

De Vastgoedrapportage



Stadsregio Arnhem Nijmegen



De Vastgoedrapportage 2010

SOCIAAL-ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN

MOBILITEIT

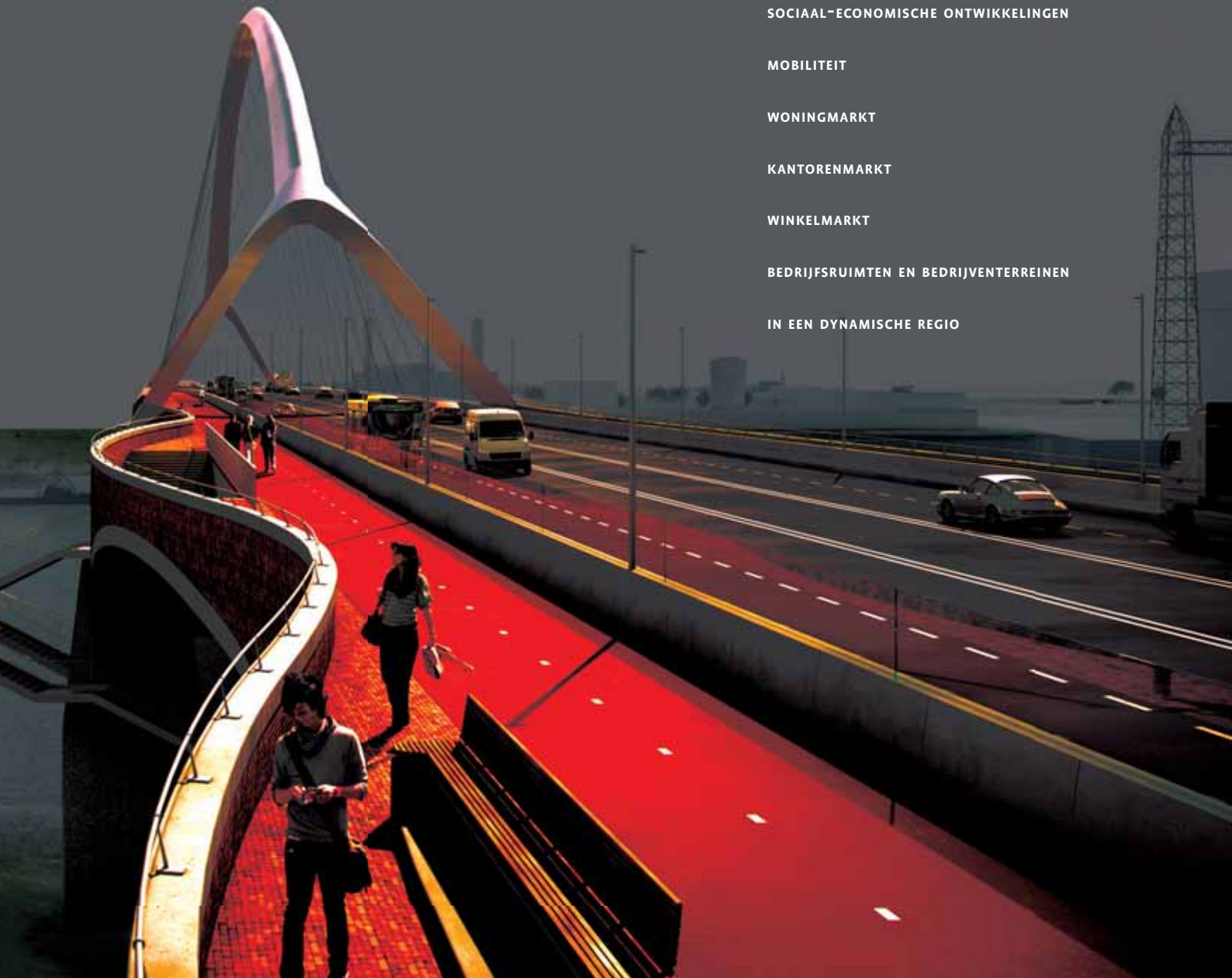
WONINGMARKT

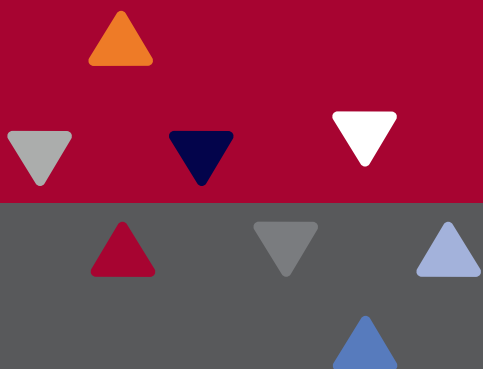
KANTORENMARKT

WINKELMARKT

BEDRIJFSRUIMTEN EN BEDRIJVENTERREINEN

IN EEN DYNAMISCHE REGIO





Voorwoord

Crisis, dus: krachten bundelen.

Nee, de economische crisis is ook aan de stadsregio Arnhem Nijmegen niet voorbij gegaan. Hoewel de werkgelegenheid maar beperkt is afgenomen en de bevolking in 2009 weer is toegenomen heeft deze regio ook te lijden van de economische malaise. Door samenwerking binnen de regio, ook op economisch gebied, moeten we aan de slag om de kansen binnen de regio te grijpen. Want die zijn er zeker: kansen!

Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit. Daar wordt fors in geïnvesteerd, in deze regio. Aan de nieuwe brug over de Waal wordt nu gewerkt. De stadsregio legt in de komende jaren, samen met de gemeenten in het gebied, een netwerk van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen aan. We werken hard aan de voorbereiding van de verlenging van de A15 van Ressen naar de A12. Dat doen we samen met de provincie en de rijksoverheid. Bereikbaarheid is een essentiële voorwaarde voor economisch succes. En samenwerking is de sleutel.

Zwaar weer was het zeker op de woningmarkt. Veel woningen staan (te) lang te koop en het aantal transacties is in 2009 afgenomen. Als we hier niets mee doen zal de nieuwbouwproductie verder terugvallen daarom zijn er plannen nodig om de bouw van woningen en ander vastgoed te stimuleren. In de stadsregio is afgelopen jaar de nieuwbouwproductie fors gestimuleerd met het project TempoKAN! Dit project krijgt een vervolg: gezamenlijk werken aan een herstel van de woningmarkt is hierbij de insteek.

Zwaar weer dus op de woningmarkt maar storm bij de kantoren. We zien het allemaal voor onze ogen gebeuren; leegstaande kantoorgebouwen met 'te koop' of 'te huur' is aan de orde van de dag. Het aanbod op de kantorenmarkt is in 2009 gestegen maar het aantal transacties is fors gedaald ten opzichte van 2008 met veel leegstand als gevolg. Gezien het deels structurele karakter van die leegstand stevenen we af op een probleem als we hier niet gezamenlijk op inzetten. Waar blijven de concrete herstructureringsprojecten? Op papier gebeurt er van alles maar het is tijd om de handen uit de mouwen te steken.



Jaap Modder

Leegstand zien we helaas ook in de markt voor bedrijfsruimten. Oude bedrijfspanden die lang leegstaan omdat ze niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen van de bedrijven. Uitbreidingsplannen van bedrijven worden uitgesteld en de behoefte aan bedrijventerreinen neemt af. De stadsregio speelt hierop in door de vraag en aanbod regionaal op elkaar af te stemmen en zachte plannen pas in ontwikkeling te brengen als daar behoefte aan is. Daarnaast ligt de focus de komende jaren veel meer op herstructurering van bestaande terreinen. Regionaal afstemmen en investeren in bestaande terreinen is het motto.

Consumenten zijn het afgelopen jaar voorzichtiger geworden en dat hebben de winkeliers in de stadsregio ook gemerkt. Veel zelfstandigen in de stadsregio hebben het zwaar maar er zijn gelukkig ook positieve ontwikkelingen geweest: Nijmegen heeft in 2009 de landelijke prijs gewonnen voor de meest diverse winkelstad en in de centra van Arnhem en Nijmegen wordt flink geïnvesteerd!

De gevolgen van de crisis zijn ook in onze regio zichtbaar. Dat vraagt om méér actie van overheden en bedrijfsleven in deze regio en die actie kan alleen trefzeker zijn als het een gezamenlijke actie is. De voorliggende vastgoedrapportage levert de 'facts and figures' daarvoor en vormt de basis voor een regio die niet lijdzaam toekijkt bij een dipje.

Samenvatting

Sociaal-economische ontwikkelingen

De economische crisis van 2009 is aan de Stadsregio Arnhem Nijmegen niet voorbij gegaan. Cijfers over de economische groei, de werkgelegenheid en de werkloosheid vielen echter minder negatief uit dan de verwachting van eind 2008. In vergelijking tot de gemiddelde werkgelegenheid in Gelderland is de zeer beperkte afname van de werkgelegenheid in de stadsregio relatief goed te noemen. Van de gemiddelde werkgelegenheid in Nederland wijkt deze weinig af. Banenverlies in de regio zit vooral in industrie en bouw. Het aantal faillissementen in de stadsregio steeg, maar door een relatief groot aantal starters nam het totaal aantal bedrijven toch nog toe, tegenover een landelijke afname. Nog steeds is echter sprake van een zwakke economie, ook in de stadsregio. In 2009 nam de bevolking van de stadsregio wederom toe. De groei was ongelijk verdeeld over de regio: de bevolking in de stedelijke as van de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe en Nijmegen groeide sterk, terwijl de bevolking in andere gemeenten in met name het oosten van de Stadsregio Arnhem Nijmegen juist in omvang afnam.

Mobiliteit

In 2009 is gewerkt aan een groot aantal projecten op gebied van mobiliteit. Zo is het openbaar vervoer regionaal aanbesteed. Al het busvervoer in de stadsregio is nu ondergebracht bij één partij: Breng. Op het spoor is en wordt gewerkt aan Stadsregiorail. Om een hoogwaardige spoordienst te realiseren, worden er nieuwe stations ontwikkeld. Afgelopen jaar is station Mook-Molenhoek geopend en zijn er plannen gemaakt voor de stations Nijmegen-Goffert en Westervoort. Verder is veel aandacht besteed aan mobiliteitsmanagement. Met onder andere een goede informatievoorziening, financiële prikkels en andere maatregelen worden de files bestreden. Bij dit 'Offensief bereikbaarheid' was eind 2009 al een behoorlijk deel van de werknemers in de stadsregio aangesloten. En er is gewerkt aan duurzaamheid: in Nijmegen rijden nu alle stadsbussen op aardgas, Arnhem experimenteerde met de waterstofbus. Desondanks blijft er komend

jaar werk aan de winkel om de stadsregio bereikbaar te houden. Kern van de integrale aanpak zijn de drie B's: Bewustwording, Benutten, OV- en fietsmaatregelen en het Bouwen van (nieuwe) infrastructuur (de asfaltagenda).

Woningmarkt

De woningmarkt verkeerde in 2009 nog steeds in zwaar weer: het aantal transacties nam af, de periode dat woningen te koop stonden nam toe en met uitzondering van twee gemeenten daalde overal in de stadsregio de gemiddelde koopsom. De vrees bestaat dat door deze ontwikkelingen de nieuwbouwproductie nog verder zal terugvallen, waardoor de bouwsector in zwaarder weer terecht komt. Daarom zijn er plannen gemaakt om de bouw van woningen en andersoortig vastgoed te stimuleren. De implementatie van de crisis- en herstelwet is hiervan een voorbeeld. In de stadsregio is afgelopen jaar de nieuwbouwproductie gestimuleerd met het project TempoKAN! Met succes: in de loop van 2010 wordt de doelstelling van het realiseren van 24.500 nieuwbouwwoningen in periode 2005-2009 gehaald. Momenteel wordt gewerkt aan de opvolger daarvan, om bij te dragen aan een zo spoedig mogelijk herstel van de regionale woningmarkt.

Kantorenmarkt

De economische crisis was ook terug te zien op de kantorenmarkt. Het afgelopen jaar daalde het aantal transacties fors ten opzichte van 2008. Terwijl het aanbod van kantoorruimte in de stadsregio in 2009 juist is gestegen. Kantoorgebruikers zijn terughoudend in economisch roerige tijden en kozen in 2009 maar weinig voor verhuizing of uitbreiding. De kantorenmarkt is ruimer geworden. Dat blijkt ook uit de toenemende leegstand, die overal in Nederland en ook in de stadsregio afgelopen jaar merkbaar werd. Een deel van die leegstand is structureel. Dat is een probleem waarmee de kantorenmarkt de komende jaren, waarschijnlijk in grotere mate dan nu het geval, mee te maken krijgt. Het probleem wordt al enige tijd door de markt erkend, maar dit heeft nog nauwelijks tot concrete herstructureringsprojecten geleid.

Winkelmarkt

Het jaar 2009 was voor de detailhandel in Nederland over het algemeen een jaar van omzetsdaling. De meeste winkeliers merkten aan hun inkomsten dat consumenten minder uitgeven. Voornamelijk zijn het de speciaalzaken en eenmanszaken op de B- en C-locaties die het moeilijk hebben gehad en nog steeds hebben. Op deze locaties is normalerwijs ook sprake van meer leegstand dan op de A-locaties, de verwachting is dan ook dat de leegstand op de B- en C-locaties zal toenemen.

Het afgelopen jaar vonden in de binnenstad van Arnhem 40 winkeltransacties plaats met een totale metrage van ongeveer 9.600 m² winkelvloeroppervlak. Het grootste gedeelte hiervan bevindt zich op B1- en C-locaties. De voorraad in de binnenstad van Arnhem bedraagt nu in totaal ruim 126.000 m² winkelvloeroppervlak. De binnenstad van Nijmegen heeft met circa 113.000 m² en ongeveer 515 vestigingen een relatief groot winkelvloeroppervlak. Voor Nijmegen is het stadscentrum het voornaamste winkelgebied. Daar is en wordt geïnvesteerd in zowel de hoofdstraten zoals de Broerstraat en de Burchtstraat, als de ring- en aanloopstraten.

De filialiseringgraad, in hoeverre winkels onderdeel zijn van een keten, is in 2009 verder toegenomen. Dit lijkt niet alleen veroorzaakt te worden doordat zelfstandigen het zwaar hebben, maar ook doordat ketens zich graag in Arnhem en Nijmegen willen vestigen. Overigens heeft Nijmegen in 2009 de landelijke prijs gewonnen van meest diverse winkelstad. Voor komend jaar wordt in Arnhem onder andere gewerkt aan de projecten Centraal, Bartokkwartier en Schuytgraaf, en in Nijmegen aan onder andere Plein 1944, Citadel Waalsprong en de Westzijde van station Nijmegen Centraal.

Bedrijfsruimtemarkt

Het jaar 2009 was voor de bedrijfsruimtemarkt een matig jaar. In totaal werd in de stadsregio ruim 285.100 m² bedrijfsruimte opgenomen, maar dat kwam ook met name door twee uitzonderlijk grote transacties in Bommel (oude veilingterrein) en Zevenaar (deel van het BAT-terrein). Wanneer die niet worden meegerekend dan was 2009, net als de rest van Nederland, voor de stadsregio een jaar met relatief weinig opname van bedrijfsruimte. Ook op de bedrijfsruimtemarkt van de stadsregio is sprake van leegstand, die deels structureel te noemen is. De structurele leegstand betreft vooral (ver)oude(rde) bedrijfspanden of bedrijfspanden waarvan de locatie niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen van de sector.

De uitgifte van bedrijventerreinen lag afgelopen jaar op een lager niveau dan het in 2008. Als gevolg van de crisis hadden bedrijven minder behoefte aan uitbreidingsruimte, werden plannen uitgesteld of was de financiering een probleem. In totaal werd in de stadsregio in 2009 circa 18 ha uitgegeven, iets meer dan de helft van het totaal uitgegeven terrein in 2008. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat de uitgifte de afgelopen jaren nooit zo hoog lag als in 2008.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen beschikte eind 2009 nog over een totale hoeveelheid uitgeefbaar bedrijventerrein van 244 ha. Daarnaast ligt er nog een aanbod van 211 ha besloten in zachte plannen. Mede in het licht van de opgestelde EPO's zijn afgelopen jaar geen zachte plannen omgezet in hard aanbod. Van een aantal zachte plannen is besloten deze pas later in ontwikkeling te brengen.



Inhoud

Voorwoord	1
Samenvatting	2
Inleiding	5
1 Sociaal-economische ontwikkelingen	6
Inleiding	7
1.1 Sociaal-economische ontwikkelingen	7
1.2 Toekomstbeeld	10
2 Mobiliteit	12
Inleiding	13
2.1 Integrale aanpak	13
2.2 Maatregelen	14
2.3 Visie	17
3 Woningmarkt	18
Inleiding	19
3.1 Marktontwikkelingen koopsector	19
3.2 Marktontwikkelingen huursector	23
3.3 Toekomstige plannen en ontwikkelingen	24
3.4 Woningbeleid	27
3.5 Trends	28
VERDIEPING	
Stedelijke vernieuwing	29
Interview met Popke Popkema, senior beleids-adviseur/woningbouwcoördinator gemeente Arnhem	32
4 Kantorenmarkt	34
Inleiding	35
4.1 Aanbod en opname	35
4.2 Leegstand	38
4.3 Prijsniveau	39
4.4 Toekomstige plannen en ontwikkelingen	39
4.5 Trends	41
VERDIEPING	
Veroudering op de kantorenmarkt: problemen met structurele leegstand	42
Interview met Jacco Vogelaar, directeur Bedrijfsmatig onroerend goed Strijbosch-Thunnissen bedrijfs-makelaars Arnhem	43
5 Winkelmarkt	45
Inleiding	46
5.1 Marktontwikkelingen	46
5.2 Toekomstige plannen en ontwikkelingen	50
5.3 Trends	51
VERDIEPING	
Het belang van ringstraten voor winkelsteden	52
Interview met Hannie Kunst, wethouder Stedelijke Ontwikkeling gemeente Nijmegen	53
6 Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen	55
Inleiding	56
6.1 Aanbod en opname	56
6.2 Uitgifte bedrijventerreinen en uitgeefbare voorraad	59
6.3 Toekomstige plannen en ontwikkelingen	60
6.4 Trends	61
VERDIEPING	
Regionale samenwerking bij de planning van bedrijventerreinen	62
Interview met Rob Hengeveld, directeur Meeùs Bedrijfshuisvesting Arnhem	64
Bijlage 1 Bronnen, Begrippenlijst & Onderzoeksverantwoording	66
Bijlage 2 Totstandkoming	67
Bijlage 3 Presentatie Participanten 2010-04-29	68
Colofon	71
Sponsors	71

Inleiding

Voor u ligt de Vastgoedrapportage 2010 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen van verschillende vastgoedmarkten in de stadsregio over het jaar 2009 en de stand van zaken bij aanvang van het jaar 2010. De rapportage is een resultaat van samenwerking tussen overheden en marktpartijen uit de stadsregio: De Stadsregio Arnhem Nijmegen, gemeente Arnhem, gemeente Nijmegen, Meeûs Bedrijfshuisvesting, Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem Nijmegen en Radboud Universiteit Nijmegen. Dit jaar participeert Radboud Universiteit Nijmegen voor het eerst in de Vastgoedrapportage.

In de rapportage komen de ontwikkelingen op de woningmarkt, kantorenmarkt, winkelmarkt en bedrijfsruimtemarkt aan bod. Bij ieder van deze markten vindt u een paragraaf waarin met een professional uit de vastgoedmarkt van de stadsregio, werkzaam bij de overheid of het bedrijfsleven, dieper wordt ingegaan op een actueel onderwerp. De vier vastgoedhoofdstukken worden voorafgegaan door een hoofdstuk over de algemene sociaal-economische ontwikkelingen in de regio. Het onderwerp mobiliteit komt ook in een apart hoofdstuk aan de orde.

De economische crisis heeft het afgelopen jaar effect gehad op de vastgoedmarkt van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Onder ander in de vorm van woningen die langer te koop stonden dan het jaar er voor, toenemende leegstand op de kantorenmarkt en een lager tempo waarin bedrijventerreinen werden uitgegeven. Het thema crisis komt daarom veelvuldig ter sprake in deze rapportage.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen omvat de vier onderstaande deelgebieden, die in deze rapportage uitgebreid worden bekeken en vergeleken:

Liemers (gemeenten Doesburg, Duiven, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar)

Overbetuwe (gemeenten Lingewaard en Overbetuwe)

Veluwezoom (gemeenten Arnhem, Renkum, Rheden en Rozendaal)

Zuidwaal (gemeenten Beuningen, Groesbeek, Heumen, Millingen aan de Rijn, Mook en Middelaar, Nijmegen, Ubbergen en Wijchen).









De twee grote steden Arnhem en Nijmegen worden op de onderscheiden vastgoedmarkten specifiek belicht.

De Vastgoedrapportage is bedoeld om de ontwikkelingen in de Stadsregio Arnhem Nijmegen in het afgelopen jaar scherp in beeld te krijgen, om daarmee bij te dragen aan het maken van de juiste plannen voor de toekomst. Wij denken daarom dat deze Vastgoedrapportage voor u wederom een waardevolle bron van informatie en inspiratie zal zijn.

Sociaal-economische ontwikkelingen



STIJGINGEN/DALINGEN INDICATOREN

	INWONERS	WERKGELEGENHEID	WERKLOOSHEID	NIEUWE ONDERNEMINGEN
STADSREGIO	 0,6% 733.237	 -0,3% 354.370	 14% 16.000	 0,6% 3.100
LANDELIJK	 0,6% 16.577.612	 0,3% 8.032.080	 25% 379.000	 -11,9% 70.400

BRON: PROVINCIE GELDERLAND/LISA, CBS, KAMER VAN KOOPHANDEL

Inleiding

Het jaar 2009 kenmerkte zich in Nederland als een jaar van economische crisis.

Ook in de stadsregio is het afgelopen jaar de werkloosheid toegenomen, hoewel minder dan gemiddeld in Gelderland. De stadsregio telde in 2009 opnieuw meer inwoners dan in het voorgaande jaar, waarbij binnen de stadsregio wel behoorlijke verschillen werden genoteerd. Ook het aantal bedrijven dat in de stadsregio is gevestigd is wederom toegenomen.

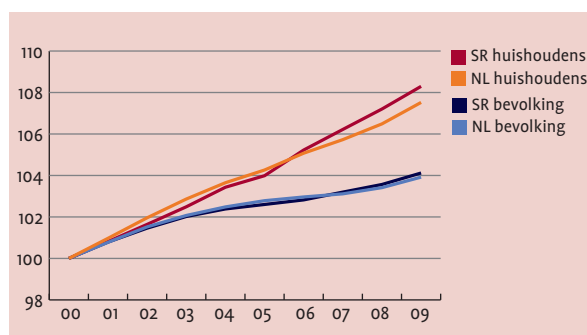
Dit hoofdstuk beschrijft de sociaal-economische ontwikkelingen in 2009 in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en maakt een vergelijking daarvan met de rest van Nederland. In de eerste paragraaf wordt de sociaal-economische ontwikkeling van de stadsregio beschreven aan de hand van een aantal onderwerpen. Dat zijn onder andere de ontwikkeling van de bevolking, van het aantal huishoudens, van de werkloosheid, van de verdeling van de werkgelegenheid over bedrijfssectoren en de ontwikkeling van het aantal starters in de stadsregio. De tweede paragraaf schetst een beeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen in de toekomst.

1.1 Sociaal-economische ontwikkelingen

De twintig stadsregiogemeenten hebben op 1 januari 2010 733.237 inwoners (CBS). Hiermee realiseert de Stadsregio sinds 1 januari 2005 een iets hogere bevolkingsgroei dan landelijk (+ 2,1% in vijf jaar tegen 1,7% landelijk).

Binnen de stadsregio tekende zich in 2009 de verstedelijkingssas tussen Arnhem en Nijmegen af als groeigebied. In dit gebied (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe en Nijmegen) woont ruim de helft van de inwoners van de stadsregio. Dit inwonertal nam de afgelopen vijf jaar tijd toe met 4,2%, fors boven het gemiddelde van de regio en het land. In Arnhem is de bevolkingsgroei het grootst (+6.000), Nijmegen volgt direct daarop met +4.750. Overbetuwe en Lingewaard telden begin 2010 3.275 respectievelijk 2.275 meer inwoners dan begin 2005. De vier groeigemeenten samen zagen het inwonertal groeien met ruim 16.000 mensen. De bevolking van de overige gemeenten daalde met ruim 1.000 mensen. De krimp vond plaats in het noorden (-1,6%) en noordoosten (-0,2%) van de stadsregio. In het zuidwesten en zuidoosten was de ontwikkeling benedengemiddeld, maar nog wel positief (+0,3%). Sinds 2000 steeg het inwonertal van de stadsregio binnen de huidige grenzen met 4,1%. Het aantal particuliere huishoudens, van belang voor de woningbehoefte, steeg met 8,3 % aanzienlijk sneller. In de onderstaande figuur is ook te zien dat de groei van het aantal huishoudens in de stadregio een wat hoger groeipad kent dan de landelijke ontwikkeling.

BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING, STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN EN NEDERLAND, INDEX: 2000=100

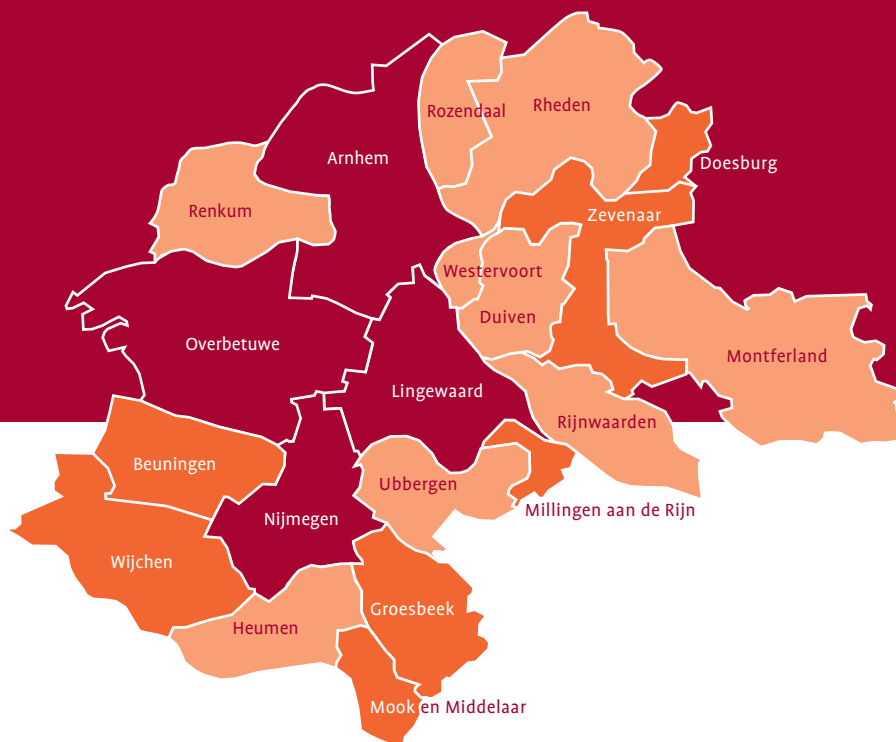


BRON: CBS, BEWERKING O&S

BEVOLKINGSGROEI 2005-2010

STADSREGIO ARNHEM-NIJMEGEN

PER GEMEENTE



De groei van de beroepsbevolking lag in het afgelopen decennium in dezelfde orde van grootte als de groei van het aantal huishoudens, namelijk ook ruim boven de bevolkingsgroei. Landelijk en regionaal is te zien dat de groei van de beroepsbevolking reageert op conjunctuur. In de periode 2006-2008 versnelde de groei flink tot 1,4% per jaar. In 2009 nam die groei landelijk af tot 0,5% en werd regionaal zelfs een lichte krimp genoteerd (-1%). Ondanks de redelijk forse groei van het aantal mensen dat actief is op de arbeidsmarkt, nam de werkloosheid met enkele conjunctuurhobbels af tot een historisch lage 4,2% eind 2008. Wat langer terugkijkend, is te zien dat het verschil tussen de stadsregio en het landelijke beeld steeds kleiner is geworden. In 2009 stijgt in Nederland en in deze regio de werkloosheid weer. Het afgelopen jaar is deze met een toename van 14% in de stadsregio echter minder hard gestegen dan gemiddeld in Nederland.

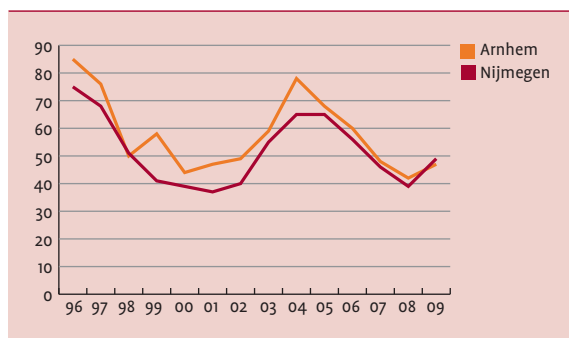
De stadsregio bood in 2009 ruimte aan 354.200¹ banen. Tussen 2005 en 2009 is dit aantal met 7% (23.000 banen) gegroeid; het afgelopen jaar liet een bescheiden krimp van 0,3% zien, een relatief gunstige score binnen Gelderland. Banenverlies in de regio deed zich vooral in de industrie en de bouw voor. Het banenverlies werd voor een groot deel gecompenseerd door de gunstige ontwikkelingen in de gezondheidszorg (+3,8%) en het onderwijs (+2,9%).

Daarnaast is de nutssector sterk gegroeid (+17% in één jaar). Veel werkgelegenheid in de nutssector werd geregistreerd in Arnhem. Door organisatieveranderingen liet deze sector in Arnhem een groei zien van 3.600 arbeidsplaatsen in 2008 naar 4.500 arbeidsplaatsen in 2009. Dit is een groei van bijna 25%. In Arnhem heeft deze laatste ontwikkeling mede geleid tot een behoorlijke groei van de werkgelegenheid (+1,4%). Arnhem telde in 2009 voor het eerst meer dan 100.000 banen. Nijmegen noteerde met -0,3% weliswaar een krimp, maar bleef net wat boven het gemiddelde van Gelderland.

De gemeenten in de Liemers deden het minder goed; Doesburg -6,5%, Zevenaar -3,7%, Duiven -2,7% en Westervoort -2,0%. Maar ook de gemeenten rond Nijmegen hebben het minder goed gedaan; Heumen -3,3%, Groesbeek -1,3%, Beuningen -1,2% en Ubbergen -0,8% (bron: PWE-Gelderland, Uitkomsten werkgelegenheids-onderzoek 2009, Gelderland; eerste uitkomsten).

Een groot deel van de banen (56%) is te vinden in Arnhem (100.600) en Nijmegen (99.200). Beide steden kennen economische specialisaties waarmee ze in die specialismen landelijk spelers van formaat zijn. Zo kent Arnhem een veel

WERKLOOSHEIDSPERCENTAGE GEBIED ARNHEM-NIJMEGEN EN NEDERLAND



BRON: CBS; (GEREVISEERDE REEKS VANAF 2001)

¹ Bron: PWE-Gelderland, stadsregio (nb: incl. Montferland, Mook en Middelaar, excl. Druten)

sterkere aanwezigheid van financiële instellingen, zakelijke dienstverlening en overheid. Deze belangrijke dragers van de kantorensector omvatten 34% van de banen in Arnhem en 18% in Nijmegen. In Nijmegen zijn het cluster onderwijs-gezondheidszorg en de naar verhouding grotere industrie de dragers. In Arnhem zit 31% van de banen in deze sectoren, in Nijmegen meer dan de helft (52%).

