

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. De binnenstad van Nijmegen heeft met circa 113.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

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

# 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.