

Hypotheekrente - De rente die wordt betaald over de geleende geldsom. De rentetarieven die zijn opgenomen in de statistieken in dit rapport zijn vastgesteld op basis van het toptarief (tot 125% executiewaarde) bij een spaarhypotheek uitgaande van een 5 jaarslening. Voor een beleggings- en levenshypotheek geldt een opwaarderingpercentage van 0,2%.

Hypotheeksom - De geldsom die verstrekt is aan een hypotheekgever, waarvoor een onroerende zaak als onderpand strekt.

Kantoor - Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat bestemd is om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening. Kantoren behorend bij of deel uitmakend van fabrieks- en bedrijfsgebouwen worden toegerekend aan de betreffende hoofdfunctie. Kantoorruimte wordt gemeten in m² verhuurbaar vloeroppervlak. Als ondergrens voor opname in de statistieken van dit rapport wordt een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 250 m² verhuurbaar vloeroppervlakte gehanteerd. Toekomstig te ontwikkelen kantoorruimte wordt uitgedrukt in m² bruto vloeroppervlak. Reden hiervoor is dat het exacte metrage verhuurbaar vloeroppervlak op het moment van planvorming nog niet bekend is.

Kantorenmarkratio - Dit cijfer geeft de verhouding weer tussen de opname van kantoorruimte gedurende een jaar en het aanbod aan het begin van het betreffende jaar. Een kantorenmarkratio onder 100% wijst op een overschot en boven 100% wijst op een tekort aan kantoorruimte.

Kernwinkelapparaat - Het deel van het hoofdwinkelcentrum dat wordt aangeduid met A- of B-locatie. Een A1-locatie is een tot het kernwinkelapparaat behorende straat of een gedeelte ervan, gelegen tussen twee publiekstrekkers, waarbij de landelijk opererende filiaalbedrijven minimaal 50% van de aanwezige winkelvestigingen innemen, terwijl het aandeel van de voedings- en genotmiddelensector en de niet-winkelvestigingen maximaal 10% bedraagt. Een A2-locatie is een tot het kernwinkelapparaat behorende straat of een gedeelte ervan met tenminste een trekker, waarbij de opererende filiaalbedrijven minimaal 25% van de aanwezige winkelvestigingen innemen terwijl het aandeel van de voedings- en genotmiddelensector en de niet-winkelvestigingen maximaal 25% bedraagt. Een B-locatie is een tot het kernwinkelapparaat behorende straat of een gedeelte ervan, gelegen buiten de A-locaties. Een C-locatie is een buiten het kernwinkelapparaat gelegen straat of een gedeelte ervan. Een aanloopstraat is een entreestraat van het kernwinkelapparaat. Het betreft vaak een B- of een C-locatie.

Leegstand - Leegstand is het gedeelte van het aanbod dat per 1 januari 2006 daadwerkelijk leeg staat en onmiddellijk beschikbaar is voor derden. In de rapportage is een onderscheid gemaakt tussen frictie- en langdurige leegstand. Langdurige leegstand bestaat uit kantoorruimten die langer dan 1 jaar leeg staan. Kantoorruimten die korter dan 1 jaar leeg staan worden tot de frictieleegstand gerekend.

Mediaan - De middelste waarneming uit de totale reeks waarnemingen. In dit rapport wordt bij de berekening van de gemiddelde verkooptijd en de gemiddelde afstand tussen de vraag- en verkoopprijs de methode van de mediaan gehanteerd.

Mediane verkooptijd - De looptijd van het middelste object in een reeks verkopen, nadat ze geordend zijn naar looptijdniveau. De mediaan wordt ook wel de 50 procentpunt genoemd: 50% van de woningen wordt onder de mediane verkooptijd verkocht en 50% erboven.

Niet-dagelijkse artikelen - Het aanbod in de andere dan de dagelijkse artikelen onderscheiden branchegroepen volgens het DIS (Detailhandels Informatiesysteem van de Kamer van Koophandel).

Nieuwbouw - Nieuwbouwobjecten die nog niet eerder in gebruik zijn genomen en bestaande bouw, die een ingrijpende renovatie, zowel interieur als exterieur, heeft ondergaan.

Object - Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat door één of meer van voor tot achter doorlopende en van beneden naar boven opgaande bouwmuren is gescheiden van de rest van het gebouw en dat zelf niet is onderverdeeld door dergelijke bouwmuren.

Opname - Bij de opname worden transacties geregistreerd in het jaar waarin tussen de betrokken partijen wilsovereenstemming is bereikt. De opnames moeten op de 'vrije markt' zijn verhuurd of verkocht. In geval van nieuwbouw voor een gebruiker wordt gesproken van een opname zodra de bouw is gestart. De opname wordt

geregistreerd voor de periode 1 januari 2005 tot 31 december 2005. Dit meetmoment verschilt twee weken met die van Dynamis Spreekende Cijfers, waardoor tussen deze twee rapporten een verschil kan zitten.

Opname bedrijventerreinen - De verkoop van grond voor bedrijfsmatig gebruik door overheden en ontwikkelingsbedrijven aan eigenaar/gebruikers, projectontwikkelaars en grondspeculanten.

Op termijn uitgeefbaar bedrijventerrein - Aanbod dat binnen redelijke termijn op de markt beschikbaar komt. Het betreft hier uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen die deel uitmaken van een gefaseerde ontwikkeling; volledig nieuwe terreinen of nieuwe terreindelen waarvoor concrete planvorming plaatsvindt; delen van bestaande bedrijventerreinen die om uiteenlopende redenen nog niet direct op de markt gebracht kunnen worden, bijvoorbeeld als gevolg van bodemverontreiniging.

Terstond uitgeefbaar bedrijventerrein - Het aantal hectare terrein dat direct gereed is voor uitgifte, ontsloten is en bouwrijp is.

Tophuren - De gerealiseerde huren voor nieuwbouw kantoorruimte zonder turn-key oplevering op de meest aansprekende kantorenlocaties.

Turn-key oplevering - Kantoorruimte voorzien van scheidingswanden, vloerbedekking en andere roerende goederen die tot het afbouwpakket behoren.

Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) - Vvo is het netto vloeroppervlak exclusief buitenbergruimten, installatieruimten, verticale verkeersruimten en inclusief niet-statische gebouwdelen en glaslijncorrectie.

Verkoopvloeroppervlak (vvo) - Alle voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte.

Verzorgingsniveau - Gemiddeld aantal vierkante meter verkoopvloeroppervlak per 1.000 inwoners, ofwel het verkoopvloeroppervlak gerelateerd aan de bevolking in de woonplaats.

Voorraad kantoorruimte - De totale hoeveelheid kantoorruimte, verhuurd, in (eigen) gebruik of leeg.

Vrije markt - De markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers.

Winkel - Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat bestemd is voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte en/of werkruimte. Winkelruimte wordt gemeten in m² verkoopvloeroppervlakte. Als ondergrens voor opname in de statistieken in dit rapport wordt een jaarhuur van minimaal € 12.500,- gehanteerd.

Onderzoeksverantwoording en bronnen

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Het basiscijfermateriaal dat ten grondslag ligt aan deze KAN-Vastgoedrapportage is verkregen door gebruikmaking van gemeentelijk en provinciaal cijfermateriaal, alsook databestanden van Meeüs Makelaars en Strijbosch Thunnissen Makelaars.

Voor het hoofdstuk over de woningmarkt werd gebruik gemaakt van cijfermateriaal van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM) betreffende het aanbod, de vraagprijs, de verkooptijd en het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs. Tevens is gebruik gemaakt van kaart- en databestanden van het Kadaster betreffende de hypotheeksom en -rente, het aantal woningtransacties en de gemiddelde verkoopprijs. Voor de huurwoningmarkt werd gebruik gemaakt van tekst en cijfermateriaal van stichting Enserve. Deze stichting verzorgt voor 15 woningcorporaties in de KAN-regio onder andere de woonruimteverdeling. Enserve beschikt over cijfermateriaal van circa 85.000 huurwoningen in het KAN en heeft een dekking van 90% van de woningen in de sociale (huur)sector in het bezit van de woningcorporaties.

Daarnaast is gebruik gemaakt van cijfermateriaal van het Centraal Bureau voor de Statistiek, PropertyNL, de Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, het projectbureau KAN, de provincie Gelderland en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). In de tabellen en grafieken wordt verwezen naar onderliggende bronnen.

De gegevens ten behoeve van de KAN-Vastgoedrapportage zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid verzameld. Hierbij is een zo compleet mogelijke dekking van de markt nagestreefd. Desondanks stellen wij kritische kanttekeningen zeer op prijs.

BRONNEN

Bedrijfshuisvesting, januari – december 2005

City Centrum Arnhem, CCAccent, nieuwsbrief januari - december 2005

Daneel, J.M.G., Naar een nieuw provinciaal detailhandelsbeleid. Voorburg, december 2005

Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars, Spreekende Cijfers Kantorenmarkten, januari 2006

EIM, Sectorscoop Ondernemen in de Detailhandel 2004

FGH Bank, FGH Vastgoedbericht 2005 Geef Nederland de ruimte, voorjaar 2005

FGH Bank, FGH Vastgoedbericht 2006 Grenzen verkennen, maart 2006

Gemeente Arnhem, Masterplan Arnhem Rijnboog, juni 2004

Gemeente Arnhem, Masterplan Bedrijventerrein Kleefse Waard / Koningspleij-Noord, 17 november 2004

Gemeente Arnhem, Statistisch Bulletin: Bevolkingsprognose 2004

Gemeente Arnhem, Statistisch Bulletin: De sociaal-economische ontwikkeling (2005)

Gemeente Arnhem, Stedelijk verkeers- en vervoersplan 2000-2010

Gemeente Nijmegen en Wijchen, Masterplan Herstructurering bedrijventerreinen A73-zone, november 2005

Gemeente Nijmegen, Koers West – Samen bouwen aan een sterke stad, juli 2003

Gemeente Zevenaar, Centrumnieuws Zevenaar, nieuwsbrief januari - december 2005

Hoofdbedrijfschap Detailhandel, Detailhandelsmagazine, januari - december 2005

Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN), Nota Bedrijventerreinen KAN 2002-2005, oktober 2003

Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN), Beter Bereikbaar KAN DAT?, april 2005

Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN), Regionaal Woonbeleid van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen 2005, juli 2005

Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN), Regionaal Plan 2005-2020, oktober 2005

Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, ERBO enquête 2004

Locatus, Retailhandboek 2005, kengetallen voor de detailhandel

Ministerie Verkeer en Waterstaat (2001), Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020

Ministerie Verkeer en Waterstaat, Nota Mobiliteit, 14 februari 2006

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), Nota Ruimte - Ruimte voor ontwikkeling, februari 2006

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), IBIS Werklocaties 2005, december 2005

NEPROM Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, Nieuw Commercieel Vastgoed in Nederland 2005, oktober 2005

NEPROM Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, Visie Detailhandel – boodschappenlijst voor winkelontwikkelingen. Voorburg, november 2005

NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, Thermometer bedrijfsruimten 2005, voorjaar 2005

NVM, Nationaal Winkelmarktonderzoek 2004

Provincie Gelderland, Van trekkracht naar slagkracht, nota bedrijventerreinen 2002-2006

PropertyNL, nieuwsbrief en magazine, januari - december 2005

Provincie Gelderland, Provinciale Werkgelegenheidsenquête (PWE) Gelderland 2005

Provincie Gelderland, Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (PVVP), juni 2004

Provincie Gelderland, Hedenmorgen 2006 - 2020, januari 2006

Stec Groep aan Provincie Gelderland, Herstructurering en verduurzaming bedrijventerreinen in Gelderland, maart 2004

Vastgoed, januari - december 2005

Vastgoedmarkt, nieuwsbrief en nieuwsblad, januari 2005 – maart 2006

Bijlage 3

Totstandkoming

De KAN-Vastgoedrapportage 2006 is tot stand gekomen onder leiding en algehele coördinatie van de heer M.R. Woudstra van Meeüs Makelaars en de heer J.M.G. Daneel MSc RE van de gezamenlijke researchafdeling van Meeüs Makelaars en Strijbosch Thunnissen Makelaars.



dhr. M.R. Woudstra



dhr. J.M.G. Daneel MSc RE

Het onderzoek vond plaats in samenwerking met de heren J.H. Vogelaar en S. Barmantloo (Strijbosch Thunnissen Makelaars), de heer drs. B. Verhoef (afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Nijmegen), mevrouw drs. A.A.L. Sipman (Kadaster, directie Gelderland), de heer dr. H. van Dijk (Enserve), de heer drs. F.J. Viersen (Provincie Gelderland) en de heer drs. P.A. Belo (Kamer van Koophandel Centraal Gelderland).

Begeleidingscommissie

De heer P. Meijboom
Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN)

Mevrouw drs. A.A.L. Sipman
Kadaster, directie Gelderland

De heer drs. P.A. Belo
Kamer van Koophandel Centraal
Gelderland

De heer drs. H.A.L. Leijssen
Gemeente Arnhem

De heer drs. J.J.M. Jansen
Gemeente Nijmegen

De heren J.H. Vogelaar en S. Barmantloo
Strijbosch Thunnissen Makelaars

De heren M.R. Woudstra en
J.M.G. Daneel MSc RE
Meeüs Makelaars

Boven v.l.n.r.:
dhr. P. Meijboom,
dhr. J.H. Vogelaar,
dhr. S. Barmantloo,
dhr. M.R. Woudstra,
dhr. J.M.G. Daneel MSc RE

Onder v.l.n.r.:
dhr. drs. H.A.L. Leijssen,
dhr. drs. J.J.M. Jansen,
dhr. drs. P.A. Belo



Presentatie participanten 2006

STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN (KAN)

De Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN) is een regionaal bestuur dat namens 20 gemeenten werkt aan een aantrekkelijke, bereikbare en concurrerende stadsregio. Dat doet we door het maken van regionaal beleid en het regisseren en faciliteren van de uitvoering van zaken die de gemeenten afzonderlijk niet kunnen realiseren. Die gezamenlijke opgaven liggen op het vlak van wonen, werken, ruimte en mobiliteit. Door samenwerking tussen de betrokken partijen te organiseren versterkt de stadsregio haar positie, zowel landelijk als internationaal.

De stadsregio ontleent haar status aan de Wijzigingswet Wgr-plus. Deze wet, die per 1 januari 2006 in werking trad, geeft de voormalige kaderwetgebieden, waaronder het Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN) een definitieve wettelijke basis. De wet brengt materieel geen wijzigingen met zich mee in de taken en bevoegdheden van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (de nieuwe naam van het KAN).

De stadsregio werkt voor en namens 20 gemeenten. Het kent een algemeen bestuur en een dagelijks bestuur, namelijk de KAN-raad en het College van Bestuur. De ambtelijke organisatie van de stadsregio zorgt voor de uitvoering van de besluiten van het algemeen en dagelijks bestuur. De stadsregio is sterk in samenwerking. Niet alleen met overheden maar ook met de maatschappelijke organisaties en de marktpartijen in ons gebied. Dat vraagt om een open instelling en een uitnodigende agenda. En om flexibiliteit, tempo en transparantie. Dat is de toegevoegde waarde van de stadsregio.

STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN (KAN)

Keizer Karelplein 32b
Postbus 6578, 6503 GB NIJMEGEN
Tel. (024) 329 7979
Fax (024) 329 7970
Internet: www.kan.nl
E-mail: info@kan.nl



MEEÛS MAKELAARS

Met ingang van 1 juli 2004 maakt het voormalige Engelsing Makelaars onderdeel uit van de MeeÛs Groep. MeeÛs is een landelijke organisatie en kenmerkt zich als een brede dienstverlener op het gebied van verzekeringen, vastgoed en financiële diensten voor zowel de particuliere als zakelijke markt. MeeÛs telt circa 2600 medewerkers en 125 vestigingen. De MeeÛs structuur is onderverdeeld in 11 regio's in Nederland. Het marktgebied in België vormt de twaalfde regio. Bij het tot stand komen van de regio's is naast de cultuur in een gebied, de economische samenhang binnen die regio in acht genomen. Alles met het doel om de klant optimaal te kunnen bedienen.

MeeÛs Makelaars Arnhem is de toonaangevende makelaar in de regio Arnhem voor zowel de particuliere als de zakelijke markt. Behalve in de onroerend goed sector is de onderneming, middels MeeÛs Verzekeringen en MeeÛs Hypotheken, actief in verzekeringen en hypotheken. Het kantoor heeft een eigen PR-afdeling, welke voortdurend zoekt naar nieuwe en originele manieren om de communicatie naar potentiële doelgroepen te perfectioneren en het imago van het kantoor verder uit te dragen. MeeÛs Makelaars Arnhem is uitgever van onder andere het magazine voor bedrijfshuisvesting MeeÛs Bedrijfjig, de MeeÛs Woningkrant en MeeÛs Exclusief. MeeÛs Makelaars Arnhem heeft circa 70 medewerkers, waarvan er ruim 45 werken vanuit het kantoor op de Gelderse Poort in Arnhem-Zuid. Tevens is hier een permanente showroom ingericht. Daarnaast is er nog een vestiging in het centrum van Arnhem en een in Oosterbeek. Binnen het KAN-gebied is MeeÛs eveneens vertegenwoordigd in Elst, Duiven, Nijmegen en Zevenaar. MeeÛs is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

MEEÛS MAKELAARS ARNHEM
Van Kleffensstraat 4, 6842 CV ARNHEM
Postbus 4100, 6803 EC ARNHEM
Tel. (026) 400 11 22
Fax (026) 400 11 00
E-mail: bedrijfshuisvesting.Arnheim@meeus.com
Internet: www.meeus.com

MEEÛS®

STRIJBOSCH THUNNISSEN MAKELAARS

Strijbosch Thunnissen Makelaars is een full-service makelaarskantoor met een hoogopgeleid team van specialisten. Het uit 1935 daterende kantoor is sinds jaar en dag marktleider in Nijmegen. Begin 2005 is een tweede full-service kantoor geopend in Arnhem. Hiermee bestaat het werkgebied van Strijbosch Thunnissen Makelaars nu uit de gehele KAN Regio.

