijvoorbeeld winkelpanden, te transformeren naar kantoor. Elk leegstaand pand met een andere functie dan kantoor, of met enkel een deelfunctie kantoor, en een oppervlakte van meer dan 750m² is hierin in ogenschouw genomen. Dit laatste betekent dat veel panden, zoals leegstaande winkelpanden, niet in aanmerking komen voor grootschalige herontwikkeling naar kantoor. In deze paragraaf bekijken we de mogelijkheden en kansen om deze locaties te transformeren tot kantoorfunctie.

4.2.1 Arnhem

In Arnhem zijn binnen het CS-gebied op het moment geen leegstaande panden groter zijn dan 750m², met een andere functie dan kantoor.

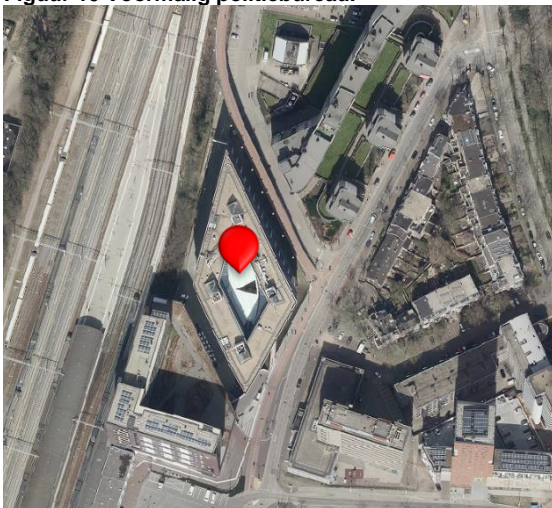
4.2.2 Nijmegen

Voormalig politiebureau

In het voormalig politiebureau is zowel kantoorruimte als ruimte met andere doeleinden, zoals oude celblokken, aanwezig. In totaal bedraagt de oppervlakte van het voormalige politiebureau maximaal 30.000 m², waarvan op dit moment zo'n 12.000 m² kantoorruimte is. De kantoorruimte in het gebouw is echter geen reguliere kantoorruimte, maar specifiek ingericht voor gebruik door een grote werkgever (in dit geval de politie). Het pand biedt de mogelijkheid om, door middel van herstructurering, 12.000m² tot maximaal 30.000m², kantoorruimte te huisvesten.

De locatie kent een goede ontsluiting met het ov. Het arbeidspotentieel is goed, evenals het voorzieningenniveau. De omgeving van het pand heeft bovendien een stedelijk karakter. Het zicht op de voorkant van het pand, en in mindere mate de zijkant, is erg goed. Echter, een groot gedeelte van het pand valt weg achter de voorkant, waardoor het pand veel kleiner lijkt dan het is. Daarnaast is een deel van het gebouw ondergronds. Het energielabel van het gebouw is ons niet bekend.

Figuur 10 Voormalig politiebureau.



Bron: IBIS, bewerking Ecorys

4.3 Potentiele nieuwe ontwikkellocaties

Onbebouwd terrein wordt geclassificeerd als potentiele nieuwe ontwikkellocaties. Hier vallen ook locaties onder die op de planning staan om gesloopt te worden. Deze locaties kunnen enkel gescoord worden aan de hand van omgevingsfactoren, omdat er nog niets valt te zeggen over de uitstraling van het gebouw dat er zal komen.