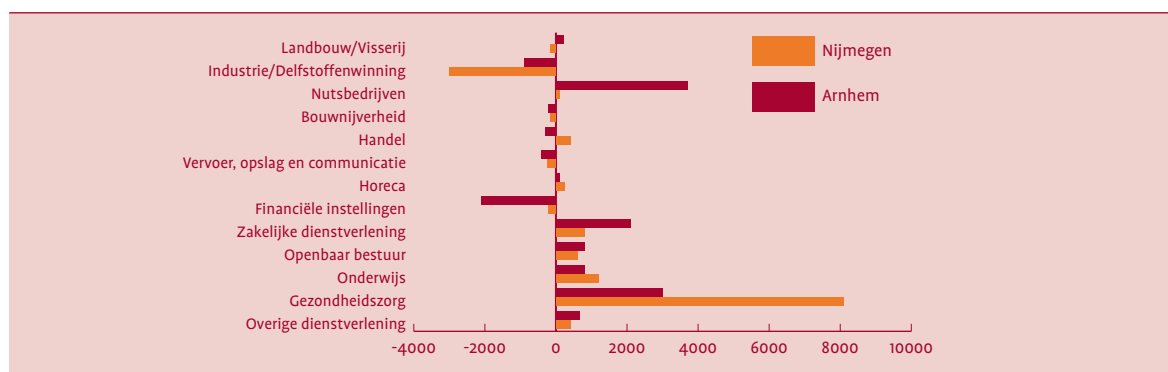
In veel steden kan niet elk bedrijf binnen de gemeentegrenzen worden gehuisvest. In Arnhem spelen bedrijventerreinen in de regio al wat langer een rol (bijvoorbeeld Duiven) dan in Nijmegen (Bijsterhuizen, deels op Wijchens grondgebied). Banengroei in een stad brengt daarom maar deels de economische werkelijkheid in beeld.

In de vergelijking tussen beide steden valt op dat Nijmegen er in de laatste tien jaar 8.300 banen (9%) heeft bijgekregen en Arnhem 6.850 (7%). Over het algemeen is te zien dat wat groeit in de ene stad, ook groeit in de andere. Wel zijn er flinke verschillen in de absolute bijdrage van de sectoren per stad. Zo is te zien dat zonder de groei in de gezondheidszorg de Nijmeegse banengroei sinds 2000 nihil zou zijn geweest. Met name de industrie heeft in Nijmegen veel werkgelegenheid verloren (-3.000 banen). Andersom is de zakelijke dienstverlening en extreem gegroeide nutssector (waarschijnlijk ook registratie-effecten) in Arnhem goed voor 80% van de banengroei in die stad. De grootste verliezen traden daar op in de financiële instellingen (-2.200), grotendeels door

ONTWIKKELING VAN HET AANTAL BANEN NAAR ECONOMISCHE ACTIVITEIT 2000-2009, NIJMEGEN EN ARNHEM VERGELEKEN

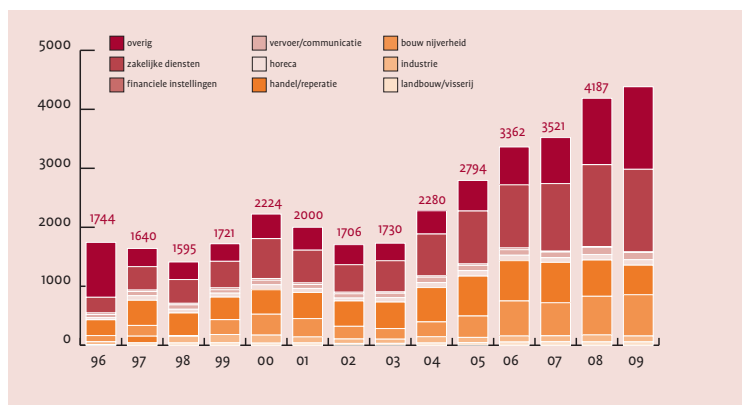


BANEN NAAR ECONOMISCHE ACTIVITEIT, NIJMEGEN EN ARNHEM VERGELEKEN, 2009



BRON: PWE-GELDERLAND

ONTWIKKELING AANTAL STARTENDE OndernEMINGEN IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN



BRON: KvK CENTRAAL GELDERLAND

administratieve verschuiving /outsourcing naar de zakelijke dienstverlening).

Het aantal startende ondernemingen is het afgelopen jaar gegroeid. In 2009 bereikt het aantal starters in de stadsregio, weliswaar ook deels door wijzigingen in regelgeving, een recordhoogte met een toename van 5,2% ten opzichte van 2008 (landelijk -0,3%). Ook in nieuwe nevenvestigingen en dochterondernemingen scoort de stadsregio beter dan landelijk (+12,4 % versus +0,1%). Tegenover deze positieve cijfers staan binnen de regio wel meer opheffingen. In 2009 stijgt dit aantal hier met 14,7% tegenover +13,4% landelijk. Onder de streep is het beeld van de stadsregio in 2009 toch nog positief. De aanwas van ondernemingen, het saldo van oprichtingen en opheffingen, neemt toe met 0,6% tegen een daling van bijna 12% landelijk.

Wanneer sectoraal wat verder teruggekeken wordt, valt de sterke groei in bouw en zakelijke dienstverlening op. De laatste jaren is de groei sterk in overig/algemene dienstverlening. Dit komt onder andere door uitbreiding van de inschrijvingsplicht in het nieuwe handelregister en de toename van het aantal ZZP-ers in de zorg.

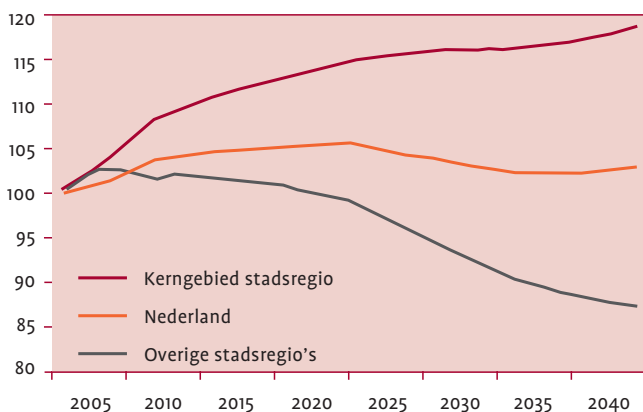
1.2 Toekomstbeeld

Korte termijn: meevallende dip tot dusver.

De effecten van de financiële crisis zijn aanvankelijk, tot september 2008, onderschat. Vervolgens zijn tot aan juni 2009 steeds somberder toekomstverwachtingen afgegeven, met uiteindelijk een maximaal arbeidsmarkteffect van 730.000 werklozen landelijk. Inmiddels laat de jongste verwachting (CPB, maart 2010) een aanzienlijk lagere werkloosheidsverwachting zien: 500.000 in 2010 en 2011.

Voor 2009 verwachtte het Bureau Economisch Onderzoek van de Provincie Gelderland op basis van de CPB-raming van april 2009 (geraamd landelijk werkloosheidsniveau destijds: 675.000 in 2010 in plaats van de verwachte 500.000 in de jongste raming) een daling van het aantal banen met 1% in 2009 en 3% in 2010. Uiteindelijk valt het beeld tot medio 2009 met -0,3% mee. Over hoe het aantal banen in de tweede helft van 2009 zich heeft ontwikkeld, zijn nog geen gegevens beschikbaar. Wat betreft de verschillende sectoren: de effecten van de crisis komen daar terecht waar ze verwacht werden: in de industrie, de bouw, financiële instellingen en transport. Gezondheidszorg, onderwijs en (minder verwacht) de nutssector leveren tegenwicht.

GROEI VAN DE BEROEPSBEVOLKING VERGELEKEN: KERNGEBIED STADSREGIO, OVERIGE STADSREGIO (EXCL. MONTFERLAND) EN NEDERLAND; INDEX 2004=100; SCENARIO STRONG EUROPE



BRON: PROVINCIE GELDERLAND, 'HEDENMORGEN', BEW. O&S NIJMEGEN

De werkloosheidsontwikkeling blijft tot dusver gelukkig achter bij de sombere voorspellingen. In de stadsregio werd een toename verwacht van bijna 25.000 werklozen naar 38.000 in 2010/2011 (2,5 maal zoveel). Het werkloosheidspercentage zou daarmee stijgen van 4,3% in 2008, via 6,5% in 2009 tot 11,4% in 2010 en 2011. In de CBS-gegevens zien we dat de werkloosheid in het gebied Arnhem-Nijmegen in plaats van 6,5%, in 2009 op 4,8% is blijven steken. Het lijkt er dan ook op dat ook in de stadsregio de werkloosheid een lager groeipad volgt dan eerder werd gevreesd.

Lange termijn: groeigebied binnen 'krimpend Nederland'
Op lange termijn, tot 2040, zal in Nederland en in de regio de beroepsbevolkingsgroei afnemen. Door de concentratie van verstedelijking in het gebied Arnhem-Nijmegen blijft de groei van de beroepsbevolking in dit gebied in de komende decennia op een iets hoger peil dan landelijk. Binnen de stadsregio zijn de verschillen in groeitempo groot. Als uitgegaan wordt van het 'middenscenario' Strong Europe, dan wordt voor de vier gemeenten op de verstedelijkingsas binnen de regio - Arnhem, Nijmegen, Overbetuwe en Lingewaard - een zeer hoge groei ver-

wacht, zelfs tot na 2040. De groei in dit kerngebied ligt ook ver boven de landelijke verwachting (2020: +14% versus +5%; 2040: +18% versus +3%). In de overige gemeenten in de stadsregio is het beeld anders. Daar neemt de beroepsbevolking nu al af. Vooral na 2020 zet daar volgens ramingen de daling flink in naar een niveau in 2040 dat 15% lager ligt dan nu.

2

Mobiliteit



2010

- Start verbreding A50 Valburg-Grijsoord 2x2 naar 2x3
- Start verbreding A50 Ewijk-Valburg 2x2 naar 2x4
- Start bouw tweede stadsbrug Nijmegen (De Oversteek)
- Start bouw vrije spoor kruising Arnhem westzijde
- Start bouw vierde perron Arnhem Centraal
- N837 Arnhem-Heteren gereed
- Busbaan Huissen-Arnhem gereed (HOV)

2011

- Start verbreding A12 Waterberg-Velperbroek 2x2 naar 2x3
- Groot onderhoud A325 Nijmeegseplein-Ressen
- Verbreding A50 Valburg-Grijsoord gereed (2x3)
- Vrije spoor kruising Arnhem Westzijde gereed
- Vierde perron Arnhem Centraal gereed
- Doortrekking N322 (Druuten-Prins Willem Alexanderbrug) gereed
- RijnWaalpad (Snelfietsroute Arnhem-Nijmegen) gereed

2012

- Start verbreding A12 Ede-Grijsoord 2x2 naar 2x3
- Tracébesluit doortrekking A15 (Ressen-Zevenaar)
- Start bouw A15 (Ressen-Zevenaar)

2013

- Tweede stadsbrug Nijmegen gereed (De Oversteek)
- Verbreding A12 Ede-Grijsoord gereed (2x3)
- OV-Terminal Arnhem Centraal gereed

2014

- Verbreding A12 Waterberg-Velperbroek gereed (2x3)
- Verbreding A50 Ewijk-Valbrug gereed (2x4)
- Groot onderhoud Waalbrug Nijmegen

2015

- Groot onderhoud oude Waalbrug bij Ewijk (A50)
- Doortrekking A15 gereed (Ressen-Zevenaar)



Inleiding

Op het gebied van mobiliteit in de stadsregio is 2009 een jaar geweest waarin veel projecten zijn gerealiseerd. Er is een groot aantal BBKAN-projecten gerealiseerd, de bereikbaarheid van de campus Heyendaal voor zowel auto, fiets als OV is met het Rondje Heyendaal sterk verbeterd en de N325 in Lent is omgebouwd tot de Prins Mauritsssel.

Door aanbesteding van het regionaal openbaar vervoer in het afgelopen jaar is er in de hele stadsregio nu één vervoerder voor de reiziger: Breng. In Nijmegen zijn alle stadsbussen gaan rijden op aardgas, hetgeen voordelen heeft voor milieu en omgeving. In Arnhem is geëxperimenteerd met de waterstofbus.

De eerste slagen in de realisatie van het programma Stadsregiorail zijn gemaakt: tussen Arnhem en Nijmegen en in de Liemers rijdt sinds vorig jaar ieder kwartier een stoptrein. Ook op de Maaslijn (Nijmegen-Venlo) rijdt gedurende het grootste gedeelte van de dag elk kwartier een trein en is in mei 2009 het station Mook/Molenhoek geopend. In 2009 is een begin gemaakt met de invoering van een duurzaam OV-systeem.

Ondanks de vorig jaar gerealiseerde maatregelen blijft er werk aan de winkel om de Stadsregio Arnhem Nijmegen bereikbaar te houden. Het hoofdwegennet en het onderliggende wegennet zijn namelijk enorm kwetsbaar. Een verkeerde afstelling van een enkel verkeerslicht of het uitlopen van wegwerkzaamheden kan al voor een regionaal verkeersinfarct zorgen.

Bovendien neemt de komende jaren de druk op het wegennet verder toe. Met name in de periode waarin grote infrastructurele werkzaamheden zijn gepland, zal alles uit de kast moeten worden gehaald om de regio bereikbaar te houden. Dat is van belang voor zowel het economisch als het maatschappelijk functioneren van de regio. Daarom heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen een integrale aanpak van maatregelen ontwikkeld. De kern van die integrale aanpak zijn de drie B's: Bewustwording, Benutten, OV- en fietsmaatregelen en het Bouwen van (nieuwe) infrastructuur (de asfaltagenda).

2.1 Integrale aanpak

Bewustwording

VNO-NCW Midden, MKB Midden, Stadsregio Arnhem Nijmegen en de Kamer van Koophandel Centraal Gelderland hebben in 2008 (ondertekening van het Pact van Lent) de handen ineen geslagen en het Offensief Bereikbaarheid opgestart. Het doel is gezamenlijk onorthodoxe en creatieve ideeën te lanceren om de files in de Stadsregio Arnhem Nijmegen tijdens de spits te verminderen. De ideeën worden nu verder uitgewerkt en vastgelegd in convenanten tussen regionale overheid en bedrijfsleven. Daarnaast is er het Regionaal Convenant Mobiliteitsmanagement, dat is ondertekend door regionale overheden en maar liefst 55 werkgevers en werkgeversorganisaties. In dit convenant is afgesproken dat de regio een blijvende lobby opzet om geplande uitbreidingen en verbeteringen van de infrastructuur volgens planning op te leveren. Verder is afgesproken dat landelijke en regionale initiatieven zoals 'Fietsen Scoort', 'Slim Reizen' en 'Spitsmenu' worden ondersteund. Ook committeren de partijen zich aan het opstarten van mobiliteitsprojecten zoals SLIM Prijzen, waarop hierna wordt ingegaan.

Benutten

Het samenwerkingsverband SLIM is opgezet om de mogelijkheden van het wegennet en de verschillende maatregelen zo effectief mogelijk te gebruiken. SLIM is een voortzetting van Beter Bereikbaar KAN (BBKAN!) en streeft ernaar het verkeer in beweging te houden zodat de regio bereikbaar blijft. Dit wordt gedaan door de inzet van regionaal (dynamisch) verkeersmanagement, het realiseren van het Uitvoeringsprogramma (55 maatregelen), communicatie en afstemming van de grootschalige werkzaamheden.

OV en fietsmaatregelen

De derde maatregel uit het pakket is het optimaliseren en verbeteren van het regionale openbaar vervoer. Drie uitgangspunten worden daarbij onderscheiden:

- Er moet sprake zijn van een integraal netwerk, waarin openbaar vervoer en het verkeer over de weg op elkaar zijn aangesloten.
- Openbaar vervoer, met name stations, moet ruimtelijke en economische ontwikkelingen aanjagen.
- De reiziger moet meer dan tevreden zijn over het regionale openbaar vervoersproduct.



Tegelijk met de verbeteringen in het openbaar vervoer wil de stadsregio het gebruik van de fiets stimuleren. Dat gebeurt door in te zetten op kwalitatief goede fietsvoorzieningen, goede aanvullende voorzieningen, bijvoorbeeld stallingen of fietsverhuur, en de realisatie van een netwerk van hoogwaardige, regionale fietsroutes waaronder het RijnWaalpad van Arnhem naar Nijmegen, de route Nijmegen-Beuningen en de route Arnhem-Zevenaar.

Het bouwen van (nieuwe) infrastructuur

De genoemde drie oplossingsrichtingen dragen bij aan een beter bereikbare regio maar zijn onvoldoende om de fileproblematiek op te lossen. Daarom zijn binnen de regio met verschillende betrokken partijen afspraken gemaakt over waar het beste kan worden geïnvesteerd in nieuwe infrastructuur. Dat resulteerde in de volgende gezamenlijke infrastructuuragenda:

- Verbreding A50 Ewijk-Valburg, van 2x2 naar 2x4
- Verbreding A50 Valburg-Grijsoord, van 2x2 naar 2x3
- Verbreding A12 Ede-Grijsoord, van 2x2 naar 2x3
- Verbreding A12 Waterberg-Velperbroek, van 2x2 naar 2x3
- Realisatie stadsbrug Nijmegen (De Oversteek)
- Groot onderhoud A325, Ressen-Nijmeegseplein
- Doortrekking A15 (projectbureau VIA15)
- Realisatie N837 (Heteren-Arnhem, opening 2010)
- Doortrekking Maas en Waalweg N322, Druten-Prins Willem Alexanderbrug
- Ongelijkvloerse kruising Arnhem Westzijde
- Spoorzone Elst
- Vierde perron Arnhem Centraal
- RijnWaalpad
- OV-terminal Arnhem Centraal
- Vrije busbaan Huissen-Arnhem (RijnWaalprinter).

2.2 Maatregelen

In de stadsregio wordt een groot aantal mobiliteitsprojecten uitgevoerd of in de nabije toekomst gestart. Het gaat onder andere om de volgende projecten:

1. Integrale aanbesteding 2013 met koppeling aan vastgoedontwikkelingen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen brengt vanaf 2013 al het stadsgewestelijke openbaar vervoer onder in één langlopende publiekrechtelijke concessie tot 2023. De stadsregi-

onale aanbesteding wordt parallel geschakeld met de privaatrechtelijke ontwikkeling van een aantal gemeentelijke vastgoedprojecten. Dat zorgt voor meer samenhang tussen openbaar vervoer en ruimtelijke plannen. Door middel van 20 bestuurlijke overeenkomsten die de stadsregio met de gemeenten sluit, worden ruimtelijke ordening, infrastructuur en mobiliteit op elkaar afgestemd. In de overeenkomsten worden ook afspraken gemaakt over het terug laten vloeien van eventuele residuele meerwaarde naar (kosten van) daaraan gerelateerd openbaar vervoer. Deze bestuurlijke overeenkomsten zullen aan het bestek van de aanbesteding worden toegevoegd. Een dergelijke koppeling van ruimtelijke ontwikkeling aan een OV-concessie is nieuw en uniek voor Nederland. Hiermee verwacht de stadsregio een kwantitatief en kwalitatief beter resultaat met de aanbesteding te bereiken. Gemeenten kunnen hiermee vroegtijdig een goede afstemming tussen hun ruimtelijke plannen en mobiliteit bereiken.

2. Voortzetting BBKAN! in SLIM

Om de doorstroming van het verkeer op het huidige regionale hoofdwegennet te verbeteren, zijn samen met de 22 wegbeheerders onder de noemer BBKAN! ruim 100 maatregelen uitgewerkt. De laatste maatregelen, die worden uitgevoerd op de Pleijroute en het knooppunt Velperbroek bij Arnhem, worden in 2010 afgerond. BBKAN! is inmiddels voortgezet en verbreed met het programma 'SLIM'. SLIM staat voor Samen Leidend in Mobiliteit en is gericht op het moderniseren, updaten en uitbouwen van dynamisch verkeersmanagement voor de periode 2010-2015. Tevens ligt de nadruk op afstemming en uitvoering van grote wegwerkzaamheden in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. SLIM heeft tot doel om reizigers in de Stadsregio Arnhem Nijmegen met slimme maatregelen en innovatieve projecten te verleiden tot het maken van de juiste keuze ten aanzien van vervoermiddel en tijdstip van reizen. Daarbij wordt de hulp ingeschakeld van het bedrijfsleven dat voor een belangrijk deel is georganiseerd binnen het Offensief Bereikbaarheid.

3. Offensief Bereikbaarheid

Offensief Bereikbaarheid werkt! De afgelopen maanden heeft de inzet van de mobiliteitsmakelaar, de backoffice, de stadsregio en private partijen geresulteerd in concrete resultaten. Inmiddels is 10% (peildatum januari 2010)



van de werknemers in Gelderland via de werkgever aangesloten bij Offensief Bereikbaarheid. Sinds 2008 is het totaal aantal aangesloten werknemers toegenomen met 36%. De werkgevers werken elk op hun eigen wijze aan de realisatie van mobiliteitsmanagement. Verschillende projecten – zoals SLIM Prijzen, SLIM website, extra OV ontsluiting op bedrijventerreinen en fiets – groeien door het Offensief Bereikbaarheid en de rol van de mobiliteitsmakelaar uit tot (in potentie) succesvolle methodes om mobiliteitsvraagstukken adequaat te benaderen. Het aantal werkgevers dat is aangesloten bedraagt inmiddels 40; slechts een klein percentage van het totaal, maar het laat zien dat er met deze relatief kleine groep betrokken werkgevers goede resultaten geboekt kunnen worden. Met als belangrijkste resultaat dat de werkgevers, koepelorganisaties en de overheid beter dan ooit samen werken bij het bestrijden van actuele mobiliteitsvraagstukken in de stadsregio.

4. SLIM Prijzen

Het eerste en belangrijkste doel van 'Slim Prijzen' is het bereiken van filereductie in de regio tijdens spijstijden. Door het gedrag van de weggebruiker met behulp van prijsprikkels en mobiliteitsmaatregelen te beïnvloeden, hoopt de stadsregio dit doel te bereiken. De verwachting is dat daarmee direct de bereikbaarheid in en van de regio wordt verbeterd. Het tweede doel is om te leren en ervaring op te doen met het beprijzingsinstrument. Samen met Offensief Bereikbaarheid worden werkgevers en werknemers geprikkeld om het mobiliteitsgedrag aan te passen door bijvoorbeeld te gaan telewerken, carpoolen en meer de fiets te gaan pakken. Het project is één van de zes pilots die het ministerie van Verkeer en Waterstaat in Nederland ondersteunt, ter voorbereiding op de landelijke kilometerbeprijzing.

De eerste proef, Slim Prijzen Waalbrug is in 2009 gestart in Nijmegen. Automobilisten die in de ochtend- en avondspits de Waalbrug meden, kregen daarvoor een beloning. De proef werkte: in 2009 verdwenen de dagelijkse files op de Waalbrug grotendeels. En dat terwijl door grootschalige werkzaamheden de capaciteit van de weg juist beperkt was. Vanwege het succes wordt de proef uitgebreid naar de RegioRing. Zo wordt de hinder voor de weggebruiker tijdens de werkzaamheden aldaar beperkt. De RegioRing

is de belangrijkste snelweg in en rondom Arnhem en Nijmegen (A50, A12, A325, N325). De geplande looptijd van Slim Prijzen regionaal is 2010-2012.

5. Regionaal fietsnetwerk

In 2010 gaat de stadsregio verder met het voorbereiden en realiseren van een regionaal fietsnetwerk. In 2009 zijn de eerste (deel)projecten van het RijnWaalpad gerealiseerd en in 2010 gaat de uitvoering door. Zowel in Arnhem als in Nijmegen gaan in 2010 nieuwe delen van de snelfietsroute open. Alle samenwerkende partijen (gemeenten Overbetuwe, Lingewaard, Nijmegen, Arnhem, Park Lingezegen, provincie Gelderland, Fietsersbond en fiets filevrij) streven ernaar dat de gehele route in 2012 geopend kan worden. Naast het RijnWaalpad werkt de stadsregio ook nauw samen met de 20 gemeenten om aanvullende snelfietsroutes te realiseren. Er wordt gestudeerd op mogelijkheden om tussen Arnhem en Zevenaar en Nijmegen en Beuningen een snelfietsroute te realiseren. Deze routes zijn bedoeld om werknemers te verleiden de fiets te nemen. Tenslotte werkt de Stadsregio Arnhem Nijmegen samen met de provincie Gelderland in het Gelders Fietsnetwerk.

6. Stadsregiorail

Stadsregiorail streeft naar meer reizigers, meer treinen en meer stations. De ambitie daarbij is minimaal 4 x per uur een stoptrein op alle routes in de stadsregio. Dit is voor de trajecten Arnhem-Nijmegen, Arnhem-Doetinchem en Venray-Nijmegen inmiddels gerealiseerd. Binnen het programma Stadsregiorail wordt gewerkt aan de realisering van infrastructuur. Voor 2013 moeten er twee nieuwe stations klaar zijn: station Westervoort en station Nijmegen Goffert. Bovendien zijn er op enkele plekken infrastructurele ingrepen nodig om meer treinen te kunnen laten rijden: een goederenwachtspoor en een keervoorziening bij station Elst en een keervoorziening bij station Wijchen. Op 6 mei 2009 is onder grote belangstelling station Mook-Molenhoek geopend. Op dit station stopt in de spits vier keer per uur per richting een trein. Dit geeft een impuls aan de bereikbaarheid van de gemeente Mook en Middelaar en het Rijk van Nijmegen. De planvorming voor de andere stations en ingrepen loopt voorspoedig. De stadsregio is trekker en opdrachtgever voor het programma Stadsregiorail. De stadsregio werkt



daarin nauw samen met ProRail (verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het spoor), vervoerders (NS, Veolia en Syntus) en betrokken gemeenten. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de stationsomgevingen.

7. DRIS

In de stadsregio is het DRIS (Digitaal Reisinformatie Systeem) sinds 2009 operationeel. De eerste fase is inmiddels afgerond. Hiermee zijn 85 haltes in de stadsregio en het busstation Nijmegen voorzien van dynamische en actuele reisinformatie. Realisatie van reisinformatie heeft bijgedragen aan de kwaliteitsimpuls van het Openbaar Vervoer (OV) in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Om meer reizigers comfortabel en vertrouwd te laten reizen, wordt in 2010 een begin gemaakt met DRIS tweede fase.

8. Aardgasbussen

Vanaf juni 2010 rijden alle 75 Nijmeegse stadsbussen op aardgas. In de aanbesteding voor de busconcessie 2010-2013 heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen als concessievrager aardgasexploitatie op het agglomeratienet Nijmegen namelijk verplicht gesteld. Door het gebruik van aardgas in plaats van diesel zal de luchtkwaliteit in de binnenstad verbeteren. Tevens past het voorschrift bij het streven van de stadsregio naar duurzaamheid. Aardgas is op dit moment de schoonste – en praktisch gezien ook de meest haalbare – brandstof. Aardgas biedt de beste en snelste mogelijkheden voor een verdere transitie naar klimaatneutrale brandstoffen zoals biogas (CO₂-neutraal) en uiteindelijk waterstof. Door nu te kiezen voor bussen op aardgas en nu de transitie naar biogas in te zetten, is het mogelijk om op korte termijn daadwerkelijk klimaatneutraal te gaan rijden. De omschakeling naar aardgasbussen is onderdeel van het Eureka-programma Hydra.

9. HOV-netwerk

De koers voor de gewenste ontwikkeling van het openbaar vervoer in de Stadsregio Arnhem Nijmegen is bepaald met de vaststelling van het Masterplan OV door de Stadsregioraad van 28 februari 2008. Hierin wordt gesteld dat het belangrijk is om een regionaal HOV-netwerk te realiseren, dat naast Stadsregiorail een tweede drager wordt van het samenhangend OV-netwerk van de stadsregio. Op basis van het Masterplan is een rapportage HOV-netwerk

opgesteld, waarbij de stadsregioraad in 2009 onder meer akkoord is gegaan met de nadere uitwerking van het HOV-netwerk en het inbrengen van het HOV-netwerk als één van de vaste uitgangspunten voor de openbaar vervoerconcessie 2013 en verder.

Binnen de stadsregio is ervoor gekozen om een verstedelijkingsvisie op te stellen. Het proces om te komen tot deze verstedelijkingsvisie, vindt plaats via een integraal proces van mobiliteit, OV en wonen. Het proces kent drie fasen: Koersnota, verstedelijkingsvisie en bestuurlijke overeenkomsten. In februari 2010 is de Koersnota opgeleverd. De koersnota bevat ook de kaders waarbinnen de Verstedelijkingsvisie wordt opgesteld.

Op basis van de verstedelijkingsvisie zal de verkenning van het HOV-netwerk verder worden ingevuld. Vooruitlopend op deze verkenning wordt in de periode tot 2020 gestart met de uitwerking van de eerste fase HOV-netwerk. Dat is de uitwerking als HOV-busverbinding, waarbij de doorstroming, halte-infrastructuur en dienstregeling op HOV-niveau wordt gebracht. Hiervan is de huidige stand van zaken op de volgende HOV-corridors:

- Heijendaal-Bemmel-Huissen-Arnhem CS (RijnWaal-sprinter). Dit project zit in de realisatiefase. De start is voorzien op 29 augustus 2010 (zie ook tekst op volgende bladzijde).
- Westelijke HOV-as middengebied Arnhem-Nijmegen. Hiervoor wordt momenteel een verkennende studie uitgevoerd naar het gewenste tracé en de benodigde infrastructuur.
- Zevenaar-Arnhem (Ijsselsprinter). De planvorming wordt momenteel afgerond; de projectonderdelen zijn gedefinieerd. Verkenning en planvorming worden in 2010 afgerond.
- RW73-Malden-Nijmegen. In 2010 wordt een verkenning uitgevoerd naar de gewenste routevoering en de benodigde infrastructuur.
- (Ede) Wageningen-Arnhem. Hiervoor is een gebiedsverkenning uitgevoerd naar de mobiliteit. De gebiedsverkenning wordt verder uitgewerkt in deelprojecten, waarvan de HOV-as Wageningen-Arnhem deel uit gaat maken.
- Nijmegen-Groesbeek-Kleef-Weeze Airport. Hiervoor wordt samen met Duitse overheden en Prorail een



verkenning uitgevoerd in het kader van Sintropher. De studie wordt afgerond in december 2010.

Na het vaststellen van de verstedelijkingsvisie volgt het uitwerken van het HOV-netwerk om het bij het Rijk als regionaal MIRT-project voor te dragen (waarbij uitgangspunt is dat €112,5 miljoen vanuit de regionale partijen bijeen moet worden gebracht). De stadsregio zal de regio over de uitwerking van het netwerk houden, voorstellen voor exploitatie en financiering ontwikkelen en de contactpartner voor het Rijk en de provincie zijn. Met de gemeenten zullen overeenkomsten worden gesloten en in de nieuwe concessies zal een directe link worden gelegd met het gereed komen van delen van het HOV-netwerk.

In 2009 is het P&R-terrein Waalsprinter bij de Ovatonde Ressen afgerond: er zijn ten noorden van het oude parkeerterrein 550 extra parkeerplaatsen aangelegd. In 2010 zal het oude terrein (220 plaatsen) plaats moeten maken voor ontsluiting van de landschapszone. In 2009 is het aantal bestemmingen van de Waalsprinter uitgebreid. Het bedrijventerrein Winkelsteeg is nu ook snel en direct bereikbaar vanaf de Ovatonde. Door bovengenoemde maatregelen is het gebruik van het parkeerterrein nabij de ovatonde in 2009 met 60% toegenomen ten opzichte van 2008. In 2010 wordt de Waalsprinter doorontwikkeld tot de RijnWaalsprinter tussen Arnhem en Nijmegen. De RijnWaalsprinter verbindt Arnhem, Huissen, Bemmelen en Nijmegen met elkaar en is bedoeld voor forensen uit het middengebied. Om de RijnWaalsprinter aantrekkelijk en concurrerend te maken, wordt langs de Ir. Molsweg bij Huissen een nieuwe busbaan gerealiseerd en wordt de John Frostbrug in Arnhem aangepast.

10. Haltetoegankelijkheid

In november 2006 is bij het ministerie van Verkeer en Waterstaat het halteplan voor de stadsregio ingediend. De stadsregio geeft daarin aan dat in de periode tot 2014 869 bushaltes toegankelijk worden gemaakt. In die periode maken de gemeenten in samenwerking met de stadsregio 567 haltes toegankelijk. De Provincie maakt in de stadsregio ruim 100 haltes toegankelijk.

11. De Oversteek

Met de aanleg van de Waalsprong bij Lent zal de

bestaande Waalbrug extra belast worden. Daarom is er al enkele jaren een proces gaande ter realisatie van een tweede stadsbrug in Nijmegen. Dit proces is inmiddels zo ver gevorderd dat er kan worden begonnen met de bouw van de brug, genaamd 'De Oversteek'. Deze naam is een eerbetoon aan de heldhaftige oversteek van de geallieerden in september 1944 op de plaats waar de brug komt te staan. De Oversteek landt in de Waalsprong iets ten westen van het toekomstige centrumgebied (Citadel/Hof van Holland). De nog aan te leggen Graaf Alardsingel loopt vanaf dat punt door tot aan de Prins Mauritsingel/A325. Op de zuidoever landt de brug ten oosten van de Vasim. De Energieweg wordt aangepast en verbreed en doorgetrokken vanaf het Industrieplein tot aan de Waal door het bestaande bedrijventerrein dat opnieuw verkaveld wordt en Mercuriuspark gaat heten. In 2010 zal worden begonnen met de bouw van de brug en het is de verwachting dat de brug in november 2013 wordt opgeleverd.

2.3 Visie

De Stadsregio Arnhem Nijmegen initieert in samenwerking met private partijen, maatschappelijke organisaties, ondernemers en burgers een groot aantal projecten op het gebied van bereikbaarheid. Alle gezamenlijke initiatieven in de Stadsregio Arnhem Nijmegen leiden naar verwachting niet alleen tot een (directe) verbetering van de bereikbaarheid, maar indirect ook tot een betere leefomgeving, economie en gezondheid van de regio. Samengevat A-B-C: een Aantrekkelijke, Bereikbare en Concurrerende regio.

Burgemeester & wethouders van Nijmegen hebben in de discussienota Nijmegen Betrouwbaar Bereikbaar een visie neergelegd op de bereikbaarheid van de stad in de periode tot 2020 en de strategie om de stad goed bereikbaar te houden. Nadruk zal hierbij liggen op het kunnen bieden van een voorspelbare bereikbaarheid binnen aanvaardbare reistijden. Daartoe zal de doorstroming op de regionale en stedelijke hoofdwegen verbeterd moeten worden. Voorts zal de overstap tussen vervoerswijzen beter gefaciliteerd moeten worden bij te ontwikkelen transferia en moet het openbaar vervoer- en fietsnetwerk verder verbeterd worden.

3

Woningmarkt



STIJINGEN/DALINGEN INDICATOREN

	AANBOD	KOOPSOM	TRANSACTIES	MEDIANE VERKOOPTIJD	NIEUWBOUW
STADSREGIO	+8,5%	-6,2%	-28%	+39,8%	+17,4%
	6.815 woningen	€ 233.100	5.624	116 dagen	5.400 woningen
LANDELIJK	+3,8%	-6,5%	-30,1%	+30,8%	-10,6%
	180.900 woningen	€ 238.300	127.532	102 dagen	70.500 woningen

BRON: STRIJBOSCH THUNISSN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING, NVM, KADASTER, STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN, WOONNIEUWS.NL

Inleiding

De woningmarkt verkeerde in 2009 nog steeds in zwaar weer. De economische teruggang heeft verschillende negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt tot gevolg gehad: het aantal transacties nam af, de periode dat woningen te koop stonden werd langer en de prijzen daalden. De vrees bestaat dat door deze ontwikkelingen de nieuwbouwproductie nog verder zal terugvallen, waardoor de bouwsector in (nog) zwaarder weer terechtkomt. Daarom zijn er plannen gemaakt om de bouw van woningen en andersoortig vastgoed te stimuleren. De implementatie van de crisis- en herstelwet is hiervan een voorbeeld. De wet is onlangs goedgekeurd en zal waarschijnlijk dit jaar nog van kracht worden. De verwachting is dat eind 2010 begonnen kan worden aan de projecten die door deze wet doorgang kunnen vinden. Daarnaast is in 2009 door het ministerie van WWI € 395 miljoen uitgetrokken voor de Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouw. Dit bedrag is in drie tranches verdeeld. Diverse gemeenten in de stadsregio hebben met wisselend succes een beroep op deze regeling gedaan.

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in 2009 genoemd voor zowel de koop- als de huurmarkt in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en in Nederland. Daarna worden de grootste nieuwbouwprojecten in de stadsregio beschreven om een beeld te geven van wat er hier in de komende periode te gebeuren staat. Vervolgens wordt ingegaan op woningbeleid en de actuele trends in de woningmarkt. Dit hoofdstuk sluit af met een verdieping van het onderwerp stedelijke vernieuwing.

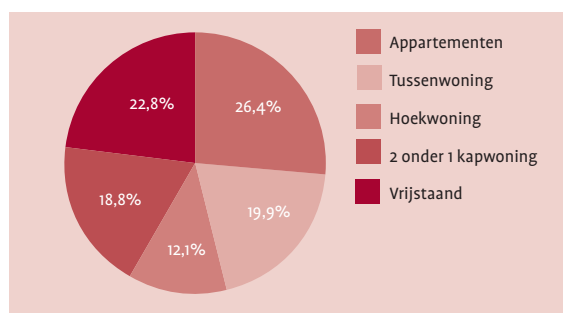
3.1 Marktontwikkelingen koopsector

Aanbod

Sinds ruim een jaar ziet iedereen de gevolgen van de kredietcrisis op de woningmarkt in het Nederlandse straatbeeld: een overvloed aan 'te koop-borden'. Opvallend is dat de aanbodstijging met name in de eerste helft van 2009 heeft plaatsgevonden. Het aanbod stabiliseerde zich in de tweede helft van 2009 tot ongeveer 181.000 woningen. Dit lijkt te duiden op een herstel in de woningmarkt, maar het feit dat daarna in 2010 jaar het aanbod niet verder toenam, doet niets af van de aanbodstijging van vorig jaar. Er is nog steeds sprake van grote aantallen onverkochte woningen in de markt. Deze ruime markt zorgt voor correcties in de vraag- en transactiepreisen van woningen, waarover meer in de volgende paragraaf.

In de stadsregio steeg het (geregistreerde) aanbod afgelopen jaar met ruim 8% tot zo'n 6.800 woningen (cijfers NVM). In vergelijking tot het landelijke beeld staan er in de regio relatief meer twee-onder-één-kap-woningen te koop. Vrijstaande woningen werden in 2009 in de stadsregio minder vaak te koop aangeboden dan in de rest van Nederland.

AANDEEL TYPE WONING IN PROCENTEN VAN HET TOTALE WONGINAANBOD IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN (2009)



BRON: NVM



Gemiddelde koopsom en prijsindex

Ten tijde van de Vastgoedrapportage van vorig jaar waren de gevolgen van de crisis al zichtbaar in de cijfers. De gevolgen van de economische omstandigheden waren echter nog niet zichtbaar in de prijzen. De gemiddelde koopsom van woningen steeg in 2008 in Nederland en in de stadsregio met circa 2% tot 3%. In 2009 was er echter wel sprake van een daling in de koopsom van woningen. Landelijk daalde de gemiddelde koopsom van woningen in 2009 met 6,5%. De stadsregio deed het iets beter, maar met een daling van 6,2% is ook hier sprake van een flinke terugval in prijs.

Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar de segmenten op de woningmarkt, valt op dat in bijna alle categorieën woningen in de stadsregio sprake is van een minder grote prijsdaling dan in de rest van Nederland. Alleen de prijs voor hoekwoningen nam in de stadsregio meer af dan gemiddeld in Nederland.

Hieronder is voor elke gemeente in de stadsregio de gemiddelde woningkoopsom weergegeven. Tevens is aangegeven of er sprake is van een stijging of daling ten opzichte van 2008. Er blijkt in 2009 duidelijk sprake van

GEMIDDELDE KOOPSOM STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN, 2004 – 2009

Jaar	Gemiddeld totaal	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
2004	217.374	157.393	206.878	188.986	272.035	403.357
2005	220.595	165.821	209.996	195.344	285.530	426.547
2006	233.181	171.968	223.907	205.668	292.380	448.388
2007	241.542	177.883	231.520	210.272	296.549	466.101
2008	248.582	177.435	235.497	214.180	312.451	474.487
2009	233.112	171.645	221.399	207.038	296.008	456.176
	-6,2	-3,3	-6,0	-3,3	-5,3	-3,9

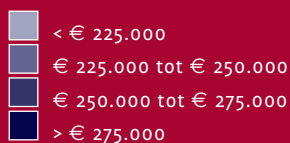
BRON: KADASTER

GEMIDDELDE KOOPSOM NEDERLAND, 2004 – 2009

Jaar	Gemiddeld totaal	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
2004	212.729	159.842	212.718	199.431	242.987	342.224
2005	222.705	164.914	220.914	208.205	257.004	369.986
2006	235.843	173.973	233.086	220.218	271.937	389.411
2007	248.324	185.747	243.055	228.597	283.259	413.739
2008	254.917	195.120	248.317	235.041	294.736	424.607
2009	238.258	186.370	233.981	225.890	270.606	393.149
	-6,5	-4,5	-5,8	-3,9	-8,2	-7,4

BRON: KADASTER

**GEMIDDELDE KOOPSOM VAN GEMEENTEN BINNEN
DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN:**



een daling van de woningprijzen in de stadsregio. Alleen de gemeenten Rijnwaarden en Mook en Middelaar laten een stijging zien van de gemiddelde koopsom voor een woning. Hierbij moet worden opgemerkt dat veel stadsregiogemeenten relatief weinig transacties op jaarbasis kenden (in 2009 respectievelijk 25 transacties in Rijnwaarden en 37 in Mook en Middelaar).

Een andere manier om prijsveranderingen te meten bij woningen is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het Kadaster. Deze wordt jaarlijks bijgehouden op provinciaal niveau. Deze rekenmethode hanteert indexcijfers om de prijzen van verkochte bestaande woningen weer te geven. Onderstaande tabel geeft de prijsindex weer. Ook hier is de prijsdaling voor Gelderland goed terug te zien: bij ieder woningtype is er in 2009 sprake van een daling van de prijs van minimaal 3,5% ten opzichte van 2008.

Verkooptijd

Woningen staan langer te koop, onder meer doordat het voor woningzoekenden moeilijker is geworden om bij de bank een financiering te verkrijgen voor de aankoop van een woning. De markt lijkt op slot te zitten. Mensen die de intentie hebben te verhuizen, krijgen hun oude woning moeilijker verkocht. Om niet met dubbele lasten geconfronteerd te worden, wachten huiseigenaren vervolgens zelf met de aankoop van een nieuw huis. Het gevolg is dat er weinig woningen verkocht worden; de woningen die verkocht worden, staan langer te koop. In Nederland

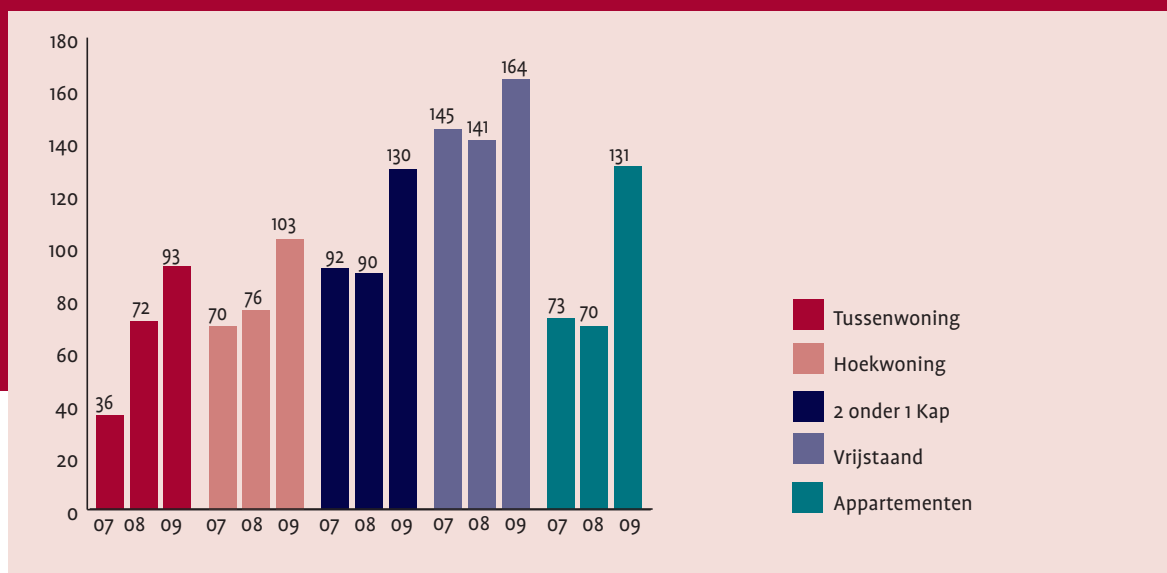
stonden in 2009 verkochte woningen gemiddeld 102 dagen te koop. In de stadsregio ligt dit cijfer nog wat hoger met 116 dagen. Ten opzichte van 2008 is dit een toename van bijna 40%.

Onderstaande grafiek geeft per type woning de gemiddelde verkooptijd in dagen aan. Ten opzichte van 2008 stonden alle typen woningen langer te koop. Met name de appartementen; die wachten bijna twee keer zo lang op een koper als in 2008.

PRIJSINDEX PROVINCIE GELDERLAND, 2005 – 2010

Jaar	Alle woningtypen	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
1-1-2005	98,0	99,4	98,1	98,1	98,9	92,7
1-1-2006	102,9	102,8	101,4	104,4	104,6	104,3
1-1-2007	105,7	104,3	104,6	105,0	105,2	108,1
1-1-2008	109,3	107,5	108,6	108,5	109,5	111,4
1-1-2009	110,5	106,7	109,0	108,5	109,0	116,4
1-1-2010	104,0	102,3	101,0	103,4	105,2	106,2
	-5,9	-4,1	-7,3	-4,7	-3,5	-8,8

BRON: KADASTER



BRON: KADASTER

Transacties

Het aantal transacties in Nederland en in de stadsregio heeft te lijden onder de gevolgen van de crisis: (zie tabel). Vorig jaar was er al een daling te zien van zo'n 10% in zowel de stadsregio als in Nederland. Dit cijfer liep in 2009 nog verder terug: met ruim 5.600 verkochte woningen in de stadsregio komt het aantal verkochte woningen ruim een kwart lager uit dan in 2008. De landelijke cijfers laten een nog ongunstiger beeld zien: In 2009 werden er ruim 30% minder woningen verkocht dan in 2008. Het totaal aantal transacties kwam uit op ruim 127.000. Deze cijfers

bevestigen het beeld van een woningmarkt die op slot zit. In paragraaf 3.3 worden de grootste nieuwbouwprojecten van de stadsregio genoemd. Bij veel nieuwbouwprojecten nemen ontwikkelaars en makelaars maatregelen om ervoor te zorgen dat de afzet van woningen op peil blijft. Zo worden bijvoorbeeld de coopsommen verlaagd, of er worden premies gegeven bij aanschaf van een woning. Ook komt het voor dat startersleningen makkelijker worden verstrekt. Allemaal maatregelen om de verkoop van (nieuwbouw)woningen te stimuleren.

TRANSACTIES IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN, 2004-2009

Jaar	Totaal	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
2004	7.785	1.918	1.152	2.588	1.098	705
2005	8.667	2.191	1.302	2.939	1.071	675
2006	8.794	2.212	1.258	2.881	1.150	708
2007	8.646	2.309	1.268	2.731	1.091	804
2008	7.557	2.106	1.148	2.438	967	677
2009	5.624	1.666	886	1.748	678	447
	-25,6	-20,9	-22,8	-28,3	-29,9	-34,0

TRANSACTIES IN NEDERLAND, 2004-2009

Jaar	Totaal	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
2004	191.891	54.703	23.389	61.536	20.019	21.559
2005	206.629	54.353	26.844	68.513	21.525	21.839
2006	209.767	52.657	26.136	71.305	22.092	22.258
2007	202.401	54.608	25.862	64.656	21.609	22.861
2008	182.392	54.117	23.949	59.689	19.303	19.968
2009	127.532	39.555	17.055	41.551	13.095	12.651
	-30,1	-26,9	-28,8	-30,4	-32,2	-36,6

BRON: KADASTER

3.2 Marktontwikkelingen huursector

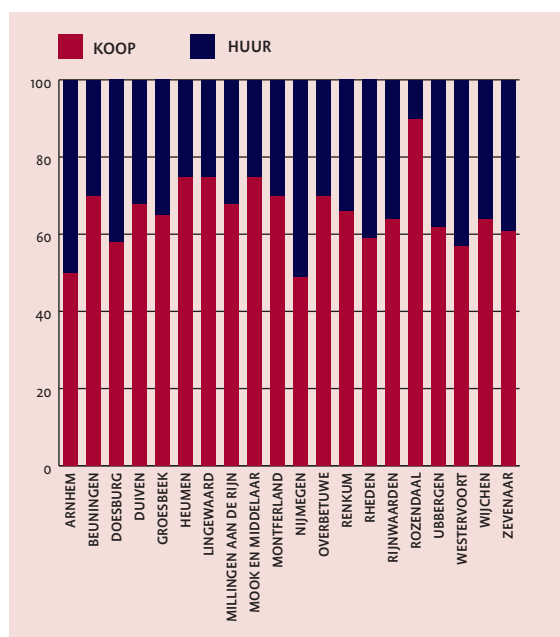
Regionale huurmarkt

In de Stadsregio Arnhem Nijmegen is Enserve de organisatie die toeziet op de woonruimteverdeling. Gemiddeld genomen is zo'n 30% tot 40% van alle woningen in de regio een huurwoning. Nevenstaande tabel laat grafisch de verhoudingen tussen koop en huur zien per gemeente. De twee grote steden Arnhem en Nijmegen huisvesten de meeste huurders; hier ligt de verhouding ongeveer fifty fifty. Rozendaal is de gemeente met het minste percentage huurwoningen, zo'n 10%.

Enserve, waarbij zo'n 90% van de woningcorporaties in de stadsregio is aangesloten, verzorgt de woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen in de stadsregio. Zij registreert jaarlijks hoe de dynamiek op de markt voor sociale huurwoningen zich ontwikkelt. In de onderstaande tabel is dit weergegeven voor de jaren 2002 tot en met 2009. De tabel laat zien dat de dynamiek in 2009 ongeveer op een zelfde peil als in voorgaande jaren is gebleven.

Het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning is in 2009 voor het derde achtereenvolgende jaar licht gestegen. Mogelijk is dit een gevolg van de onzekere tijden waardoor wellicht meer mensen voor de flexibiliteit van een huurwoning kiezen. Het aantal nieuw getekende huurcontracten ligt ook wat hoger dan in het voorgaande jaar; de mutatiegraad is vergelijkbaar met die van voorgaande jaren. Het aantal actief woningzoekenden (mensen die gedurende dit jaar minstens één keer op een advertentie hebben gereageerd) is in 2009 voor het eerst sinds 2002 weer gestegen.

VERHOUDING TUSSEN KOOP EN HUUR PER GEMEENTE



BRON: KADASTER

KENGETALLEN VOOR DE DRUK OP DE MARKT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN IN DE STADSREGIO ARNHEN NIJMEGEN, 2002-2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Reacties per woning	116	125	109	83	82	86	101	102
Aantal nieuwe huurcontracten	6.054	5.990	6.432	7.094	6.589	5.998	6.056	6346
Mutatiegraad	6,7%	6,8%	7,3%	8,0%	7,7%	6,8%	6,9%	6,9%
Actief woningzoekend	40.352	40.068	38.228	36.748	36.647	33.870	32.442	35.054

BRON: ENSERVE



Landelijke huurmarkt

De Nederlandse corporatiesector beschikte begin 2009 over ruim 2,4 miljoen woningen. In totaal werden er door corporaties vorig jaar 31.944 nieuwe woningen opgeleverd. Dat is 40% van alle nieuw gebouwde woningen. Daarvan waren er 22.951 bestemd als huurwoning. In 2009 werden er 16.222 huurwoningen uitgepond.

De huurprijzen van huurwoningen (zowel particulier als sociaal) zijn in 2009 licht gedaald, gemiddeld met zo'n 2,4%. Deze prijsdaling wordt niet zo zeer veroorzaakt door een absolute daling van de huren, als wel door een relatieve stijging van het aanbod in het segment tot € 800,- in verhouding tot het segment vanaf € 800,-. In 2009 was de landelijke gemiddelde huurprijs € 753,- ten opzichte van een prijs van € 773 in 2008. De grootste prijsstijging in Nederland deed zich voor in Amsterdam. Hier steeg de gemiddelde huurprijs met zo'n 9,5% naar een bedrag van € 1.328,-.

De verhuur van woningen, in aantallen verhuurde woningen, is in 2009 in Nederland toegenomen. Dit is deels te verklaren doordat mensen die een nieuwe woning hebben gekocht en hun oude woning door de moeilijke markt niet kwijt raken, er vaak voor kiezen om die oude woning tijdelijk te verhuren. Ook de nieuwbouw van sociale huurwoningen is het afgelopen jaar in Nederland toegenomen.

3.3 Toekomstige plannen en ontwikkelingen

Afgelopen jaar liep het project Tempo KAN! ten einde. De doelstelling was om in de periode 2005-2009 in de Stadsregio Arnhem Nijmegen ongeveer 24.500 nieuwbouwwoningen te realiseren. In de loop van 2010 wordt deze doelstelling gehaald. Circa 40% van de woningen geldt als 'betaalbaar', wat inhoudt dat de huurprijs voor deze woningen maximaal de huurtoeslag bedraagt of de koopprijs niet meer dan € 172.000 vrij op naam bedraagt. Het project is een succes te noemen, de doelstelling wordt gehaald. Voor de periode 2010-2020 staat een nieuwe verstedelijkingsopgave op de agenda. Later dit jaar worden er met de gemeenten nadere afspraken gemaakt over nieuw beleid voor de woningmarkt op basis van de ontwikkelingen.

In alle gemeenten in de stadsregio worden momenteel nieuwbouwprojecten ontwikkeld. Deze projecten variëren van enkele woningen tot het voltooiën van de bestaande VINEX-locaties. Hieronder worden de grootste projecten en eventuele recente ontwikkelingen genoemd.

ARNHEM, Schuytgraaf

In de nieuwe Arnhemse wijk Schuytgraaf zijn inmiddels zo'n 2.300 woningen verkocht en ruim 350 verhuurd. In totaal worden er zo'n 6.250 woningen in 25 buurten gerealiseerd. Elke buurt heeft zijn eigen identiteit; zo zijn er in de Amerikaanse Wijk woningen gebouwd in Amerikaanse stijl. Van de geplande 25 buurten zijn er reeds zeven opgeleverd, vijf andere buurten zijn grotendeels gereed of volop in aanbouw. Ook zijn momenteel voorzieningen als het medisch centrum en een brede school gerealiseerd.

MUTATIES VAN DE LANDELIJKE VOORRAAD SOCIALE HUURWONINGEN, 2003-2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nieuwbouw	13.629	10.710	15.820	18.495	23.386	21.027	31.944
Verkoop	14.260	12.000(±)	18.390	18.720	16.895	17.747	16.222

BRON: ENSERVE



BEUNINGEN, De Beuningse Plas

Al sinds 1995 wordt er in de Beuningse Plas woningbouw ontwikkeld. Het noordelijke deel is in 2003 voltooid. Het zuidelijke deel van de Beuningse Plas is nog in ontwikkeling. Het plan telt zo'n 525 woningen waarvan er al veel zijn verkocht. De Beuningse Plas onderscheidt zich door de gunstige ligging ten opzichte van Den Bosch, Arnhem en Nijmegen. Doordat de wijk nabij een oprit van de A73 ligt, zijn deze steden binnen een half uur bereikbaar. Ook de ligging aan het water van de Beuningse Plas draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de wijk.

DIDAM, Kerkwijk

Vorig jaar is ten zuiden van Didam begonnen met de bouw van woningen in Kerkwijk. De ontwikkeling zal tot 2014 duren en zo'n 400 koop- en huurwoningen omvatten. In april vorig jaar is de verkoop begonnen en eind 2009 werden de eerste bouwvergunningen afgegeven. Op dit moment wordt er gebouwd aan de eerste fase van de wijk. De tweede fase volgt in 2010 en de laatste fase staat voor 2012 op de planning. De wijk is met name bedoeld voor jonge gezinnen en starters. Zo'n 75% van de woningen zal voor maximaal € 172.000 vrij op naam verkocht worden.

ELST, Westeraam

Na voltooiing zal de gehele Westeraam, tussen Elst en de A325, 2.350 woningen tellen. De wijk is opgedeeld in 5 fasen. De eerste twee, Groenord en de Centrale zone, zijn gereed; de Lingebuurt volgt op korte termijn. Met de vierde fase, de Lanenbuurt met zo'n 500 woningen, is in 2009 begonnen met de bouw. Kregenbuurt is de laatste fase van Westeraam. Voor dit deelplan wordt momenteel nog gewerkt aan de stedenbouwkundige invulling.

HUISSEN, Loovelden

Ten westen van Huissen wordt al enige tijd gebouwd aan de wijk Loovelden. Deze wijk wordt ook gefaseerd gebouwd en zal naar verwachting in 2015 compleet gerealiseerd zijn. Er zullen dan zo'n 1.250 woningen staan. Eind 2009 is gestart met de bouw van een school in de wijk, deze wordt in 2010 in gebruik genomen. Looveld profiteert qua ligging van de toekomstige ontwikkelingen rondom park Lingezege, het 1.500 hectare grote park met een regionale voorzieningsfunctie voor de hele stadsregio. Dit grote natuur- en recreatiegebied wordt ten westen en zuidwesten van Loovelden gerealiseerd.

NIJMEGEN, Waalsprong

Nijmegen is al enkele jaren bezig de oversteek over de Waal te maken met de nieuwbouwwijk Waalsprong. Bij de realisatie van deze wijk komt veel meer kijken dan alleen het realiseren van de woningen. Zo wordt de A325 aangepast, zal de flessenhals in de Waal worden aangepakt door middel van de dijkteruglegging (voorziene realisatie: 2015) en komt er een tweede stadsbrug (voorziene realisatie: 2020).

De Waalsprong zal uiteindelijk 12.000 woningen tellen, waarvan er op dit moment zo'n 3.000 gerealiseerd zijn. De Boomgaard bij Oosterhout en Visveld bij Lent zijn inmiddels opgeleverd. De Elten bij Oosterhout is eveneens bijna gereed. Begin 2010 is begonnen met het bouwrijp maken van de gronden voor de wijk Laauwik bij Lent. Medio 2010 gaat daar de verkoop van woningen van start waarna in 2011 de eerste woningen worden opgeleverd. In 2009 is ook het bestemmingsplan Landschapszone vastgesteld, waarin ruimte is voorzien voor ongeveer 300 woningen waarvan ook een aantal waterwoningen.



WIJCHEN, Huurlingsedam

De woonwijk Huurlingsedam in Wijchen zal uiteindelijk zo'n 1.100 woningen tellen. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. De eerste fase (van zo'n 250 woningen) is inmiddels zo ver gevorderd dat begin 2010 de eerste woningen reeds zijn opgeleverd. Huurlingsedam heeft een duurzaam karakter: de woningen voldoen aan strenge energieprestatienormen en regenwater wordt binnen de wijk opgevangen en afgevoerd naar het Wijchense Meer (dat als onderdeel van de plannen verlengd wordt).

ZEVENAAR, Groot Holthuizen

De gemeente Zevenaar realiseert een grote uitbreidingslocatie van ongeveer 1.500 woningen ten zuidoosten van Zevenaar. Met de A12 en een nieuw te realiseren op- en afrit en het toekomstige station Zevenaar Oost, is Groot Holthuizen goed gesitueerd. De wijk is verdeeld in vier deelplannen met ieder specifieke eigenschappen. De Bem, de Holtkamp, Studentenplaats en de Tol. De Tol is als eerste in ontwikkeling gebracht. In de zomer van 2009 zijn hier de eerste woningen opgeleverd.

HERONTWIKKELING

Grootschalige herontwikkelingsprojecten komen in de regio voornamelijk alleen voor in Arnhem en Nijmegen. De wijken die worden geherstructureerd, en waarin afgelopen jaar nieuwe ontwikkelingen zijn geweest, worden hieronder toegelicht.

ARNHEM, Centrum-Oost

Het gebied ten oosten van de John Frostbrug en ten westen van de Van Oldenbarneveldtstraat zal in een reeks van jaren veranderen van een voormalig industriegebied in een aantrekkelijke woonwijk op een steenworp afstand van de binnenstad. Op het terrein van de voormalige Cobercofabriek zijn de sloopwerkzaamheden reeds voltooid. Verderop is Fluvium-Noord, op de plek van onder andere de voormalige gasfabriek, in ontwikkeling; hier kunnen onder andere de bewoners van de kleine woon-enclave Rijnwijk worden geherhuisvest. Daarna komen Groot-Rijnwijk, het oude Rijnwijk en de omliggende bedrijven, aan de beurt. Als eerste wordt het voormalige pand van de dienst Stadsbeheer op de hoek van de Broekstraat en de Van Oldenbarneveldtstraat verbouwd tot een centrum met ateliers en woningen voor kunstenaars.

ARNHEM, Klarendal, Geitenkamp, Het Broek en Zuid

In de Arnhemse krachtwijken en GSO III-wijken zijn in 2009 de wijkuitvoeringsplannen uitgevoerd door gemeente, corporaties en bewoners samen. In Klarendal/St. Marten is gewerkt aan de voorbereiding van het Multifunctioneel Centrum en woonzorgwoningen en aan de uitstraling van de Hommelsestraat/Hommelseweg. In het Arnhemse Broek zijn grootscheepse werkzaamheden ter verbetering van meerdere woonblokken. In de Geitenkamp is het ontwikkelingsplan 'Geitenkamp Gildewijk' opgestart. In Arnhem-Zuid ten slotte (Elderveld, de Laar, Vredenburg, Kronenburg) is met de bewoners gewerkt aan de uitvoering van een sociaal programma. In de wijkenaanpak wordt aandacht besteed aan de herontwikkeling van cultureel erfgoed en aan het realiseren van groenvoorzieningen. Er is veel aandacht voor ondernemers en investeerders om samen wijken te maken waar het goed wonen, opgroeien en ondernemen is.

ARNHEM, Malburgen en Presikhaaf

In de wijken Malburgen en Presikhaaf, die beide een gedifferentieerder woonmilieu moeten krijgen, is de herstructurering in volle gang. De woningvoorraad in deze wijken bestond vooral uit goedkope huurwoningen; door sloop, verkoop en nieuwbouw in andere segmenten ontstaat over enkele jaren een evenwichtiger mix. In Malburgen zijn al 1.500 nieuwe woningen verzezen, in Presikhaaf zijn de eerste 300 nieuwe woningen opgeleverd. In Malburgen en Presikhaaf samen zijn al ruim 1.500 woningen gesloopt. De komende jaren staat hier de sloop van nog eens 800 woningen op het programma. Na de herstructureringsoperatie zijn in Malburgen ruim 3.500 nieuwe woningen gebouwd en in Presikhaaf bijna 2.000.

ARNHEM, Saksen Weimar/Groene Treden

Op het terrein van de Saksen Weimar Kazerne in Arnhem Noord (ten westen van de Geitenkamp) ontstaat de komende jaren een bijzondere woonwijk. Onder de naam Groene Treden realiseren de projectontwikkelaars Giesbers/Westerbeek samen met woningcorporatie Vivare een breed woningbouwprogramma gecombineerd met aantrekkelijke voorzieningen. Het woningbouwprogramma omvat 425 woningen in verschillende prijsklassen en typen. In de Groene Treden wordt een onderscheid



gemaakt tussen 'Wonen en werken op de kazerne' en 'Wonen in het landschap'. De kazernegebouwen blijven grotendeels behouden. Binnen de bestaande casco's worden de gebouwen verbouwd tot wooneenheden gecombineerd met werkfuncties mede gericht op een kunstzinnige doelgroep. In dit deel van het plan wordt met name het betaalbare segment gerealiseerd. De sfeer van 'Wonen in het landschap' wordt in het overige deel van het gebied gerealiseerd. Daarvoor maken de ontwikkelaars gebruik van de niveaoverschillen in het plangebied. In dit plandeel vinden we de duurdere woningen, zowel grondgebonden woningen als (woonzorg)appartementen.

NIJMEGEN, Waalfront

Het Waalfront in Nijmegen is het gebied aan de zuidoever de Waal, tussen de spoorbrug en de toekomstige tweede stadsbrug. Na de herstructurering van het gebied moet er een aantrekkelijke, spraakmakende en inspirerende woonwijk staan die zo'n 2.650 woningen telt en circa 27.500 m² ruimte voor werk, cultuur, horeca, detailhandel en zorg. Het bestemmingsplan is inmiddels goedgekeurd en tevens zijn er subsidiegelden beschikbaar gesteld door provincie en het Rijk. Het plan is samen met omwonenden, ondernemers in het gebied en andere betrokkenen opgesteld. Aan de concrete invulling van de eerste fase van het gebied 'Handelskade' (met ongeveer 600 wooneenheden) wordt momenteel gewerkt.

NIJMEGEN, Hatert

Na de aanwijzing van Hatert als Vogelaarwijk is er een wijkactieplan 'Ongedeeld Hatert' opgesteld. Hierin zijn plannen opgenomen om de wijk te herstructureren. Het gaat om de bouw van in totaal circa 600 nieuwe woningen op verschillende locaties. Het worden woningen in alle segmenten: goedkope huurwoningen, middeldure huur- en koopwoningen en dure huur- en koopwoningen. Tevens wordt het wonen met zorg, voor ouderen en mensen met een functiebeperking, ingevuld. De eerste fase in de centrale zone van Hatert is gerealiseerd: 96 appartementen in huur en koop, voor diverse doelgroepen. Verder is zorgcomplex Nieuw Malderborgh herontwikkeld en is het nieuwe complex inmiddels opgeleverd. In de centrale zone worden naast woningen ook zorg- en welzijnsvoorzieningen gerealiseerd.

NIJMEGEN, Willemskwartier

Het Willemskwartier wordt al sinds enkele jaren geherstructureerd in verschillende fasen. Na de oplevering van de woningen aan de Genestetlaan zijn onlangs de woningen aan de Brederostraat opgeleverd (sloop en vervangende nieuwbouw van 57 woningen). De komende jaren worden in het Willemskwartier nog circa 300 woningen vervangen door nieuwe woningen in meerdere prijsklassen. De bouw van de tweede fase in de Brederostraat start dit jaar. De openbare ruimte wordt geheel nieuw ingericht. Met dit omvangrijke project, dat in fasen wordt uitgevoerd, wordt een flinke vernieuwing en versterking van het Willemskwartier beoogd.

3.4 Woningbeleid

Arnhem

Onderwerpen van het woningbeleid van de gemeente Arnhem waren nieuwbouw, leningen voor starters en aandacht voor de Krachtwijken. In januari 2010 heeft het college van burgemeester & wethouders de Arnhemse Woonagenda 2015 vastgesteld. De behandeling in de gemeenteraad volgt binnenkort.

In 2009 zijn er in Arnhem 1.333 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Verbouwing (bijvoorbeeld van kantoor naar woningen) en woningsplitsing meegerekend (170 stuks) brengt het totaal aan nieuwe woningen op 1.503. Het streefcijfer voor Arnhem is 1.000 woningen per jaar erbij en eind 2008 is gevierd dat dit aantal voor het eerst is gehaald. In 2009 is deze prestatie dus ruim overtroffen. De Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouw, waarvoor de minister van WWI in 2009 bijna € 400 miljoen beschikbaar heeft gesteld, moet voor diverse Arnhemse projecten de impuls geven om de bouw te starten. De gemeente Arnhem heeft het instrument Koperssubsidie ontwikkeld om de verkoop te stimuleren. Kopers kunnen tot € 10.000 subsidie ontvangen als zij een woning kopen waarvan de bouw in 2010 start. De gemeenteraad heeft in oktober 2007 besloten startersleningen te verstrekken aan kopers die voor het eerst een eigen woning kopen. Aanleiding voor de maatregel is dat deze groep door de gestegen huizenprijzen een eerste huis (net) niet meer



kunnen betalen. Het instrument levert een bijdrage aan een snellere doorstroming en betere afzetbaarheid van koopwoningen op de woningmarkt. Als huiseigenaren die iets duurder willen gaan wonen, hun huidige woning immers sneller en makkelijker kunnen verkopen, komen er ook sneller (betaalbare) koopwoningen voor starters beschikbaar. Nu de huizenprijzen zijn gedaald wordt de koopwoning voor starters beter bereikbaar; nu al komt een steeds groter aandeel van de transacties voor rekening van koopstarters (zij hoeven immers niet eerst de huidige woning te verkopen).

De komende jaren wordt in Schuytgraaf nog volop gebouwd. Hetzelfde geldt voor de herstructurering in Malburgen, die reeds vanaf 2004 in volle gang is. In Presikhaaf is in 2008 het eerste project opgeleverd, ook hier wordt de komende jaren veel gebouwd. In en om het Centrum is de voorbereiding van Rijnboog, Arnhem Centraal en Centrum-Oost (onder andere het Coberco-terrein) gaande; over enkele jaren worden hier de eerste woningen opgeleverd. Elders in en aan de randen van de stad zijn Tuin van Elden, Saksen Weimar, Arnhems Buiten en het Akzo-terrein locaties waar vanaf 2010 250 of meer nieuwe woningen verrijzen. De ombouw van het prostitutiegedeelte van het Spijkerkwartier is gestart met de verkoop van panden aan particulieren. Ook is hier ruimte voor nieuwbouw van 40 à 50 woningen.

Nijmegen

Het woningbouwbeleid van de gemeente Nijmegen, dat zich de afgelopen jaren onder meer richtte op meer tempo in de woningbouw, heeft zichtbaar resultaat opgeleverd. In de periode 2005 tot en met 2009 zijn in totaal zo'n 5.000 woningen opgeleverd. De gemeente zorgt voor voldoende planologische capaciteit om de vaart in de productie te houden. Door de economische crisis is realisatie van het woningbouwprogramma echter onzeker. Tot 2014 staan er zo'n 6.500 woningen geprogrammeerd. Of dit aantal wordt gehaald, is vooral afhankelijk van veranderende omstandigheden op de woningmarkt. Om de productie op peil te houden, heeft de gemeente diverse (financiële) maatregelen genomen. Verwacht wordt dat vanaf 2011 de woningbouwproductie in de Waalsprong weer stevig op gang komt.

Vorig jaar heeft de gemeente de Woonvisie geactualiseerd; dit jaar is de Woonvisie uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma voor 2010-2014. Centraal hierin staan een ongedeelde stad en het binden van bewoners. Wijken moeten een prettig woonklimaat hebben en variatie in het woningaanbod bieden om wooncarrières binnen de wijk mogelijk te maken. In het Uitvoeringsprogramma wordt concreet uitwerking gegeven aan een zestal opgaven: het inlopen van het woningtekort, doorgaan met de wijkaanpak, betaalbaarheid en kwaliteit, huisvesten van doelgroepen, woonruimteverdeling en segregatie en continuering van de aanpak van de particuliere voorraad.

Een nieuwe overkoepelende raamovereenkomst tussen gemeente en corporaties voor de periode 2010-2014 bevindt zich in de besluitvormingsfase. Op basis hiervan worden nieuwe bilaterale prestatieafspraken gemaakt. De gemeente blijft de ontwikkelingen op de woningmarkt scherp monitoren en bespreekt ze periodiek met alle betrokken partijen.

3.5 Trends

Een aantal actuele trends op de woningmarkt zijn:

- In de toekomst krijgen delen van Nederland te maken met bevolkingskrimp. Aan de ongebreidelde uitbreiding met nieuwbouwwijken lijkt een eind te komen. Met name in landelijke gebieden zijn nieuwbouwlocaties niet meer vanzelfsprekend. Op plaatsen waar wel wordt uitgebreid is er meer behoefte aan het afstemmen van de woningen aan de lokale woonwensen.
- Het ontwikkelen van woonzorgcomplexen blijft in de toekomst een rendabele investering. De ouder wordende bevolking heeft specifieke wooneisen. Hieraan wordt in weinig woningen tegemoet gekomen. Het combineren van wonen en zorgvoorzieningen is een gewild concept en marktpartijen proberen hier (hoewel niet altijd succesvol) op in te spelen.
- Binnenstedelijke herstructurering zal een steeds grotere rol gaan spelen in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Financieel gezien maakt dit de woningbouwopgave er niet gemakkelijker op. Herstructurering is duur en kan niet altijd op een rendabele manier gerealiseerd worden.

VERDIEPING: Stedelijke vernieuwing

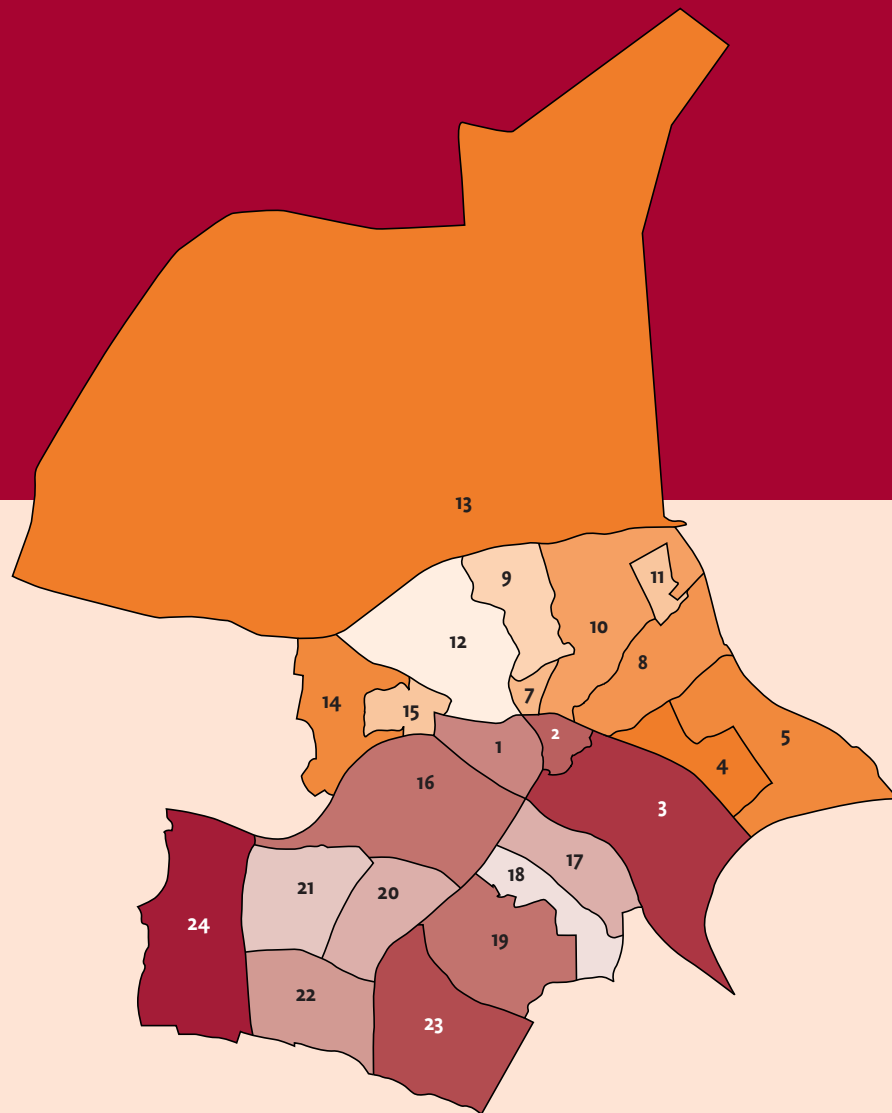
De vernieuwing van de stad zal in de komende decennia steeds meer in de bestaande stad plaatsvinden, ook in de gemeenten van de stadsregio. Langzamerhand zien we in veel steden een verschuiving optreden van de ontwikkeling van grote uitleglocaties naar de transformatie van bestaand stedelijk gebied. Veel steden zijn in de afgelopen decennia enorm hard gegroeid. Het is van belang dat de kwaliteit van de bestaande stad gehandhaafd blijft of wordt verbeterd. Het besef dat de bevolking steeds minder snel groeit, en op de lange termijn in bepaalde regio's daalt, speelt mee bij de omslag in het ruimtelijk beleid. In de stadsregio is nog geen sprake van krimp, maar ook hier zal de kwaliteit van de bestaande stad hogere prioriteit op de beleidsagenda krijgen.

Om de kwaliteit van de stad te verbeteren zijn investeringen nodig. De steden Arnhem en Nijmegen dragen, samen met marktpartijen en corporaties, zorg voor die investeringen door grote transformatieprojecten te initiëren en de naoorlogse wijken te vernieuwen. De aanwijzing van de krachtwijken door voormalig minister Vogelaar in 2007 maakte extra financiën vrij voor het herontwikkelen van enkele verouderde wijken. Maar ook de bewoners van de steden investeren in kwaliteit. Een belangrijk deel van de investeringen in de vernieuwing van de bestaande stad is afkomstig van woningbezitters.

Tegen die achtergrond is voor de Vastgoedrapportage gekeken naar de investeringen in woonwijken. Voor alle woonwijken van Arnhem en Nijmegen is nagegaan voor welk bedrag er in de afgelopen vijf jaar gemiddeld is geïnvesteerd per woning. De cijfers zijn daarbij uitgesplitst naar nieuwbouwinvesteringen in woningen (veelal door corporaties en projectontwikkelaars) en verbouwinvesteringen (veelal door eigenwoningbezitters). Hieruit blijkt in welke wijken uitbreiding en vernieuwing (nieuwe woningen worden gebouwd) heeft plaatsgevonden, en in welke mate de afgelopen jaren is geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van bestaande wijken (verbouwinvesteringen). Bestemmingsveranderingen, bijvoorbeeld van winkel naar woonbestemming, het splitsen of samenvoegen van woningen en andersoortige verbouwinvesteringen ten behoeve van woondoeleinden zijn hierin meegenomen. De tabellen laten duidelijk het verschil zien tussen de wijken waar stedelijke vernieuwing ook sloop en nieuwbouw betrof, zoals Malburgen, en de wijken waar de vernieuwing vrijwel alleen gericht is op investeren in de

bestaande bouw, zoals Geitenkamp. Het bijhouden van deze gegevens kan mogelijk een handig instrument worden om een vinger aan pols te houden hoe wijken zich ontwikkelen. Het teruglopen van de verbouwinvesteringen door particuliere woningbezitters, kan dan een signaal zijn dat een wijk in een neergaande ontwikkeling terechtkomt.

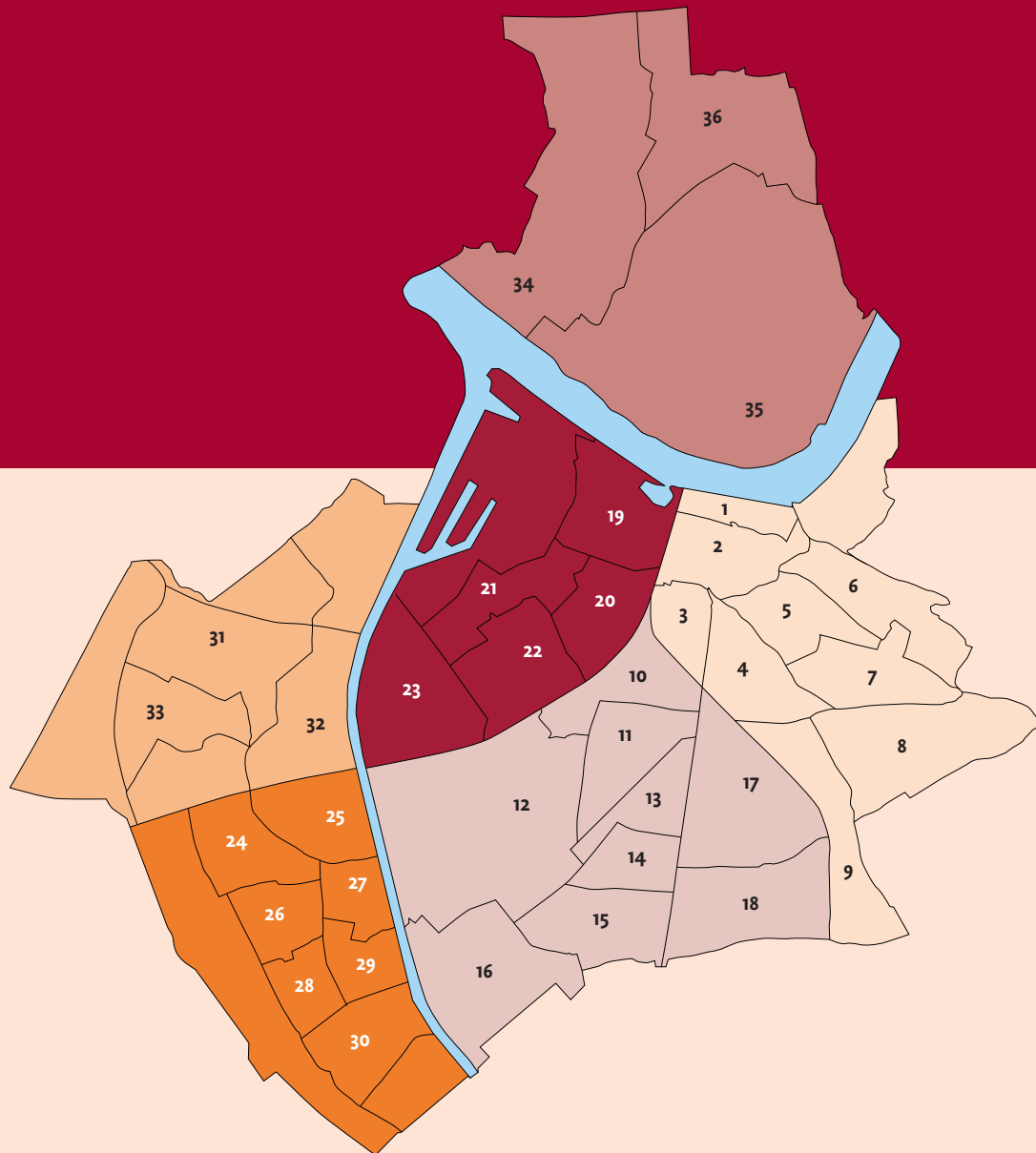




GEMIDDELDE INVESTERING PER WONING IN ARNHEM PER WIJK, 2005-2009

Wijk	Gemiddelde nieuwbouw-investering per woning	Gemiddelde verbouw-investering per woning
1 Centrum	2.084	2.742
2 Spijkerkwartier	361	3.331
3 Arnhemse broek	0	1.121
4 Presikhaaf West	9.795	350
5 Presikhaaf Oost	2.302	1.026
6 St Marten / Sonsbeek Zuid	0	996
7 Klarendal	1.355	1.458
8 Velperweg E.O.	5.647	1.799
9 Alteveer / Cranevelt	378	2.805
10 Geitenkamp	0	5.400
11 Monnikenhuizen	0	5.457
12 Burgemeesterwijk / Hoogkamp	167	2.970
13 Schaarsbergen E.O.	19.589	4.818
14 Heijenoord / Lombok	0	3.019
15 Klingelbeek E.O.	0	759
16 Malburgen West	25.675	244
17 Malburgen Noord-Oost	30.953	195
18 Malburgen Zuid-Oost	0	3.722
19 Vredenburg / Kronenburg	0	1.062
20 Elden	2.219	1.585
21 Elderveld	0	379
22 De Laar	0	619
23 Rijkerswoerd	2.010	1.126
24 Schuytgraaf	148.949	435

BRON: GEMEENTE ARNHEM



GEMIDDELDE INVESTERING PER WONING IN NIJMEGEN PER WIJK, 2005-2009

Wijk	Gem. verbouw-investering per woning	Gem. nieuwbouw-investering per woning	Wijk	Gem. verbouw-investering per woning	Gem. nieuwbouw-investering per woning
1	2.109	777	19	1.240	6.913
2	7.870	7.915	20	2.489	334
3	1.730	1.289	21	4.004	15.716
4	3.212	8.684	22	2.660	3.178
5	6.608	1.903	23	642	322
6	4.913	6.655	24	567	0
7	4.584	357	25	282	0
8	22.404	33.480	26	293	0
9	87.460	38.942	27	189	0
10	553	1.192	28	393	0
11	2.784	785	29	59	150
12	2.721	0	30	772	0
13	3.311	1.614	31	987	404
14	2.553	0	32	832	187
15	3.833	182	33	1.153	50
16	501	35	34	1.308	1.083
17	1.578	939	35	2.629	13.387
18	2.583	9.020	36	2.605	3.475

BRON: GEMEENTE NIJMEGEN

VERDIEPING: Interview

Popke Popkema

senior beleidsadviseur/woningbouwcoördinator gemeente Arnhem

Wat is de stand van zaken in Arnhem op gebied van stedelijke vernieuwing?

“De grootste stedelijke vernieuwingsprocessen in Arnhem spelen in de vier krachtwijken, waarbij in ruimtelijke zin na Malburgen nu vooral Presikhaaf in ontwikkeling is. Stedelijke vernieuwing moet volgens ons altijd samengaan met sociale vernieuwing. Dat was ook voor Vogelaar al de insteek, toen er voor elk van de vier wijken al plannen lagen. Die wijkplannen hebben we doorgezet, bijgesteld en tot uitvoering gebracht. De resultaten verschillen per wijk, ook afhankelijk van hoe ver het proces al is. Maar over het geheel zijn we positief, bijvoorbeeld omdat uit de wijkmonitoren blijkt dat de leefbaarheid overal vooruit gaat.”

Kan de bestaande stad de concurrentie met de grootschalige nieuwbouwprojecten wel aan, gezien de huidige markt?

“Ik denk dat het eerder andersom is: de uitleglocaties krijgen het steeds moeilijker om te concurreren met de binnenstedelijke. Het probleem zit in de veelheid aan plannen, zeker nu de vraag een grote terugval laat zien. Het aanbod in veel van die plannen zou ook nog eens vóór 2015 op de markt moeten komen. Dat komt omdat er nog te veel naar de korte termijn wordt gekeken, en te veel naar het afzonderlijke project op zich. Het geheel wordt dan uit het oog verloren; in Arnhem beseffen we nog maar pas dat we over een planvoorraad beschikken die voldoende is voor de komende 20 jaar.”

Maar hoe zou dat afstemmen van het aanbod op de vraag dan beter moeten?

“Door niet per se alle ballen in de lucht te willen houden. Ik weet dat dat moeilijk is, vooral de financiële belangen zijn immers groot, maar toch moeten er keuzes gemaakt worden uit de veelheid aan plannen. Want wat we tot dusver hebben gedaan om aanbod terug te brengen, te temporiseren, betref niet meer dan een vijfde deel en zie ik toch meer als vingeroefeningen. Het echte werk begint pas, zeker als we ons realiseren dat het aanbod maar beperkt te sturen is. Veel zit immers vast in bouwtitels en/of grondposities waarover ontwikkelende partijen al beschikken. Het beter sturen van het aanbod van woningen is een taak, een uitdaging waar de overheid voor staat. Twee dingen zijn daarin belangrijk: beter nadenken over ‘wat, waar en wanneer’ en minder appartementen.”

Wat bedoelt u met beter nadenken over wat, waar?

“De huidige markt laat zien dat er een andere manier van ontwikkelen moet komen. We zeggen al jaren vraaggericht te werken, maar doen dat in mijn ogen nog steeds niet. Nu zie je dat waar het aanbod echt tegemoet komt aan de vraag - ook waar het gaat om voorzieningen, ruimtelijke kwaliteit en parkeren - projecten nog steeds succesvol kunnen zijn. Kwantiteit hebben we genoeg, nu draait het om kwaliteit. Overheid en marktpartijen moeten daarom de afnemer gaan zien als opdrachtgever, op zoek gaan naar wat die afnemer wil vinden op een bepaalde plek in de stad. Ook de relatie met voorzieningen vraagt meer aandacht. Voor een uitbreiding als de Schuytgraaf betekent dat voldoende woningen realiseren om draagvlak te krijgen voor de beoogde voorzieningen. Voor het centrum betekent dat dat we niet per se alleen moeten denken aan appartementen, maar moeten nagaan of er geen andere concepten zijn die het geweldige voorzieningenniveau combineren met een bijzonder woonmilieu.”

Heeft de crisis gevolgen gehad voor de manier waarop partijen samenwerken bij stedelijke vernieuwing?

“Stedelijke vernieuwing gaat over lange, complexe processen. De crisis zorgt er in bepaalde processen voor dat er meer druk op die samenwerking komt te staan. Vaak gaat het over financiële aspecten of de randvoorwaarden die de gemeente stelt. Financieel heeft dan overigens ook betrekking op de gemeente, want uit- of zelfs afstel van projecten heeft ook gevolgen voor de gemeentekas. Veel hangt ook af van de personen en hun vaardigheid er samen uit te komen. En soms zie je dan dat een proces gewoon te lang duurt, waardoor de percepties die mensen van elkaar hebben niet meer worden bijgesteld. In dat geval is er vaak een verrassende draai in het proces nodig om de boel weer vlot te trekken.”

Kijkend naar de toekomst van stedelijke vernieuwing, waar liggen de kansen?

“De focus op kwaliteit die nodig is, is een kans op zich. Het is een kans om afwisselende stukken stad te maken met verschillende identiteiten, projecten die zijn toegespitst op hun locatie en de omgeving daarvan. Het is ook een kans voor het mengen van functies van wonen, werken en recreëren om zo te komen tot gebieden die door hun onderlinge variatie ook echt een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de stad als geheel. De afnemer centraal stellen bij èchte integrale gebiedsontwikkeling, luisteren naar de toekomstige bewoner, heeft verder als voordeel dat je te weten komt welke voorzeningen je precies moet realiseren. Bovendien: als mensen gevraagd wordt hoe hun toekomstige woonomgeving eruit moet zien, is het eerste deel van de marketing al gedaan.”

4

Kantorenmarkt



STIJGINGEN/DALINGEN INDICATOREN

	VOORRAAD	AANBOD	OPNAME	LEEGSTAND %	HUURPRIJZEN
STADSREGIO	+0,8% 1.505.300 m ²	+27,5% 216.800 m ²	-37,4% 68.000 m ²	+10,8% 176.000 m ²	-6,3% €120 €95-€190
LANDELIJK	+3,6% 47.300.000 m ²	+19% 5.530.000 m ²	-32,4% 1.055.000 m ²	+14,9% 6.290.900 m ²	-3,3% €145 €95-€350

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUUSVESTING, VASTGOEDMARKT.NL
 * DE LANDELIJKE LEEGSTANDCIJFERS ZIJN GROTER DAN DE AANBODCIJFERS. DIT KOMT DOORDAT DE AANBODCIJFERS EEN ONDERGREN VAN 500 M² HANTEREN VOOR DE PANDEN.
 DE LEEGSTANDCIJFERS HEBBEN GEEN ONDERGREN.

Inleiding

In 2009 is de economie in Nederland met circa 4% in omvang afgenomen. Deze ontwikkeling heeft haar effect gehad op de kantorenmarkt: de opname nam met 32% af tot circa 1.055.000 m², terwijl het aanbod met 19% toenam tot ongeveer 5.530.000 m². Daar waar vorig jaar circa 12% van de landelijke voorraad leeg stond, is dit percentage begin 2010 gestegen naar 14,9%. De totale leegstand op 1 januari 2010 (inclusief kantoorruimte kleiner dan 500 m²) bedroeg 6.290.900 m².

Het hoge aanbod en de lage opname duiden op een probleem waarmee de kantorenmarkt de komende jaren, in grotere mate dan nu het geval is, mee te maken krijgt: structurele leegstand en veroudering van panden. Het probleem wordt al enige tijd door de markt erkend, maar tot concrete herstructureringsprojecten heeft het nog nauwelijks geleid. Dit hoofdstuk gaat in op aanbod en opname van kantoorruimte, en op leegstand en prijsniveau. Daarna worden toekomstige plannen toegelicht en een aantal relevante trends genoemd. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk besteedt specifiek aandacht aan het aspect veroudering op de kantorenmarkt.

4.1 Aanbod en opname

Aanbod

De Arnhemse kantorenmarkt heeft na het relatief goede jaar 2008 in 2009 flink in moeten leveren. Dat is terug te zien in de cijfers. Het aanbod is in 2009 teruggekomen op het peil waar het ongeveer stond voor aanvang van de crisis: een stijging van 38%. In het centrum van Arnhem is in het begin van 2010 veel kantoorruimte aangeboden: bijna 90% meer ten opzichte van een jaar eerder. Hierbij moet worden opgemerkt dat er veel nieuwbouw op de markt is. De stijging van het aanbod wordt verder veroorzaakt, doordat veel kantoorgebruikers genoodzaakt zijn geweest in te krimpen waardoor er kantoorruimte vrijkomt. Van de in totaal 107 aangeboden panden in Arnhem zijn er 29 (27%) in het centrum gesitueerd. Acht panden in het huidige aanbod in het centrum van Arnhem betreffen nieuwbouwpanden.

Arnhem West laat een sterke procentuele daling zien in het aanbod van kantoorruimtes. Het gaat hierbij in absolute zin echter om een klein metrage kantoorruimte. Het belangrijkste gebied voor de kantorenmarkt in Arnhem is het gebied rond het Centraal Station. Hier zal in de komende jaren ruim 40.000 m² kantoorruimte worden opgeleverd. Circa 10.000 m² hiervan is momenteel in aanbouw. De goede bereikbaarheid en de centrale ligging van het gebied maken dit een toplocatie in Arnhem. Het project Arnhem Centraal draagt sterk bij aan de positie van Arnhem als kantorenstad.



AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED ARNHEM, 2006 - 2010

	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009	1-1-2010	Stijging/Daling	
Arnhem Centrum	26.000	33.300	37.400	27.500	47.400	89,8	▲
Arnhem Noord	25.800	24.800	26.300	22.600	26.500	17,3	▲
Arnhem Oost	31.800	52.700	49.200	32.300	40.700	26,2	▲
Arnhem West	11.000	5.300	7.100	1.300	400	-69,2	▼
Arnhem Zuid	54.300	28.500	30.500	27.900	39.400	41,2	▲
Totaal	149.200	144.600	150.500	111.600	154.400	38,4	▲

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED NIJMEGEN, 2006 - 2010

	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009	1-1-2010	Stijging/Daling	
Nijmegen Centrum	19.200	15.100	15.900	15.200	5.700	-62,5	▼
Nijmegen Oost	9.900	5.700	4.600	5.800	5.100	-12,1	▼
Nijmegen West	30.600	23.200	9.100	12.400	14.200	14,5	▲
Nijmegen Zuid (incl. Brab. Poort)	38.500	24.700	34.800	25.000	37.300	49,2	▲
Totaal	98.700	68.700	64.400	58.400	62.300	6,7	▲

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

In Nijmegen is het aanbod voor het eerst sinds drie jaar weer gestegen. Opvallend is echter dat in het centrum van Nijmegen het aanbod juist daalde met ruim 60 procent. De oorzaak hiervan is dat kantoorgebouw Metterswane (stationsgebied) uit het aanbod is genomen. Dit verouderde kantoorpand is gekocht door Talis en zal worden herontwikkeld tot onder meer woonruimte en commerciële functies. In Nijmegen Zuid is het aanbod het sterkst gestegen, deels als gevolg van het vrijkomen van een pand aan de Wijchenseweg (ruim 12.000 m²). Verder was er in Nijmegen sprake van enkele kleinere nieuwbouwprojecten die op risico zijn gebouwd. Deze staan momenteel grotendeels of geheel leeg.

Opname

De opname in Arnhem is in 2009 gedaald tot het niveau van voor 2008, een daling van 39%. In 2008 week de opname in Arnhem in positieve zin af van de landelijke trend door enkele grote transacties van onder andere Rijkswaterstaat, Ernst & Young en UVIT. Opvallend is dat in Arnhem Zuid en Arnhem West de opname toch sterk is gestegen. Dit is te verklaren vanuit enkele grote transacties (die overigens de Arnhemse kantorenmarkt vrijwel ieder jaar kent). In Arnhem West betrof een van de transacties bijvoorbeeld een pand van circa 20.000 m² (Tennet), 39% van de totale opname in Arnhem. In Arnhem Zuid zijn T-Mobile en Vestas verantwoordelijk voor respectievelijk 5.960 m² en 2.856 m² van de totale opname. Het zijn met name deze drie grote transacties die ervoor zorgen dat de opname in Arnhem toch op het niveau blijft van de jaren 2005-2007.



OPNAME VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED ARNHEM, 2005 - 2009

	2005	2006	2007	2008	2009	Stijging/Daling
Arnhem Centrum	19.500	16.200	15.400	24.800	10.101	-59,3 ▼
Arnhem Noord	9.600	3.700	14.600	17.900	4.386	-75,5 ▼
Arnhem Oost	12.700	5.500	7.100	29.700	4.311	-85,5 ▼
Arnhem West	1.100	4.100	5.600	9.000	21.371	137,5 ▲
Arnhem Zuid	10.800	26.000	3.800	3.100	11.191	261,0 ▲
Totaal	53.700	55.500	46.500	84.500	51.360	-39,2 ▼

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE PER DEELGEBIED NIJMEGEN, 2005 - 2009

	2005	2006	2007	2008	2009	Stijging/Daling
Nijmegen Centrum	1.900	2.300	2.800	4.900	2.600	-46,9
Nijmegen Oost	2.400	5.000	2.000	1.500	5.200	246,7
Nijmegen West	18.400	5.000	3.900	3.900	1.200	-69,2
Nijmegen Zuid (incl. Brab. Poort)	2.600	13.800	11.700	14.000	7.700	-45,0
Totaal	25.300	26.100	20.400	24.300	16.700	-31,3

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

De opname in Nijmegen is ook gedaald. Met ongeveer 16.700 m² kantoorruimte in 2009 valt de opname ruim 31% lager uit dan in 2008. De grootste transactie vond plaats in het havengebied in Nijmegen Zuid. Dit betrof circa 1.400 m². Positieve ontwikkelingen liggen wellicht in de toekomst: er zijn momenteel enkele partijen op zoek naar grote metrages kantoorruimten in Nijmegen. Traditioneel

gezien heeft Nijmegen een vrij smal aanbod als het gaat om kantoorpanden met grotere metrages. Momenteel staan echter enkele relatief grotere kantoorpanden in Nijmegen te huur, die wellicht in 2010 verhuurd kunnen worden.

In de onderstaande tabellen zijn de top 5 transacties in Arnhem en Nijmegen weergegeven.

TOP 5 TRANSACTIES ARNHEM, 2009

1	Tennet	Arnhem West	20.000 m ²
2	T-Mobile	Arnhem Zuid	5.960 m ²
3	Vestas	Arnhem Zuid	2.856 m ²
4	Nuon Energy	Arnhem Oost	2.443 m ²
5	HSK	Arnhem Centrum	2.328 m ²

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN MAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

TOP 5 TRANSACTIES NIJMEGEN, 2009

1	Plurn	Nijmegen Zuid	1.400 m ²
2	ANWB	Nijmegen Zuid	1.350 m ²
3	Alliantie Voortgezet Onderwijs	Nijmegen West	1.335 m ²
4	Plurn Werkenrode Groep	Nijmegen Zuid	1.250 m ²
5	Bol Accountants	Nijmegen West	1.130 m ²

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN MAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING



KANTORENMARKTRATIO VAN ARNHEM EN NIJMEGEN, 2004 - 2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Arnhem	30%	38%	38%	31%	76%	20%
Nijmegen	10%	26%	31%	32%	41%	27%
Nederland	26%	25%	32%	36%	33%	19%

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

Kantorenmarktratio

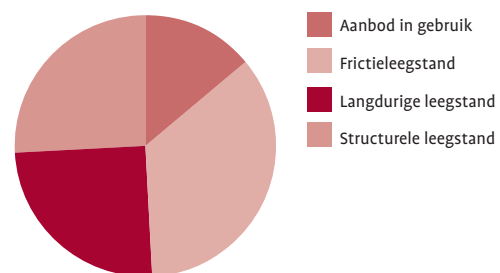
De kantorenmarktratio geeft de verhouding weer tussen de opname en het aanbod van kantoorruimte. De ratio is het percentage van de opname ten opzichte van het huidige metrage aanbod. Een percentage rond de 60-65% wordt door makelaars als een gezonde ratio beschouwd. De kantorenmarktratio voor de totale Nederlandse markt is met 19% als zeer ruim te typeren. In 2008 werd een vergelijkbaar percentage (20%) in Arnhem gerealiseerd. De ratio komt ultimo 2009 op 34% uit. Zonder de transactie van Tennet zou de ratio op 20% uitkomen. De Nijmeegse kantorenmarktratio is ook gedaald, wat kan duiden op een groter aantal leegstaande kantoorpanden, een verminderde opname van kantoorpanden of een combinatie van beide. In ieder geval wordt opgemerkt dat de kantorenmarkt in zowel Arnhem en Nijmegen is verruimd. De kantorenmarktratio in Nijmegen is sinds 2004 ieder jaar gestegen. Dit jaar is er voor het eerst sprake van een daling in de ratio.

4.2 Leegstand

De leegstand in Arnhem bedroeg op 1 januari 2010 130.900 m². Dit is 84,7% van het Arnhemse aanbod op dat moment (overigens wordt het aanbod dat nog in gebruik is, niet gerekend als leegstand). Ongeveer 53.800 m² van de leegstand betreft frictieleegstand, dit is 41,1% van de totale leegstand. Frictieleegstand wil zeggen dat de panden minder dan 1 jaar leegstaan. De overige 77.100 m² staat langdurig (langer dan 1 jaar) leeg. Van deze langdurige leegstand staat 39.200 m² (circa 3,6% van de totale voorraad) langer dan 3 jaar leeg en daarom kan deze leegstand als structureel worden bestempeld.

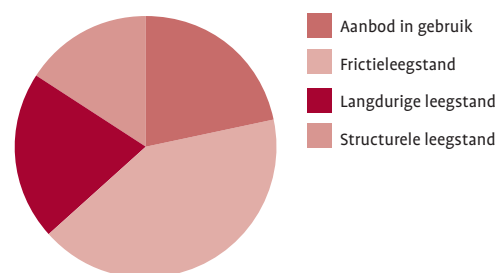
In Nijmegen stond op 1 januari 2010 circa 45.100 m² kantoorruimte leeg, dat is ruim 72% van het Nijmeegse aanbod op dat moment. Van de leegstand is zo'n 24.000 m² als frictieleegstand te typeren. Dit is een verdrievoudiging ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging komt grotendeels doordat een pand aan de Wijchenseweg leeg is komen te staan. Ook de eerder genoemde nieuwbouwprojecten die op risico zijn gebouwd en nu leeg staan, vallen onder de frictieleegstand. Ruim 21.000 m² van de Nijmeegse leegstand staat langdurig leeg; van deze circa 21.000 m² leegstand is ongeveer 9.000 m² structurele leegstand (circa 1,9% van de totale voorraad).

AANBOD ARNHEM GEDIFFERENTIEERD NAAR TYPE LEEGSTAND



BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

AANBOD NIJMEGEN GEDIFFERENTIEERD NAAR TYPE LEEGSTAND



BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING



4.3 Prijsniveau

De hoogste huurprijzen in de stadsregio worden betaald in het centrum van Arnhem. Hier bedraagt de tophuurprijs per m² per jaar zo'n €200 en de mediane huurprijs circa €175 per m² per jaar (exclusief BTW). De mediane huurprijzen op andere kantoorlocaties van Arnhem verschillen niet veel van elkaar. De huurprijzen voor kantoorvastgoed zijn in Nijmegen overwegend lager dan in Arnhem. De Nijmeegse economie is meer gebaseerd op de industrie en bedrijvigheid dan op zakelijke dienstverlening. In Nijmegen is het centrum eveneens de duurste locatie. Met top huurprijzen van circa €180 per m² per jaar en een mediane prijs per m² van ongeveer €150 per jaar is kantoorruimte in het centrum duurder dan in de overige gebieden in Nijmegen. Nijmegen West kent met een prijs van ongeveer €92 per m² het laagste prijsniveau.

Ondanks de economische recessie blijven de vraaghuurprijzen redelijk op peil. Dit geldt zowel voor de kantoorruimte in de stadsregio als in heel Nederland. Vaak wordt deze vraaghuurprijs echter niet betaald. Dit komt doordat er steeds vaker met zogenaamde incentives wordt gewerkt. Deze incentives zijn maatregelen die een potentiële huurder of koper moeten overhalen het pand te huren of te kopen zonder dat de prijs omlaag gaat. Hierbij moet gedacht worden aan huurvrije perioden en afbouw- of interieurkostenvergoeding. Op deze manier blijft de waarde van het vastgoedobject gehandhaafd en kunnen er toch aantrekkelijke voorwaarden worden geboden aan huurders van kantorenvastgoed.

4.4 Toekomstige plannen en ontwikkelingen

ARNHEM, Centraal

Dankzij inzet van het Rijk, de provincie, de stadsregio en de gemeente is aanvullende financiering veilig gesteld. De bouw van de transferhal start in 2011. Het totale plangebied zal circa 80.000 m² kantoorruimte bevatten. Enkele van deze kantoorpanden zijn reeds voltooid (circa 35.000 m², met onder andere Rijn- en Parktoren (incl. WTC) en hoofdkantoor UVIT. De transferhal is ontworpen met een reizigersstroom van in totaal 110.000 reizigers per werkdag als uitgangspunt. Op basis van de aanvullende financiering wordt het aanbestedingsproces opnieuw in gang gezet. Begin 2010 wordt duidelijk wat de exacte opleverdatum van de transferhal gaat zijn.

ARNHEM, Arnheems Buiten

Arnheems Buiten is het voormalige KEMA-terrein. Het voormalige Businesspark Arnhem is nu een open park waar men kan werken en wonen. Het Arnheems Buiten ligt zowel in de gemeente Renkum als in de gemeente Arnhem. De ontwikkelingscombinatie BGB (BAM, Giesbers, Business Park Arnhem) heeft op basis van de randvoorwaarden van beide gemeenten de structuurvisie opgesteld. Er zijn plannen om op Arnheems Buiten 40.000 m² kantoor te ontwikkelen. Op korte termijn zal gestart worden met de nieuwbouw van de hoofdkantoren van Tennet en Kema (gezamenlijk een kleine 30.000 m²).

MEDIANE HUURPRIJZEN PER DEELGEBIED ARNHEM, 2009

	2009
Arnhem Centrum	175
Arnhem Noord	150
Arnhem Oost	150
Arnhem West	165
Arnhem Zuid	150

MEDIANE HUURPRIJZEN PER DEELGEBIED NIJMEGEN, 2009

	2009
Nijmegen Centrum	150
Nijmegen Zuid (incl. Brab. Poort)	120
Nijmegen Oost	120
Nijmegen West	92

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISING

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISING



ARNHEM, IJsseloord II

IJsseloord 2 is een businesspark aan de Pleyroute en A12. De parkachtige omgeving en de herkenbare architectuurkenmerken IJsseloord 2. Duurzame kwaliteit staat hoog in het vaandel. IJsseloord 2 biedt bedrijven verschillende mogelijkheden: een kantoor met bedrijfshal, bebouwing met open ruimtes, of verschillende kantoreenheden.

NIJMEGEN, FiftyTwo Degrees, fase 1b, fase 2 en fase 3

De realisatie van 52 Degrees is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Neerboscheweg en Winkelsteeg. In het oostelijke deel van bedrijventerrein de Winkelsteeg is een gebiedsontwikkeling gestart. Het betreft de onderdelen Topsport Innovatie Park (TIP), 52 Degrees, Novio Tech Campus (zie hoofdstuk 6: Bedrijventerreinen), Station Goffert en bijbehorende infrastructurele aanpassingen.

Na realisatie van fase 1a, met zijn markante gebouw met 'knik' aan de Nieuwe Dukenburgse weg, wordt begonnen met fase 1b aan de Neerboscheweg. Fase 1b omvat de realisatie van een hotel, wellness en 'showcase' (multi-functionele ruimte voor onder andere theater, congres en expositie) met een totale oppervlakte van 14.481 m². Fase 1b wordt uitgevoerd tussen 2009-2014. Fase 2 betreft de mogelijke realisatie van zo'n 10.000 m² kantoorruimte maar hierover zijn geen contractafspraken met de ontwikkelaar gemaakt. Fase 3 behelst de realisatie van 300 appartementen. Wanneer de planstudie van Prorail wordt goedgekeurd in naar verwachting 2010, kan NS-station Goffert in 2012 worden geopend.



IMPRESSIE VAN METTERSWARE.

BRON: VOORTGANGSRAPPORTAGE NIJMEGEN.

PLANVOORRAAD NIEUWBOUWKANTOREN (M² BVO) ARNHEM

Locatie	Planvoorraad nieuwbouw	
	Totaal	Binnen 5 jaar op de markt*
Centrum	136.000	50.000
Noord	0	0
Zuid	125.000	65.000
Oost	104.000	44.000
West	40.000	27.000
Totaal	405.000	186.000

* FASERING AFHANKELIJK VAN MARKTONTWIKKELINGEN

PLANVOORRAAD NIEUWBOUWKANTOREN (M² BVO) NIJMEGEN

Locatie	Planvoorraad nieuwbouw	
	Totaal	Binnen 5 jaar op de markt*
Centrum	10.000	0
Noord	65.000	0
Zuid (Brab. Poort)	12.000	12.000
Oost	0	0
West	5.000	0
Totaal	92.000	12.000

* FASERING AFHANKELIJK VAN MARKTONTWIKKELINGEN



NIJMEGEN, Metterswane

Het gebouw Metterswane aan het stationsplein in Nijmegen is aangekocht door Talis. Momenteel onderzoekt Talis hoe de locatie succesvol herontwikkeld kan worden. De huidige economische situatie maakt dit niet makkelijker. Voorlopig voorziet het plan in 1.400 m² kantoorruimte, alsmede ruimte voor huurwoningen, studentenwoningen, horeca en ruimte voor een hotel. De start van de realisatie staat gepland in 2011. De herontwikkeling van Metterswane past binnen de ontwikkeling van Stationsgebied Nijmegen CS.

NIJMEGEN, Waalsprong

Voor het nieuwe stadsdeel Waalsprong is voor het centrumgebied Citadel een kantorenprogramma gedefinieerd van 110.000 m². In de huidige marktomstandigheden is dat niet meer realistisch. In het Masterplan Citadel is het programma daarom teruggebracht tot 65.000 m², verdeeld over de Graaf Allardsingel (noordkant) en het Stationsgebied.

4.5 Trends

De trends die zich voordoen op de kantorenmarkt zijn:

- De huurprijzen worden minder transparant. Steeds vaker wordt er gebruik gemaakt van incentives (zie ook par. 4.3). Het gevolg van deze incentives is dat de huurprijzen, met name op locaties met veel structurele leegstand, een vertekend beeld geven. In werkelijkheid zijn de huurprijzen lager dan op papier.
- De invloed van maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid op de kantorenmarkt neemt toe. Klanten doen prettiger en meer zaken met bedrijven die zelf verantwoordelijkheid nemen voor de omgeving waarin ze werken.
- Structurele leegstand van kantoorpanden is niet langer een tijdelijk fenomeen dat weer verdwijnt wanneer de economie zich heeft hersteld. Het motto: 'Die panden komen in betere tijden wel weer vol' geldt niet meer. Het besef dat een gedeelte van de kantorenmarkt kansloos is geworden, lijkt door te dringen. Nu is het tijd om beslissingen te nemen: van de markt halen, herstructureren, of herbestemmen? In de volgende paragraaf meer over de structurele leegstand op kantoorlocaties.
- De kwaliteit van gebouwen wordt steeds belangrijker in verhouding tot de kwantiteit. Er wordt meer gekeken naar wat de klant wil.
- In de toekomst neemt naar verwachting de hoeveelheid vierkante meter kantoorruimte per persoon af, onder andere door invloeden als het 'nieuwe werken' (minder op kantoor, meer thuis/onderweg, alleen op kantoor voor afspraken/coördineren).
- Het bouwen op risico is bijna geheel verdwenen. Nieuwe ontwikkelingen komen slechts van de grond wanneer er een afzetgarantie is of wanneer de belegger of ontwikkelaar het vastgoed kan financieren met eigen vermogen.

VERDIEPING: Veroudering op de kantoren- markt: problemen met structurele leegstand

Telkens wanneer de economie stagneert, zien we op de Nederlandse kantorenmarkt in rap tempo leegstand ontstaan in de bestaande kantorenvorraad. Het aanbod van kantoren neemt toe, doordat een deel van de vraag naar kantoorruimte wegvalt. Dit resulteert, zoals we in deze rapportage hebben kunnen zien, in een sterke daling van de opname en een stijging van de leegstand. De leegstand concentreert zich in belangrijke mate in het wat oudere segment van de kantorenmarkt. Deze oudere kantoorpanden kunnen de concurrentie met nieuwe panden niet aan en komen soms langdurig leeg te staan. De FGH bank stelt dat in 2009 zo'n 45% van alle leegstaande kantoorpanden in Nederland structureel (dus 3 jaar en langer) leegstond. De cijfers van de stadsregio zien er beter uit: 30% van de Arnhemse leegstand betreft structurele leegstand en 20% van de Nijmeegse leegstand staat structureel leeg. Desalniettemin is de drang om dit probleem aan te pakken steeds groter bij partijen die actief zijn op de vastgoedmarkt.



VERDIEPING: Interview

Jacco Vogelaar

directeur Bedrijfsmatig onroerend goed bij
Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars in Arnhem

Kunt u een beeld schetsen van de ontwikkelingen in de kantorenmarkt in het afgelopen jaar? Wat is bijvoorbeeld de impact geweest van de economische omstandigheden?

“In 2008 hebben veel grote partijen besloten om naar een nieuwbouwlocatie te verhuizen. Vervolgens zijn ze in afwachting van de realisatie van de nieuwbouw hun bestaande panden op de markt gaan brengen. De hoge opname in 2008 resulteert dus in een toename van het aanbod van 2009. Over het algemeen is de aanbodstijging in de stadsregio, maar met name in Arnhem als de kantorenstad van de regio, fors te noemen. Wat je ziet is dat er toch enkele volumineuze transacties door grote bedrijven zijn gedaan, die de cijfers wat omhoog tillen. Maar de drijvende kracht achter de kantorenmarkt in de regio is het midden- en kleinbedrijf. Het is juist deze sector die in het afgelopen jaar weinig heeft ondernomen op de kantorenmarkt. Deze bedrijven hebben het momenteel druk genoeg om de bedrijfsvoering gaande te houden en dus staan verhuizingen op een laag pitje. Er is wel even sprake van geweest dat ondernemers zich op de markt hebben gewaagd in een poging tot herlocatie. Maar vaak zie je dat ze naar een korte periode weer met de huidige verhuurder om tafel gaan zitten en het lopende contract verlengen. Een groeiende trend die wij constateren, is dat men besluit een deel van de eigen ruimte onder te verhuren. De partijen die wel zijn verhuisd, gaan overigens voornamelijk van groot naar klein, daar waar ze vroeger vaker van klein naar groot verhuisden.”

Als de recessie voorbij is, waar liggen in de toekomst dan de kansen in de stadsregio?

“Het stationsgebied in Arnhem is in de toekomst dé kantorenlocatie. Het is een locatie met uitstraling en ook een locatie waar de grote bedrijven met aanzien naar toe willen. Er zijn wel enkele ontwikkelingen geweest waarbij bijvoorbeeld Akzo Nobel en Arcadis een deel van de bedrijfsvoering verplaatsten naar de Randstad. Dit heeft te maken met de

tendens dat veel bedrijven hun hoofdkantoor toch in de Randstad willen hebben. Het overgrote deel van de bedrijfsvoering blijft echter gewoon in de regio. Op het gebied van werkgelegenheid en vraag naar kantoorruimte verandert er dus vrijwel niets. Voor Arnhem speelt nog mee dat het de provinciehoofdstad is. Partijen kiezen bij het zoeken naar kantoren in de regel vaker voor een provinciehoofdstad met de voordelen van de aanwezige overheid. Zwolle is hiervan ook een voorbeeld.

Daarnaast denk ik dat duurzaamheid bij de ontwikkeling van kantoorlocaties een steeds grotere rol gaat spelen. Vaak nemen ondernemingen de factor duurzaamheid op in het programma van eisen. Veel ondernemers zijn er mee bezig.”

De kantorenmarkt kenmerkt zich door groeiende leegstand die steeds structureler van aard wordt. Dit heeft te maken met de huidige conjuncturele situatie. Wat is de aard en omvang van deze problematiek in de stadsregio?

“De leegstand concentreert zich met name in perifere kantoorlocaties. Deze locaties zijn vaak nogal eenzijdig en belangrijke voorzieningen ontbreken. Het concept van de perifere locaties is een beetje achterhaald. Wat wij momenteel in de markt zien, is dat er duidelijk meer behoefte is aan binnenstedelijke kantoorlocaties. Daar is sprake van gemengde gebieden en daar zijn voorzieningen aanwezig zoals horeca, winkel- en recreatievoorzieningen. Steeds meer gebruikers zijn bereid om het gebrek aan parkeerplaatsen in de binnenstad te accepteren in ruil voor deze voorzieningen. Dit is een positieve ontwikkeling, de binnenstad wordt hierdoor versterkt. De eentonige locaties aan de rand van de stad zijn op lange termijn minder aantrekkelijk.

In de stadsregio is er niet per definitie sprake van probleemgebieden. Het zijn vaak grotere panden die individueel door de stad verspreid staan. Er zijn bijvoorbeeld grote kantoorpanden die in woonwijken gesitueerd zijn. Ook is vaak de leeftijd van het pand een oorzaak van leegstand. Voor dit

soort panden is in mijn optiek herbestemming de beste optie. Denk bijvoorbeeld aan (studenten)huisvesting, hotel of wonen. Gelukkig wordt in zowel Arnhem als Nijmegen voor enkele van dit soort panden al gewerkt aan herbestemming.”

De structurele leegstand concentreert zich dus in de voorraad met de minste kansen op de markt. Wat moet er nu concreet gebeuren om deze structurele leegstand niet nog groter te laten worden in de toekomst?

“De markt heeft nu nog een aantal jaren nodig om weer te komen tot een normaal niveau van vraag en aanbod. Hierbij moet een gedeelte van het aanbod worden herontwikkeld of volledig gerenoveerd. Er zijn nu zelfs gebouwen die je helemaal kunt afschrijven; ze doen niet meer mee op de markt. Dit betekent dus in sommige gevallen dat het pand gesloopt zou moeten worden. Voor de eigenaren van dit vastgoed is dit financieel gezien een bittere pil, maar er komt een moment dat je kunt stellen dat je geen huurder meer in je kantoorpand krijgt. Bij binnenstedelijke locaties is er meer kans om op een economisch verantwoorde manier zo’n locatie te herontwikkelen of te herbestemmen.

Aan de ene kant is er dus het dure en pijnlijke proces van het herontwikkelen of herbestemmen van incourante panden, aan de andere kant is het belangrijk om nieuwbouwontwikkelingen te temporiseren. Toch is er voortdurend vraag naar hoogwaardige nieuwbouw, waardoor je die niet compleet kunt stilleggen. Deze vraag zul je in de toekomst zoveel mogelijk moeten situeren in de binnensteden en in de bestaande, aangrenzende perifere locaties. Op deze manier creëer je een ‘gezonde’ schaarste in de markt waardoor de herontwikkeling van panden ook vaak aantrekkelijker wordt.”

Als u de nieuwe colleges van burgemeester en wethouders van de stadsregiogemeenten zou mogen adviseren, wat zou u dan zeggen over de rol van de overheid in het vraagstuk van de structurele leegstand van kantoorpanden?

“Een belangrijke factor die meeweegt in het investeren in de verouderde kantoorlocaties, is de lange termijn. In de toekomst krijgt Nederland te maken met krimpregio’s. Dit wil zeggen dat in deze regio’s de bevolking en de werkgelegenheid zullen afnemen. De vraag naar kantoormatig vastgoed zal hier ook afnemen en voor de eventuele verouderde kantoorpanden is sloop dan misschien wel onvermijdelijk. Het goede nieuws voor de stadsregio is dat bij ons deze ontwikkeling zeker de komende dertig jaar nog niet zal plaatsvinden. Met andere woorden: het is economisch verantwoord om te investeren in de verouderde locaties. Mijn advies zou dus luiden: gemeenten, pak dit probleem nu aan door minder in te zetten op nieuwbouw op locaties aan de rand van de stad. Concentreer je nieuwbouwplannen op de A-locaties en creëer hiermee schaarste op de markt. Hierdoor wordt het financieel haalbaar om de verouderde locaties aan de periferie die er nog zijn aan te pakken. Wanneer de overheid haar daadkracht laat zien door nieuwbouwontwikkelingen te faseren, zal de markt volgen.”

5

Winkelmarkt



Inleiding

Het jaar 2009 was voor de detailhandel in Nederland over het algemeen een jaar van omzetsdaling. De omzet daalde met 4,9% ten opzichte van het jaar 2008. De verkoopprijzen zijn nagenoeg gelijk gebleven, maar de dalende afzet is de reden dat de omzetsdaling in absolute zin ongeveer 5 miljard euro bedroeg. De achterliggende reden van deze ontwikkeling is ook hier het economische klimaat.

De meeste winkeliers merkten aan hun inkomsten dat consumenten minder uitgeven, maar het zijn voornamelijk de speciaalzaken en eenmanszaken op de B- en C-locaties die het moeilijk hadden en nog steeds hebben. Op deze locaties is normalerwijs ook sprake van meer leegstand dan op de A-locaties, de verwachting is dan ook dat de leegstand op de B- en C-locaties zal toenemen.

In dit hoofdstuk wordt anders dan voorgaande jaren in zijn algemeenheid niet gekeken naar de voorraad, aanbod en opname van de gemeenten Arnhem en Nijmegen, maar wordt met name ingegaan op de binnensteden van Arnhem en Nijmegen. Op deze manier worden gegevens van de winkels met een klein metrage in de binnenstad niet vertroebeld door gegevens van de grotere perifere winkels. Zo tracht de Vastgoedrapportage een accuraat beeld te geven van de ontwikkelingen in de detailhandel in de binnensteden van Arnhem en Nijmegen. Voorgaande jaren zijn deze cijfers niet gepresenteerd waardoor in dit hoofdstuk geen vergelijkingen kunnen worden gemaakt met 2009 of de jaren daarvoor.

Als eerste komen de marktontwikkelingen aan de orde, daarna de toekomstige plannen en ontwikkelingen en trends. De laatste paragraaf bevat een verdiepende bespreking van het Ringstraten Offensief in Nijmegen. Hoe zijn de ring- en aanloopstraten in Nijmegen aangepakt? En waarom op die manier? De wethouder van Stedelijke Ontwikkeling (tot eind april 2010 wethouder van Economische Zaken), mevrouw Kunst, vertelt wat de Nijmeegse aanpak uniek en succesvol maakt.

5.1 Marktontwikkelingen

Arnhem

Het afgelopen jaar vonden in de binnenstad van Arnhem 40 winkeltransacties plaats met een totaal metrage van ongeveer 9.600 m² winkelvloeroppervlak. De voorraad in de binnenstad van Arnhem bedraagt nu in totaal ruim 126.000 m² winkelvloeroppervlak. Het grootste gedeelte hiervan bevindt zich op B1- en C-locaties. Duidelijk is te zien dat de leegstand en het aanbod zich voornamelijk op de B- en C-locaties bevindt. Het zijn voornamelijk deze locaties die tijdens de laagconjunctuur met meer leegstand te maken krijgen dan de A-locaties. Op B- en C-locaties bevinden zich veel eenmanszaken en speciaalzaken en het zijn deze winkels die vaker financieel kwetsbaarder zijn voor bijvoorbeeld omzetsdalingen zoals die van het afgelopen jaar. Ook is te zien dat de huurprijzen in de afgelopen jaren zijn gestegen en dat die, in combinatie met de hierboven genoemde factoren, zorgen voor een toegenomen aantal mutaties op de B- en C-locaties. Verder is op te merken dat er op de A-locaties vrij weinig transacties hebben plaatsgevonden. Dat komt ook omdat veelal een winkelruimte al was verhuurd zonder dat die zichtbaar op de markt was aangeboden. Een interessante ontwikkeling is de opening van een warenhuis van Bestseller van zo'n 2.000 m² aan de Vijzelstraat. Bestseller is het moederconcern van onder andere Jack & Jones en Vera Mode.

De B-locaties zijn meestal de aanloopstraten van en naar de A-locaties. Deze aanloopstraten komen vaak uit op parkeerplaatsen, stopplaatsen van het openbaar vervoer, fietsenstallingen en dergelijke. Deze aanloopstraten hebben minder passanten omdat er meerdere aanlooproutes zijn. Bij C-locaties gaat het om de uitlopers van het winkelbestand. Voor de kleine ondernemers op B- en C-locaties is het nodig om onderscheidend te zijn om te kunnen concurreren met de A-locaties.

De ervaring leert dat een goede en unieke zaak de aantrekkelijkheid en het aantal passanten van een hele straat omhoog kan trekken. De Koningsstraat is hiervan een goed voorbeeld. De komst van onder andere een Douwe Egbertswinkel heeft een positieve invloed gehad op de hele straat.



Nijmegen

Voor Nijmegen is het stadscentrum het voornaamste winkelgebied. Daar is en wordt geïnvesteerd in de hoofdstraten, zoals de Broerstraat en de Burchtstraat, en in de ringen aanloopstraten. De binnenstad van Nijmegen heeft met circa 113.000 m² winkelvloeroppervlak en ongeveer 515 vestigingen, een relatief groot winkelvloeroppervlak. Dit hangt onder meer samen met de relatief grote panden uit de wederopbouwperiode en met de brede en gevarieerde winkelsamenstelling. Ondanks dat kan momenteel niet aan de vraag vanuit de markt naar grote binnenstedelijke winkelpanden worden voldaan. Dat blijkt ook uit het aantal leegstaande panden in het stadscentrum dat sinds 2005 een stabiel beeld geeft, met een lichte daling in 2009. Uit de nota Toerisme blijkt dat de binnenstad in Nijmegen de voornaamste reden is voor bezoekers om naar Nijmegen te komen.

In Nijmegen kan duidelijk onderscheid worden gemaakt

tussen de A1- en A2-straten als Broerstraat, Burchtstraat en Marikenstraat enerzijds en de B1- en B2-straten als de ringstraten Hertogstraat, Van Welderenstraat en Lange Hezelstraat anderzijds. Uit de Stadscentrummonitor blijkt dat de Broerstraat qua passantenstromen nog altijd de belangrijkste positie inneemt: deze straat wordt door circa 68% van de bezoekers van de binnenstad bezocht, gevolgd door de Grote Markt (55%) en Marikenstraat (52%). De ringstraten zijn de straten die om het A1-kernegebied zijn gesitueerd. De passantenaantallen van de ringstraten zijn beduidend lager: Van Welderenstraat (13%), Hertogstraat (13%) en Lange Hezelstraat (7%). Deze lagere passantenaantallen in de ringstraten zijn niet per definitie negatief. In de ringstraten hebben zich meer speciaalzaken gevestigd sinds het Ringstraten Offensief van de gemeente Nijmegen. Uit onderstaande tabel blijkt dat de A-locaties minder met leegstand van doen hebben dan de B- en C-locaties.

VOORRAAD, AANBOD EN LEEGSTAND IN DE NIJMEEGSE BINNENSTAD PER 1-1-2010

Nijmegen	A1	A2	B1	B2	C	Totaal
Voorraad aantal winkels	65	66	304	160	203	794
Metrage voorraad	15.500 m ²	16.010 m ²	43.846 m ²	21.007 m ²	17.304 m ²	98.634 m ²
Aanbod aantal winkels	0	4	8	12	18	42
Metrage aanbod	0 m ²	908 m ²	2.372 m ²	3.300 m ²	1.981 m ²	8.561 m ²
Leegstand aantal winkels	0	1	2	5	4	12
Metrage leegstand	0 m ²	187 m ²	476 m ²	1.084 m ²	490 m ²	2.237 m ²

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUUSVESTING

VOORRAAD, AANBOD EN LEEGSTAND IN DE ARNHEMSE BINNENSTAD PER 1-1-2010

Arnhem	A1	A2	B1	B2	C	Totaal
Voorraad aantal winkels	52	38	174	104	215	583
Metrage voorraad	19.123 m ²	10.619 m ²	47.085 m ²	16.873 m ²	32.014 m ²	126.058 m ²
Aanbod aantal winkels	2	0	10	4	20	36
Metrage aanbod	505 m ²	0 m ²	2.194 m ²	650 m ²	3.320 m ²	6.669 m ²
Leegstand aantal winkels	1	0	4	4	12	21
Metrage leegstand	425 m ²	0 m ²	970 m ²	650 m ²	2.757 m ²	4.802 m ²

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUUSVESTING



Filialiseringsgraad

De filialiseringsgraad geeft aan hoeveel procent van het totaal aantal winkels tot een filiaalbedrijf of andere samenwerkingsvorm behoort (en dus niet zelfstandig is). Op de A-locaties varieert de filialiseringsgraad van 70% tot soms boven de 90%. In deze rapportage wordt hierna uitsluitend naar de filialiseringsgraad van de B- en C-locaties gekeken, dit om de verdrinking van zelfstandigen uit de stadscentra in Nijmegen en Arnhem inzichtelijk te krijgen. Filialiseringsgraad is niet per definitie iets negatiefs. Er zijn mensen die geen waarde hechten aan een uitgebreid en gedifferentieerd winkelaanbod. Aan de andere kant van het spectrum vinden veel mensen het jammer dat de ondernemers die uniek zijn voor de stad, steeds vaker uit het straatbeeld verdwijnen.

De filialiseringsgraad in Arnhem is in 2009 sterk toegenomen op de B-locaties. Op B1-locaties zijn dit jaar de ketens met een percentage van 52% voor het eerst in de meerderheid. Op de B2-locaties steeg de filialiseringsgraad naar 21%. Arnhem heeft in de laatste jaren veel prijzen gewonnen op het gebied van de kwaliteit van de binnenstad. Veel winkelketens willen zich graag vestigen in een ontwikkelende binnenstad. De stijgende filialiseringsgraad lijkt dus niet alleen veroorzaakt te worden door zelfstandigen die het zwaar hebben, maar tevens door de ketens die zich graag in Arnhem willen vestigen. Opvallend is dat op de C-locaties het percentage met 5% is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Hier is nu 12% van de winkelpanden gehuurd door ketens. Deze daling kan het gevolg zijn van het toegenomen animo van winkelketens voor

de B-locaties, waardoor de zelfstandige ondernemers zich vaker vestigen op de C-locaties.

In Nijmegen valt op dat de B2-locaties meer in trek zijn bij winkelketens dan de B1-locaties. Dit komt mede doordat er in Nijmegen vrij weinig verschil zit tussen B1- en B2-locaties. Op papier wordt dit onderscheid wel gemaakt, maar de Nijmeegse B-locaties zijn als behoorlijk gelijkwaardig aan te merken. Ook het feit dat de Nijmeegse B2-locaties maar 48 winkels hebben, kan invloed hebben op de cijfers. De cijfers kunnen hierdoor vertekend raken.

Wanneer de cijfers van het afgelopen zes jaar grafisch worden weergegeven, is duidelijk te zien dat zelfstandige ondernemers op B- en C-locaties steeds meer concurrentie krijgen van filiaalwinkels en winkelketens op de B- en C-locaties. Daar waar op de A-locaties vaak zo'n 80% van de winkels door winkelketens wordt beheerd, begint dit percentage ook op te lopen bij de overige locaties in de binnensteden van Arnhem en Nijmegen. Alleen op de C-locaties lijkt de filialiseringsgraad vrij constant te blijven. In Arnhem is dit percentage zelfs licht gedaald in de afgelopen jaren. Dit is te verklaren doordat steden inzetten op het stimuleren van zelfstandige ondernemingen op die locaties. Nijmegen is enkele jaren geleden begonnen met het initiatief om de ringstraten weer aantrekkelijk voor ondernemers te maken. Dit initiatief lijkt zijn vruchten af te werpen: de passantenaantallen en het aantal banen in de ringstraten stegen in 2009. Nijmegen heeft in 2009 de landelijke prijs gewonnen van meest diverse winkelstad; Nijmegen heeft de meeste diversiteit aan

FILIALISERINGSGRAAD B- EN C-LOCATIES IN DE BINNENSTEDEN VAN ARNHEM EN NIJMEGEN, 2005-2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Arnhem B1	34%	36%	37%	41%	42%	52%
Arnhem B2	14%	13%	13%	16%	15%	21%
Arnhem C	15%	18%	18%	17%	17%	12%
Nijmegen B1	21%	29%	28%	28%	29%	31%
Nijmegen B2	25%	29%	29%	17%	34%	38%
Nijmegen C	13%	14%	14%	14%	12%	14%

BRON: LOCATUS



winkels. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de aantrekkelijke Nijmeegse ringstraten waar de typisch Nijmeegse bedrijfjes zijn gevestigd.

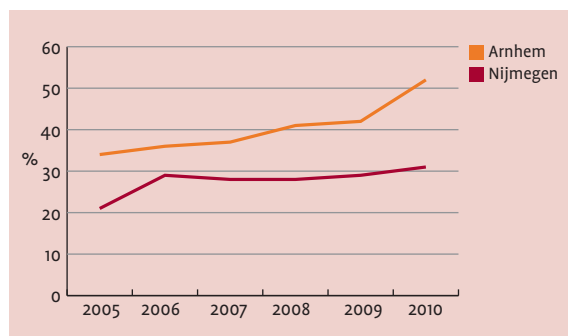
Passantenstromen

Huurprijzen worden in de winkelmarkt grotendeels bepaald door standplaatskwaliteit, wat weer deels wordt bepaald door passantenstromen. De A1-locaties zijn de gebieden, die meestal gelegen zijn tussen twee publiektrekkers, waar de meeste passanten dagelijks voorbij komen. In Arnhem is dit de Ketelstraat met gemiddeld circa 40.000 passanten per dag. In Nijmegen is de Broerstraat met ruim 38.000 passanten gemiddeld per dag de drukste winkelstraat. Alle locaties die tussen de 50 en 70% van het aantal passanten hebben van de A1-locaties, worden als A2-locaties bestempeld. B1-locaties hebben een passantenstroom tussen de 25 en 50% van de A1-locaties en bij B2-locaties ligt dit percentage tussen 10 en 25%. De overige locaties zijn C-locaties.

Het aantal passanten blijft, ondanks de economische omstandigheden, vrijwel op peil in de binnensteden. Wel is te merken dat de klantenbestedingen achteruitgaan. Ook zijn er enkele looprouteverschuivingen te verwachten, die ook een effect hebben op de detailhandelmarkt. In Arnhem heeft enkele jaren geleden een looprouteverschuiving plaatsgevonden door de realisatie van het Musiskwartier en de opening van de Media Markt. In Nijmegen is in de toekomst door de herontwikkeling van Plein 44 en de Bloemerstraat een looprouteverschuiving te verwachten. Ook in de Burchtstraat spelen enkele ontwikkelingen met ketens. Dit zal naar verwachting ook een effect hebben op de looproutes in de binnenstad.

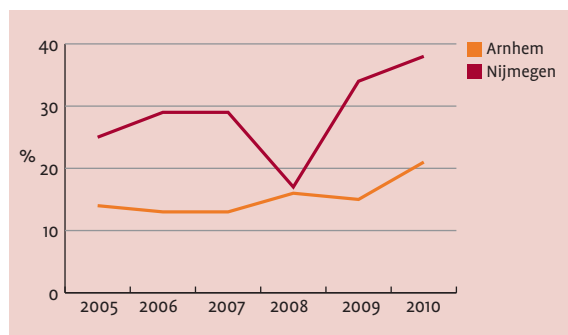
De kwaliteit van een winkelgebied wordt dus onder andere bepaald door passantenstromen. Er zijn echter ook andere factoren die meewegen in de aantrekkelijkheid van een winkelgebied. Het beeld dat mensen hebben van een winkelgebied kan ook bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Deze perceptie is te beïnvloeden door bijvoorbeeld exclusievere winkels te groeperen. Als daarnaast de openbare ruimte aantrekkelijk wordt ingericht, in samenhang met fraaie architectuur, zodat er bijvoorbeeld een cluster winkels in een historische setting ontstaat, kun je hiermee de beeldvorming van het winkelend publiek beïnvloeden.

ONTWIKKELING FILIALISERINGSGRAAD B1-LOCATIES ARNHEM EN NIJMEGEN, 2005-2010



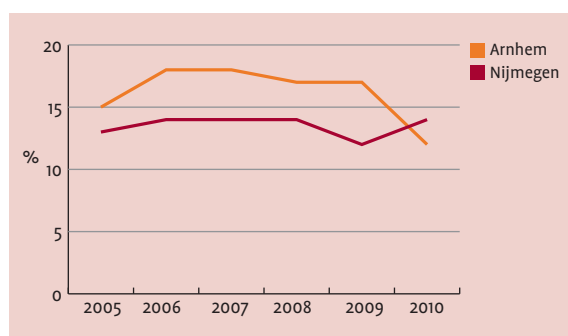
BRON: LOCATUS

ONTWIKKELING FILIALISERINGSGRAAD B2-LOCATIES ARNHEM EN NIJMEGEN, 2005-2010



BRON: LOCATUS

ONTWIKKELING FILIALISERINGSGRAAD C-LOCATIES ARNHEM EN NIJMEGEN, 2005-2010



BRON: LOCATUS



Impressie van Marialaan.
BRON: Voortgangsrapportage Nijmegen.



Impressie van Plein 1944.
BRON: Voortgangsrapportage Nijmegen.

Dit is een andere manier om naar kwaliteit in winkelgebieden te kijken dan de gebruikelijke passantenstromen, branches en vierkante meters. Locatus onderzoekt sinds enkele jaren deze ‘zachte’ data en kwam tot de conclusie dat dergelijke clusters in het exclusieve segment er nog niet zijn. Het hoogwaardig winkelaanbod is er wel, maar het is ruimtelijk versnipperd. Aan de onderkant van de markt is echter wel de aanwezigheid van ‘discountstraten’ te herkennen.

5.2 Toekomstige plannen en ontwikkelingen

Lopende projecten

ARNHEM, Centraal

Afgelopen jaar is de financiering voor de aanleg van de OV-Terminal rond gekomen. Dit wil zeggen dat er vanaf oktober 2009 is begonnen met de aanleg van de perrontunnel. Aan de OV-Terminal zal in de tweede helft van 2010 worden begonnen. De oplevering van het gehele project, met de 6.000 m² winkelvloeroppervlak die bij dit project is ingepland, zal naar alle waarschijnlijkheid rond 2014 – 2015 kunnen plaatsvinden.

ARNHEM, Bartokkwartier

Het Bartokkwartier (ook wel BK40 genoemd) wordt een thematisch winkelgebied met voornamelijk winkels in de mode en lifestyle sector. Het gebied bevat veel monumentale panden die moeten worden gerenoveerd en zal zo'n 3.300 m² winkelvloeroppervlakte bevatten. In september 2009 is gestart met de renovatie van het gebied. Enkele maanden later werden een tweetal panden van het gebied getroffen door een brand. Het plan zal hierdoor op enkele punten moeten worden aangepast.

ARNHEM, monumentale postkantoor aan het Jansplein

Het voormalige postkantoor in de binnenstad van Arnhem, gebouwd omstreek 1890 naar een ontwerp van architect Cornelis Hendrik Peters, wordt de locatie voor de nieuwe vestiging van Selexyz Dekker v.d. Vegt en La Place. Het vloeroppervlak van het postkantoor bedraagt circa 1.200 m², verdeeld over twee lagen. Daarvan is circa

850 à 900 m² gereserveerd voor de boekhandel en circa 250 tot voor horecaformule. Begin dit jaar is gestart met de verbouwing van het pand. De verbouwing zal zo'n elf maanden gaan duren.

ARNHEM, Schuytgraaf

In Schuytgraaf staat een nieuw winkelcentrum gepland. De realisatie hiervan is door marktomstandigheden vertraagd. De meest reële schatting is nu dat er in 2012 kan worden begonnen met de bouw, en dat in 2013 de oplevering zal plaatsvinden. Eind november 2009 is wel een tijdelijke supermarkt geopend. Tot de oplevering van de in totaal circa 11.400 m² zullen inwoners van Schuytgraaf bij die supermarkt hun dagelijkse boodschappen kunnen doen, of kunnen uitwijken naar winkelcentrum Kronenburg, Elst of Driel.

NIJMEGEN, West Nijmegen

In Nijmegen wordt gewerkt aan de herontwikkeling van enkele winkelcentra in het westelijk deel van de stad. De huidige ontwikkeling betreft een nieuw buurtwinkelcentrum aan de Marialaan. Hier wordt ruim 4.500 m² winkelvloeroppervlak vernieuwd in het kader van het plan ‘Nieuwe voorstad’. Het plan is nog niet voltooid, maar er is inmiddels begonnen met de verkoop van enkele tientallen woningen die ook bij het plan horen. Ook aan het programma van het Waalfront en parkeergarage Hezelpoort zal - in zeer beperkte mate - de functie detailhandel worden toegevoegd.

NIJMEGEN, Plein 1944

Plein 1944 wordt herontwikkeld, en in het nieuwe plan is plaats voor ongeveer 12.160 m² ruimte voor winkels, horeca en leisure. Er wordt binnenkort begonnen met de werkzaamheden op de locatie. Er zijn positieve ontwikkelingen met betrekking tot de verhuur na de herontwikkeling. In november 2009 werd 6.900 m² winkelruimte verhuurd aan Primark. De winkel aan Plein 1944 wordt na Rotterdam het tweede filiaal van het Britse concern. Primark is een grootschalige kledingwinkel, en de verwachting is dat deze winkel een positieve invloed zal hebben op de passantenstromen aldaar. Naar verwachting kan in 2010 met de bouw begonnen worden en hoogstwaarschijnlijk wordt de winkel aan de noordzijde van het plein in 2013 geopend.



NIJMEGEN, Waalsprong

Aan de overkant van de Waal, schuin tegenover de Nijmeegse binnenstad komt het winkelcentrum van de Waalsprong. In dit centrum, de Citadel, komt zo'n 30.000 m² aan vloeroppervlak voor detailhandel. Hiervan is 20.000 m² reguliere detailhandel en de overige 10.000 m² grootschalige detailhandel. Deze Citadel wordt het verzorgingscentrum voor de ongeveer 30.000 inwoners die Nijmegen-Noord zal tellen. Er zal worden begonnen met de bouw in 2013. Er zullen ook nog een tweetal kleinere buurtwinkelcentra worden gerealiseerd in Nijmegen-Noord, te weten in Lent (Laauwik) en in Groot-Oosterhout.

NIJMEGEN, Westzijde station Nijmegen Centraal

De afgelopen jaren is vooral aan de oostzijde van het station Nijmegen geïnvesteerd omdat hier de ingang van het station ligt. Het spoor vormt nu nog een barrière tussen Nijmegen-West en het centrum. Op dit moment is de bereikbaarheid van het station vanaf de westzijde niet optimaal. De westkant heeft echter de mogelijkheid om zich te ontwikkelen tot een levendig gebied waar ruimte is voor vervoer, werk, onderwijs, winkelen, ontspanning en wonen. De gemeente vindt het belangrijk om te investeren in de westelijke spoorzone vanwege de komst van de stadsbrug en de ontwikkeling van het Waalfront. De gemeente, het ministerie VROM, Prorail en de NS gaan de komende tijd een mobiliteitsvisie maken voor het hele gebied rondom het Centraal Station. Daarnaast wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt en wordt de financiële haalbaarheid onderzocht. Op basis van de uitkomsten hiervan wordt besloten of en welke plannen worden uitgevoerd.

5.3 Trends

Enkele trends die zich voordoen op de winkelmarkt zijn:

- Een toename van het combineren van winkelen en leisure. Hiermee wordt meer het accent gelegd op de beleving van de consument tijdens het winkelen. Winkelen wordt geen doel maar een activiteit, funshoppen is de term die hierbij past. In plaats van slechts het verkopen van het product, nemen winkels steeds vaker de 'belevingsfactor' mee in hun winkelbeeld. Voorbeelden hiervan zijn single brand stores zoals Apple, Heineken, Nespresso en Rituals.
- Zakelijke dienstverlening wordt steeds vaker gecombineerd met detailhandel. Veel banken, verzekeraars et cetera willen een als een vorm van service aan de klanten dicht bij de klant staan. Hiervoor gebruiken ze steeds vaker een winkelachtige formule waardoor klanten gemakkelijk binnen kunnen lopen en zaken kunnen regelen.
- Steeds meer producten worden online verkocht. Het aantal e-tailers groeit explosief. In 2009 zal naar schatting 20% meer omzet gemaakt worden in webshops dan in 2008. De voorspellingen zijn dat in 2012 zo'n 10% van alle detailhandelsaankopen via het internet gedaan zal worden. Deze groei gaat ten koste van de fysieke winkels in de steden. Winkeliers die in de toekomst het winkelen op internet en het winkelen in de fysieke winkels goed kunnen combineren, zullen de winnaars van de toekomst zijn.
- Een tijdelijke trend is dat er op A1 locaties in deze tijden vaker outlet formules zijn te vinden. Wanneer panden tijdelijk leegstaan kunnen deze winkels er tijdelijk in. Outlet winkels zijn sterk afhankelijk van passantenstromen dus voor kortere perioden is het voor hun interessant om op A1 locaties te zitten.

VERDIEPING:

Het belang van de ringstraten voor de binnensteden

Opkomst en neergang van winkellocaties worden in belangrijke mate bepaald door ontwikkelingen in consumentenvoorkeuren, dynamiek in de retailsector en het ruimtelijk-economisch beleid van overheden. In een markt waarin sprake is van een teruglopende behoefte aan extra vierkante meters winkelloppervlak leidt de ontwikkeling van nieuwe winkelgebieden al snel tot de onttrekking van loopstromen aan bestaande winkellocaties. Het behoud van bestaande winkellocaties vormt een belangrijk uitgangspunt voor het Nederlandse detailhandelsbeleid. Desondanks functioneren lang niet alle winkellocaties goed en wordt een groeiend aantal winkellocaties in hun voortbestaan bedreigd. De zogenaamde aanloop- en ringstraten in de binnensteden worden door velen gezien als uitermate belangrijk voor de kwaliteit van het winkelaanbod, maar toch heeft dit gedeelte van het binnenstedelijk winkelgebied het vaak niet makkelijk. Op deze locaties is vaak sprake van bovengemiddelde leegstand en soms verloedering van winkelgebieden. In deze gebieden doen zich vaak ook problemen voor met betrekking tot bijvoorbeeld de belevingswaarde en veiligheid.

Er zijn een aantal oorzaken aan te wijzen waarom deze delen van de binnensteden minder goed functioneren. In de eerste plaats hebben er zich verschuivingen voorgedaan in consumentenvoorkeuren. Binnensteden trekken voornamelijk consumenten die gericht zijn op recreatief winkelen (fun): de activiteit zelf is vaak belangrijker dan de aankoop. De beleving van het winkelgebied speelt een grote rol. De aanloop- en ringstraten bereiken vaak slechts een beperkt deel van het winkelend publiek, doordat dit deel van de binnenstad niet optimaal is aangesloten op de looproutes van consumenten. De winkels in de aanloop- en ringstraten kunnen zodoende niet optimaal profiteren van de aantrekkingskracht van het gebied voor fun-shoppers, terwijl de doelgerichte consument wordt gehinderd door de slechte bereikbaarheid en de parkeerproblemen in het gebied.

In de tweede plaats sluit, door de schaalvergroting die heeft plaatsgevonden in de retailsector, de oppervlakte van winkelunits in (historische) binnensteden minder goed aan bij de eisen van sommige retailers. Het gevolg hiervan is dat winkelformules die traditioneel in de binnenstad gevestigd zijn, in toenemende mate verplaatst zijn naar nieuwe winkellocaties (ofwel een kleinere winkelunit in de binnenstad combineren met een grotere winkelunit op een perifere locatie). Uit onderzoek blijkt dat slechts 2% van de units in A1-winkelgebieden van de Nederlandse binnensteden een omvang heeft van meer

dan 500 m² vvo. De aantrekkelijkheid van het hoofdwinkelgebied zorgt er voor dat retailers zich daar toch wel willen blijven vestigen – er is nauwelijks leegstand – maar in de aanloop- en ringstraten ligt de situatie moeilijker. Vergroting, renovatie of vernieuwing van de winkelruimte in deze gebieden wordt bovendien bemoeilijkt door het versnipperd eigendom van het vastgoed en de vaak sterke positie van particuliere beleggers of verhuurders die niet of onvoldoende investeren in hun eigendommen.

In de praktijk zien we ten slotte vaak dat steden er voor kiezen om in het binnenstedelijk gebied nieuwe winkelgebieden te ontwikkelen (met het oog op de verruiming van het aanbod en de toevoeging van grotere winkelunits) in plaats van te investeren in het opknappen van minder goed functionerende bestaande winkelgebieden. De binnensteden van Arnhem en Nijmegen zijn hier bekende en succesvolle voorbeelden van. Door het versnipperd eigendom is een integrale aanpak van een winkelstraat complex. Projectontwikkelaars zijn vaak alleen bereid te investeren als zij, samen met de gemeente, de controle krijgen over het hele gebied. Ook projectontwikkelaars zijn dus meer gebaat bij een totale transformatie of herontwikkeling dan bij een aanpak gericht op renoveren en opknappen van bestaand winkelvastgoed. Hierdoor kunnen zij niet alleen gemakkelijker de nieuwe winkelruimte verhuurd krijgen, maar zal er bovendien meer belangstelling van beleggers zijn om het vastgoed te verwerven.

Beleid: prioriteit voor kwaliteit aanloop- en ringstraten

Voor de kwaliteit, uniciteit en diversiteit van het winkelaanbod is juist het aanbod van winkels net aan de rand van het hoofdwinkelgebied van belang. Hier bevinden zich bijvoorbeeld speciaalzaken met aanbod dat niet in het hoofdwinkelgebied gevonden wordt. Consumenten hechten er waarde aan; het geeft de stad haar 'eigen gezicht'. Veel steden lijken zich steeds meer bewust te zijn van de bedreigingen en voeren beleid om de concurrentiepositie van de binnensteden te behouden of zelfs te verbeteren. Dit blijkt onder meer uit het actieve binnenstadsmanagement dat door veel steden gevoerd wordt (zie bijvoorbeeld de activiteiten van het Platform Binnenstadsmanagement) en het beleid gericht op de versterking van de positie van B- en C-locaties. Zo is in Nijmegen bijvoorbeeld een Federatie Ringstraten Nijmegen opgericht (ondernemers en gemeente) die zich inzet voor het versterken van de positie van deze straten, is er een Ringstratenmanager aangesteld en is er een Investeringsregeling Ringstraten in het leven geroepen.

VERDIEPING: Interview

mevrouw Hannie Kunst

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling Gemeente Nijmegen

De vastgoedrapportage staat dit jaar toch voor een deel in het teken van de economische omstandigheden. In hoeverre is er al iets te merken van de economische situatie in de winkelmarkt?

“Met de gevolgen van de crisis in de Nijmeegse winkels valt het mee; dit komt denk ik deels doordat de Nijmeegse economie het relatief goed doet. Deze is grotendeels gebaseerd op zorg en onderwijs, sectoren die niet zo conjunctuurgevoelig zijn. In de winkelmarkt wordt, in tegenstelling tot wat je misschien zou verwachten, wél geïnvesteerd. Vanaf juli 2009 konden detailhandelaren in Nijmegen per persoon € 25.000,- subsidie aanvragen ten behoeve van fysieke verbeteringen aan winkelpanden in het kader van het Ringstraten Offensief. In totaal was er € 400.000,- beschikbaar en binnen een half jaar is dit gehele bedrag weggezet. Deze subsidie was voor veel ondernemers de aanleiding om zelf ook een bedrag bij te leggen ter investering in hun winkelpand. Het resultaat: 2,1 miljoen aan investeringen in de fysieke winkelomgeving. Ook op de A-locaties wordt geïnvesteerd, zo heeft Setpoint net een nieuwe winkel geopend en heeft WE een van hun winkels gerenoveerd.”

U noemde het Ringstraten Offensief, een beleidsprogramma van de gemeente Nijmegen ter verbetering van de positie van de ring- en aanloopstraten van de binnenstad. Waarom was dit nodig?

“Sinds we met het project Centrum 2000 in het kerngebied van de binnenstad hebben geïnvesteerd door onder andere de Marikenstraat te ontwikkelen, bleek dat het verschil tussen dit gebied en de ring- en aanloopstraten te groot was geworden. Dit verschil zat hem zowel in de kwaliteit van de winkelpanden als in de kwaliteit van de openbare omgeving. Ook ontstond er politieke druk om iets voor de Nijmeegse ondernemers in de binnenstad te doen. Er was behoefte aan het verbeteren van het vestigingsklimaat op de plekken waar de lokale ondernemers zich bevinden. Deze plekken zijn voornamelijk de ring- en aanloopstraten.”

Waarom zijn deze gebieden zo van belang voor de binnenstad in Nijmegen?

“Nijmegen is onlangs verkozen tot binnenstad met het meest gedifferentieerde winkelaanbod. Dit komt grotendeels door de ringstraten met hun ondernemers met een Nijmeegse smoel. Consumenten beoordelen de binnenstad in Nijmegen positief qua ambiance, sfeer en kwaliteit van de winkels. Kerngebieden zijn in Nederland qua winkelaanbod vrij vergelijkbaar. Je kunt als binnenstad dus onderscheidend zijn met de winkels die je naast dat kerngebied in je binnenstad hebt zitten.”

Wat houdt het Ringstraten Offensief precies in?

“Het Ringstraten Offensief bestaat uit een hele reeks aan maatregelen op verschillende vlakken. Zo zijn er bijvoorbeeld investeringsregelingen en impulsen voor bijvoorbeeld de winkelgevels en inpandige verbouwingen. Maar er wordt bijvoorbeeld ook aandacht geschonken aan uitstallings- en terrassenbeleid. Daarnaast is er plaats voor promotionele activiteiten, het tegengaan van graffiti en mobiliteitsaspecten. Het is een heel breed scala aan maatregelen.”

Hoe kunt u, naast dit hele pakket aan maatregelen, er nou voor zorgen dat die ondernemers met een Nijmeegse smoel zich gaan vestigen op die locaties? Daar gaat het tenslotte toch ook om.

“Het Ringstraten Offensief kent een vastgoed aspect. Hierbij maakt de gemeente, samen met de ringstraten- en binnenstadsmanager, financiële instellingen en makelaars afspraken. Er worden profielen opgesteld van ondernemers die winkelhuisvesting zoeken. Daarna wordt er gekeken welke panden er op dat moment voorradig zijn en het beste tegemoet komen aan de wensen van de ondernemer. Momenteel zijn we ook bezig om het verhaal omgekeerd toe te passen: Er wordt gewerkt aan een bid book met daarin profielen van winkelpanden die aangeboden worden. Daarmee kun je de markt op gaan en bekijken hoe je dat aanbod het best gevuld kunt krijgen. Dit doen we voor winkels en horecagelegenheden. Op deze manier brengen we de vraag en het aanbod zo goed mogelijk bij elkaar.”

Dit klinkt als iets wat een makelaar ook zou kunnen. Wat is de toegevoegde waarde van de gemeente in dit verhaal?

“De gemeente krijgt zelf, via het bedrijvenloket, ook veel vragen binnen met betrekking tot ondernemers die zich willen vestigen in de Nijmeegse binnenstad. Met deze informatie vervult de gemeente een intermediaire rol. De aanvragen van het bedrijvenloket worden neergelegd bij de makelaars en de ringstraten- en binnenstadmanager. Ook heeft het een stimulerende werking als de gemeente mee participeert en het proces probeert te versoepelen en te versnellen. Zelf kijken we ook wat er mogelijk is, maar het is juist die samenwerking tussen banken, makelaars en de lokale overheid die belangrijk is. Die samenwerking, in combinatie met de fysieke investeringen, maakt dat er een goed product op de markt komt, en dit is wat uiteindelijk de ondernemers aantrekt.”

Het eerste Ringstraten Offensief is voltooid, het tweede loopt momenteel nog, en er staat een opvolger op de planning. Is de aanpak zo succesvol gebleken dat er wederom wordt gekeken naar voortzetting van het beleid?

“Veel mensen komen in Nijmegen kijken hoe wij de ring- en aanloopstraten hebben aangepakt. Nijmegen is naar mijn weten de eerste stad die het op deze manier heeft gedaan. Dit ondanks dat de problemen in de ring- en aanloopstraten in alle grote winkelsteden aanwezig zijn. De gemeente Tilburg is onlangs hier geweest om zich te oriënteren en ook Apeldoorn heeft interesse om meer te weten over onze aanpak. Je zou dus wel van een succes kunnen spreken, aangezien het ooit is begonnen met een bescheiden provinciale subsidie, die later werd aangevuld vanuit het Europese EFRO programma.”

Wat zijn dan die positieve resultaten waar andere gemeenten dan benieuwd naar zijn?

“Wat je duidelijk ziet is dat het organiserend vermogen enorm is toegenomen. Daar waar ondernemers eerst beperkte contacten hadden met collega detailhandelaren in de straat, zie je nu dat het contact geïntensiveerd is en dat veel initiatieven samen worden gedaan in plaats van individueel. Samen sta je sterk. De leegstand in de ring- en aanloopstraten is vrij laag, en hierdoor is de werkgelegenheid ook bovengemiddeld. Deze ontwikkelingen schrijven we deels toe aan de ringstratenaanpak. In het nieuwe Offensief zullen er meer straten worden toegevoegd aan de lijst om eens grondig te worden aangepakt. Ook zijn we momenteel aan het kijken naar nieuwe mogelijkheden voor eventuele subsidies van de provincie en de EU.”

Naast het stadscentrum en de ringstraten zijn er natuurlijk meer lopende ontwikkelingen in Nijmegen. Zo staat er bijvoorbeeld een grote perifere locatie op het programma nabij knooppunt Ressen. Wat houdt deze ontwikkeling precies in?

“Bij het knooppunt Ressen staat een grootschalig winkelcentrum gepland met als thema wonen en vrije tijd. De realisatie van het plan staat ingepland na 2015. Er is geen haast met het ontwikkelen van de locatie. Ressen is een enorm goede locatie: goed bereikbaar, en centraal gelegen in het A325 gebied. De grond is al in gemeentelijke handen dus realisatie van het project zal weinig complicaties opleveren. In de Citadel, het voorzieningencentrum van de Waalsprong zal plaats komen voor enkele grootschalig ontwikkelingen (er zijn onderhandelingen gaande met Media Markt en Décathlon). Hetgeen ontwikkeld wordt in Ressen, zal complementair zijn aan de ontwikkelingen in de Citadel en de binnenstad.”

Brengt de ontwikkeling van deze locatie bij knooppunt Ressen geen conflicten met zich mee met de woonboulevard bij Dukenburg?

“Het A325-gebied is een vrij nieuw gebied qua woningen, dus het is onze verwachting dat er veel vraag is naar winkelgelegenheden uit de woonbranche. De bestaande Novium woonboulevard ligt toch vrij ver van Ressen af. Tel hierbij het feit op dat Novium zich op het midden- en lagere segment van de markt richt, en Ressen zich op het middelhoge segment zal richten; daarom zien wij hier geen conflicten in voor de toekomst. Interessant is dat er afspraken zijn gemaakt op regionaal niveau om elkaar te informeren van elke ontwikkeling op het gebied van grootschalige detailhandel. Op deze manier kan beleid op elkaar worden afgestemd en zal onderlinge concurrentie tussen PDV-gebieden binnen de regio worden beperkt.”

Hoe staat het met het beleid omtrent de buurtwinkelcentra in de stad?

“We willen in de komende collegeperiode als gemeente Nijmegen meer gaan doen aan de buurt- en wijkwinkelcentra. Uit onderzoek is gebleken dat 1 à 2 procent van de totale koopkracht wordt besteed in deze centra. De kleinschalige buurt- en wijkwinkelcentra zijn in trek vanwege de nabijheid bij de mensen. Ook het sociale aspect van de levendigheid in de buurt heeft ons ertoe gezet meer aandacht en beleid hieraan te besteden.”

6

Bedrijfsruimten en Bedrijventerreinen



STIJGINGEN/DALINGEN INDICATOREN

	UITGEEFBARE VOORRAAD	AANBOD	OPNAME	UITGIFTE
STADSREGIO	-24,0% 244 ha	+5,8% 560.822 m ^{2**}	+108,5% 285.103 m ^{2**}	-49,0% 18 ha
LANDELIJK	+21,1% 13.793 ha*	-24,2% 8.726.000 m ^{2**}	-26,2% 1.854.000 m ^{2**}	-6,6% 1.193 ha*

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING, PROVINCIE GELDERLAND
* 1 JANUARI 2009 | ** BIJ DE LANDELIJKE CIJFERS GELDT EEN ONDERGREN VAN 750 M², BIJ DE CIJFERS VAN DE STADSREGIO GELDT EEN ONDERGREN VAN 500 M².

Inleiding

Het jaar 2009 was voor de bedrijfsruimtemarkt een matig jaar. Na het goede jaar 2007 werd eind 2008 de crisis merkbaar. Omdat de markt voor bedrijfsruimten in de regel met een vertraging van zo'n anderhalf tot drie jaar reageert op economische ontwikkelingen, is de toekomst nog onzeker. Duidelijk is wel dat het accent steeds verder verschuift van de ontwikkeling van nieuwe terreinen naar de herstructurering van oude terreinen. In dat kader heeft het Rijk in 2008 advies ingewonnen bij de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (zie paragraaf 6.5). Ook de stadsregio neemt maatregelen om veroudering en verrommeling van bestaande bedrijventerreinen tegen te gaan. Onder andere met het opstellen van het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO), waarin regionale afspraken zijn gemaakt over de toekomstige ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen. Bovendien heeft de stadsregio een procesregisseur bedrijventerreinen aangesteld. Die zal zich de komende twee jaar richten op het beter afstemmen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen en op het versnellen van het proces van herstructurering van bedrijventerreinen.

Dit hoofdstuk presenteert de cijfers voor het jaar 2009 en de stand van zaken aan het begin van 2010. Eerst wordt ingegaan op het aanbod en de opname van bedrijfsruimten. Daarna komen de gegevens aan bod over uitgeefbare voorraad en uitgifte van bedrijventerreinen in het afgelopen jaar, gevolgd door een toelichting op toekomstige plannen en ontwikkelingen. Na een weergave van de belangrijkste trends van dit moment, sluit het hoofdstuk af met een verdieping van het onderwerp regionale samenwerking bij de planning van bedrijventerreinen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het EPO en aan de regionale afspraken die daarin zijn gemaakt.

6.1 Aanbod en opname bedrijfsruimte

Aanbod

In 2009 steeg het aanbod van bedrijfsruimten in de stadsregio met bijna 6%. Per subregio zijn er behoorlijke verschillen. Waar Veluwezoom een afname van ruim 17% laat zien, blijkt in Zuidwaal het aanbod van bedrijfsruimten met ruim 11% ten opzichte van 2008 te zijn toegenomen. Ook Veluwezoom noteerde over 2009 een forse toename van het aanbod met meer dan 10% ten opzichte van 2008. Overbetuwe is de enige regio waar het aanbod van bedrijfsruimten in 2009 minder was dan in 2008.

Over het geheel genomen is de toename van het aanbod van bedrijfsruimten in de stadsregio fors te noemen, gezien de economische situatie in 2009. De vergelijking met het jaar daarvoor laat echter zien dat de groei inmiddels wel is afgenomen. In 2008 nam het aanbod namelijk nog met ruim 31% toe ten opzichte van het voorgaande jaar. De toename van het aanbod was groter geweest, als bij een aantal ontwikkelingen initiatiefnemers niet besloten hadden tot uit- of zelfs afstel vanwege de crisis.

Op een aantal plaatsen in de regio hebben nieuwe ontwikkelingen geleid tot onttrekkingen aan het aanbod. In Nijmegen bijvoorbeeld is begonnen met de voorbereidingen van de aanleg van de nieuwe Stadsbrug, de transformatie van het Waalfront tot woon-werkgebied en de herinrichting van het bedrijventerrein Noord- en Oostkanaalhavens. Door deze gebiedsontwikkelingen moesten bedrijven op zoek naar andere werklocaties. Veel bedrijven zijn inmiddels verhuisd of gaan verhuizen naar bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Landelijk steeg in 2009 het aanbod van bedrijfsruimten naar ruim 8,7 miljoen m². Dat is een toename van meer dan 24%. Daarmee vergeleken is de toename in de Stadsregio Arnhem Nijmegen relatief beperkt. Een relatief grote component in de landelijke toename van bedrijfsruimten kwam voor rekening van logistiek vastgoed voor de logistieke sector. Tegelijkertijd is dat één van de sectoren waar de economische crisis sterk merkbaar is.

INDELING STADSREGIO IN DEELGEBIEDEN

- Veluwezoom
- Liemers
- Overbetuwe
- Zuidwaal



Inmiddels heeft de sector een relatief groot aandeel in de leegstand van bedrijfsruimten. Logistiek vastgoed werd in Nederland in 2009 nog redelijk veel op risico gebouwd, gemiddeld meer dan in de stadsregio is het beeld. Ook dat wordt gezien als één van de redenen van de relatief beperkte toename van het aanbod in het afgelopen jaar.

Op de bedrijfsruimte markt is inmiddels sprake van enige leegstand, maar een deel daarvan zal waarschijnlijk verdwijnen als de economie weer aantrekt. Er is echter ook structurele leegstand. In de stadsregio betreft de structurele leegstand vooral (ver)oude(rde) bedrijfspanden of bedrijfspanden waarvan de ligging niet meer voldoet aan de eisen van de sector. Het gaat bijvoorbeeld om (voor-

malige) autogarages en -showrooms. Het relatief grote aanbod van leegstaande autogaragepanden aan het begin van 2009 is gaandeweg het jaar niet afgenomen.

Het totale aanbod van bedrijfsruimten in de stadregio bedraagt 560.822 m². Dat is ruim anderhalf keer zo veel als in 2005.

Opname

In de stadsregio is in 2009 ruim 285.103 m² bedrijfsruimten opgenomen. Dat is bijna twee keer zoveel als in 2008 en ook meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Zuidwaal is net als de voorgaande jaren de subregio met de grootste opname, ruim 103.000 m². Dat is te verklaren uit het feit

AANBOD IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN ONDERVERDEELD NAAR DEELGEBIED, 2005-2010

Deelgebied	1-1-2005	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009	1-1-2010	% t.o.v. 2009
Liemers	46.627	52.224	79.176	66.958	114.255	117.988	3,3% ▲
Overbetuwe	43.328	56.485	63.661	55.796	65.151	53.770	-17,5% ▼
Veluwezoom	44.346	56.899	41.158	26.302	63.783	70.385	10,4% ▲
Zuidwaal	237.751	245.652	218.697	245.526	286.684	318.679	11,2% ▲
Totaal	372.052	411.260	402.692	394.582	529.873	560.822	5,8% ▲

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

OPNAME IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN ONDERVERDEELD NAAR DEELGEBIED, 2004-2009

Deelgebied	2004	2005	2006	2007	2008	2009	% t.o.v. 2008
Liemers	24.678	24.035	17.474	51.389	40.186	70.500	75,4% ▲
Overbetuwe	10.272	6.053	30.817	10.608	17.691	85.818	385,1% ▲
Veluwezoom	23.403	17.649	30.961	33.668	10.999	25.639	133,1% ▲
Zuidwaal	55.963	42.228	71.293	106.802	67.860	103.146	52,0% ▲
Totaal	114.316	89.965	150.545	202.467	136.736	285.103	108,5% ▲

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING



TOP 5 TRANSACTIES, 2009

1	Van Dalen	Bemmel	75.500 m ²
2	DHL	Zevenaar	50.000 m ²
3	Papyrus Groep	Wijchen	17.000 m ²
4	Sprague Magnetics	Wijchen	11.000 m ²
5	Woger Trading	Wijchen	10.600 m ²

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING

dat Zuidwaal ook de regio is met veruit het grootste aanbod van bedrijfsruimten. Veluwezoom noteerde vorig jaar met 25.639 m² de kleinste opname van bedrijfsruimten. In Overbetuwe nam de opname ten opzichte van 2008 het sterkst toe met ruim 85.000 m² afgelopen jaar, versus minder dan 18.000 m² in 2008. Deze zeer grote toename houdt met name verband met de transactie van het oude veilingterrein in Bemmel. Van Dalen BV, een bedrijf in afvalverwerking en grond-, weg- en waterbouw, heeft het complex gekocht en zal het grotendeels voor eigen gebruik geschikt gaan maken. Deze transactie bedroeg ruim 75.000 m². Ook in de Liemers is sprake van een grote transactie die een fors aandeel heeft gehad in de toename van het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimten. Daar ging het om het voormalig terrein van British American Tobacco, dat in oktober 2009 gedeeltelijk werd verhuurd aan de logistieke dienstverlener DHL.

In Zuidwaal hebben veel van de opnames plaatsgevonden op Bijsterhuizen, het grootste bedrijventerrein in de provincie Gelderland, dat ligt tussen Nijmegen en Wijchen. Het terrein is vanwege de ligging nabij de A73 vooral gericht op logistieke ondernemers, maar heeft zich de laatste jaren ook steeds meer ontwikkeld tot een modern gemengd, deels (boven)regionaal terrein. In 2009 zijn hier enkele grote transacties gedaan die samen een groot deel van opname in Zuidwaal vormen. Een deel van de opname op Bijsterhuizen betrof de eerder genoemde verplaatsingen van bedrijven uit de Noord- en Oostkanaalhavens.

BEDRIJFSRUIMTEMARKTRATIO, 2004-2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Stadsregio	38	24	37	50	26	28
Nederland	36	33	33	45	36	21*

BRON: STRIJBOSCH THUNNISSEN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING, * DE LANDELIJKE CIJFERS HANTEREN EEN ONDERGREN VAN 750 M², DE CIJFERS VAN DE STADSREGIO HANTEREN EEN ONDERGREN VAN 500 M².

Terwijl vorig jaar de opname van bedrijfsruimten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen steeg, daalde de landelijke opname met ruim een kwart. De economische omstandigheden en terugval van de wereldhandel zijn daarvan de oorzaak. Die relatief grote opnamecijfers zijn terug te voeren op de genoemde grote transacties, weergegeven in de tabel hierboven. Dat soort grote transacties komen in meerdere of mindere mate ieder jaar in de regio wel voor. Verwacht mag worden dat de toename van de opname van bedrijfsruimten ook samenhangt met de gunstige economische ontwikkeling van de regio. De 23.000 banen die er sinds 2005 zijn bijgekomen (zie hoofdstuk 1), hebben hun plek gevonden.

Bedrijfsruimtemarktratio

De bedrijfsruimtemarktratio geeft de verhouding weer tussen het aanbod en de opname van bedrijfsmatig vastgoed. De opnames van een jaar worden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aanbod aan het einde van dat jaar. Net zoals bij de kantorenmarktratio wordt een ratio van 65% door makelaars gezien als de meest gezonde verhouding. In de bovenstaande tabel is goed te zien hoe de landelijke markt voor bedrijfsruimten in 2009 sterk is verruimd. De oorzaak daarvan ligt in een sterk gedaalde opname, terwijl het aanbod is gestegen. In de stadsregio zou de bedrijfsruimtemarktratio voor 2009 uitkomen op 51%. Echter, dat is inclusief de zeer grote, hiervoor genoemde opnames in Zevenaar en Bemmel. Hoewel in de regio ieder jaar grote opnames voorkomen, zijn deze van een dermate grote omvang dat ze uitzonderlijk zijn (anders dan voornoemde grote transacties op de kantorenmarkt) maar wel zeer sterk doorwerken in de ratio. Daarmee vertekenen ze het algemene beeld van de regio.



Zonder die twee transacties komt de bedrijfshuisvestingsratio veel lager uit, namelijk op 28%. De beide transacties zijn in onderstaande tabel dan ook niet opgenomen. Dat doet ook meer recht aan de feitelijke situatie op de markt, die in 2009 werd - en overigens nog steeds wordt - gekenmerkt door een relatief beperkte opname bij een groot aanbod. Daarmee was 2009 per saldo ook in de stadsregio een jaar met relatief weinig opname bij een groot aanbod.

6.2 Uitgifte bedrijventerreinen en uitgifbare voorraad

De uitgifte van bedrijventerreinen in de stadsregio lag in 2009 op een veel lager niveau dan het jaar ervoor. In totaal werd circa 18 ha uitgegeven, iets meer dan de helft van de uitgifte in 2008. In de Liemers en Zuidwaal is in 2009 het meest uitgegeven, in beide gebieden 6,8 ha. Het overig deel van circa 4 ha werd uitgegeven in Overbetuwe en Veluwezoom. Daarmee lijkt de verdeling van de totale uitgifte over de deelgebieden van de stadsregio op het beeld van voorgaande jaren.

De afname lag overal tussen 40% en 52% en is daarmee sterk te noemen. In het algemeen kan de economische crisis worden aangewezen als oorzaak hiervan. Bedrijven hadden in 2009 minder behoefte aan uitbreidingsruimte, stelden plannen vanwege de onzekere toekomst uit of kregen de financiering niet rond. Bij de vergelijking met 2008 moet echter ook worden bedacht dat de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen jaren nooit zo hoog lag als dat jaar. Ter indicatie: in 2006 werd in totaal 17 ha bedrijventerrein uitgegeven en in 2005 slechts 7 ha. Een

vergelijking met Nederland als geheel kan niet worden gemaakt, omdat de benodigde nationale gegevens nog niet beschikbaar zijn. In andere regio's lijkt 2009 eveneens een jaar van een sterk afnemende uitgifte van bedrijventerreinen te zijn geweest.

De totale hoeveelheid uitgifbaar bedrijventerrein eind 2009 bedroeg volgens de IBIS-gegevens van de provincie 244 ha. Dit betreft terstond (bouwrijp) uitgifbaar aanbod en niet-terstond (nog niet bouwrijp) aanbod van bedrijventerreinen. Een groot deel van het aanbod was eind 2009 te vinden in de Liemers (91 ha) en Zuidwaal (86 ha). In Overbetuwe bedroeg het terstond en niet terstond uitgifbare aanbod 44 ha en in Veluwezoom 23 ha. De gegevens wijken overigens beperkt af van de in het EPO opgenomen gegevens die van medio 2009 dateren. Een groot deel van dat aanbod was te vinden in Zevenaar (BusinessPark 7Poort), Nijmegen (Bijsterhuizen) en een aantal terreinen in Arnhem, Duiven, Lingewaard en Overbetuwe.

In het kader van het EPO zijn de zachte plannen voor bedrijventerreinen in de stadsregio geïnventariseerd. Daaruit bleek het totale aanbod aan zachte plannen in de stadsregio (exclusief Montferland) 211 ha te bedragen. Dit zijn onder andere plannen in Arnhem (Koningspleyn) en Nijmegen (A73-zone).

Mede in het licht van de opgestelde EPO's, waarover meer in de volgende paragraaf, zijn afgelopen jaar geen zachte plannen omgezet in hard aanbod. Van een aantal zachte plannen is besloten deze pas later in ontwikkeling te brengen. Voor de periode na 2015 heeft dit geresulteerd

UITGIFTE IN HECTARES PER DEELGEBIED IN 2008 EN 2009

Deelgebied	2007	2008	2009	% t.o.v. 2008
Liemers	5,0	14,1	6,8	-51,9% ▼
Overbetuwe	6,9	5,6	2,8	-49,5% ▼
Veluwezoom	2,5	2,3	1,4	-40,4% ▼
Zuidwaal	16,5	12,9	6,8	-47,2% ▼
Totaal	30,3	34,9	17,8	-49,0% ▼



in zachte planvoorraad in de plannen van Centerpoort Noord (Duiven, 5 ha komende jaren en nog 10 ha na 2020), van 7Poort II (Regionale zoeklocatie van 35 ha na 2020) en Nijmegen De Grift (37 ha netto na 2016). Dit zijn nog (zeer) zachte plannen die ook als zodanig zijn benoemd in het EPO. Er zal eerst duidelijk naar de behoefte gekeken moeten worden voordat deze plannen verder worden ontwikkeld. De volgende paragraaf gaat hier verder op in.

6.3 Toekomstige plannen en ontwikkelingen

De provincie is vergevorderd met het opstellen van een provinciale structuurvisie voor bedrijventerreinen. Met deze structuurvisie wil de provincie meer regie nemen bij het ontwikkelen en herstructureren van bedrijventerreinen. De regio's spelen een belangrijke rol in de uitvoering van de structuurvisie. Iedere Gelderse regio heeft daarvoor een Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument opgesteld. In dit EPO zijn regionale afspraken gemaakt over de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen in die regio.

De stadsregio is in de EPO onderverdeeld in de deelgebieden A12-zone, A15-zone en de A73-zone. Voor deze subregio's zijn regionale afspraken gemaakt waar in de toekomst bedrijventerreinen mogen worden (her)ontwikkeld. De totale uitbreidingsplannenplannen (hard en zacht) omvatten momenteel ongeveer 368 ha tot 2015. In het EPO wordt uitgegaan van een vraagraming van circa 280 ha tot 2015. Dat zou in de stadsregio met de oorspronkelijke plannen een overaanbod van bijna 90 ha tot gevolg hebben. Op grond van het EPO zullen afspraken worden gemaakt om deze overprogrammering in te perken, onder andere door een aantal zachte (deel)plannen pas op langere termijn te realiseren, mede afhankelijk van hoe de vraag naar bedrijventerreinen zich de komende jaren zal ontwikkelen.

Over herstructurering van bedrijventerreinen zijn in het EPO ook afspraken gemaakt. Tot 2014 staat er circa 422 ha bruto op de planning om geherstructureerd te worden. Hiervan ligt circa 223 ha in de A12-zone, circa 161 ha in de A73-zone en de overige circa 38 ha in de A15-zone. Een

globale raming van de kosten voor deze herstructurering komt uit op ruim 230 miljoen euro. Door het accent op inbreiding en herstructurering te leggen, hoopt de stadsregio te voorkomen dat er onnodig vraag naar nieuwe bedrijventerreinen ontstaat. De stadsregio wil hiermee ook het overaanbod van nieuwe terreinen, inclusief de negatieve gevolgen daarvan, zo beperkt mogelijk houden. Ondanks alle inspanningen om de ruimtevraag zo veel mogelijk op bestaande bedrijventerreinen te accommoderen, zijn de komende 10 jaar nog wel nieuwe terreinen nodig om de economische groei in de stadsregio op te vangen. Hiervoor zijn de volgende locaties in beeld:

OVERBETUWE, Park15

Grenzend aan de A15 bij Oosterhout zal op lange termijn een bedrijventerrein van circa 85 hectare netto worden ontwikkeld. Dit Betuws Bedrijvenpark, vanaf eind 2009 'Park15' geheten, krijgt een regionale functie en de ambitie is dat Park15 een voorbeeld voor de rest van Nederland wordt op het gebied van nieuwe, duurzame bedrijfslocaties. Wanneer in de toekomst de A15 wordt doorgetrokken naar de A12 bij Zevenaar, ligt Park15 aan een directe verkeersas tussen Rotterdam en het Ruhrgebied in Duitsland. Het bestemmingsplan is waarschijnlijk zomer 2010 van kracht. Wanneer precies de realisatie een aanvang neemt, moet nog worden besloten.

NIJMEGEN, WIJCHEN EN BEUNINGEN, A73 zone

In het gebied tussen Nijmegen, Wijchen en Beuningen in, goed ontsloten door de A73, wordt veel ruimte gereserveerd voor bedrijventerreinen. Bijsterhuizen is met 240 ha bruto het grootste bedrijventerrein van Gelderland in de A73-zone. In het gebied zijn plannen voor 95 hectare bruto aan zachte plannen voor toekomstige uitbreiding. In de A73-zone neemt de herstructurering van een gedeelte van de Noord- en Oostkanaalhavens en bedrijventerrein Wijchen-Oost een belangrijke plaats in. Het ministerie van Economische Zaken heeft beide bedrijventerreinen samen met Westkanaaldijk/De Sluis uitgeroepen tot Topproject voor herstructurering. Hierdoor kwamen extra financiële middelen beschikbaar voor de herstructurering van deze gebieden.



DUIVEN, ZEVENAAR, Centerpoort-Noord, 7 Poort, Roelofshoeve 2

Aan de A12 is op dit moment circa 120 ha bedrijventerrein direct uitgeefbaar op de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord in Duiven en Businesspark 7Poort in Zevenaar. Daarnaast kunnen diezelfde ontwikkelingen nog worden uitgebreid met circa 85 hectare aan zachte plancapaciteit. Businesspark 7Poort richt zich vooral op logistieke bedrijven en zal worden ontsloten door een nieuwe op- en afrit van de A12. Het nieuwe station Zevenaar-Oost en de P+R voor 400 auto's zal zorgen voor de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het terrein Roelofshoeve 2, gesitueerd aan de snelweg achter de vuilverbranding, is bestemd voor bedrijven in de hogere 4+ milieucategorieën.

NIJMEGEN, Novio Tech Campus

De gemeente Nijmegen, NXP Semiconductors en Ontwikkelingsmaatschappij Oost NV werken samen aan de ontwikkeling van een nieuw technologisch bedrijvenpark: Novio Tech Innovation Center Nijmegen. De komende dertig jaar wordt daartoe bedrijventerrein Winkelsteeg herontwikkeld tot een aantrekkelijke toekomstgerichte werklocatie voor hoogtechnologische en kennisintensieve bedrijven. De komende vijf jaar vinden de eerste ontwikkelingen plaats in een gebied van ongeveer 10 hectare op Winkelsteeg. Dit is het gebied dat wordt begrensd door de spoorweg, het Jonkerbosplein en de Neerbosscheweg. Het gebied omvat zowel gemeentelijke terreinen als het terrein van NXP Semiconductors. De nieuwe innovatie- en technologiecampus wordt een onderscheidende werklocatie waar kennisintensieve bedrijven en hun medewerkers zich thuis voelen. Het gebouw 'M' (7.000 m²) op het terrein van NXP wordt een bedrijfsverzamelgebouw met bijzondere faciliteiten voor innovatieve bedrijvigheid, waaronder clean-rooms. Op termijn is er al ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Novio Tech Innovation Center Nijmegen moet een broedplaats worden voor innovatieve bedrijvigheid op het snijvlak van high tech en gezondheidszorg.

ARNHEM, Kleefse Waard / Koningspleij Noord

In het gebied tussen de Westervoortsedijk, Pleyroute en de Nieuwe Haven is het bestaande industrieterrein geherstructureerd en wordt het bedrijventerrein uitgebreid met Koningspleij Noord. De combinatie van bestaande industriële bebouwing en nieuwbouw maakt het tot een dynamisch gebied. De ruimte op het bedrijventerrein is voornamelijk bestemd voor (innovatieve en industriële) bedrijven op het terrein van Energie- en Milieutechnologie (EMT). Met reeds gevestigde bedrijven als Helianthos en Titan Wood is er nu al een sterke basis gelegd. EMT is door de gemeente Arnhem als één van de twee kansrijke clusters genoemd in haar Economische Agenda waar de gemeente extra werk van wil maken. Kleefse Waard / Koningspleij Noord is één van de locaties binnen Arnhem waar ruimte is voor EMT-bedrijven.

6.4 Trends

Enkele trends op de bedrijfshuisvestingsmarkt zijn:

- Net als de kantorenmarkt zal de bedrijventerreinenmarkt in de toekomst meer gericht zijn op herstructurering dan op ontwikkeling van nieuw aanbod.
- De ontwikkeling van nieuwe terreinen zal steeds meer in relatie worden gebracht met het voorkomen van overprogrammering.
- Marktpartijen krijgen een actievere rol in de bedrijventerreinenmarkt. De trend is dat er naar Brits model vaker bedrijvenparken door een ontwikkelaar/belegger zullen worden gerealiseerd, die vervolgens individuele bedrijfsruimten verhuurt. Deze vorm van ontwikkeling (verzakelijking), die ook het beheer van het park betreft, is nog niet gebruikelijk in Nederland vanwege de traditie dat de eigenaar meestal ook de gebruiker is.

VERDIEPING:

Regionale samenwerking bij planning bedrijventerreinen

Voldoende ruimte bieden voor bedrijvigheid is een belangrijke voorwaarde voor de groei van de Nederlandse economie. De ambitie van de stadsregio is om voor 2020 de economisch best presenterende regio te zijn na de Randstad. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Tegelijkertijd moet er in ons land zo zorgvuldig mogelijk met de beschikbare ruimte worden omgegaan.

De planning en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de veroudering van een aanzienlijk deel van de bestaande voorraad bedrijventerreinen heeft in de afgelopen jaren zowel beleidsmatig als vanuit maatschappelijk perspectief bijzonder veel aandacht gekregen. Bedrijventerreinen worden gezien als één van de boosdoeners in de toenemende verrommeling van het landschap. De Taskforce (Her)ontwikkeling bedrijventerreinen, onder leiding van Peter Noordanus (bestuursvoorzitter AM), luidde in 2008 de noodklok: een derde deel van alle bestaande bedrijventerreinen is verouderd en als gemeenten op dezelfde manier doorgaan met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen als in de afgelopen decennia, zal de veroudering van bestaande bedrijventerreinen nog verder toenemen. Gemeenten maken het bedrijven gemakkelijker om te verhuizen naar een nieuwe locatie dan om te investeren in de huidige locatie. Met de herstructureringsopgave van al die verouderde bedrijventerreinen is, zo heeft de Taskforce Noordanus becijferd, een bedrag van ruim zes miljard euro gemoeid.

Sinds het verschijnen van het rapport van de Taskforce is er veel gebeurd. Zo heeft het ministerie van VROM het programma Mooi Nederland in het leven geroepen. Met dit programma beoogt het ministerie ideeën en initiatieven te genereren die moeten bijdragen aan het mooier maken van ons land. Het opknappen van verouderde bedrijventerreinen en het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige nieuwe bedrijventerreinen krijgt veel aandacht in dit programma. Ook heeft het Rijk geld vrijgemaakt voor de aanpak van de verouderingsproblematiek, maar dit is onvoldoende om de herstructureringsopgave te kunnen oppakken; cofinanciering door gemeenten én bedrijfsleven blijft hierbij noodzakelijk.

Misschien wel de belangrijkste stap die is gezet, is de recente ondertekening door de provincies, de VNG en de ministers van VROM en Economische Zaken van het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020. Partijen zijn overeengekomen om veel meer dan nu het geval is op regionaal niveau samen te werken bij de planning en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de aanpak van de veroudering van bestaande bedrijventerreinen. Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen moeten in balans zijn. Provincies zijn de regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid; gemeenten zijn de initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders.





Een belangrijk instrument in het ‘nieuwe’ regionale bedrijventerreinenbeleid is de zogenaamde SER-ladder nieuwe bedrijventerreinen. Deze SER-ladder geeft richtlijnen voor het inpassen van de ruimtebehoefte van bedrijven:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

De SER-ladder, in 1999 ontwikkeld door de SER, is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AmvB) en moet verplicht worden toegepast. Bij de ontwikkeling van een nieuwe bedrijventerrein dienen bovengenoemde stappen doorlopen te worden alvorens kan worden besloten tot het aanwijzen van een nieuwe locatie.

Ervaringen met de SER-ladder in de gemeente Oss

In de gemeente Oss werkt men al een aantal jaren met een soort SER-ladder *avant la lettre*. Bureau Buiten en De Radboud Universiteit Nijmegen onderzochten onlangs de werking en effecten van dit instrument. Het onderzoek stelde twee belangrijke vragen aan de orde. In de eerste plaats de vraag of toepassing van de SER-ladder leidt tot een zorgvuldiger ruimtegebruik op bedrijventerreinen en in de tweede plaats de vraag hoe de toepassing van een dergelijk instrument wordt ervaren door bedrijven die ermee geconfronteerd worden. Worden die bedrijven niet afgeschrikt zich in Oss te vestigen?

Het onderzoek, waarvoor onder meer een groot aantal lokale bedrijven werd ondervraagd, toont aan dat een zorgvuldige benadering van de ruimtebehoefte van bedrijven er inderdaad toe kan leiden dat bedrijven op een andere manier omgaan met hun ruimtebehoefte. Een aantal bedrijven heeft ervoor gekozen, daarbij geadviseerd door de gemeente, om te investeren in de bestaande locatie of te verhuizen naar een leegstaand pand elders in plaats van een nieuwe kavel te kopen en daar nieuwbouw neer te zetten. De meeste bedrijven hadden er geen moeite mee dat de gemeente niet zomaar een kavel wilde verkopen, maar eerst in gesprek wenste te gaan over andere mogelijkheden om in de ruimtebehoefte te voorzien.

VERDIEPING: Interview

Rob Hengeveld

directeur Meeùs Bedrijfshuisvesting Arnhem

In hoeverre is de bedrijfsruimtemarkt in de stadsregio aangetast door de economische neergang van de afgelopen tijd?

“Een paar jaar terug was er nog sprake van een groeiemarkt. Ontwikkelaars hebben in die tijd veel kleinschalige bedrijfsruimten op de markt gebracht. Hiervoor was veel vraag, en deze vraag is in die tijd succesvol ingevuld. De ontwikkeling van deze bedrijfsverzamelgebouwen heeft zich doorgezet in de economisch mindere tijd. De vraagzijde is verminderd en hierdoor ontstaat een overaanbod. De leegstand is fors bij kleinschalige bedrijfsruimten. Een belangrijke groep ondernemers voor de bedrijfsruimtemarkt in de stadsregio zijn de kleine zelfstandigen en zzp'ers. Het zijn juist deze ondernemers die het zwaar hebben door de economische omstandigheden en eventuele huisvestingsplannen worden op de lange baan geschoven. Dit wil trouwens niet zeggen dat grote bedrijfsruimten wel makkelijk worden verhuurd of verkocht. Financiering is ook voor grote bedrijven een issue.”

Is de huidige tijd, in tegenstelling tot wat de markt doet, niet een goede tijd om te verhuizen?

“Ja, je zou kunnen zeggen dat dit dé tijd is om in een nieuw of bestaand bedrijfspand te investeren. De rente staat laag en de prijzen per vierkante meter zijn gunstig. Toch is het leed op de markt voor bedrijfsmatig vastgoed nog niet geleden. Zoals gezegd is financiering moeilijk te verkrijgen en vaak eisen financiële instellingen dat ongeveer de helft van financiering voor een bedrijfspand uit eigen vermogen moet bestaan. Er zijn momenteel weinig ondernemers die risico willen lopen met zo'n investering. Dit is jammer, want het is een zeer mooi moment om bedrijfspanden te kopen of te huren.”

In de toekomst zal een groter deel van de uitbreidingsvraag plaats moeten vinden op bestaande terreinen. Hoe ziet u als bedrijfsmakelaar deze ontwikkeling? Vraagt deze verschuiving van uitbreiding naar inbreiding een andere aanpak van bedrijfsmakelaars?

“De gemeenten zetten sterk in op deze inbreiding en dat is logisch. Op veel bedrijventerreinen in heel Nederland trad een fysiek verval op en dat moet worden aangepakt. In Arnhem bijvoorbeeld is dat in het verleden al gedaan. Op het terrein Westervoortsedijk heeft de gemeente geïnvesteerd in de openbare ruimte, en het gevolg hiervan was dat ondernemers zelf ook wat deden aan de fysieke gesteldheid van hun eigen panden. In hoeverre deze verandering een andere houding van de makelaars vraagt, valt nog te bezien. In feite spreek je bij terreinen die worden geherstructureerd gewoon van nieuwbouw, alleen is er van tevoren vaak een pand gesloopt. Het probleem is dat er vaak nog wel een oud bestemmingsplan geldig is, waarbij bijvoorbeeld minder hoog gebouwd mag worden. De standaard bouwhoogte bij bedrijfspanden was 20 jaar geleden zo'n 4,5 meter. Tegenwoordig is dit al gauw 7,5 meter. Het echte hergebruik van panden zien we vrijwel niet terug in de markt, voorlopig is het voornamelijk sloop en herbouw wat er plaatsvindt op bestaande terreinen. Het feit dat de markt op dit moment op slot zit, is er mede debet aan dat er ook op het gebied van herstructurering vrij weinig gebeurt.”

Met het oog op een zorgvuldiger ruimtegebruik op bedrijventerreinen zet de stadsregio in op een regionale planning en uitgifte van bedrijventerreinen. Hoe beoordeelt u deze aanpak?

“Het is een goede ontwikkeling dat er nu wordt ingezet op een regionale samenwerking bij de uitgifte van terreinen. Tot nu toe zijn gemeenten alleen voor zichzelf bezig met het ontwikkelen van werklocaties, je krijgt op die manier een allegaartje van kleinschalige terreinen. Een planmatige aanpak in de regio is een goede strategie om dit tegen te gaan.”

In hoeverre acht u dit een kansrijke aanpak?

“Het beleid moet door de regio voor de gemeenten stringent worden doorgevoerd. Het probleem van een regionale planning van de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het feit dat de gemeenten financieel afhankelijk zijn van de inkomsten uit het grondbedrijf. Deze afhankelijkheid maakt het moeilijk voor de gemeenten om hun eigen belang aan de kant te zetten ten faveure van het regionaal belang. Wanneer we puur theoretisch zouden kijken, zonder aan de haalbaarheid te denken, zou een bouwstop op nieuwe terreinen soelaas kunnen bieden. Dit lijkt een onhaalbare strategie, maar als je nagaat dat bedrijventerreinen nu te snel verouderen, en herstructurering daarvan een dure aangelegenheid is, kan het stopzetten van de uitgiftes de gemeenten op lange termijn geld besparen.”

Zou het een betere oplossing zijn om meer marktpartijen in plaats van gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen te betrekken? Wat zijn uw gedachten hierover?

“Voor de kwaliteit van de terreinen en panden zou dit een goede ontwikkeling zijn. Momenteel is er echt sprake van een vraaggestuurde markt. Het is dus zaak dat er goed naar

de wensen van de eindgebruiker wordt geluisterd. Private partijen spelen hier vaak beter op in. Ten aanzien van het kwantitatieve overaanbod zal ook hier weer het probleem spelen van de gemeenten die er moeilijk van te overtuigen zijn om hun bestaande actief grondbeleid los te laten. Het is en blijft voorlopig een zeer complexe problematiek.”

Als u advies zou mogen uitbrengen aan de nieuwe colleges van burgemeester en wethouders van de stadsregio-gemeenten, wat zou u dan zeggen over deze complexe problematiek?

“Gemeenten kunnen invloed uitoefenen met het bestemmingsplan. Als gemeenten de herstructurering willen bevorderen, zouden ze na kunnen denken over het meer mogelijk maken van activiteiten op de verouderde terreinen. Zoals gezegd kun je een verouderd terrein aantrekkelijker maken voor nieuwe partijen door in het bestemmingsplan de maximale omvang van de panden conform de huidige marktwaarden vast te stellen of ervoor te zorgen dat de ruimte intensiever gebruikt wordt. Daarnaast is het verruimen van de toegestane bestemming op de terreinen een optie. In Duiven is er bijvoorbeeld sprake van leegstaande bedrijfsruimte in de buurt van de Makro. We krijgen uit de markt zeer veel vragen of daar detailhandel mogelijkheden zijn. Het bestemmingsplan laat dit niet toe, maar wanneer dit wel zo zou zijn, kun je deze leegstand snel opvullen. Bij dit voorbeeld zal dan wel moeten worden nagedacht over de negatieve effecten die kunnen ontstaan voor verkeersontsluiting en over aantasting van de binnenstedelijke winkelstructuur. De meest rigoureuze strategie is dat gemeente het aanbod van grond op nieuwe terreinen reduceren, zodat de uitbreidingsvraag op bestaande terreinen ondergebracht moet worden.”

Bijlage 1

Bronnen

- De Bruin, M.B., Herstructurering van de verouderde institutionele kantorenvoorraad, 2003
- Direct Wonen Nederland, Jaarrapport, 2009
- Droogh Trommelen en partners, Evaluatie detailhandelsbeleid Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2010
- Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars, Spreekende Cijfers Kantorenmarkten, februari 2010
- FGH Bank, Vastgoedbericht, 2010
- Gemeente Amsterdam, We're Amsterdam Kantoren, 2005
- Gemeente Nijmegen, Welkom in Nijmegen! Nota toerisme, 2010
- Gemeente Nijmegen, Ringstraten Nijmegen Economisch Offensief, 2008
- Gemeente Nijmegen, Stadscentrummonitor 2008-2009, 2009
- Goudappel Coffeng, Koopstromenonderzoek Arnhem, 2009
- Locatus, Retail Facts Nederland, 2009
- Locatus, Beter duur dan niet te koop, 2006
- Planbureau voor de Leefomgeving, Regionale Prognose 2009-2040: Vergrijzing en omslag van groei naar krimp, 2009
- Provincie Gelderland, Provinciale Werkgelegenheidsenquête Gelderland, 2009
- Stadsregio Arnhem Nijmegen, EPO conceptversie, 18 juni 2009
- Van der Krabben, E., Dictaat Winkelvastgoed, 2009
- Voortgangsrapportage grote projecten, Gemeente Nijmegen, maart 2009
- Voortgangsrapportage strategische projecten, Gemeente Arnhem, januari 2010
- Woningmarkt cijfers.nl, Woningmarkt rapport 2009 4e kwartaal

Websites

- www.arnhem.nl
- www.arnhemcentraal.nu
- www.bartokkwartier.nl
- www.beuningen.nl
- www.beuningseplas.nl
- www.cbs.nl
- www.coolregion.nl
- www.destadsregio.nl
- www.detolzevenaar.nl
- www.directwonen.nl
- www.duiven.nl
- www.gelderland.nl
- www.groesbeek.nl
- www.heumen.nl
- www.lingewaard.nl
- www.loovelden.nl
- www.loovelden.com
- www.mookendamelaar.nl
- www.nieuwevoorstad.nl
- www.nieuwsbank.nl
- www.nijmegen.nl
- www.nvb-bouw.nl
- www.overbetuwe.nl
- www.planterra.nl
- www.projectburobv.nl
- www.propertynl.com
- www.rijnboog.nl
- www.schuytgraaf.nl
- www.tempokan.nl
- www.troostwijk.nl
- www.ubbergen.nl
- www.vastgoedjournaal.nl
- www.vastgoedmarkt.nl
- www.waalsprong.nl
- www.westeraam.nl
- www.wijchen.nl
- www.woneninkerkwijk.nl
- www.woonnieuws.nl

Begrippenlijst

De begrippenlijst behorende bij deze rapportage is terug te vinden op www.devastgoedrapportage.nl.

Onderzoeksverantwoording

Het basiscijfermateriaal dat ten grondslag ligt aan de Vastgoedrapportage 2010, 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 en de verkooptijd. Tevens is gebruik gemaakt van kaart- en databestanden van het Kadaster betreffende het aantal woningtransacties en de gemiddelde verkoopprijs. Voor de huurwoningmarkt werd gebruik gemaakt van tekst en cijfermateriaal van stichting Enserve. Deze stichting verzorgt voor vijftien woningcorporaties in de stadsregio onder andere de woonruimteverdeling. Enserve beschikt over cijfermateriaal betreffende circa 85.000 huurwoningen in de stadsregio 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, Vastgoedmarkt.nl, de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland. In de tabellen en grafieken wordt verwezen naar onderliggende bronnen.

De verdiepingsparagrafen zijn tot stand gekomen op basis van onderzoeksmateriaal van de Radbouduniversiteit Nijmegen.

De gegevens ten behoeve van De Vastgoedrapportage 2010 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.

Bijlage 2

Totstandkoming

De Vastgoedrapportage 2010 is tot stand gekomen door samenwerking van de partners van de Vastgoedrapportage, onder de algehele coördinatie van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Het onderzoek vond plaats in samenwerking met:

Mevrouw J. van Rensch
Stadsregio Arnhem Nijmegen

De heren J.H. Vogelaar, M.S. Kalverla en S.G.A.H Roelofs
Strijbosch Thunnissen Makelaars

De heren J.C. Stroet en R.J. Hengeveld
Meeüs Bedrijfshuisvesting

De heer A.F.W. Verschuren
Gemeente Arnhem

De heren J.J.M. Jansen en B. Verhoef
Gemeente Nijmegen

De heer E. van der Krabben
Radboud Universiteit Nijmegen

De heer T. Raassens
Radboud Universiteit Nijmegen

De heer M. Kruisselbrink
Bureau Buiten

De heer W.H. Willemsen
Kadaster

De heer H. van Dijk
Enserve



De begeleidingscommissie

*V.l.n.r. boven: J.C. Stroet, J.J.M. Jansen, A.F.W. Verschuren,
M. Kruisselbrink, J. van Rensch, onder: M.S. Kalverla, S.G.A.H. Roelofs,
T. Raassens.*



De auteurs: dhr. T. Raassens (l) en M. Kruisselbrink (r).

Bijlage 3 - Presentatie Participanten 2010



Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen is een samenwerkingsverband van twintig gemeenten in het meest verstedelijkte deel van de provincie Gelderland. Samen vormen die gemeenten één van de zeven stadsregio's: de belangrijkste stedelijke regio's in Nederland. De Stadsregio Arnhem Nijmegen werkt namens en voor de regiogemeenten aan een aantrekkelijke, goed bereikbare en internationaal concurrerende regio. Samen met de twintig gemeenten in de stadsregio worden plannen ontwikkeld voor een betere bereikbaarheid, goed openbaar vervoer en een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. De stadsregio vertaalt dit beleid in concrete uitvoeringsplannen en start of stimuleert de uitvoering ervan. Ook zet de stadsregio belangrijke zaken van bovenregionaal belang op de agenda van Den Haag en van Brussel. De stadsregio werkt veel samen met andere partijen. Met overheden, maar ook met de maatschappelijke organisaties (van actiegroepen tot Kamer van Koophandel) en de marktpartijen in de regio. Gezamenlijk wordt er gewerkt aan een aantrekkelijke regio voor haar inwoners, maar ook een aantrekkelijke regio voor bedrijven en instellingen om hierin te willen investeren. De Stadsregio Arnhem Nijmegen vertegenwoordigt de belangen van de volgende twintig gemeenten:

Arnhem	Nijmegen
Beuningen	Overbetuwe
Doesburg	Renkum
Duiven	Rheden
Groesbeek	Rozendaal
Heumen	Rijnwaarden
Lingewaard	Ubbergen
Millingen aan de Rijn	Westervoort
Montferland	Wijchen
Mook en Middelaar	Zevenaar

Stadsregio Arnhem Nijmegen

Stationsplein 26
6512 AB Nijmegen
Postbus 6578
6503 GB Nijmegen
tel (024) 329 79 79
fax (024) 329 79 70
Email: info@destadsregio.nl
Internet: www.destadsregio.nl

Gemeente Arnhem

Naast een groeiende, verantwoorde en duurzame economie kiest Arnhem voor een sterke sociale samenhang met volop kansen voor het individu. Met de komst van de Hogesnelheidslijn (HSL), het World Trade Center Arnhem Nijmegen en het volop in ontwikkeling zijnde Arnhem Centraal-gebied vormt Arnhem een belangrijke schakel in het Europees netwerk van economisch sterke regio's. Arnhem benadrukt in economisch opzicht de kansen voor de clusters energie- en milieutechnologie en mode en vormgeving. De stad wil haar sterke positie in zakelijke dienstverlening, toerisme en vrije tijd en zorg en welzijn verder versterken.

Ook zet Arnhem aan de hand van haar citymarketingcampagne 'Made in Arnhem' sterk in op de marketing van de stad. 'Made in Arnhem' benadrukt uiteraard ook dat het om zaken gaat die uit de stad zelf voortkomen of er plaatsvinden. Daarbij ligt het accent vooral op Arnhem als bron van toonaangevende vernieuwingen en creatieve inspiratie. Deze unieke Arnhemse kwaliteiten worden mede via de stadsmarketingcampagne uitgedragen. Bekende Arnhemse bedrijven en instellingen als ArteZ, Burgers' Zoo, Introdans, het Museum voor Moderne Kunst Arnhem en GelreDome ondersteunen de campagne dan ook. Deze bedrijven en instellingen zijn slechts enkele van de bijzondere dingen die Arnhem te bieden heeft. Dingen waar de stad trots op mag zijn en die we ook meer mogen uitdragen. Arnhem blijkt een bron van creativiteit, inspiratie en toonaangevende vernieuwing.

Gemeente Arnhem

Afdeling Economische Zaken
Postbus 99
6800 AB ARNHEM
Tel. (026) 377 34 53
Fax (026) 377 34 50
Internet: www.arnhem.nl

made in **[Arnhem]**

Altijd Nijmegen: bouwen aan de toekomst

Nijmegen is de oudste stad van Nederland. Gelegen op een heuvelrug aan de oevers van de Waal, was de stad 2000 jaar geleden al voor de Romeinen een bijzondere plaats om te wonen, werken en recreëren. Nu nog trekt de stad met haar Bourgondische sfeer mensen van over de hele wereld. Nijmegen is een innovatieve kennisstad met een aantrekkelijk aanbod aan cultuur, bedrijvigheid, opleidingen, winkels, horeca, natuurgebieden en evenementen. De stad is trots op haar geschiedenis, maar bouwt met allerlei ontwikkelingsprojecten aan haar toekomst.

Nijmegen telt ruim 160.000 inwoners. Om alle Nijmegenaren en ondernemers in de stad geschikte leef-, woon- en bedrijfsruimte te kunnen bieden, werkt Nijmegen aan een aantal grote ruimtelijke projecten onder het motto 'Nijmegen omarmt de Waal'. In dat kader wordt aan de noordoever van de Waal gebouwd aan het nieuwe stadsdeel Nijmegen-Noord, waar tot 2020 bijna 12.000 woningen worden gerealiseerd. Ook komt daar een centrumgebied (met woningen, voorzieningen, winkels en kantoren), bedrijventerreinen, een water- en recreatiegebied, sportterreinen, scholen en wegen. Een tweede stadsbrug over de Waal zorgt in de toekomst voor een extra verbinding tussen Noord en Zuid; met een dijkteruglegging bij Lent ontstaat bij hoog water meer ruimte voor de rivier.

Op de zuidoever, in Nijmegen-West, staat het Waalfront gepland: een nieuwe, spraakmakende en inspirerende stadswijk aan de Waal, met woningen, voorzieningen, openbare ruimte en een plek aan de rivier waar iedereen kan recreëren. Ook in het stadscentrum staat de tijd niet stil: centrale locaties als Plein 1944, de Hessenberg en de Ringstraten blijven de komende jaren in ontwikkeling.

De oudste stad van Nederland bouwt aan haar toekomst.
Altijd Nijmegen.

Gemeente Nijmegen

Directie Wijk en Stad, Ontwikkelingsbedrijf
Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen
Tel. (024) 329 94 93
Fax (024) 329 96 10
Internet: www.nijmegen.nl



MeeÛs Bedrijfshuisvesting

MeeÛs Bedrijfshuisvesting is één van de grootste, landelijke dienstverleners in de zakelijke vastgoedmarkt. De drie pijlers van haar dienstverlening zijn taxaties, bedrijfsmakelaardij en consultancy. De taxateurs van MeeÛs Bedrijfshuisvesting zijn toonaangevend in de branche, onder andere door strikte compliance regelgeving en zelf ontwikkelde rekenmodellen.

Een belangrijke toegevoegde waarde van de bedrijfsmakelaars van MeeÛs Bedrijfshuisvesting is het dichte netwerk van regionale kantoren verspreid door heel Nederland. Hierdoor heeft elke regio één centraal aanspreekpunt en uitstekende regionale expertise. Al deze kennis en kunde wordt binnen de afdeling consultancy ter beschikking gesteld aan overheden, institutionele en particuliere beleggers en investeerders.

Alle kantoren in Nederland, maar vooral kantoor Arnhem, hebben goede resultaten behaald in een onrustige markt. De kennis, kunde en ervaring van MeeÛs Bedrijfshuisvesting is over 2009 wederom beloond met hoge rankings in diverse vastgoedonderzoeken¹.

MeeÛs Bedrijfshuisvesting Arnhem

Mr. E.N. van Kleffensstraat 4
6842 CV Arnhem
Postbus 4100
6803 EC Arnhem
Tel. (026) 400 11 11
Fax. (026) 400 11 80
E-mail: bedrijfshuisvesting.Arnhem@meeus.com
Internet: www.meeus.com

¹ Bron: PropertyNL en Vastgoedmarkt, beiden april 2010

Strijbosch Thunnissen Makelaars (Arnhem-Nijmegen)

Strijbosch Thunnissen Makelaars is een full-service makelaarskantoor met een team van hoog opgeleide specialisten. Met kantoren in Arnhem en Nijmegen is Strijbosch Thunnissen Makelaars uitgegroeid tot een regionale marktleider in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Tevens is Strijbosch Thunnissen Makelaars landelijk aangesloten bij een samenwerkingsverband van veertien regionale marktleiders in Nederland genaamd Dynamis. Strijbosch Thunnissen Makelaars kenmerkt zich door haar enthousiaste aanpak, kennis en innovatie. Strijbosch Thunnissen Makelaars is actief in de hele Stadsregio Arnhem Nijmegen en heeft circa vijftig medewerkers in navolgende afdelingen: woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, nieuwbouwmakelaars, hypotheek- en verzekeringsadviseurs, vastgoedmanagers, taxateurs & consultants.

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@st-t.nl
Internet: www.stmakelaars.nl

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@st-t.nl
Internet: www.stmakelaars.nl

Radboud Universiteit Nijmegen: één in weten

De Radboud Universiteit Nijmegen werd in 1923 opgericht als Katholieke Universiteit Nijmegen. Op 1 september 2004 is de naam van de universiteit veranderd in Radboud Universiteit Nijmegen. De universiteit bevindt zich op het landgoed Heyendaal. De universiteit en het Universitair Medisch Centrum St Radboud tellen zo'n tienduizend medewerkers en ruim 18.000 studenten. De Radboud Universiteit Nijmegen is een studentgerichte onderzoeksuniversiteit. De universiteit is een instelling waar uitwisseling en overdracht van kennis centraal staan en wetenschappers communiceren met collega's over de hele wereld. Kenmerkend zijn de onderlinge samenwerking en de vele dwarsverbanden. Het onderwijs vindt vooral plaats in kleine groepen, waarin studenten en docenten persoonlijk en intensief contact met elkaar hebben.

Radboud Universiteit Nijmegen

Comeniuslaan 4
6525 HP Nijmegen
Postbus 9102
6500 HC Nijmegen
Tel. (024) 361 61 61
Fax (024) 356 46 06
Internet: www.ru.nl

Colofon

De Vastgoedrapportage Stadsregio Arnhem Nijmegen is een gezamenlijke uitgave van de gemeente Arnhem, de gemeente Nijmegen, Meeùs Bedrijfshuisvesting, Strijbosch Thunnissen Makelaars, de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de Radboud Universiteit Nijmegen.

Coördinatie copywriting

J. van Rensch, Stadsregio Arnhem Nijmegen

Eindredactie

G. Schoot, Actorion Communicatie

Begeleiding en ondersteuning

C. Janssen, Actorion Communicatie

Vormgeving en print

Coers & Roest ontwerpers bno/drukkers, Arnhem

Internet

www.devastgoedrapportage.nl

Oplage

50 exemplaren

Versijning

Mei 2010

Sponsors

De totstandkoming van De Vastgoedrapportage Stadsregio Arnhem Nijmegen 2010 werd mede mogelijk gemaakt door:

Actorion Communicatie

AM

Art Effects

Bas Honcoop visuele communicatie B.V.

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Midden

Coers en Roest

Dirkzwager advocaten en notarissen

FGH Bank N.V.

Heijmans Vastgoed B.V. regio Oost en Zuid

I&G EVENTS

JDI internet professionals

Kadaster Gelderland

Vastgoedmarkt

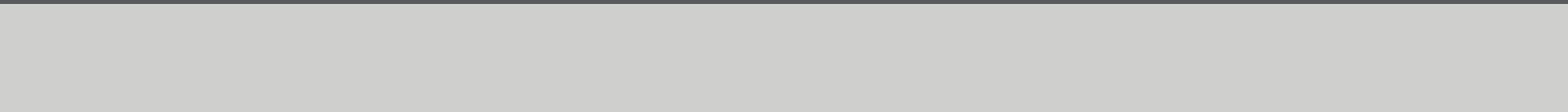
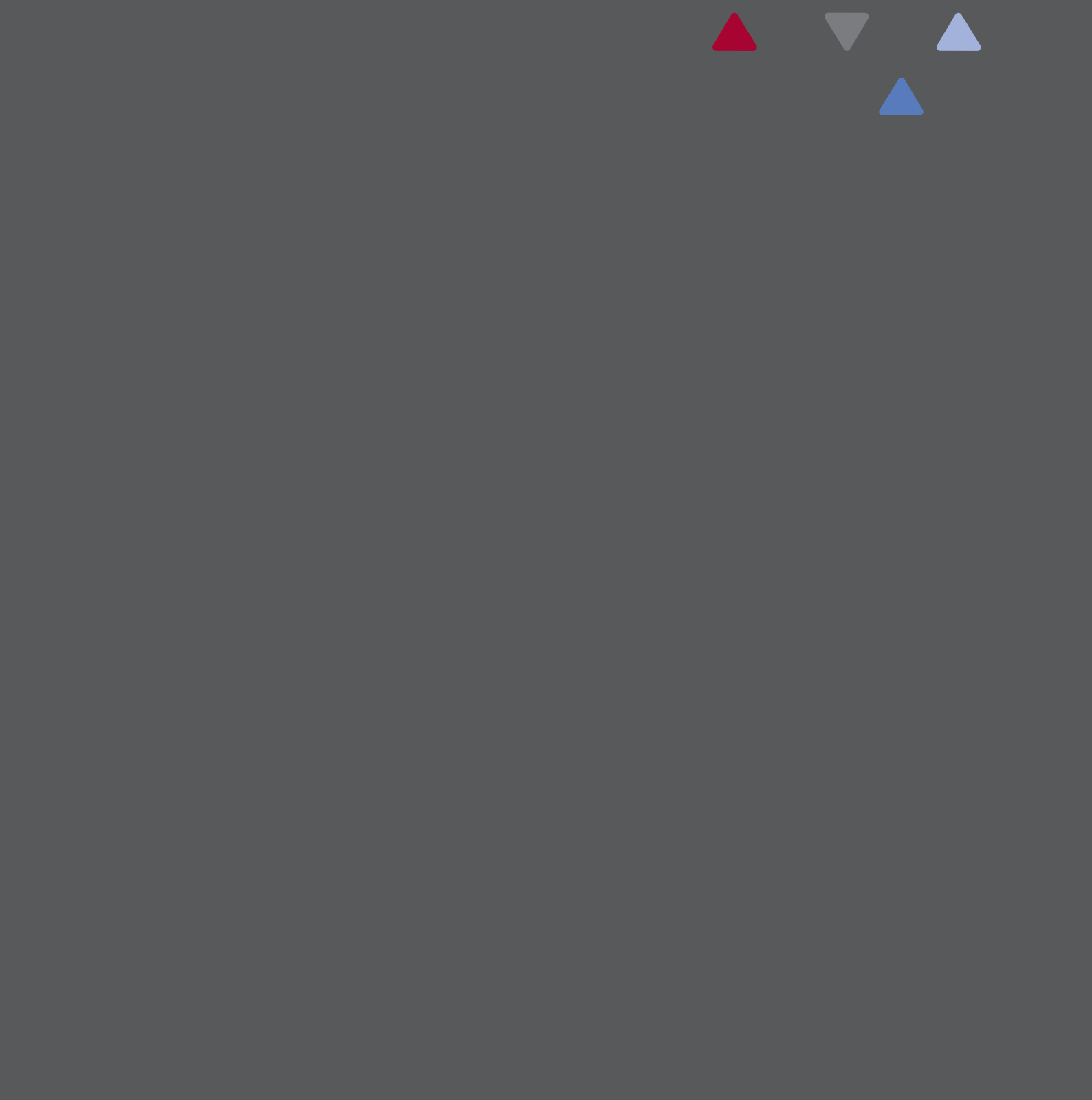
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk of fotokopie of op welke wijze dan ook zonder toestemming van de auteurs (024 329 79 70).

Een initiatief van:



Radboud Universiteit Nijmegen







Een initiatief van:

