

# Samenvatting

## Sociaal-economische ontwikkelingen

Op 1 januari 2006 hebben de twintig KAN-gemeenten 719.558 inwoners. De afgelopen tien jaar groeide de beroepsbevolking met circa 15%; ongeveer drie keer zo hoog als de bevolkingsgroei. Ondanks deze grote stijging, daalde eind jaren negentig de werkloosheid, maar deze nam na 2000 weer toe. Vanaf 2001 zien we een verschuiving van de werkgelegenheid van de marktsector – landbouw, industrie, bouw, handel, commerciële dienstverlening (-5%) – naar de (semi-)overheid - overheid, onderwijs, gezondheidszorg, sociale en maatschappelijke dienstverlening (+9%). Naar verwachting zal deze verschuiving de komende decennia voorzetten. De toekomstige groei van de beroepsbevolking steekt in de Stadsregio Arnhem Nijmegen enigszins gunstig af tegen Nederland als geheel.

## Infrastructuur

Beter Bereikbaar KAN (BBKAN) is een samenwerkingsverband van de KAN-gemeenten, de provincie Gelderland, Rijkswaterstaat directie Oost Nederland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Doelstelling is de bereikbaarheid van de stadsregio op een aanvaardbaar peil te houden. Aandachtspunten zijn onder meer: verbreding van de A50, doortrekken van de A50 naar de A12, betere afstemming van verkeerslichten, tweede stadsbrug in Nijmegen, ontsluiting Waalsprong op A325 en investeren in openbaar vervoer (Station Schuytgraaf en Westervoort, Arnhem Centraal, de as Waalsprong – Binnenstad – Centraal Station – Heyendaal Nijmegen).

## Woningmarkt

De gemiddelde koopsom van een woning in het KAN-gebied steeg in 2005 ten opzichte van het jaar ervoor minder snel dan landelijk gezien. Een stijging van 1,5% tot € 220.595, tegen 4,7% landelijk. Alleen een appartement is in de KAN-regio sterker in prijs gestegen. De gemiddelde verkooptijd van een woning in de stadsregio is in 2005 met 13 dagen gestegen tot 91 dagen, wat langer is dan geheel Nederland en Gelderland. Het aanbod van koopwoningen per 1 januari 2006 daalde met 37% tot 4.212 woningen. Daalde vorig jaar het aantal transacties nog met 2,6% ten opzichte van het jaar daarvoor, in 2005 is het aantal transacties met 11,3% gestegen tot 8.667. Tussenwoningen en appartementen waren het meest in trek, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen werden minder verkocht. De provincie Gelderland heeft het hoogste woningtekort van heel Nederland. Het Rijk heeft met het KAN-bestuur, de provincie Gelderland en de gemeenten Arnhem, Overbetuwe en Nijmegen, woningbouwafspraken gemaakt om tot 2009 24.600 woningen te realiseren. In 2005 is de doelstelling weliswaar niet gehaald, er zijn wel 40% meer nieuwe woningen gebouwd dan het jaar ervoor.

## Kantorenmarkt

De positieve geluiden die op de landelijke kantorenmarkt enigszins te horen zijn, zijn ook binnen de KAN-regio bemerkbaar. In 2005 is de markt iets meer in evenwicht gekomen door een afnemend aanbod (-3,5% tot ruim 248.000 m<sup>2</sup>) en een toegenomen opname (+32% tot 82.500 m<sup>2</sup>). Op landelijk niveau steeg in 2005 de opname van kantoorruimte met 2,3% tot ruim 1,3 miljoen m<sup>2</sup>. Het aanbod steeg met 10% tot ruim 5,3 miljoen m<sup>2</sup>.

In Arnhem was in 2005 het opnamecijfer het hoogste sinds 2001, en komt uit op ca. 58.500 m<sup>2</sup>. Enkele grote transacties zijn hier voornamelijk de oorzaak van. Het aanbod is teruggelopen van ruim 158.000 m<sup>2</sup> tot ruim 154.000 m<sup>2</sup> per 1 januari 2006.

Waar Nijmegen vorig jaar een historisch laag opnamecijfer liet zien is dit jaar een duidelijk herstel te zien, veroorzaakt door één grote opname van Philips. In 2004 was het opnamepeil zo'n 9.000 m<sup>2</sup>, tegenover ongeveer 24.000 m<sup>2</sup> in het afgelopen jaar. Net als in Arnhem liep ook in Nijmegen het aanbod terug, van ruim 97.000 m<sup>2</sup> naar 94.000 m<sup>2</sup>.

Vanwege de hoge leegstand (in het KAN-gebied momenteel 15% van het aanbod) komen er steeds vaker signalen dat herontwikkeling of sloop van oude incurante kantoorpanden nodig is om een gezonde markt te herstellen. Financiering is echter vaak een probleem.

## Winkelmarkt

Net als de kantorenmarkt is ook de winkelmarkt weer positiever gestemd. Er is op landelijk niveau sinds lange tijd weer een omzetting te zien. De winkelvoorraad is de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen en bedraagt in het KAN-gebied momenteel ruim 1 miljoen m<sup>2</sup>. De A1 locaties in zowel Arnhem en Nijmegen zijn nog steeds in trek en de huurprijzen zijn dan ook gelijk gebleven.

In Arnhem lag het opnamepeil in 2005 hoger dan de voorgaande 2 jaren en komt uit op 15.437 m<sup>2</sup>. Ruim 60% bevond zich in het kernwinkelgebied, waarmee de aantrekkelijkheid van Arnhem als winkelstad bevestigd wordt. Als uitbreiding op het A1 winkelgebied wordt dit jaar het Musiskwartier opgeleverd. Het aanbod van winkelruimte in Arnhem daalde met 33% tot 7.511 m<sup>2</sup>.

In Nijmegen daalde in 2005 het opnamepeil met 45% tot 5.154 m<sup>2</sup>. Ook het aanbod is behoorlijk teruggelopen, met 16% tot 12.950 m<sup>2</sup> per 1 januari 2006. Met diverse nieuwbouwontwikkelingen (Marikenstraat en Moenenstraat) weet ook Nijmegen zich steeds sterker te profileren als winkelstad.

## Bedrijfsruimten

De markt voor bedrijfsruimte is gevoelig voor economische schommelingen; de vastgoedcyclus is altijd goed zichtbaar. Het aanbod is als gevolg van de economische stagnatie in 2005 met ruim 6% toegenomen tot circa 8,5 miljoen m<sup>2</sup>. Het opnamepeil bleef met 2,7 miljoen m<sup>2</sup> redelijk stabiel. Het aanbod van bedrijfsruimten in het KAN-gebied nam in 2005 met 10,5 % toe tot 411.260 m<sup>2</sup> en bereikte daarmee het hoogste niveau van de afgelopen tien jaar. Tegelijkertijd was de opname van bedrijfsruimte in tien jaar niet zo laag: het daalde met 21% tot 89.965 m<sup>2</sup>. De bandbreedte van de huurprijzen is op een aantal bedrijventerreinen zowel naar onderen als naar boven verschoven. De huurprijs van verouderde panden is omlaag gegaan en de tophuren zijn omhoog gegaan.

## Bedrijventerreinen

Na vier jaren van krimp steeg de landelijke uitgifte van bedrijventerreinen in 2004 met 8% tot 650 hectare. Anders dan op de kantorenmarkt leidde de laagconjunctuur voor bedrijventerreinen niet tot een omvangrijke stijging van het aanbod; gemeenten wachten met nieuwe uitgiftes. In de KAN-regio daalde net als in 2004 ook in 2005 het aantal uitgegeven hectare bedrijventerrein; 14,8 in 2004 tegen 10,6 in 2005. Het KAN-gebied heeft per 1 januari 2006 circa 118,3 hectare netto bedrijventerrein direct beschikbaar voor uitgifte. Deze voorraad is nagenoeg gelijk aan de peildatum 1 januari 2005. In de Stadsregio Arnhem Nijmegen lopen de grondprijzen uiteen van € 30 (bedrijventerrein Dieren Oost) tot € 220 (Westervoortsedijk in Arnhem).