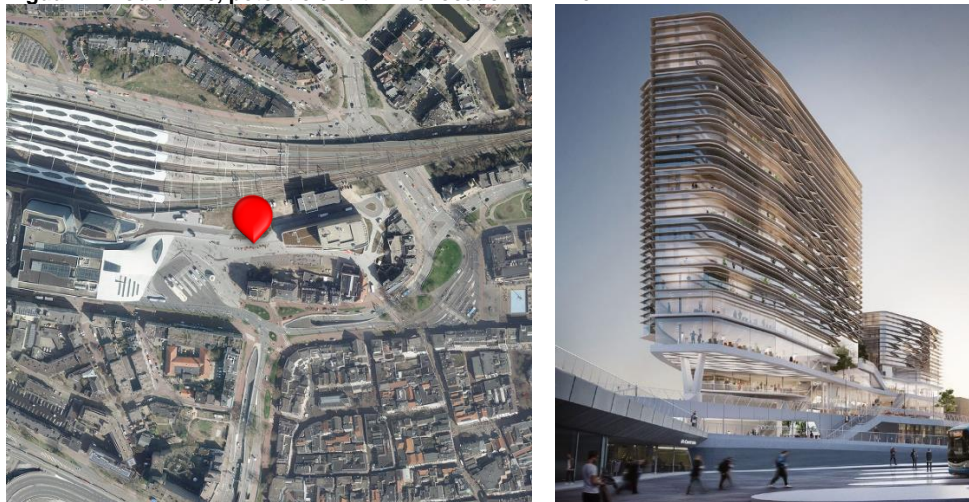
4.3.1 Arnhem

Podium 26

In het plan Podium 26 is, naast andere functies, ook ruimte ingeruimd voor kantoren. Het plan is om circa 8.000 m² aan kantoorruimte te creëren. Deze meters zijn reeds opgenomen in het huidige aanbod (hoofdstuk 3, paragraaf 4).

De locatie kent een goede ontsluiting met het ov. Het arbeidspotentieel is goed, evenals het voorzieningenniveau. De omgeving van het pand, dat op een zichtlocatie ligt, heeft bovendien een stedelijk karakter en heeft, aangezien het nieuwbouw betreft, een energielabel hoger dan label C. De zichtbaarheid is erg goed, het gebouw is van alle kanten van veraf te zien.

Figuur 11 Podium 26, potentiele ontwikkellocatie in Arnhem



Bron: IBIS, bewerking Ecorys.

4.3.2 Nijmegen

Braakliggend terrein Van Schaek Mathonsingel

Dit braakliggende terrein heeft op het moment geen kantoorfunctie, maar biedt hiertoe wel mogelijkheden. Het terrein is circa 1.500 m² groot. In theorie ligt hier de mogelijkheid met een gebouw van 10 verdiepingen circa 10.000 m² kantoorruimte te creëren. In werkelijkheid zal de oppervlakte lager uitpakken, vanwege menging met andere functies en ruimtelijke overwegingen. Desondanks hanteren we voor deze locatie het theoretisch maximum van 10.000m².

De locatie kent een goede ontsluiting met het ov. Het arbeidspotentieel is goed, evenals het voorzieningenniveau. De omgeving van het pand, dat op een zichtlocatie ligt, heeft bovendien een stedelijk karakter en heeft, aangezien het nieuwbouw betreft, een energielabel hoger dan label C. De zichtbaarheid is redelijk en zal afhangen van hoeveel verdiepingen het gebouw zal tellen.

Figuur 12 Braakliggend terrein Van Schaek Mathonsingel



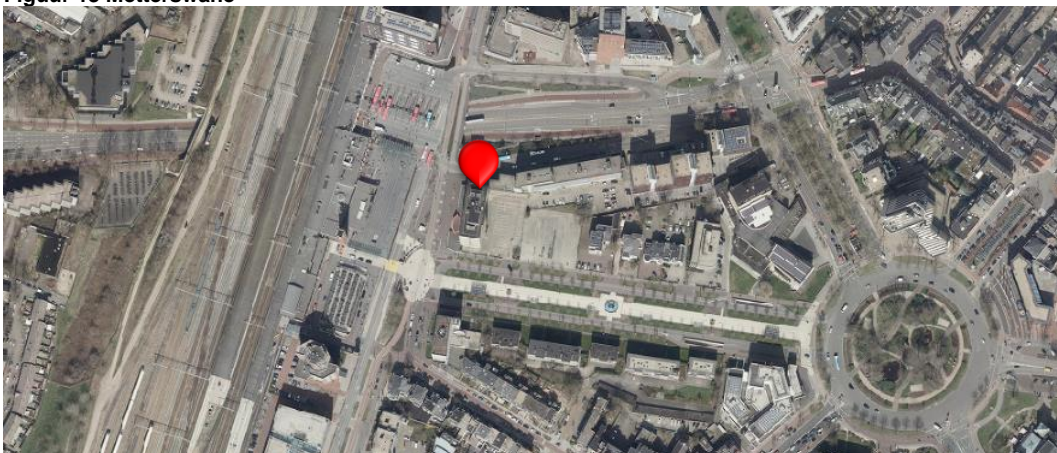
Bron: IBIS, bewerking Ecorys.

Metterswane

Het gebouw Metterswane wordt op het moment gesloopt. Op deze plek verrijst nieuwe hoogbouw met daarin circa 4.000m² aan kantoorruimte. Deze meters zijn reeds opgenomen in het huidige aanbod (hoofdstuk 3, paragraaf 4).

De locatie kent een goede ontsluiting met het ov. Het arbeidspotentieel is goed, evenals het voorzieningenniveau. De omgeving van het pand, dat op een zichtlocatie ligt, heeft bovendien een stedelijk karakter en heeft, aangezien het nieuwbouw betreft, een energielabel hoger dan label C.

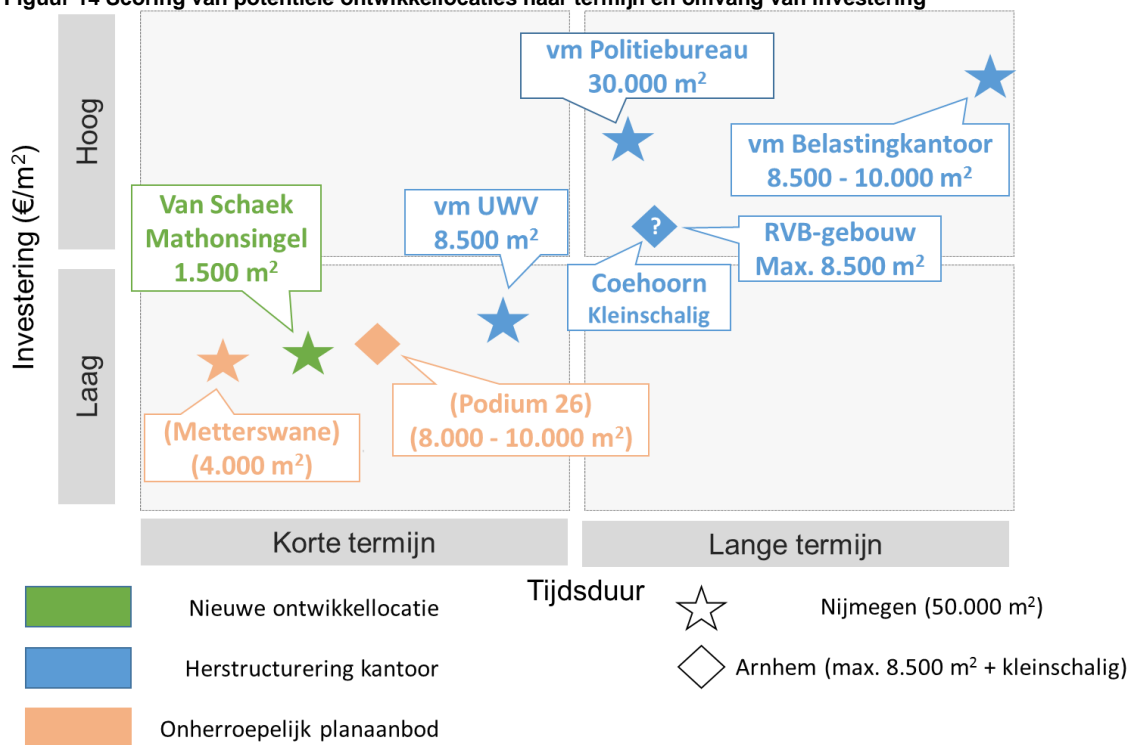
Figuur 13 Metterswane



Bron: IBIS, bewerking Ecorys

4.4 Scoring CS-ontwikkellocaties

Figuur 14 Scoring van potentiële ontwikkellocaties naar termijn en omvang van investering⁴⁴



In bovenstaande figuur is de scoring van de potentiële ontwikkellocaties weergegeven. Deze scoring is gedaan aan de hand van een inschatting van de tijdsduur en de omvang van de benodigde investering. Het onbebouwd aanbod dat met Metterswane en Podium 26 ontwikkeld wordt, is hierin opgenomen als onherroepelijk planaanbod. Het zijn potentiële ontwikkellocaties, maar omdat de kantoorruimtes met zekerheid voor 2025 op de markt komen, zijn deze al opgenomen als onderdeel van het huidige aanbod.

Van de wijk Coehoorn en het RVB-gebouw in Arnhem, is het maximaal aantal potentieel toe te voegen vierkante meters niet bekend. Een analyse in Vastgoeddata⁴⁵ wijst uit dat in Coehoorn voornamelijk plaats zal zijn voor kleinschalige kantoorruimten (<750 m²). Voor het RVB-gebouw wijst de analyse uit dat bij een complete renovatie van het gebouw er maximaal 8.500 m² aanbod op de markt gebracht kan worden.

⁴⁴ De metrages in deze matrix geven de maximaal in theorie te creëren ruimte weer. In de praktijk moet voor deze potentiële herstructureringslocaties onderzocht worden welke toevoeging ruimtelijk inpasbaar is.

⁴⁵ Vastgoeddata.nl

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1 Conclusies

In het kader van het onderzoek naar de verhouding tussen vraag en aanbod op de CS-locaties in Arnhem-Nijmegen hebben we allereerst de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt in het algemeen en specifiek in Arnhem en Nijmegen op een rij gezet. Deze trends en ontwikkelingen zijn vervolgens vertaald naar de belangrijkste vestigingseisen voor (potentiele) kantoorgebruikers in de regio Arnhem-Nijmegen. De vestigingseisen zijn gebruikt om de kwaliteit van de potentiële ontwikkellocaties te beoordelen en bieden bovendien handvatten voor eventuele (her)ontwikkeling van kantoorpanden

Vervolgens is de totale ruimtevraag naar de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen bepaald door een optelsom van de autonome uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag. Reeds in het bouwstenenrapport – onderdeel kantoren werd geconstateerd dat de kantorenmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen in de eerste plaats een vervangingsmarkt betreft. Dit blijkt ook nu weer uit de modelmatige raming van de autonome uitbreidingsvraag. Deze is in scenario Laag nihil, terwijl in scenario Hoog een jaarlijkse uitbreidingsvraag verwacht wordt van 1.000m² per jaar.

De vervangingsvraag levert daarentegen wel een aanzienlijk ruimtevraag op. Door middel van een aantal stappen (zie paragraaf 3.3) wordt de vervangingsvraag over de totale kantorenvorraad vertaald naar de vervangingsvraag die terecht komt op de verschillende kantoorlocaties in de gemeenten Arnhem en Nijmegen, specifiek op de CS-locaties. Als uitgangspunt hanteren we hiervoor een jaarlijkse vervanging van de totale kantorenvorraad van 1% in een laag scenario tot 1,5% in een hoog scenario. Dit resulteert voor de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen in een vervangingsvraag van 43.200m² tot 64.800 m² voor de periode 2019-2025 en 72.000m² tot 2018.000m² voor de periode 2025-2035. De totale ruimtevraag, de optelsom van de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag, naar de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen is weergegeven in Tabel 10.

Tabel 10 Totale ruimtevraag naar CS-locaties in Arnhem en Nijmegen 2019-2025 en 2025-2035

Gemeente	Laag scenario	Hoog scenario
	(1.0% vervanging) (m ²)	(1.5% vervanging) (m ²)
2019 - 2025		
Arnhem CS	25.200	40.800
Nijmegen CS	18.000	30.000
Totaal CS-locaties 2019-2025	43.200	70.800
2025 - 2035		
Arnhem CS	42.000	68.000
Nijmegen CS	30.000	50.000
Totaal CS-locaties 2025-2035	72.000	118.000

In de volgende stap is het huidige aanbod op de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen in kaart gebracht. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat in vorige onderzoeken de centrum- en CS-locaties als één geheel genomen zijn. In dit onderzoek is specifiek gekeken naar de CS-locaties. Hiervoor hebben we een loopafstand van maximaal 12 minuten (ca. 1km) vanaf het station gehanteerd. Hierdoor is er weliswaar overlap met de centrumlocaties, maar zijn de CS-locaties in dit onderzoek niet een-op-een te vergelijken met de centrum-/CS-locaties die in eerdere onderzoeken gehanteerd zijn. Het beeld van de marktsituatie is echter wel vergelijkbaar.

Het huidige aanbod op de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen bedraagt 15.000m². Dit betekent dat er, met een totale ruimtevraag van 43.200m²-64.800m² voor de periode 2019-2025, oftewel een gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 7.200m²-11.800m², al op korte termijn een tekort ontstaat. Hieruit hebben we geconcludeerd dat het noodzakelijk is op zoek te gaan naar potentiële (her)ontwikkelingslocaties.

In deze laatste stap hebben we potentiële (her)ontwikkelingslocaties in de CS-gebieden van Arnhem en Nijmegen geïdentificeerd. In theorie kan door middel van een combinatie van herstructurering van bestaande, verouderde en/of leegstaande, panden en nieuwe ontwikkelingen in totaal circa 58.500 m² worden toegevoegd aan het kantorenaanbod op de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen. Daarvan bevindt zich 50.000m² op diverse locaties in het centraal stationsgebied van Nijmegen. In Arnhem zijn enkel nog mogelijkheden wanneer er kantoorruimtes worden ingeruimd in de wijk Coehoorn (onbekend m², maar voornamelijk kleinschalig) en door middel van herontwikkeling van het RVB-gebouw aan het Stationsplein-west (maximaal 8.500 m²).

De theoretische toevoeging van 58.500 m² brengt het totale aanbod in potentie op 73.500 m², waarvan 63.500 m² voor 2030 beschikbaar kan komen. De overige 10.000m² zijn afkomstig van het voormalig belastingkantoor en komen pas na 2030 in aanmerking als potentiële kantoorlocatie.

Als we kijken naar het huidige aanbod en deze afzetten tegen de vraag tot 2025, constateren we voor de periode 2019-2025 al een tekort van 28.200m²-49.800 m². Dit tekort neemt in de periode 2025-2035 alleen maar toe. Bovendien zijn de potentiële (her)ontwikkelingslocaties niet gelijk verdeeld over beide CS-locaties. In Nijmegen zijn theoretisch voldoende mogelijkheden om in de ruimtevraag te kunnen voorzien. In Arnhem daarentegen ontbreekt het zelfs aan voldoende potentiële (her)ontwikkelingslocaties.

Hieruit kunnen we concluderen dat er op korte termijn een aanbodtekort ontstaat op CS-locaties in Arnhem en Nijmegen. Hieruit vloeit de noodzaak voort om de haalbaarheid van potentiële (her)ontwikkelingslocaties te onderzoeken en, indien nodig, geschikte kantoorruimte te faciliteren op locaties elders in de stad. Dit kan gaan om de centrumgebieden of om overige kantoorlocaties. Goede ov-bereikbaarheid is hierbij voor veel typen kantoorgebruikers een belangrijke vestigingseis. Het centrumgebied kan kansen bieden voor kleinschalige kantoren, terwijl de overige kantoorlocaties (kantorenparken, bedrijventerreinen, etc.), mits geschikt, ruimte kunnen bieden aan grootschaligere ontwikkelingen.

5.2 Advies

Uit de analyse blijkt dat er op korte termijn een tekort ontstaat op de CS-locaties in Arnhem en Nijmegen. De geïdentificeerde potentiële (her)ontwikkelingslocaties bieden in potentie voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de vraag tot 2025 en daarna tot 2035. Dit potentiële aanbod is echter ongelijk verdeeld. Het grootste gedeelte van dit theoretische aanbod bevindt zich in Nijmegen, waar verschillende verouderde en leegstaande kantoorpanden en onbebouwde kavels in theorie voldoende mogelijkheden bieden. We adviseren dan ook de haalbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid van kantoorruimte op deze locaties te onderzoeken. In Arnhem, daarentegen, is het potentiële aanbod niet toereikend om te kunnen voorzien in de toekomstige vraag naar kantoren en komen mogelijk andere kantoorlocaties in beeld.

In Nijmegen biedt bovendien de westzijde van het station mogelijkheden voor kantoren. Op dit moment beschikt Nijmegen CS enkel aan de oostzijde over een volwaardige ingang. Hierdoor is de westzijde op dit moment minder aantrekkelijk als kantoorlocatie. Per 2023 is echter de realisatie van een uitgang aan de westzijde van het station gepland. Dit verbetert de bereikbaarheid en

uitstraling van de westzijde van het station aanzienlijk, waardoor dit gebied interessant kan worden voor kantoorontwikkelingen.

Betreffende het stationsgebied in Nijmegen adviseren we daarom de ontwikkelingsprocedures op te starten voor de in dit onderzoek benoemde potentiële (her)ontwikkellocaties. De locaties aan de oostzijde van het station komen wat ons betreft als eerst in aanmerking. Het voormalig UWV-pand volgt wanneer de herontwikkeling van de westelijke toegang tot het station gereed is. Bovendien heeft Nijmegen voldoende potentieel rondom de overige stations in de stad: Heyendaal, de Brabantse Poort en max 5.000m² plancapaciteit nabij station Nijmegen Lent. Ook het gebied rondom de Novio Tech Campus biedt qua vestigingsfactoren voldoende potentie voor campus-gerelateerde kantoorontwikkelingen. Bovendien is de kantorenlocatie Elst Centraal, gelegen tussen Arnhem en Nijmegen, ook aangemerkt als centrumgebied. Belangrijk is dat hier een duidelijk keuze gemaakt wordt en er niet op te veel locaties kantoorontwikkelingen plaatsvinden.

Het centraal stationsgebied van Arnhem biedt op dit moment daarentegen weinig ruimte voor grootschalige kantoorontwikkelingen. Enkel de nieuwbouw van Podium26 en de mogelijke herstructurering van het RVB-pand bieden ruimte. Hiermee kan de ruimtevraag op de korte termijn gehuisvest worden (t/m 2022). Op de langere termijn is er echter geen sprake van grootschalige leegstand van (verouderde) panden of plannen voor grootschalige nieuwbouw. Binnen dit onderzoek is niet planologisch dan wel bouwkundig gekeken naar de mogelijkheid voor grootschalige nieuwbouw van kantoren rondom het station in Arnhem. In de huidige torens is sprake van een gezonde bezetting en de geraamde ruimtevraag wijst erop dat er ruimte is voor uitbreiding. Allereerst adviseren we daarom te onderzoeken of nieuwbouw rondom het centraal station haalbaar is.

Een tweede oplossing ligt mogelijk op de overige kantoorlocaties in de stad. Elders in Arnhem is namelijk nog voldoende courant kantorenaanbod voorhanden. Deze locaties kunnen aantrekkelijker gemaakt worden, door het verbeteren van de ov-bereikbaarheid, het toevoegen van voorzieningen en het creëren van een plek waar mensen niet alleen werken, maar ook graag verblijven. De meest in het oog springende locaties wat dat betreft zijn:

- De Velperweg. De Velperweg is goed via het ov ontsloten met (sprinter)stations Arnhem Velperpoort en Arnhem Presikhaaf. Veel (verouderde) kantoorpanden op deze locatie zijn de afgelopen jaar getransformeerd naar wonen. Met name het gebied nabij Arnhem Velperpoort achten we kansrijk als overlooplocatie vanuit het centrum van Arnhem. Het aanbod (courant en incurant) bedraagt circa 6.000m². We adviseren het aanbod te reserveren voor kantoorgebruikers en het incurante aanbod te revitaliseren.
- Arnhems Buiten ligt op ruime 2 kilometer afstand van zowel Arnhem Centraal als station Oosterbeek. Dit valt buiten de definitie van de CS-locatie, maar de binnenstedelijke ligging in een groene omgeving zorgt anderzijds voor een bijzondere vestigingslocatie. Nabij de locatie komen de spoorverbindingen Utrecht-Arnhem en Nijmegen-Arnhem bij elkaar. Op dit moment bedraagt het aanbod (courant en incurant) op Arnhems Buiten circa 4.000m². We adviseren dit aanbod te behouden en verbeteren voor kantoorgebruikers. Bovendien kunnen de mogelijkheden voor een extra station worden onderzocht.
- De Gelderse Poort ligt op 1,5 kilometer afstand van station Arnhem Zuid. Dit is eveneens verder dan de gewenste loopafstand voor kantoorgebruikers. De binnenstedelijke ligging van de Gelderse Poort biedt echter wel mogelijkheden voor de ontwikkeling richting een meer stedelijk interactiemilieu. Kenmerken daarvan zijn: een goed voorzieningenniveau, gemengd wonen en werken, en een goede ov-bereikbaarheid. Het advies luidt daarom te zorgen voor voldoende ov-fietsen op Arnhem Zuid, een verbetering van het voorzieningenniveau en de gedeeltelijke transformatie van incurant aanbod (ruim 12.000m²) voort te zetten. Het courante aanbod bedraagt ruim 6.000m².

- IJsseloord II. Ondanks een directe busverbinding met Arnhem CS, is de ov-bereikbaarheid niet optimaal. IJsseloord II is met name geschikt voor de sectoren die nog veel gebruik maken van de auto als belangrijkste vervoersmiddel. Te denken valt aan grote accountantskantoren of ICT-bedrijven met in pandige voorzieningen.

Ten derde adviseren we enige terughoudendheid bij de transformatie van kantoorpanden in de binnenstad. Waar gewoonlijk wordt, moet immers ook gewerkt kunnen worden. Het is daarom ook aan te raden (kleine) ingrepen te overwegen als deze ertoe kunnen leiden dat het leegstaande weer aantrekkelijker wordt voor kantoorgebruikers. Tot slot raden we aan de trend van het mengen van wonen en werken te volgen. Zeker voor kantoor-gerelateerde bedrijvigheid is een mengvorm van wonen en werken relatief eenvoudig te realiseren. Hoewel het hierbij niet gaat om de ontwikkeling van grootschalige kantoorpanden met een oppervlakte van meer dan 750m², raden we aan bij woningbouwprojecten ook ruimte te reserveren voor kleinschalige kantooruimte.

Voor beide gemeenten is het belangrijk dat er voldoende ruimte is om werkgelegenheid te bieden aan hun inwoners, nu en in de toekomst.

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitstekend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



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
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas