

Voorwoord

Nog beter...

Het Nationaal Innovatieplatform riep afgelopen jaar de innovatienetwerken in Gelderland en Overijssel uit tot 'nationale voorbeelden van succesvolle economische vernieuwing'. Dat was mooi. Maar we gaan in de Stadsregio Arnhem Nijmegen eigenlijk voor de status van internationaal voorbeeld. Ambitieuw? Zeker! Maar daar biedt de potentie van de regio ook alle reden toe.

In onze Health Valley werken instellingen en bedrijven aan vernieuwende zorgconcepten en worden belangwekkende en lucratieve ontdekkingen gedaan op het gebied van sport en gezondheid, medische technologie en voeding. Er zijn verbandingen met de Food Valley rond Wageningen en de Techno Valley van Twente. Richting het zuiden worden reistijden met steden als Oss en Eindhoven kleiner. Een cluster van nanotechnologiebedrijven op deze as behoort tot de wereldtop. En last but not least geldt de Stadsregio Arnhem Nijmegen als een regio waar Europese samenwerking werkelijkheid wordt en de economisch zo ongunstige landsgrenzen in hoog tempo vervagen. Met andere woorden: de regio is een spin in een internationaal innovatieweb. En door de zogeheten toegevoegde waardeketens genereert deze kennis-intensieve bedrijvigheid weer allerlei kansen voor het midden- en kleinbedrijf.

Nu is het zo dat innovatie zelden op het conto van de overheid geschreven kan worden. Voor innovatie zijn ondernemende onderzoekers en onderzoekende ondernemers nodig. Voor die laatste categorie is deze Vastgoedrapportage bedoeld, de elfde aflevering alweer.

Dit rapport biedt een overzicht van recente sociaal-economische ontwikkelingen en van bewegingen op de woning- en kantorenmarkt. Het laat zien hoe wij in de stadsregio proberen een goed investeringsklimaat te creëren. Door herstructurering van bedrijventerreinen. Door de bereikbaarheid van onze bruisende steden te verbeteren, zonder de unieke en inspirerende groene omgeving aan te tasten. Door bedrijven en hun Nederlandse en internationale werknemers duidelijke loketten te bieden waar ze met al hun vragen terecht kunnen. Zo zorgen we ervoor dat entrepreneurs elkaar vinden, nieuwe verbandingen aangaan en investeren in de toekomst van hun bedrijf, en van de regio. Want de basis is er, maar het KAN nog beter!



De burgemeester van Nijmegen
Mr. Th.C. de Graaf

Samenvatting

Sociaal-economische ontwikkelingen

Op 1 januari 2007 hebben de twintig gemeenten van de Stadsregio Arnhem Nijmegen gezamenlijk 722.183 inwoners. De economie trekt aan en de regio vaart hier merkbaar bij. In 2006 groeide de Nederlandse economie met 2,9%, de hoogste groei sinds 2000 (bron: CBS) en de consumptie van huishoudens steeg met 2,4%. Landelijk investeerden bedrijven meer dan 6% extra. De uitvoer steeg met 7,5%. Daarnaast vestigde zich in de Stadsregio Arnhem Nijmegen in 2006 een recordaantal nieuwe ondernemingen en daalde voor het eerst in 10 jaar het aantal opheffingen. Een mooi jaar dus!

Infrastructuur

Op het gebied van infrastructuur was 2006 een belangrijk jaar voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Zo werd definitief het beleid vastgesteld voor verbreding van de A50 in combinatie met een tweede stadsbrug bij Nijmegen. De Tweede Kamer koos in juli na vele protestacties toch voor de ingrijpende dijkteruglegging bij Lent en in Arnhem bij het Gelredome werd het Nijmeegse Plein gerealiseerd, waardoor het verkeer tussen de A325, het centrum en Pleyroute veel beter kan doorstromen. Daarnaast is in Arnhem in 2006 gestart met de verbreding van de A50 bij Grijsoord-Valburg. Het verbeteren en optimaliseren van de infrastructuur is een doorlopend proces; de verkeersdruk neemt immers elk jaar verder toe. Voor de regio Arnhem Nijmegen is de verwachting dat het personenvervoer tot 2020 met 20% zal groeien. Voor het goederenvervoer wordt zelfs een stijging tussen de 40 en 80% verwacht (CBS). Om aantrekkelijk te blijven voor bewoners en bedrijven zal er dus blijvend geïnvesteerd moeten worden in infrastructurele vernieuwingen.

Woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt heeft zich in 2006 in vergelijking met de jaren ervoor hersteld. Wie vorig jaar zijn woning verkocht, kreeg daarvoor een prijs die relatief dicht bij de oorspronkelijke vraagprijs lag. Maar er zijn wel grote verschillen per woonregio en per woningtype. Vooral verkopers van een ruime vrijstaande woning moesten nog vaak fors toegeven op hun oorspronkelijke vraagprijs. Ook de Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft een goed jaar achter de rug. De gemiddelde koopsom in de stadsregio bedroeg € 233.181 en dat is een stijging van 5,7% ten opzichte van 2005. Dit is de hoogste stijging in de afgelopen vijf jaar. In 2006 was de gemiddelde verkooptijd van een woning in de stadsregio 98 dagen. Dat is een lichte daling in vergelijking met 2005, toen de gemiddelde verkooptijd nog 101 dagen was. Verder wordt er in de regio momenteel druk gebouwd op drie grote Vinex-locaties. Mede door deze ontwikkelingen werden er in de stadsregio in 2006 in totaal 3.246 nieuwe woningen opgeleverd.

Kantorenmarkt

Het toegenomen economische vertrouwen van het bedrijfsleven blijkt ook uit het herstel van de kantorenmarkt. De opname heeft in 2006 wederom een groei door- gemaakt, al blijft deze wel achter bij de landelijke stijging. In Arnhem werd in totaal 55.534 m² opgenomen, een stijging van 3,5% ten opzichte van 2005 en in Nijmegen werd 26.122 m² opgenomen, een stijging van 2,1%. Hiermee overtreft de opname van kantoorruimte de toename van het aanbod, met als positief gevolg een daling van het aanbod en de leegstand. Vooral Nijmegen kent, na een dip in 2004, een sterke periode. Het aanbod daalde flink en de opname steeg. In Arnhem is momenteel een langzamere verandering gaande. Het aanbod nam nog wel licht toe, maar ook hier steeg de opname ten opzichte van 2005.

Winkelmarkt

Ook op de winkelmarkt had de aantrekkende economie, met de daarbij behorende toenemende koopkracht van de consument, een positieve invloed. De opname van winkelruimte steeg in 2006 zowel in Arnhem als in Nijmegen, terwijl die een jaar eerder nog daalde. In Arnhem steeg de opname met 7,7% naar 16.623 vierkante meter. In Nijmegen was de opnamestijging ten opzichte van 2005 een stuk hoger. Werd hier in 2005 maar slechts 5.154 m², opgenomen, afgelopen jaar steeg de opname met 60% naar 8.270 m². Toch spant Arnhem in 2006 de kroon met het absoluut aantal opgenomen vierkante meters. Het winkelaanbod is in tegenstelling tot vorig jaar, toen het aanbod daalde met 34%, dit jaar weer flink gestegen. Op 1 januari 2007 was het aanbod in Arnhem en Nijmegen gezamenlijk 27.096 m². In vergelijking met een jaar eerder is dit een toename van 32%. Met name Arnhem is verantwoordelijk voor deze hoge stijging. Verder waren er ook belangrijke momenten zoals de opening van het nieuwe Musiskwartier in het centrum van Arnhem, waarmee bijna 20.000 nieuwe vierkante meters aan winkelruimte in gebruik werden genomen. Landelijk was het ook een mooi jaar voor de winkelmarkt: de opname steeg met maar liefst 45%. Goede resultaten dus.

Bedrijfsruimten en -terreinen

Voor de bedrijvensector was 2006 voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen zelfs een zeer goed jaar. Er werd een record aantal vierkante meters aan bedrijfsruimte opgenomen, maar liefst 150.545 m². Dat is het hoogste opnamecijfer sinds jaren. Ook het uitgiftecijfer van nieuwe terreinen weerspiegelt de economische opleving in 2006: deze uitgifte is ten opzichte van 2005 bijna verdubbeld. In 2006 is in de regio Arnhem Nijmegen in totaal 28,7 hectare voor bebouwing uitgegeven. De hoogste uitgifte, 14,2 hectare, werd gehaald op bedrijventerrein Bijsterhuizen, dat deels in Nijmegen, deels in Wijchen ligt. Landelijk bedroeg de opname van bedrijfsruimte 2.792.000, een stijging van 4%. Hiermee bleef de opnamegroei van bedrijfsruimte voor het vijfde achtereenvolgende jaar op het zelfde niveau.



Inhoud

Voorwoord	1		
Samenvatting	2		
Inleiding	5		
1 Sociaal-economische ontwikkelingen	6	5 Winkelmarkt	36
Inleiding		Inleiding	
1.1 Toelichting indicatoren	7	5.1 Toelichting indicatoren	37
1.2 Investeringsklimaat	10	5.2 Winkelbeleid Arnhem en Nijmegen	41
1.3 Visie Stadsregio Arnhem Nijmegen	11	5.3 Toekomstige ontwikkelingen	41
2 Infrastructuur	12	6 Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen	44
Inleiding		Inleiding	
2.1 Visie Stadsregio Arnhem Nijmegen	14	6.1 Toelichting indicatoren	45
2.2 Belangrijke ontwikkelingen	16	6.2 Visie Stadsregio Arnhem Nijmegen	50
		6.3 Ontwikkelingen	50
3 Woningmarkt	18	6.4 Mogelijke uitgifte van bedrijventerreinen (tot 2012)	51
Inleiding		Summary	52
3.1 Toelichting indicatoren	19	Zusammenfassung	54
3.2 Woningbeleid Arnhem en Nijmegen	22	Bijlagen:	56
3.3 Nieuwbouwontwikkelingen	24	1. Begrippen	56
3.4 Herstructureringsgebieden	25	2. Onderzoeksverantwoording en bronnen	59
3.5 Huurwoningmarkt	26	3. Totstandkoming - Begeleidingscommissie	60
		4. Presentatie Participanten 2007	61
4 Kantorenmarkt	28	Colofon	64
Inleiding			
4.1 Toelichting indicatoren	29		
4.2 Kantorenbeleid Arnhem en Nijmegen	32		
4.3 Lopende projecten	34		
4.4 Toekomstige ontwikkelingen (tot 2012)	35		

Inleiding

Vorig jaar is op feestelijke wijze de tiende editie van de KAN-Vastgoedrapportage gevierd. Conclusie na het eerste decenium was dat dit initiatief, opgezet in 1997, van waardevolle betekenis is voor de vastgoedsector en aanverwante sectoren. Het is niet alleen een onderzoek waarin op duidelijke en gestructureerde wijze relevante ontwikkelingen worden geschetst in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Het rapport is tevens uitgegroeid tot één van de belangrijkste naslagwerken en hulpmiddelen bij het maken van beleidsplannen op het gebied van vastgoed.

Met deze elfde editie heeft u dus weer een boeiend naslagwerk in handen. Wat u waarschijnlijk al is opgevalen, is de nieuwe naamgeving: 'De Vastgoedrapportage: Stadsregio Arnhem Nijmegen'. Deze naamsverandering gaat samen met de naamsverandering van het Knooppunt Arnhem - Nijmegen (KAN), dat dit jaar is veranderd in Stadsregio Arnhem Nijmegen. Om toekomstige verwarring te voorkomen, is besloten hierin mee te gaan.

Het rapport kent verder haar vertrouwde opbouw en behandelt naast de ontwikkelingen binnen de verschillende vastgoedsectoren ook de sociaal-economische ontwikkelingen, evenals de infrastructuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met behulp van geavanceerde software van het Kadaster en de stichting Enserve wordt de regio vanuit verschillende invalshoeken gevisualiseerd. Tevens zijn achter in de rapportage een Engelse en Duitse samenvatting opgenomen.

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

Veluwezoom (gemeenten Arnhem, Renkum, Rheden en Rozendaal)

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

Over-Betuwe (gemeenten Lingewaard en Overbetuwe)

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

Maar ook de twee grootste steden van deze regio, Arnhem en Nijmegen, komen op een aantal punten specifiek aan bod.

De totstandkoming van deze rapportage is het resultaat van een zorgvuldige en constructieve samenwerking van zes partners: Stadsregio Arnhem Nijmegen, Meeüs Makelaars, Strijbosch Thunnissen Makelaars, het Kadaster directie Gelderland en de gemeenten Arnhem en Nijmegen.