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem-Nijmegen is werkzaam op het gebied van:

- Woningmakelaardij;
- Bedrijfsmakelaardij;
- Beleggingsmakelaardij;
- Financiering en Assurantiën;
- Taxaties en Consultancy;

Strijbosch Thunnissen Makelaars is lid van de NVM alsmede partner in Dynamis, een landelijk samenwerkingsverband van regionale marktleiders in hun regio.

STRIJBOSCH THUNNISSEN MAKELAARS NIJMEGEN

St. Canisiussingel 22
Postbus 1005, 6501 BA NIJMEGEN
Tel. (024) 365 10 10
Fax. (024) 365 10 20
E-mail: info@s-t.nl
Internet: www.stmakelaars.nl

STRIJBOSCH THUNNISSEN MAKELAARS ARNHEM

Sweerts de Landasstraat 27
Postbus 588, 6800 AN ARNHEM
Tel. (026) 355 21 00
Fax (026) 355 21 01
E-mail: arnhem@s-t.nl
Internet: www.stmakelaars.nl

**KADASTER GELDERLAND**

De Gelderse vestiging van het Kadaster ligt in het hart van het KAN-gebied. Vanuit het fraaie pand op het kantorenpark Gelderse Poort vervult het Kadaster zijn rol als spil in de vastgoedmarkt. Registratie van zakelijke rechten en beperkingen op vastgoed en actuele informatieverstrekking vormen hierbij de hoofdtaken. Kortom, het Kadaster registreert en informeert; er gaan gegevens in en er komt informatie uit.

Deze informatiestromen worden in steeds grotere mate digitaal afgehandeld. Zo is het vanaf 2005 mogelijk om akten elektronisch aan te leveren aan het Kadaster.

Wereldwijd gezien zijn wij een van de eerste kadasters dat een volledig digitaal te raadplegen openbaar register heeft. Steeds meer gegevens kunnen door onze klanten on line opgevraagd worden. Hetzij via onze website, hetzij via de on line informatieservices Kadaster-on-line en Kadata internet. Het Kadaster heeft de prestigieuze 'e-Europe Awards for e-Government 2005' gewonnen. Volgens de jury verhoogt het Kadaster met zijn portal Kadaster-on-line aanzienlijk de toegankelijkheid en beschikbaarheid van zijn informatie.

De wereld van geografische en topografische informatie is volop in beweging. Dat is reden voor het Kadaster om mee te bewegen. Als het gaat om de registratie, borging en ontsluiting van geografische en topografische informatie heeft het Kadaster een zeer stevige positie in Nederland. Onze expertise op het gebied van geografische informatiesystemen (GIS) wordt niet alleen intern aangewend, maar stellen wij ook beschikbaar voor de externe markt.

KADASTER GELDERLAND
Mr. E.N. van Kleffensstraat 8
Postbus 9015, 6800 DT ARNHEM
Tel. (026) 322 63 00
Fax (026) 322 61 01
Internet: www.kadaster.nl

**KAMER VAN KOOPHANDEL CENTRAAL GELDERLAND**

De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland werkt aan de groei en bloei van het bedrijfsleven. Succesvol ondernemen vraagt allereerst om een ondernemingsvriendelijk klimaat, of het nu gaat om bereikbaarheid, de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen, een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt of het faciliteren van innovatieve, creatieve bedrijvigheid.

Kennis en informatie over alle facetten van het ondernemen is de core business van de Kamer. En dus spreekt het vanzelf dat de Kamer graag participeert in de KAN-Vastgoedrapportage. Een goed inzicht in de markt voor onroerend goed is van levensbelang voor het bedrijfsleven: economische ontwikkeling vraagt nu eenmaal om ruimte voor ondernemers, letterlijk en figuurlijk.

De KAN-Vastgoedrapportage brengt knelpunten die de ontwikkeling van de regio in de weg kunnen staan, in beeld. Waardevolle informatie die de Kamer van