KANTORENSTRATEGIE REGIO FOODVALLEY 2025-2030

4 maart 2025

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 3

1.1. Groei van wonen en werken 3
1.2. Waarom nieuwe kantorenstrategie? 3
1.3. Begripsbepaling en totstandkoming 4

2. Situatieschets 6

2.1. Beleidscontext ruimte en economie 6
2.2. Kantorenmarkt Regio Foodvalley 8
2.3. Vraag en aanbod van kantoren 11

3. Trends en opgave 15

3.1. Vervangings- en verplaatsingsmarkt 15
3.2. Duurzame kantoren op beste locaties 16
3.3. Ruimtedruk als kans en als uitdaging 17
3.4. Opgave waar de regio voor staat 18

4. Regionale koers richting 2030 19

4.1. Toevoegen toekomstbestendige milieus 19
4.2. Inzet transformatie incourant aanbod 21
4.3. Oneigenlijke vestiging tegen gaan 22
4.4. Versterking van gezamenlijke acquisitie 22
4.5. Lobby, kennisontwikkeling en monitoring 23
4.6. Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties 24

5. Aansluiting op lokale inzet 25

5.1. Elkaar versterkende inzet gemeenten 25
5.2. Vervolg richting regionale afspraken 31

Bijlage 1 Toelichting behoefteraming 32
Bijlage 2 Planaanbod en transformatie 35

1. AANLEIDING

1.1. GROEI VAN WONEN EN WERKEN

Regio Foodvalley heeft behoefte aan een nieuwe kantorenstrategie. De afgelopen jaren is de Verstedelijkingsstrategie ‘Meer Landschap meer stad’ van Arnhem-Nijmegen-Foodvalley tot stand gekomen. Tot 2040 dienen er 40.000 extra woningen in Regio Foodvalley worden gerealiseerd. Maar de Verstedelijkingsstrategie gaat niet alleen over de woonopgave, we willen ook ruimte houden voor werken en het aantal banen in de regio in lijn laten meegroeien.

Daarom is het een ambitie van de Verstedelijkingsstrategie om de verstedelijking ook in te zetten om het aantal banen in Regio Foodvalley te laten meegroeien. Tegelijk met meer woningen meer banen creëren, draagt bij aan een gezonde regionale woon-werkbalans. Dicht bij huis een baan kunnen vinden is prettig voor de inwoners en zorgt voor maatschappelijke binding met de regio. Wonen en werken gelijk op laten gaan voorkomt ook overbelasting van het mobiliteitsysteem, door inwoners die anders de regio uit zouden moeten pendelen voor werk, in met name het westen.

Kansen zijn er genoeg voor deze centraal gelegen regio. Regio Foodvalley is de topregio op gebied van agrifood. Een ondernemende regio, met zowel een economisch breed als een internationaal onderscheidend economisch profiel. Daarbinnen heeft iedere gemeente eigen unieke kwaliteiten. Samen vormen ze een economische regio die met vertrouwen kan groeien op eigen kracht, met evenwicht in wonen en werken. Het vraagt een goed vestigingsklimaat met voldoende, toekomstbestendige werklocaties, waaronder voor het kantoorhoudend deel van de economie. De Kantorenstrategie zet daar op in.

1.2. WAAROM NIEUWE KANTORENSTRATEGIE?

De voorgaande visie dateert uit 2019. Uit de tijd van voor corona en we weten dat inmiddels de economie en de kantorenmarkt er anders uit ziet:

1. Regio Foodvalley heeft grote ambities. In de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen en Foodvalley is een opgave van 100.000 woningen tot 2040 opgenomen, waarvan 40.000 in Regio Foodvalley. Daarbij is het streven voor ieder nieuw huishouden 1 extra baan te creëren, zodat wonen en werken in balans blijven. Het vraagt de juiste kantoren op de juiste plekken. Er zijn kwalitatief onderscheidende kantorenmilieus nodig, in toenemende mate levendige, gemengde, stedelijke milieus, als aanbod voor bedrijven en instellingen (blijkt uit prognoses en marktbeweging).

2. Kort na het verschijnen van de voorgaande visie zorgde corona ervoor dat thuiswerken eerst verplicht, en daarna gemeengoed werd. Recent onderzoek (CBRE) concludeert dat kantoorwerkend Nederland 65% meer thuiswerkt dan in 2019. De vraag naar kantoren zal daardoor minder en anders zijn dan voorheen. Het zorgt er ook voor dat bedrijven kritisch naar hun kantoorruimte kijken. Wanneer werknemers tóch naar kantoor komen, hechten zij meer waarde aan aspecten zoals sfeer en sociale interactie. Bedrijven focussen op het creëren van aantrekkelijke werkomgevingen, om personeel aan te trekken én te behouden.

3. De verschillen binnen de Nederlandse kantorenmarkt worden daardoor steeds duidelijker zichtbaar. Kwaliteit en beschikbaarheid zijn nu van essentieel belang. We zien een sterk toenemende vraag naar duurzame kantoren, gestimuleerd door wet- en regelgeving maar ook door de ambities van bedrijven zelf. Hoogwaardige kwaliteit van gebouwen en goed bereikbare (ov) locaties zijn cruciaal om talent te binden. Daar staat tegenover dat het aanbod van goede kantoren op veel plekken in het land juist afneemt, dat nieuwbouw duur is en grond schaars. Daar komt bij dat beleggers op dit moment liever in andere markten investeren dan in de kantorenmarkt, met uitzondering van duurzame concepten op de beste locaties. Bovendien is er in sommige regio's inmiddels sprake van een 'doorgeschoten transformatie'. Te veel van de beste kantoorlocaties, bijvoorbeeld bij OV-stations, hebben een woonbestemmingen gekregen ten koste van ruimte voor de economie.

Kantoorhoudende bedrijven en banen zijn belangrijk voor Regio Foodvalley; het gaat om 40.000 banen en 931.000 m² kantoren. Het is belangrijk om op een juiste manier met kantoorlocaties om te gaan, zodat bedrijven de vestigingsmilieus vinden waarin ze floreren, dat er voldoende ruimte blijft voor banengroei en de regio de trekkracht van omliggende kantorensteden zoals Utrecht, Amersfoort en Arnhem, aan kan. Regio Foodvalley heeft deze kantorenstrategie opgesteld omdat we ruimte willen houden voor groei van het aantal banen, samen met een groei van de bevolking. De regionale kantorenstrategie vormt inbreng bij de totstandkoming van (latere) regionale afspraken over werklocaties. Zo werkt de regio toe naar een set van afspraken, waarin naast afspraken over kantoren ook die over bedrijventerreinen en perifere/grootschalige detailhandel worden opgenomen.

1.3. BEGRIPSBEPALING EN TOTSTANDKOMING

Begripsbepaling

- In de beschikbare voorraaddata van kantoren worden alleen solitaire kantoren >500 m² meegenomen. Dat wil zeggen panden met enkel kantoorruimte. Bedrijfspanden of -hallen, R&D en onderwijscentra waar in hetzelfde gebouw ook kantoorruimten zijn gevestigd, nemen we niet mee.
- De kennisintensieve bedrijvigheid op de KennisAs is hier buiten beschouwing gelaten. Dit gaat om de kantoren van de WUR op de campus en labs- /onderzoeksruimten van bedrijven (dat zijn geen solitaire kantoren) op de KennisAs, die een eigen aansluitend spoor volgt.
- De gegevens van kantoren in de regio zijn afkomstig van de provincie Gelderland, met aanvullingen van de gemeenten zelf.
- Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen.
- Op basis van beschikbare prognoses hebben we onderbouwde verwachtingen ten aanzien van de toekomstige behoefte aan kantoren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat kantorenmarkt moeilijk te voorspellen is. Veel hangt af van initiatieven uit de markt en in hoeverre deze te realiseren zijn in tijden van netcongestie, stikstofproblematiek, hoge bouwkosten en rentestand, en gespannen internationale geopolitieke verhoudingen.

Totstandkoming

De kantorenstrategie is tot stand gekomen in samenwerking met de werkgroep van ambtenaren van de gemeenten en beide provincies. Samen zijn de volgende stappen doorlopen:

- Gesprekken met gemeenten over de ervaringen met de vorige kantorenvisie en het afsprakenkader, in het kader van een korte evaluatie;
- Gesprekken per gemeente over het gemeentelijke kantorenbeleid, plannen voor nieuw aanbod en transformatie plus verdiepende gespreken met ambtenaren en bedrijfsmakelaars;

- Excursie in de regio naar kenmerkende kantoorlocaties, waarbij we ook spraken met een aantal eindgebruikers;
- Gesprekken met bedrijfsmakelaars en afstemming met BCI (over de marktvraag van kennisintensieve bedrijven);
- Bestuurlijke bijeenkomst met de wethouders van de betrokken gemeenten, mede ook met input van de beide provincies;
- Actualisatie van beschikbare gegevens, afstemming met prognoses van de provincie Gelderland en de provincie Utrecht, bewerking en analyse;
- Bijeenkomsten van de werkgroep gedurende het hele proces, om het proces en de inhoud te bespreken en toe te werken naar de rapportage.

2. SITUATIESCHETS

De regionale kantorenstrategie kan worden gezien binnen de beleidscontext van ruimte en economie in Regio Foodvalley, provincie Gelderland en provincie Utrecht. We schetsen de beleidscontext (2.1), beschrijven de kantorenmarkt van de regio (2.2) en geven een beeld van verwachte vraag en geïnventariseerd aanbod (2.3). De situatieschets laat zien dat er ruimte nodig is voor economie, met een veranderende kwalitatieve marktvraag naar kantoren waarop we willen inspelen.

2.1. BELEIDSCONTEXT RUIMTE EN ECONOMIE

Strategische agenda RFV

De triple helix-partners in de regio hebben een gezamenlijke strategische agenda 2026-2030 geformuleerd. Daarin geven zijn aan hoe zij samen willen omgaan met de grote uitdagingen in de regio. Deze Strategische Agenda heeft de titel ‘Regio Foodvalley: onderneemt natuurlijk!’. De agenda beschrijft hoe de regio inzet op een toekomstbestendige economie. De regio bouwt door op het sterke fundament van bedrijven, onderwijs- en kennisinstellingen en benut de kracht van de regio: kennis, innovatie en ondernemerschap. Die kracht leidt tot een groot verandervermogen.

De economie drijft op een krachtig en innovatief mkb, breder dan alleen de foodsector. Sterke specialisaties naast de foodsector zijn onder andere de ICT, en ook ziet de regio de zakelijke dienstverlening zich ontwikkelen. De regio zet in op circulariteit, klimaat, duurzame energievoorziening, digitalisering, dataficering, robotisering en de vitaliteit en duurzame inzetbaarheid van mensen. Een sterke economie en een groeiend bedrijfsleven is nodig om het aanbod en de vraag naar werkgelegenheid in balans te houden. Een groei van de economie betekent dat er ook fysieke ruimte moet zijn voor bedrijven om te groeien. De ruimte is beperkt. De regio kiest daarom voor een regionaal economisch ruimtelijk beleid, met sectoren en bedrijven die passen in de regio. Kantoorhoudende bedrijven horen daar onlosmakelijk bij.

Verstedelijkingsstrategie

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en Regio Foodvalley vormen samen NOVEX-gebied Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Een gebied waar het groen, gezond en schoon wonen en werken is nu en in de toekomst. Het is een gebied met goede nationale en internationale verbindingen en heeft alles in zich om zich blijvend te ontwikkelen tot een topregio in Food, Health, Hightech en Energy en in het verlengde daarvan de circulaire economie.

Onder de titel ‘Meer landschap meer stad’ hebben de partners in het NOVEX-gebied een verstedelijkingsstrategie opgesteld. Een belangrijk opgave in deze strategie is het realiseren van 100.000 extra woningen tot 2040, waarvan 40.000 in Regio Foodvalley. Dit betekent dat in de regio een schaalsprong gerealiseerd moet worden. Niet alleen meer woningen, maar ook meer banen, voorzieningen, ruimte voor recreatie, natuur en mobiliteit om deze groei mogelijk te maken.

Ruimte is schaars en de ambities zijn groot. De regio streeft naar optimale benutting van de beschikbare ruimte en kansen om functies te kunnen combineren. De Verstedelijkingsstrategie zet daarom in op verdichten en verduurzamen van bestaande werkgebieden met een goede OV-bereikbaarheid. Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en Regio Foodvalley willen sterke economische brandpunten creëren met een hoge stedelijke dichtheid van wonen en werken. Kwalitatief onderscheidende kantorenmilieus passen daar bij uitstek bij.

Kantorenbeleid Provincie Gelderland

Voor de provincie Gelderland is het vanuit het perspectief van de ladder voor duurzame verstedelijking, wenselijk om de kwalitatieve mismatch op te lossen, zodat er voldoende aanbod en/of ontwikkelruimte beschikbaar blijft op die locaties waar de marktvraag zich voordoet. Om te komen tot een kwantitatief en bovenal kwalitatief evenwicht op de kantorenmarkt wordt ingezet op een analytische basis en visie op basis van de provinciale prognose voor werklocaties, met eventueel een verfijning specifiek voor de regio. De regionale strategie hoeft niet naadloos aan te sluiten bij de landelijke trends, maar wel aandacht te hebben voor de regionale dynamiek, zodat er een gezonde leegstand blijft en de vraag naar kantoorruimte goed bediend kan worden.

Uitbreiding van kantoorruimte is voor de provincie uitsluitend gewenst op HOV-locaties en campussen, terwijl incourante kantoorlocaties waar mogelijk worden getransformeerd, zodat een betere spreiding en kwalitatieve match ontstaat. De provincie vraagt voldoende ruimte voor economie, onder andere via uiteindelijk afspraken over transformaties en behoud van economische ruimte. Ondanks de grote woningbouwopgave: houdt oog voor de balans tussen wonen en werken. Borg een toekomstbestendige economie, met voldoende ruimte voor kennisintensieve bedrijven, startups en campussen, zodat de regio Foodvalley zich sterk kan blijven ontwikkelen.

Kantorenbeleid provincie Utrecht

Vanaf begin 2014 is door de provincie Utrecht ingezet op de afname van de leegstand van kantoren door het inperken van de plancapaciteit en (daarmee de) nieuwbouw van kantoren (1) en door de inzet op de transformatie van het leegstaande, incourante kantoorareaal naar andere bestemmingen (2). Dat was nodig omdat omstreeks 2009/2010 (gemiddeld) bijna een vijfde van het Utrechtse kantoorareaal leegstond.

Sindsdien is de kantorenmarkt veranderd. Recent zijn door de provincie Utrecht de behoefteraming kantoren (2023) en de vastgoedmonitor (2024) geactualiseerd en is een evaluatie van het provinciaal kantorenbeleid uitgevoerd. Dit biedt aanleiding om het kantorenbeleid van de provincie Utrecht te herijken.

Uitgangspunten voor aanpassing van het kantorenbeleid zijn het verruimen van de mogelijkheden binnen het bestaande beleid om beter aan te sluiten op de marktbehoefte, terwijl een gezond leegstandsniveau het streven blijft. De voornaamste doelstelling is het in balans brengen van vraag en aanbod. Hiervoor gaat de provincie Utrecht het streven naar frictieleegstand, kantoren concentreren rond de belangrijkste ov-knooppunten en in gemengde gebieden, en het verminderen van de kantorenvoorraad op incourante locaties als leidende principes hanteren.

Programma Ruimte voor Economie

Het ministerie van EZ heeft recent het Nationaal Programma Ruimte voor Economie opgesteld als één van de ruimtelijke beleidsprogramma's onder het NOVEX programma. Om de Nederlandse economie internationaal concurrerend te kunnen houden en het Nederlandse welvaartsniveau en sociale voorzieningen te garanderen, zal ook continue meer geïnvesteerd moeten worden in innovatie en kennis, in nieuwe technologieën en in waardeketens.

Een toekomstbestendige economie maximaliseert brede welvaart, door innovatief en duurzaam te zijn, met een sterk Nederland in een weerbaar Europa. Er is breed besef dat voor de realisatie van deze ambities, fysieke ruimte voor bedrijvigheid nodig is. Om ontwikkelingen in de economische structuur die bijdragen aan de ambities, ook ruimtelijk te vertalen en te accommoderen. Economie en ruimte zijn onafscheidelijk verbonden.

Een speerpunt in de realisatie van die verhoging is de verdere ontwikkeling van innovatieve ecosystemen, waarin bedrijven, kennisinstellingen en overheden samenwerken en investeren. De randvoorwaarden zijn gunstig; Nederland is namelijk rijk aan innovatieve ecosystemen, waarvan ook een belangrijke clustert in Regio Foodvalley. Campussen functioneren daarin doorgaans als brandpunten in onderzoeks- en innovatie ecosystemen. Deze ontplooiingsmogelijkheden komen meer en meer onder druk te staan, aangezien er weinig ruimte beschikbaar is op of nabij campussen voor onder andere doorgroei van startups en scaleups. Een aantal campussen loopt tegen zijn grenzen aan en moet op zoek naar extra ruimte om het innovatie-ecosysteem verder te versterken.

2.2. KANTORENMARKT REGIO FOODVALLEY

Voorraad

Kantoren zijn belangrijk voor Regio Foodvalley. Het gaat om circa 40.000 banen die er hun plek vinden op ruim 931.000 m² aan kantooroppervlak[1]. Kantoorhoudende bedrijven zijn daarmee heel belangrijk voor de economie van Regio Foodvalley.

De kantorenmarkt in Regio Foodvalley is grotendeels een optelsom van de lokale markten in Ede, Veenendaal, Wageningen, Nijkerk en Barneveld, met een eigen karakteristiek, die daardoor ook anders is dan in de grote omliggende en sterke kantorensteden Utrecht, Arnhem, Amersfoort en Apeldoorn. De kennisintensieve bedrijvigheid op de KennisAs is hier buiten beschouwing gelaten, (zoals toegelicht in 1.3).

Het noordelijk deel van de regio kent een sterkere concentratie op Amersfoort, en vormt onderdeel van de A28/A1 assen naar het oosten, het zuidelijk deel bevindt zich op de as van Utrecht naar Arnhem. Op die assen kan vanuit de grote kantoorsteden in de toekomst mogelijk een bepaalde trekkracht gaan ontstaan, hoewel dat nu volgens bedrijfsmakelaars nauwelijks het geval is.

In Regio Foodvalley bestaan de kantoorgebruikers vooral uit een mix van lokaal en regionaal verzorgende gebruikers. Het zijn overwegend kleine tot middelgrote kantoorgebruikers van 500 m² tot 2.000 m², in bedrijven variërend van enkele tot soms honderd(en) medewerkers. Er zijn relatief weinig landelijk opererende partijen. Concentratietendenzen van landelijke concerns hebben hier minder impact. Vooral in de ICT zien we ook grotere (inter)nationale partijen, met veel medewerkers.

Er is veel lokale en regionale binding. Die zien we terug in de sectoren waarin kantoorhoudende bedrijven actief zijn. ICT, zakelijke dienstverlening en agrifood zijn sterk. Veel kantoorhoudende bedrijven hebben toeleveringsrelaties met andere lokale en regionale sectoren die niet in kantoren zijn gevestigd, zoals industrie, bouw en agrifoodcluster - op bedrijventerreinen, campus(sen) en in het buitengebied. De kantorenmarkt van Regio Foodvalley vormt een onmisbaar en onlosmakelijk deel van de totale economie van de regio.

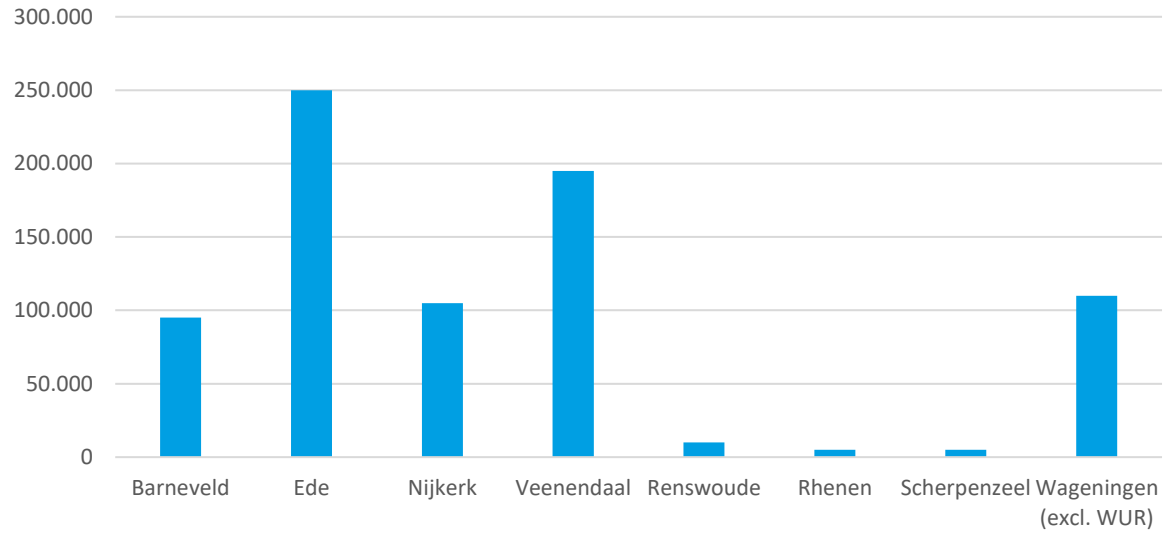
Dynamiek

In de afgelopen 10 jaar zijn in totaal 88 kantorentransacties geregistreerd. Bedrijfsmakelaars geven aan dat het overwegend kleinere kantoorgebruikers betreft van rond 500 m², met soms wat grotere bedrijven en instellingen richting 2.000 m². Bedrijfsmakelaars geven aan dat verhuizende kantoorgebruikers tot dusver zelden de gemeentegrenzen oversteken, vanwege hun binding met medewerkers en lokale netwerken. Nieuwe vestigers van buiten de regio komen niet vaak voor, al hoewel krapte op de kantorenmarkten in met name Utrecht en Arnhem daar in de toekomst mogelijk

[1] Bij totstandkoming van de kantorenstrategie is bepaald dat alleen de solitaire kantoren >500 m² worden meegenomen: dat wil zeggen panden met enkel kantoorruimte. Bedrijfspanden of -hallen, R&D en onderwijscentra waar in hetzelfde gebouw ook kantoorruimten zijn gevestigd, nemen we niet mee. De WUR campus is buiten beschouwing gelaten. Hier staan vrijwel alleen solitaire kantoren van de WUR en labs-/onderzoeksruimten van bedrijven.

wat verandering in zou kunnen brengen. Profilering op food en marktgroei kan ook meer kansen bieden voor gemengde gebieden met kantoren, kleinschalige productie en lab faciliteiten.

Figuur 1 Huidige kantorenvoorraad Regio Foodvalley



Leegstand

De kantorenmarkt in Regio Foodvalley was tot 2019 relatief stabiel, met een groeiende opname en gelijkblijvend aanbod. Vanaf 2019 daalde de opname, waardoor de markt verruimde. Op dit moment kent de regio, na de Stedendriehoek, de ruimste marktverhouding met relatief veel aanbod in verhouding tot de jaarlijkse opname van circa 8.000 m^2. De leegstand ligt met 8% boven het gezonde frictieniveau. Daarbij aangetekend dat dit laatst beschikbare cijfer van een paar jaar geleden dateert, en bijvoorbeeld de lokale monitor van Veenendaal nu lager uitkomt.

Daarvoor werd over het jaar 2018 een leegstand van 12% gemeten. Daarmee lijkt dus een daling te zijn ingezet, hoewel verschillen in methodiek het beeld mogelijk ook wat kunnen vertekenen. Er is veel behoefte aan een meer recent regio breed leegstandscijfer. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan. Kwalitatief ontstaat op basis van gesprekken in de regio het beeld dat er relatief veel leegstand in kantoren op bedrijventerreinen is. Dat is ruimte die mogelijk beter benut zou kunnen worden voor bedrijfsruimten, ook gezien het grote tekort hieraan in Regio Foodvalley.

Kwaliteit

De gemiddelde kwaliteit van kantoorpanden in Regio Foodvalley is relatief hoog, concludeert hetzelfde onderzoek in opdracht van de provincie Gelderland. Kantoorpanden die behoren tot het echte topsegment zijn er echter ook maar weinig. Veel is gemiddeld, en het gemiddelde is hier kwalitatief net iets beter en/of jonger dan gemiddeld in de rest van de provincie(s).

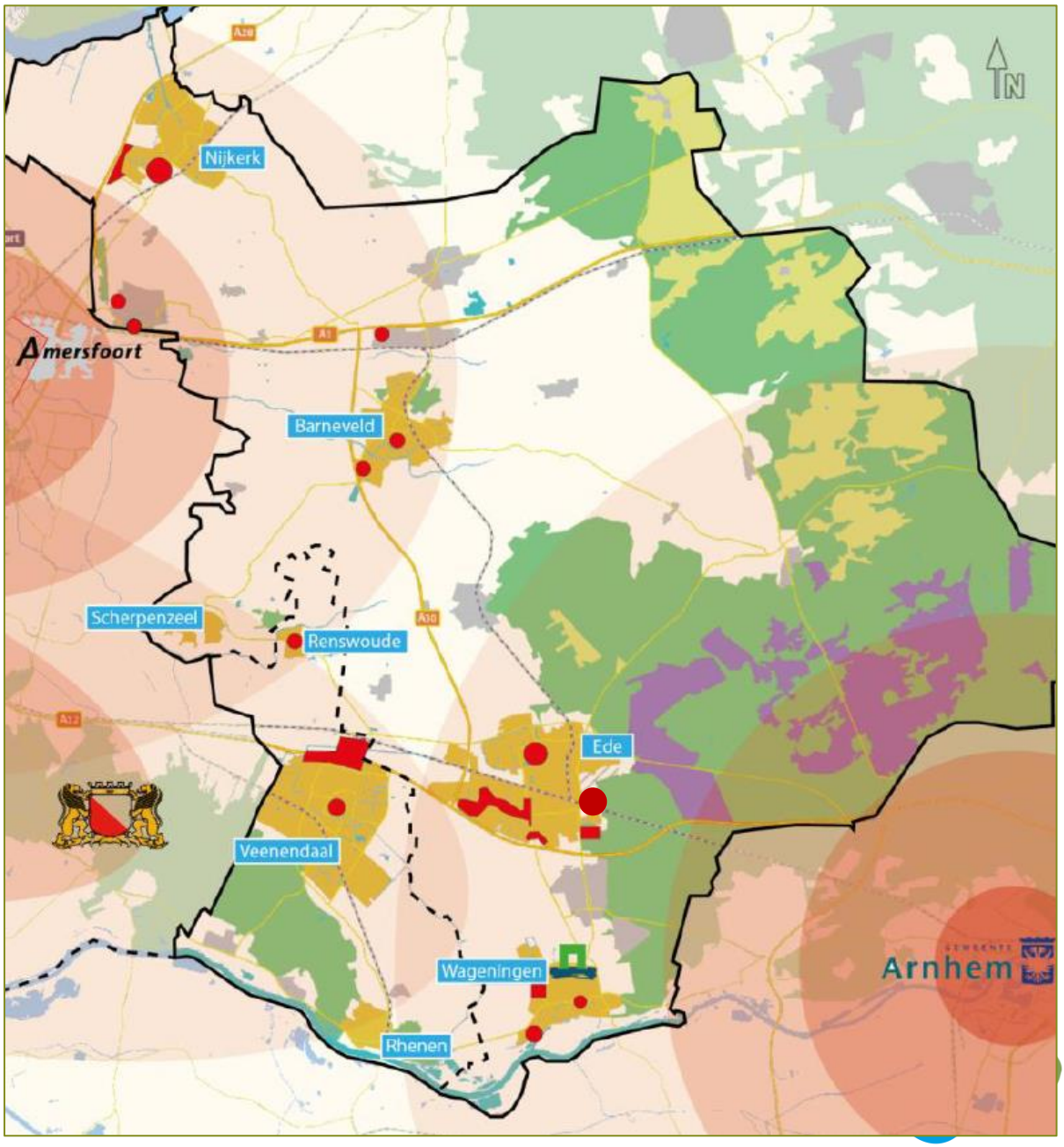
De locatiekwaliteit scoort een stuk lager, stelt onderzoek in opdracht van provincie Gelderland. Dat komt doordat veel huidige kantoorlocaties in Regio Foodvalley goed per auto, maar slecht per ov bereikbaar zijn. Dit geldt niet voor het Stationskwartier/Horapark.
In Regio Foodvalley staat het grootste deel van de kantorenvoorraad op snel-/uitvalswegen en bedrijventerreinen en het ontbreekt aan hoogstedelijke ov-locaties. Dat kwalitatieve segment ontbrak, langs snelwegen en op bedrijventerreinen was ruimte, in een regio met centrale ligging in Nederland en dat type aanbod past(e) ook goed op de vraag vanuit het lokale en regionale bedrijfsleven. Het levert het volgende overzicht van huidige kantoorlocaties op, met kaartbeeld op de volgende pagina:

[2] Onderzoek verborgen leegstand kantoren, door Cushman & Wakefield in opdracht van provincie Gelderland

Tabel 2 Kantoorlocaties in Regio Foodvalley

Gemeente	Locaties
Ede	Horapark, De Vallei, Frankeneng, Centrumgebied, Edese Manen, Food Innovation District (FID), World Food Center (WFC)
Veenendaal	De Compagnie en Compagnie-Oost, De Batterijen, De Faktorij, De Vendel, Centrumgebied
Nijkerk	A28 Zone, Spoorkamp
Barneveld	De Briellaerd, Harselaar, Centrumgebied
Wageningen	Business & Science Park, Centrumgebied
Rhenen	Verspreid
Scherpenzeel	Verspreid
Renswoude	AS Watson

Figuur 3 Kantorenlocaties in Regio Foodvalley

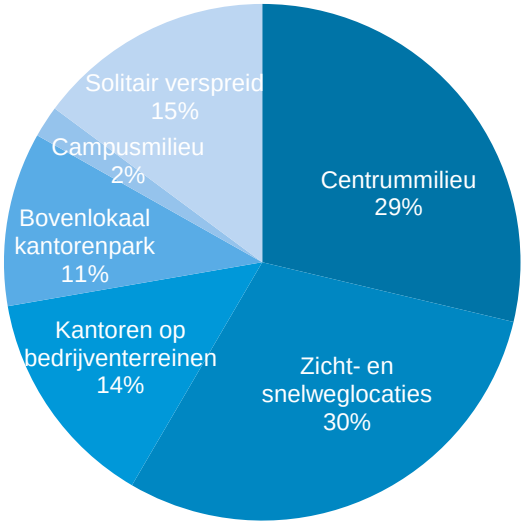


Kantorenmilieus

Bij de vorige kantorenvisie zijn de kantoorlocaties ingedeeld naar zes typen kantorenmilieus. Deze zijn in figuur 4 (volgende pagina) weergegeven naar hun aandeel in de totale kantooroppervlakte. Destijds is daarbij opgemerkt dat het relevant is om ook het milieu 'OV-knooppuntlocatie' te onderscheiden. Dit was een kantorenmilieu 'dat in Regio Foodvalley nog niet echt voorkomt, maar in de toekomst mogelijk wel ontwikkeld zal worden' (tekst kantorenvisie 2019).

Inmiddels zijn daar grote stappen in gezet. Bij station Ede-Wageningen zijn kantoren ontwikkeld op het World Food Center en op het Food Innovation Center. Verder zijn de toenmalige plannen voor transformatie van het Horapark, op loopafstand van het station, teruggedraaid vanwege een toenemende marktvraag naar deze locatie. Kwantitatief zijn dit ten opzichte van het grote aandeel kantoren op zicht- en snelweglocaties en op bedrijventerreinen, vooralsnog relatief beperkte toevoegingen geweest.

Figuur 4 *Huidige kantorenmilieus Regio Foodvalley naar aandeel in oppervlakte*



2.3. VRAAG EN AANBOD VAN KANTOREN

Vraag

Voor de uitbreidingsvraag gaan we in de basis uit van behoefteramingen die recent zijn opgesteld in opdracht van de provincie Gelderland en de provincie Utrecht. We doen de uitgangspunten en het rekenwerk niet opnieuw. Het onderzoek is gedegen uitgevoerd en een nieuwe behoefteraming zou niet tot heel andere uitkomsten leiden. Wel willen we de beschikbare behoefteramingen op een paar onderdelen verbijzonderen voor de specifieke situatie in Regio Foodvalley (toegelicht in de bijlage):

1. Beide provincies lieten drie scenario's voor de ontwikkeling van de uitbreidingsbehoefte van kantoren uitwerken. Voor Regio Foodvalley vindt provincie Gelderland het basisscenario het meest realistisch. Dat is ook het scenario waar provincie Utrecht van uit gaat, maar wel met lichte aanpassing voor het Utrechtse deel van Regio Foodvalley: een afname van het ruimtegebruik per kantoormedewerker tot 95% in 2030. De reden daarvoor is dat de kantorenmarkt in Veenendaal met name lokale tot regionale kantoorgebruikers bedient. Een grote afname van de kantoorquotiënt is voor dit type gebruikers minder realistisch. Ook het Gelderse deel van de kantorenmarkt bestaat met name uit lokale en regionale gebruikers. Omdat we voor de hele regio uitgaan van een afname tot 95%, dient de behoefteraming aan de Gelderse zijde dus met 5% te

worden opgehoogd. Dat resulteert in het beleidsneutrale scenario in een gelijkblijvende behoefte, in plaats van een licht afnemende behoefte.

2. De behoefteramingen van de provincies zijn beleidsneutraal opgesteld. Ambities voor verstedelijking en nieuwe investeringen in de concurrentiepositie zijn niet meegenomen. Regio Foodvalley ontwikkelt zich economisch sterk. De afgelopen tien jaar groeide de werkgelegenheid hier jaarlijks sneller dan gemiddeld in Gelderland. De gehanteerde werkgelegenheidsprognoses voor de behoefteramingen zijn eerder 'gematigd'. Het uitgangspunt van de Verstedelijkingsstrategie is 40.000 nieuwe woningen in Regio Foodvalley. Volgens het principe van 'één huishouden = 1 baan' betekent dat ook 40.000 nieuwe banen, waaronder kantoorbanen. Uitgaande van een locatievoorkeur van 20% komt dat neer op +8.000 nieuwe kantoorbanen in Regio Foodvalley tot 2040 (bovenop de 40.000 kantoorbanen in de regio nu). Rekenen we met een kantoorquotiënt van 22 m², dan zou dat neerkomen op 176.000 m² extra kantoorruimte tot 2040. In ons scenario 'beleidsimpuls' gaan we ervan uit dat de helft van die extra ruimtevraag in kantorenmilieus neerstrijkt (en de andere helft op de kennisintensieve werklocaties, zie volgend punt). Dat resulteert in verwachte 3% extra vraag van + 29.000 m² in de periode tot 2030.

3. Regio Foodvalley beschikt met de wereldwijd toonaangevende WUR over een middelpunt van kennis en innovatie rond een mondiaal thema van de eenentwintigste eeuw, en de basis voor uniek ecosysteem met een grote groeipotentie. Rijk, provincie, regio, WUR en bedrijven hebben daarvoor de basis gelegd voor het programma Foodvalley 2030. Daarmee willen de partners de mondiale concurrentiepositie van het kennis- en innovatie ecosysteem versterken. Het is van belang dat kennisintensieve bedrijven en instellingen in elke levensfase kunnen worden gefaciliteerd. Er zijn afgelopen jaren diverse ramingen van de ruimtebehoefte voor (kennisintensieve) werklocaties in de agrofood sector opgesteld. De onderzoeken wijzen op een additionele ruimtebehoefte, bovenop de bestaande ruimte die deze bedrijven nu in beslag nemen op de locaties Wageningen Campus, BSPW en Food Innovation District. De ruimtevraag richt zich specifiek op 'kennisintensieve werklocaties'. Kantoren zijn daar onderdeel van, maar veelal in combinatie met labruimten, kleinschalige bedrijfsruimten en voorzieningen. Vanwege de specifieke vraag (eigen behoefteramingen), en het aanbod (specifiek en binnen afgebakend gebied), heeft het Kennishart een eigen plek binnen de regionale werklocatieontwikkeling, waar we met de Kantorenstrategie Regio Foodvalley op aansluiten.

Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage, het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af, en ook door *normatieve* slijtage. Het laatste houdt in dat het kantoorpand niet meer aan de kwaliteitseisen van de gebruiker voldoet:

- Dat er vervangingsvraag bestaat is duidelijk. Verouderde kantoorpanden worden niet altijd op dezelfde plek gerenoveerd, of gesloopt en op dezelfde plek vervangen door nieuwbouw. Regelmatig leidt veroudering van een kantoorpand zo tot vervangingsvraag op een andere plek. We volgen de behoefteramingen van de provincies. Die stellen dat als we rekenen met een vervangingsvraag van 1%, jaarlijks circa 8.000 m² vervangen zou moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname van ongeveer dezelfde omvang, zou dat naar verwachting leiden tot een overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag.

- Net als de behoefteramingen van de provincies rekenen we daarom niet met een vast percentage vervangingsvraag, maar zetten we in op een kwalitatieve aanpak. Daarmee bedoelen we *gericht* kijken waar kantoren uit de markt worden genomen waardoor daadwerkelijk vervangingsvraag ontstaat. Zo voorkomen we overschatting en verbinden we transformatie op verouderde plekken, met vervangingsvraag op toekomstbestendige locaties en zorgen we marktdruk die nodig is om nieuwe locaties te realiseren. Waar een gemeente

sterk inzet op het uit de markt nemen van kantoren die incourant zijn, kan vervangingsvraag zich zo vertalen tot vraag naar nieuwe kantoormeters. We hebben geïnventariseerd waar transformatieplannen worden verwacht (bijlage 2).

– De vervangingsvraag gaat de komende jaren naar verwachting toenemen. Tweederde van de kantoorpanden in Regio Foodvalley is tussen de 15 en 35 jaar oud. Daar zijn kantoren bij die weinig verduurzaamd zijn, waardoor energiekosten oplopen en rendementen en dus investeringsruimte afnemen. Dan is er nog de verplichting tot energielabel C, waardoor verouderde panden hun waarde verliezen en moderne, duurzame kantoren steeds meer in trek raken. Zeker nu de kantorenmarkt weer in beweging komt, nu organisaties hun ervaring met thuiswerken vertalen naar huisvestingsbehoeften en verhuizen naar betere locaties en gebouwen, verwachten we een toename van de vervangingsvraag.

Aanbod

We hebben hard en zacht planaanbod in de regio geïnventariseerd. Hard planaanbod (onbebouwde kavels waar bestemming kantoren op ligt) is er in de Ede en Wageningen. Zachte plannen (ambities en voornemens) zijn er in Ede, Barneveld, Veenendaal en Nijkerk, variërend van grote tot kleine plannen. Kwantitatief komt het grootste deel van het planaanbod voort uit de gebiedsontwikkeling van de stationsomgeving Ede-Wageningen. Kwalitatief is dit het type kantorenmilieu dat in Regio Foodvalley nog ontbreekt.

Transformatie van kantoorpanden naar andere bestemmingen zorgt aan de andere kant van het evenwicht voor *afname* van de voorraad. De afgelopen jaren is een aantal panden in de gemeente Ede getransformeerd naar woningen en ook in Barneveld en Veenendaal zijn de afgelopen jaren enkele kantoorpanden getransformeerd naar een woonbestemming. Er zijn regio's waar al meer getransformeerd is. Dat hier veel kantoorlocaties aan snelwegen en op bedrijventerreinen liggen, maakt transformatie naar wonen lastiger. Vanuit 'ruimte voor economie' is het ook de vraag of transformatie naar bedrijfshuisvesting, redenerend puur vanuit ruimtebehoefte, niet wenselijker is. Op dit moment zijn er concrete transformatieplannen in de gemeente Ede (diverse panden) en voor één pand in de gemeente Wageningen (bijlage 2).

Match

De match van vraagprognose en aanbodinventarisatie resulteert in het volgende beeld. Uitgaande van nu bekende transformatieplannen en een frictieleegstand van 7% in 2030, komt de verwachte uitbreidingsvraag op 5.000 m² in het beleidsneutrale en 37.000 m² in het beleidsambitie scenario.

Tabel 5 Vraag naar kantoren in de periode 2025-2030, in twee scenario's

	Scenario beleidsneutraal	Scenario beleidsambitie
Voorraad 2019	931.000	931.000
Getransformeerd 2019-2024	31.000	31.000
Voorraad 2024	900.000	900.000
Leegstand 2024 (8%)	72.000	72.000
In gebruik 2024	828.000	828.000
In gebruik 2030	828.000	857.000
Leegstand 2030 (7%)	62.000	65.000
Voorraad 2030 excl. transformatie	890.000	922.000
Transformatie 2024-2030	15.000	15.000
Uitbreidingsvraag 2025-2030	**+ 5.000**	**+ 37.000**

Het aanbod van plannen kan potentieel hoger uitkomen (bijlage 2). Een groot deel van dat aanbod bestaat echter uit gebiedsontwikkelingen waar kantoren slechts onderdeel zijn van een groter en divers commercieel programma met kantoren, bedrijfsruimte, onderwijs, ruimte voor evenementen, hotel, congres, etc. Dit betreft met name de plannen rond het station, WFC en FID, die deels ook bedoeld zijn voor de doelgroep van kennisintensieve bedrijven (die buiten de vraagprognose vallen). De verwachting is niet dat het totale potentiële planaanbod ook als kantoorruimte wordt gerealiseerd. Kantoren zijn er onderdeel van, bijvoorbeeld in de vorm van plinten en flexibel in te delen bedrijfsruimten (zonder precieze afbakening van het kantorenprogramma). Ook marktpartijen zien kantoren slechts als onderdeel van een gemengd stedelijk gebied (en geen vanzelfsprekendheid), waarmee een vervangingsvraag en een kleine groei kan worden geaccommodeerd.

De match van vraag en aanbod laat zien dat de regio kwantitatief voldoende potentieel planaanbod heeft om te voorzien in de vraag. Kwalitatief zien we het aanbod als verrijking van het palet aan toekomstbestendige kantoorlocaties dat Regio Foodvalley bedrijven en instellingen kan bieden.



3. TRENDS EN OPGAVE

3.1. VERVANGINGS- EN VERPLAATSINGSMARKT

- De Nederlandse kantorenmarkt is veranderd. Na gestage groei in de jaren negentig en versnelling van de groei rond de eeuwwisseling, bleef de vraag daarna een tijd gelijk. Veel planvorming ging echter door, waardoor de kantorenmarkt in een periode van oplopende leegstand terechtkwam. Leegstand werd beteugeld totdat corona, in combinatie met nieuwe technieken, thuiswerken nodig en mogelijk maakte. De trend naar meer mobiliteit op de werkplek was niet het gevolg van de pandemie, maar is er zeker wel door versneld

- Er volgde een periode van onzekerheid waarin werkgevers en medewerkers op zoek gingen naar de beste combinaties. Inmiddels is het meeste stof wel neergedaald. Nederland werkt een stuk meer thuis dan vijf jaar geleden, maar we hebben ook de weg naar het kantoor weer teruggevonden. Het aantal thuiswerkdagen is de afgelopen twee jaar weer gedaald. Inmiddels ligt het op 1,3 dagen per week (CBRE). Het ruimtegebruik per kantoorwerker is minder dan voorheen, maar door een grotere behoefte aan vergader- en ontmoetingsruimten en piekbelastingen minder gedaald dan midden in de corona periode verwacht.

- Bedrijven kijken nu heel kritisch naar hun kantoorruimte. Wanneer werknemers tóch naar kantoor komen, hechten zij meer waarde aan sfeer en sociale interactie. Bedrijven focussen op het creëren van aantrekkelijke werkomgevingen om personeel aan te trekken én te behouden. Veel heeft te maken met de krapte op de arbeidsmarkt, die door demografische ontwikkelingen voorlopig nog wel zal aanhouden. Kantoorgebruikers zetten in op goede ondersteuning van het hybride werkconcept. Het gaat niet per definitie om *minder* vierkante meters, maar om een *andere* manier van ruimtegebruik op soms ook andere locaties.

- Nieuwe kantoorgebouwen worden vaker gerealiseerd in levendige woon- en werkomgevingen, waar mensen het beste uit zichzelf kunnen halen. Dit resulteert in een verschuiving in de vraag naar specifieke soorten kantoren: hoogwaardige, duurzame gebouwen op de beste locaties, met een toenemende voorkeur voor het stadscentrum. Terwijl verouderde kantoorlocaties steeds minder gewild zijn. Transformatie van kantoren heeft zijn intrede gedaan, en eraan bijgedragen dat de leegstand van kantoren in Nederland inmiddels is gestabiliseerd. De 8% van nu is een *halvering* ten opzichte van 2009.

- Meeste prognoses gaan ervan uit dat de marktvraag de komende jaren niet groter wordt, maar eerder kleiner of gelijk zal blijven. Geen grote uitbreidingsmarkt, maar eerder een vervangings- en verplaatsingsmarkt. Per regio kan de situatie wel verschillen. In kantorensteden met veel grote nationale bedrijven en tophuren, is de situatie anders dan in regio's met ook veel lokaal en regionaal mkb, zoals hier. Nationale concerns in grote kantoorkolossen komen er veel minder voor, waardoor ook de concentratietendenzen van die organisaties hier minder impact hebben.

- Veel mkb bedrijven in Nederland verwachten de komende jaren méér vierkante meters nodig te hebben (CBRE). In het mkb beperkt hybride werken zich tot gemiddeld slechts één dag in de week. Mkb bedrijven aan dat het voor de samenhang in het bedrijf belangrijk is dat medewerkers samen in een ruimte werken. Landelijk wordt weliswaar weinig vraag verwacht naar grote kantoorpanden van 10.000 m², die verhuurd worden aan één partij, maar groeit de markt voor kleinere, gemiddelde en verzamelgebouwen tot 5.000 m². Die laatste beschrijven veel meer de markt in Regio Foodvalley.

3.2. DUURZAME KANTOREN OP BESTE LOCATIES

- Kantoorgebruikers die verhuizen, maken vrijwel zonder uitzondering een kwaliteitsslag en geven de voorkeur aan duurzame kantoorgebouwen op locaties die uitstekend bereikbaar zijn, en waar alle mogelijke faciliteiten binnen handbereik zijn. We zien een toenemende vraag naar duurzame kantoren op de beste (OV-)locaties, gestimuleerd door wet- en regelgeving maar ook door de ambities van bedrijven zelf. Qua gebouwen worden innovaties op het gebied van duurzaamheid, zoals CO2-reductie en circulair bouwen, steeds belangrijker.

- Aan de aanbodkant staat daar tegenover dat het aanbod van kwalitatief goede kantoren op veel plekken in Nederland juist afneemt, door transformatie, dat nieuwbouw duur is en de grond schaars. De kwalitatieve vraag verandert, maar ‘economie’ heeft moeite om vaste grond onder de voeten te krijgen op de centrale plekken in steden en regio’s. Dat markeert een bijzonder punt in de ruimtelijke ontwikkeling van het land; de woonopgave is zeker groot, maar we mogen niet vergeten dat economie (vanwege agglomeratievoordelen) aan de basis staat van zowel het ontstaan, als de toekomst van steden en regio’s.

- Landelijke kantoorontwikkelingen zien we ook in Regio Foodvalley, hoewel nationale trends niet *automatisch* trends in de regio zijn. Zo is de trek naar stationsomgevingen enerzijds herkenbaar, maar zien we anderzijds kantoorgebruikers die behoefte houden aan moderne autobereikbare kantoren, in de eigen gemeente. Kwalitatief zien we de behoefte veranderen, maar willen we ook *genuanceerd* aankijken tegen bijvoorbeeld de trek naar hoogwaardige ov locaties. Openbaar vervoer wordt zeker belangrijker, maar zal voor veel bedrijven niet gelijk een reden zijn om te verhuizen over afstand. Neem de ICT sector. Juist in die sector vinden we in de regio veel bedrijven die autobereikbaarheid belangrijk blijven vinden, als goede uitvalsbasis naar klanten die zich ook in perifere regio’s van het land bevinden.

- Net als in de prognoses van beide provincies verwachten we voor Regio Foodvalley de komende jaren geen grote wijzigingen in de locatievoorkeuren. Zoals gezegd bevindt het grootste deel van de voorraad zich op snel-/uitvalswegen en bedrijventerreinen. Bedrijven zitten daar weloverwogen en bovendien ontbreekt het aan hoogstedelijke ov-locaties. Tot dusver, want we verwachten wel dat een deel van de kantoorgebruikers meer behoefte gaat krijgen aan dat nieuwe type kantoormilieu. Dat milieu willen we als regio kunnen bieden, als onderdeel van onze regionale propositie van elkaar aanvullende, toekomstbestendige werklocaties. Door nu te anticiperen op veranderingen in de vraag, maken we ruimte voor de economie van de toekomst - waarin een diversiteit aan bedrijven en instellingen hun beste plek vinden.

- We zijn realistisch. Ook hier kan een toenemend overschot ontstaan aan kwalitatief verouderde kantoren, op plekken die minder populair worden. Het kunnen kantoren op bedrijventerreinen zijn, waar we nu al relatief veel leegstand zien. Investeringen verduurzaming zullen op die plekken vaak niet rendabel zijn. Leegstand, maar ook kansen voor menging en transformatie kunnen zich aandienen, mist het past bij het functioneren van de rest van de (economische) omgeving. We zien ook milieus die nu voorzien in de behoefte, kantoren langs de snelweg en monofunctionele kantorenparken, maar die niet zozeer de plekken zijn om nog veel voorraad toe te voegen. Die behoefte zien we op de stedelijke HOV locatie en binnen het kennisintensieve agrifoodcluster (waar kantoren, laboratorium en onderwijs elkaar overlappen). Bij confrontatie van vraag en aanbod, constateerden we dat het nieuwe aanbod in de regio, past bij de veranderende marktvraag.

3.3. RUIMTEDRUK ALS KANS EN ALS UITDAGING

- Regionale samenwerking op het gebied van kantoren helpt om economie goed te borgen in de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Ruimte is schaars en de druk wordt steeds groter. Wonen, werken, verblijven en recreëren zijn grote krachtenvelden. Bij de ruimtelijke ontwikkeling staat wonen heel hoog op de agenda. Recente berichten over de positie en de ontwikkeling van de Europese en nationale economie, laat zien dat economie als basis voor de welvaart, aandacht vraagt. We moeten innovatiever wordt, de arbeidsproductiviteit moet omhoog, mensen moeten vaker een bedrijf starten en dat bedrijf moet sneller kunnen groeien. Kantoren zijn niet zomaar ‘werkplekken’, het zijn plekken waar mensen bijdragen aan onze toekomstbestendige economie. Dat willen we zo goed mogelijk faciliteren.

- Kantoren kunnen heel goed worden ingepast in een gemengde omgeving met wonen, verblijven en andere functies. Functiemenging is een uitstekend middel om verdichting op goed bereikbare, binnenstedelijke locaties te verwezenlijken en levendige, gemengde milieus te creëren met onder andere kantoorruimten. Ook financieel kunnen kantoren goed passen in totaalarrangementen met ontwikkelaars en beleggers, mits we er moeite voor doen en we locaties kiezen waar woningen ook voldoende renderen (om het rendementsverschil te compenseren). Dat verhaal moeten we vertellen, omdat er terughoudendheid is bij marktpartijen, onderbouwd met voorbeelden en expertise over noodzakelijke en rendabele inbreng van de economische functie in gemengde gebiedsontwikkelingen. Druk op de markt is belangrijk, onder andere door grip te houden op leegstand, omdat ontwikkelaars en beleggers pas kantoren realiseren als er afspraken zijn met eindgebruikers.

- Dat vraagt veel kennis van, en goed contact met de eindgebruikers. Weten wanneer huurcontracten van grote partijen tegen hun einde lopen, kan ervoor zorgen dat partijen met veranderende locatievoorkeuren binnen de regio behouden worden; in de eigen gemeente of in de buurgemeente. Het gaat er in de regio in toenemende mate om, elkaar als gemeenten te versterken - door elkaars onderscheidende economische specialisaties/sectoren/clusters te kennen en te érkennen. Dat vraagt onderlinge openheid en contact.



3.4. OPGAVE WAAR DE REGIO VOOR STAAT

- Regio Foodvalley staat voor de opgave van het werken aan een toekomstbestendige economie. Dat vraagt voldoende ruimte voor toekomstbestendige kantoorlocaties, die ook bijdragen aan de balans tussen wonen en werken. Kwalitatief is het de opgave om de huidige voorraad van kantoren te vernieuwen naar een kwalitatieve voorraad op de beste locaties, die optimaal aansluiten op de behoefte van bedrijven en instellingen.

- Het aanbod van kantoren in de regio heeft nog te winnen in verscheidenheid, eigenheid en levendigheid van gebieden waarin ze gesitueerd zijn. Toevoeging van nieuwe typen gemengde kantorenmilieus met een goede (h)ov bereikbaarheid is nodig. Daarbij is transformatie van incourant aanbod naar andere bestemmingen een kans en een vereiste, om marktdruk te creëren voor toevoeging van aanbod op toekomstbestendige locaties.

- De opgave ligt op de langere termijn richting 2030 en daarna: is de regio in staat om nieuwe toekomstbestendige en betaalbare locaties toe te voegen, en tegelijkertijd incourante kantoren een nieuwe toekomst te geven met een andere bestemming? We staan voor de regionale opgave om zowel te vernieuwen, als in balans te blijven. Dat is een opgave, zeker als de kwantitatieve marktvraag nog maar beperkt groeit, vestigingsvoorkeuren veranderen, en er vooralsnog maar weinig transformatieplannen tegenover staan om het evenwicht te houden. Het vraagt een combineerde inzet gericht op bestaande en nieuwe locaties (waarvan het HOV station Ede de belangrijkste is), waarbij de regionale koers en de lokale inzet in elkaars verlengde werken.

Regio Foodvalley staat voor de opgave om te werken aan de beste locaties voor de economie van de toekomst. Dat vraagt regionale samenwerking. Doen we dat niet, dan ontstaat de situatie dat Regio Foodvalley wel economische ambities heeft, en goede perspectieven, maar onvoldoende goede plekken voor het kantoorhoudende deel van de economie - dat een sterke relatie heeft met de rest van de economie die we ook willen stimuleren om nog innovatiever, productiever en duurzamer te worden. Dan ontstaat er stilstand, met ontbrekend kwalitatief aanbod van kantoren op goede plekken, en leegstand van kantoren op incourante plekken. Samenwerking is de sleutel tot succes.

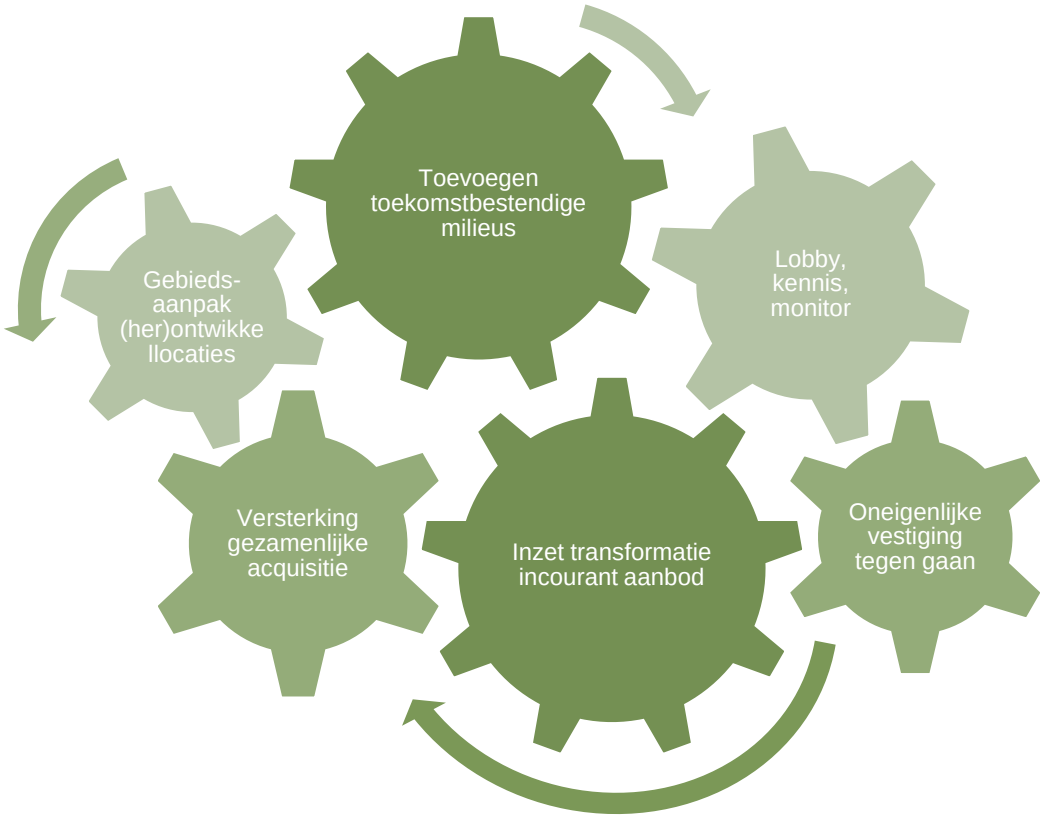
4. REGIONALE KOERS RICHTING 2030

Verstedelijkingsstrategie
Meer landschap
Meer stad

Regionale opgave
Meer inwoners
Meer banen

Ruimte voor
Toekomstbestendige
Economie

Strategielijnen
Beste kantoorlocaties voor
Economie van de toekomst



De kantorenstrategie Regio Foodvalley bestaat uit de bovenstaande zes samenhangende, elkaar versterkende strategielijnen. De regionale koers en lokale inzet komen er in samen. We lichten de zes strategielijnen toe. In het volgende hoofdstuk laten we zien hoe de strategielijnen aansluiten op de lokale inzet vanuit de gemeenten.

4.1. TOEVOEGEN TOEKOMSTBESTENDIGE MILIEUS

a. Inspelen op de veranderende vraag

We werken aan de beste locaties voor de economie van de toekomst. Samen met nieuwe woningen willen we extra banen creëren, zodat wonen en werken in balans blijven. Regio Foodvalley doet het economisch goed, maar we staan voor een uitdaging. Afgelopen tien jaar groeide de werkgelegenheid, maar is ook de uitgaande pendel groter geworden dan de inkomende. Tien jaar geleden was dat nog andersom. We zetten ons in om ruimte voor

economie te houden, in een tijd waarin die onder druk staat. Verschillende functies concurreren met elkaar om ruimte, zoals woningbouw, energietransitie en economie. Financieel kan de economische functie in veel gebiedsontwikkelingen maar moeilijk wedijveren met wonen, waardoor soms monofunctionele gebieden dreigen te ontstaan op plekken met juist economisch potentieel. We willen nieuw kwalitatief aanbod van kantoorlocaties toevoegen en daarbij inspelen de veranderende vraag. We willen kunnen voorzien in de vraag naar nieuwe typen werklocaties met duurzame kantoorruimten, op soms andere plekken dan waar voorheen behoefte aan was. Goed openbaar vervoer en nabijheid tot voorzieningen worden belangrijker. De plannen voor toevoegingen van kwalitatief nieuw aanbod, willen we realiseren.

b. Samen de juiste kwaliteiten bieden

Regionale samenwerking loont. Als regio zijn we in staat om met elkaar een onderscheidend en onderling aanvullend palet van toekomstbestendige vestigingsmilieus aan te bieden, waarbinnen bedrijven/instellingen in hun economisch ecosysteem optimaal kunnen functioneren. We streven naar (betaalbare) ruimte om een bedrijf te kunnen starten, locaties om door te kunnen groeien en concurrerende plekken om ook vestigers van buiten de regio aan te kunnen trekken. We zien dat kantoorgebruikers meer voorkeur krijgen voor locaties nabij hoogwaardig openbaar vervoer in gemengd stedelijk gebied, maar ook dat in Regio Foodvalley - midden in het land en op een knooppunt van snelwegen - de marktvraag aan snelweglocaties blijft bestaan. Door samen te werken vullen we elkaar aan.

c. Toevoegen in gemengd gebied + ov

Nieuwe plannen concentreren op de beste ov locaties in gemengd stedelijk gebied. Hier is behoefte aan en dit type locatie ontbreekt nu, met als risico dat kantoorgebruikers deze plekken buiten de regio zoeken en het evenmin lukt om bovenregionale vestigers aan te trekken. De markt vraagt ook niet om een grote toevoeging van klassieke kantoren op monofunctionele kantorenlocaties. Het is meer een vervangingsmarkt met lokale verschuivingen, doorgroeiers in het agrofoodcluster en de zakelijke dienstverlening en enkele vestigers van buiten de regio. Naast de inzet op het regionale HOV knooppunt, faciliteren we lokale kleinschalige milieus binnen het gemengd stedelijk gebied met ov. Daarnaast zetten we (separaat) in op werklocaties in het kennisintensieve cluster.



4.2. INZET TRANSFORMATIE INCOURANT AANBOD

a. Transformatie de ruimte geven

Langs de snelwegen zetten we in op kwalitatieve vervanging van incourante panden, geven we incidenteel ruimte aan kwalitatieve uitbreidingen als de leegstand laag is en moeten we verder transformatie stimuleren. We zijn zeer terughoudend met nieuwe solitaire kantoren op bedrijventerreinen. Deze ruimte willen we reserveren voor hogere milieucategorieën en bedrijven die de netcapaciteit nodig hebben. Incourante kantoormeters transformeren naar andere functies biedt een oplossing voor leegstand, voor andere functies die op zoek zijn naar ruimte, en kan zorgen voor marktdruk op toekomstbestendige kantoorlocaties. Welke kantoren incourant zijn, zal blijken uit langdurige leegstand en het uitblijven van investeringen door eigenaren. Door de leegstand te monitoren ontwikkelen we daar goed zicht op. Wil de regio marktruimte creëren voor toekomstbestendige locaties, dan zullen er méér incourante kantoormeters uit de markt gehaald dienen te worden. Dan stimuleren we een marktbeweging van verouderde locaties naar toekomstbestendige.

b. Ervaringen benutten en tijd geven

Onttrekken van incourante meters kan door sloop of door transformatie naar een andere functie. Gemeenten kunnen meewerken aan transformatie door initiatieven uit de markt te faciliteren, en kunnen transformatie ook actief stimuleren. Stimuleren kan door specifieke typen locaties en/of gebieden te identificeren en daar actief te zoeken naar andere bestemmingen. Bijvoorbeeld door bij langdurige leegstand nieuwe ontwikkelperspectieven te schetsen, met eigenaren in gesprek te gaan en alternatieve ruimtevragende partijen te verbinden met de vastgoedeigenaren in transformatiegebieden. Kanttekening is dat dit geen gemakkelijke processen zijn, weten de gemeenten die al actief met transformatie aan de slag zijn geweest. Vaak blijkt sloop en vangende nieuwbouw voor een andere bestemming, nog een moeilijke businesscase. We gaan onze ervaringen actiever met elkaar delen.

c. Ook bepalen waar we het niet willen

We weten dat een aantal van de meest kansrijke, voor de hand liggende panden getransformeerd is. Het laaghangende fruit is inmiddels geplukt, waardoor we te maken kunnen krijgen met gebouwen die alleen tegen hoge kosten kunnen worden getransformeerd. Bovendien bevinden deze panden zich vaak op minder aantrekkelijke locaties, zoals bedrijventerreinen of langs snelwegen. Dat betekent echter niet dat er geen alternatieven denkbaar zijn. Soms is het ook een zaak van accepteren dat de marktwaarde van een kantoorpand eerst nog verder moet dalen, voordat sloop en vervangen nieuwbouw in de richting van bijvoorbeeld een bedrijfshal met netcapaciteit een alternatief is. Het zal daardoor bij transformatie ook niet gelijk om grote volumes gaan. Maar we willen de kansen voor de meest aangewezen locaties wel actiever verkennen. We willen komen tot meer inkadering waar we wel, en waar niet willen transformeren (bijvoorbeeld niet rond stations).

d. Samenwerking met omgeving zoeken

We werken aan transformatie door vanuit de gemeenten actief het gesprek over de toekomst van gebieden op te zoeken, door kansrijke locaties aan te wijzen, nieuwe perspectieven te schetsen en goed zicht te hebben op mogelijke alternatieve ruimtevragers in de regio. OMU heeft ervaring met transformatie. Die kennis willen we nog meer benutten en Oost NL uitnodigen om deel te nemen bij de ontwikkeling van een regionale aanpak, met een accent op de specifieke uitdaging van de transformatie van kantoorpanden op bedrijventerreinen.

4.3. ONEIGENLIJKE VESTIGING TEGEN GAAN

a. Oneigenlijke vestiging tegen gaan

Regio Foodvalley kent veel kantoren op bedrijventerreinen. Regelmatig zijn dat ook kantoren die daar op basis van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Bijvoorbeeld omdat het oneigenlijk afgesplitste kantoren zijn, van bedrijfspanden waartoe ze oorspronkelijk behoorden. Bij de inzet op toekomstbestendige locaties is het ongewenst dat er op bedrijventerreinen zelfstandige kantoorruimte wordt aangeboden, als het bestemmingsplan dat niet toe laat. Oneigenlijke vestiging van kantoren op bedrijventerreinen ondergraaft het marktpotentieel voor eigenlijke kantoorlocaties elders. Nieuwbouw op nieuwe, toekomstbestendige plekken heeft daardoor minder kans van slagen. Bovendien beperkt het de schaarse ruimte die beschikbaar is op bedrijventerreinen, kan het voor parkeerproblemen in de omgeving zorgen en kunnen er problemen ontstaan op het gebied van externe veiligheid/milieuzoneringen. We streven er bij bedrijfsgebonden kantoren naar dat ontwikkeling van kantoorfuncties op bedrijventerreinen zo veel mogelijk wordt beperkt. Het is in dit verband ook van belang om bedrijfsmakelaars te informeren en hen te wijzen op hun verantwoordelijkheden in de communicatie richting eindgebruikers.

b. Samenwerken voor veilige locaties

We willen dat kantoorlocaties veilige werkplekken zijn. Ondermijning is een onderwerp dat in het verlengde hiervan aandacht vraagt. Op bedrijventerreinen is dit al langer een aandachtspunt, maar ook kantoorlocaties kunnen worden gebruikt als locatie of dekmantel voor criminele activiteiten. Locaties die kampen met verloedering kunnen aantrekkelijk zijn voor criminelen die onder de radar willen opereren. Gemeenten die dit dienen te bestrijden, hebben vaak maar beperkt zicht op wat er zich hier afspeelt. In Gelderland wordt het project Theseus, waarin Gelderse organisaties samenwerken om ondermijning, criminaliteit, arbeidsuitbuiting en drugsproductie tegen te gaan, voortgezet. We overleggen met de provincie of ook meer aandacht voor kantoren, om te beginnen die op bedrijventerreinen, hier deel van uit kan maken.

4.4. VERSTERKING VAN GEZAMENLIJKE ACQUISITIE

a. Bedrijven behouden en nieuwe aantrekken

We verwachten de komende jaren meer locatiebeslissingen van kantoorhoudende bedrijven, nu ze een beter beeld hebben van hun precieze huisvestingsbehoefte. We zien het ook in landelijke opnamecijfers, die weer aantrekken na een aantal heel rustige jaren. Dat is een goed moment voor (nog) meer samenwerking bij acquisitie, gericht op het aantrekken van bovenregionale bedrijven en instellingen. Het past ook bij een regio die in het kader van de Verstedelijkingsstrategie inzet op meer economische ontwikkeling. We stemmen al af over regionale acquisitie, maar willen effectiever worden. We willen meer bedrijven van buiten de regio aantrekken (nu is het aantal nog beperkt), en bestaande bedrijven met een veranderende locatievoorkeur weten te behouden voor de regio. Accountmanagers kunnen hiervoor samen optrekken, en mogelijk enige ondersteuning krijgen vanuit de regio.

b. Partijen bewegen vanuit regionale propositie

Er liggen kansen door het onderscheidende profiel van de regio te verbinden aan een concreet aanbod vestigingsmogelijkheden op de beste locaties. We willen de contacten met

Oost NL en ROM Utrecht Region stroomlijnen en naast reguliere project gerelateerde contacten, tot een gezamenlijke regionale propositie en aanpak komen. Daarin brengen we de beschikbaarheid van ruimte op de diverse werklocaties, en regionale en lokale specialisaties, bij elkaar. Versterking van de gezamenlijke acquisitie versterkt de lokale aanpakken. Ieder gemeente heeft eigen unieke kwaliteiten. Het regionaal onderscheidend vermogen kunnen we vergroten door specifieke doelgroepen en kwalitatieve vestigingsmilieus in gemeenten, met elkaar te verbinden. Ieder vanuit de eigen kracht, met bijvoorbeeld circulaire maakindustrie op locatie a, en kennisintensieve agrobedrijven op b.

c. Overheid en onderwijs benutten als kwartiermakers

Bij versterking van de gezamenlijke acquisitie past een gericht (lokaal) locatiebeleid van overheids- en onderwijsfuncties, als kwartiermakers van gebiedsontwikkelingen . Gemeenten kunnen voor hun eigen vastgoed een locatiebeleid voeren dat zich concentreert op ov bereikbare kantoorlocaties. Ook onderwijsgebouwen kunnen een grote bijdrage leveren aan het programma en de levendigheid van gebiedsontwikkelingen op toekomstbestendig plekken. Aanwezigheid van onderwijs is voor het bedrijfsleven in toenemende mate een reden om zich daar ook te vestigen. Het sluit ook aan op veranderende locatievoorkeuren van onderwijsorganisaties, die vaker kiezen voor stationslocaties omdat het hun bereik vergroot.

4.5. LOBBY, KENNISONTWIKKELING EN MONITORING

a. Samen belang ruimte voor economie uitdragen

Economische Zaken van de gemeenten gaan samen het belang van economische ontwikkeling, en ruimte voor economie binnen gebiedsontwikkelingen uitdragen. We kunnen samen optrekken richting, en met de provincies om het werklocatiebeleid van Regio Foodvalley en de Verstedelijkingsstrategie kracht bij te zetten.

b. Kennisdelen en kennis vergroten

Er is veel kennis beschikbaar binnen de regio. We willen dat het nog meer wordt, door te delen, marktpartijen te verbinden met het regionale platform en samen nieuwe thema’s te verkennen, rond bijvoorbeeld kantoor/innovatiedistricten, transformatie etc.

c. Regionale monitoring en bijsturing

De samenwerkende gemeenten ontwikkelen kennis rond de veranderde werklocatiemarkt en gaan de ontwikkeling van kantorenmarkt monitoren (het best gebeurt dit als onderdeel van monitoring van de hele werklocatiemarkt). Veel regio’s beschikken al over een eigen kantorenmonitor waarin aanbod, leegstand, plannen en trends jaarlijks worden structureel worden bijgehouden. Vaak is de monitor dan ook onderdeel van een dialoog met de markt (zoals geïnitieerd door gemeente Veenendaal). Bij de totstandkoming van deze kantorenstrategie is de behoefte aan kantorenmonitor duidelijk gebleken; er is bijvoorbeeld geen actueel inzicht in de kantorenleegstand, terwijl dat wel nodig is om te kunnen zien waar het incourante aanbod zich bevindt, en wat dat zegt over de ontwikkeling van de vraag. We gaan daarom een jaarlijkse monitor ontwikkelen met kwantitatieve en kwalitatieve inzichten. Partijen streven daarbij naar een gezonde frictieleegstand van maximaal 7% (percentage dat meestal wordt gehanteerd) om de markt goed laten functioneren.

4.6. GEBIEDSAANPAK (HER)ONTWIKKELLOCATIES

De koers van de regionale kantorenstrategie sluit aan op lokale beleidslijnen van de gemeenten. Daarvoor beschrijven in het volgende hoofdstuk de beleidsinzet per gemeente, inclusief een toelichting op de gebiedsgerichte inzet bij een aantal (her)ontwikkelingslocaties.



5. AANSLUITING OP LOKALE INZET

De zes regionale strategielijnen staan niet op zichzelf, maar sluiten aan op een afgestemde lokale inzet van de acht samenwerkende gemeenten. Dat geldt met name voor de drie strategielijnen ‘Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus’, ‘Transformatie incourant aanbod’ en ‘Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties’, die we kort beschrijven.

5.1. ELKAAR VERSTERKENDE INZET GEMEENTEN

Barneveld

Beeld huidige kantoorlocaties	Gemeente Barneveld kent kantoren op een aantal locaties. De meeste kantoren zijn te vinden op gemengde bedrijventerreinen met deelgebieden voor kantoren. Het deel van de Harselaar bij de oprit naar de A1 en het middengebied van de Briellaerd hebben het meest het karakter van een kantorenlocatie. Daarnaast vinden we onder andere kantoren in en rondom het centrum van Barneveld.
Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus	Barneveld zet in op een goede aansluiting tussen wonen en werken. Bij het opstellen van de nieuwe omgevingsvisie is het een overweging om op bepaalde plekken tot een meer gemengde gebiedsontwikkeling te komen. Sommige gebieden, bijvoorbeeld rond het station in Barneveld, zouden zich op termijn kunnen ontwikkelen tot meer gemengde woonwerkgebieden. Het werken kan op die plekken ook anders ingevuld worden, meer gericht op bijvoorbeeld dienstverlening, ICT en creatieve sector/digitale media. Bij dit type bedrijven komt ook de doelgroep van hoger opgeleiden in beeld. Deze groep wil Barneveld sterker aan zich binden. Dat vraagt ook om werklocaties met een goede toegang tot openbaar vervoer. Daarnaast blijven snelwegkantoorlocaties van groot belang voor het bedrijfsleven in Barneveld.
Transformatie incourant aanbod	Transformatie van kantoren heeft tot dusver nog relatief weinig plaatsgevonden. De meeste kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen. Bij leegstand zijn alternatieve bestemmingen, die ook passen bij de functie van bedrijventerrein, niet makkelijk gevonden ervaart de gemeente. De gemeente denkt wel actief mee bij transformatie van incourant aanbod, waarbij medewerking per geval wordt beoordeeld. Er is een aantal kantoorpanden waarvan eigenaren nu hebben aangegeven alternatieve bestemmingen te willen overwegen.
Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties	De gemeente zet in op toekomstbestendige werklocaties, waaronder bedrijventerreinen met deelgebieden voor kantoren. BIZ Briellaerd wordt succesvol voortgezet. Bovengenoemde ideeën om op bepaalde plekken tot een meer gemengde ontwikkeling te komen zijn voor de langere termijn.

Ede

Beeld huidige kantoorlocaties	Gemeente Ede heeft op diverse locaties vestigingen van kantoren. Het grootste deel van de kantoren vinden we op gemengde bedrijventerreinen, en dan vooral langs de randen daarvan aan snelwegen. Horapark is een specifiek kantorenterrein en met de ontwikkeling van het Food Innovation District en de stationsomgeving komen daar ov locaties bij.
Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus	Ede zet met de ontwikkeling van de stationsomgeving Ede-Wageningen en het Food Innovation District in op toevoeging van een nieuw type werkmilieu binnen de regio. De gemeente is in principe terughoudend met nieuwe kantoorlocaties aan de snelweg en op bedrijventerreinen. Langs de A12 nabij station Veenendaal - de Klomp wordt nog wel kantoorruimte gerealiseerd voor de realisatie van een ICT campus (specifiek voor de uitbreiding van een regionaal bedrijf). De ontwikkeling is al positief beoordeeld door de regio, maar het bestemmingsplan dient nog te worden aangepast. Verder is bij de aansluiting A12/A30 op basis van het bestemmingsplan nog een kantoorontwikkeling mogelijk.
Transformatie incourant aanbod	Ede heeft al veel ingezet op de transformatie van incourante kantoren. Op niet courante locaties zal de gemeente dit blijven stimuleren. Mogelijk komen ook nieuwe transformatielocaties in beeld, hoewel door de ligging van veel incourante panden op bedrijventerreinen alternatieven niet makkelijk te vinden zijn. Verder zijn vroegere transformatieplannen voor Horapark teruggedraaid vanwege dalende leegstand, door een aantrekkende marktvraag voor deze locatie op loopafstand van station Ede-Wageningen. In directe omgeving van het station is de gemeente nu terughoudend met de transformatie van kantoren naar woningen. Indien er meer schaarste ontstaat kan het zijn dat de gemeente ook op andere locaties kritischer wordt ten aanzien van transformatie.
Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties	De stationsomgeving is volop in ontwikkeling. Het wordt een centrale dynamische plek in een gebied waar wonen, werken en verblijven onderzoek en onderwijs, samenkomen. Naar verwachting neemt het aantal reizigers op het station toe tot 30.000 per dag in 2040. Het programma is nog ontwikkeling en gaat in de richting van 50.000-120.000 m² in de komende tien jaar. Dit omvat veel meer dan alleen solitaire kantoren. Ede streeft naar een breed programma met horeca, evenementen, hotel, labs en onderwijs. Centraal daarbinnen is het Food Innovation District achter de voormalige Mauritskazerne naast het station. Het wordt een plek voor bedrijven die een relatie hebben met voedsel. Een nieuwe, bruisende vestigingsplek waar innovatie, ondernemerschap, onderzoek en educatie centraal staan. Tal van bedrijven en organisaties, waaronder startups, productschappen en innovators, hebben zich al gevestigd in het gebied en samen moet dit leiden tot een modern innovatiedistrict.

Nijkerk

Beeld huidige kantoorlocaties	Gemeente Nijkerk kent vooral gemengde bedrijventerreinen met delen waarop kantoren gevestigd zijn. Spoorkamp is het terrein dat het meest het profiel van een kantorenterrein heeft, net als het deel van Arkerpoort aan de afslag van de A28.
Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus	Nijkerk heeft de ambitie om met het project Stadshaven een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied te realiseren, waar ook ruimte is voor de economische functie. Dicht tegen het centrum aan, direct ten noorden van de passantenhaven is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. De bedrijfsbebouwing krijgt net als woningbouw een industriële uitstraling en voegt zich hierdoor in de identiteit van het gebied. Zo ontstaat een nieuw type gemengd stedelijk gebied. Daarnaast beschikt de gemeente op Spoorkamp nog over planaanbod op gemengde werklocaties, met delen waarop kantoren gevestigd zijn. De gemeente ervaart dat deze snelweg georiënteerde locaties in de uitbreidingsbehoefte van het mkb in de gemeente voorzien.
Transformatie incourant aanbod	Transformatie van kantoren heeft in de gemeente Nijkerk nog relatief weinig plaatsgevonden, maar gaat de komende jaren mogelijk meer voorkomen. Er zijn bijvoorbeeld recente vragen vanuit de markt om te verplaatsen vanaf een kleinschalige kantoorlocatie, om vervolgens uit te breiden op een andere kantoorlocatie en de vertreklocatie te laten verkleuren naar gemengd stedelijk gebied met ook wonen. De gemeente overweegt nu de beleidsinzet daarbij en wil transformatie in ieder geval niet ten koste laten gaan van voldoende ruimte voor economie.
Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties	De gemeente zet in op toekomstbestendige werklocaties, waaronder bedrijventerreinen met deelgebieden voor kantoren. Daarnaast kent het project Stadshaven een eigen gebiedsaanpak.

Gemeente Renswoude

Beeld huidige kantoorlocaties	De gemeente Renswoude heeft geen specifieke kantorenlocaties, afgezien van de vestiging van het omvangrijke Benelux-hoofdkantoor van AS Watson op De Nijborg. Voor de rest is dit een terrein met lokale functie.
Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus	Het accent van de economie in Renswoude ligt meer op de handel (waarvoor met name voldoende ruimte op bedrijventerreinen nodig is).
Transformatie incourant aanbod	Transformatie van kantoren is niet aan de orde.
Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties	Niet aan de orde.

Gemeente Rhenen

Beeld huidige kantoorlocaties	Gemeente Rhenen kent een aantal kleinschalige kantoren, verspreid over de gemeente. Het gaat om lokaal verzorgende bedrijven die er gevestigd zijn.
Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus	Het accent van de economie in de gemeente Rhenen ligt meer op de maakindustrie, waarvoor uitbreiding van bedrijventerrein Remmerden nodig is. Daarmee zet de gemeente in op ruimte voor economie, om zo wonen en werken gelijk op te laten gaan.
Transformatie incourant aanbod	Een leegstaand kantoorpand is recent getransformeerd naar een doorstroomlocatie voor statushouders. Er zijn geen andere transformatieplannen voor kantoren. Eventuele initiatieven worden afzonderlijk beoordeeld.
Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties	Niet aan de orde.

Gemeente Scherpenzeel

Beeld huidige kantoorlocaties	Gemeente Scherpenzeel kent geen specifieke kantorenlocaties, naast het gemeentehuis en de kantoren van een aantal accountants. Op bedrijventerrein Hoge Kamp-Oost is er wel een kleine concentratie van kleinschalige kantoren.
Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus	Het accent van de economie in Scherpenzeel ligt meer op de sectoren transport en logistiek, agrifood en maakindustrie. Om ruimte te bieden aan die sectoren is een uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien. Binnen Scherpenzeel is de onderlinge betrokkenheid tussen bedrijven hoog. Er wordt veel en actief samengewerkt en Scherpenzeel functioneert daarbij in zekere mate als lokaal systeem op zich. Dit vraagt ook voldoende ruimte voor kleinschalige kantoren.
Transformatie incourant aanbod	Transformatie van kantoren is niet aan de orde.
Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties	Niet aan de orde.

Veenendaal

Beeld huidige kantoorlocaties	Gemeente Veenendaal kent een aantal kantoorlocaties. De Batterijen is een gemengd bedrijventerrein aan de noordzijde van de A12 met grootschalige kantoren langs de snelweg. De Vendel is specifiek een kantorenpark gelegen bij de afslag A12 en aan de Rondweg west. Verder zijn er vooral aan de zuidkant van de A12, langs de snelweg, kantoren gevestigd zoals op De Faktorij, De Compagnie en De Compagnie-Oost. Dit zijn allemaal zichtlocaties.
Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus	Binnenstedelijk ontwikkelt de gemeente in de Spoorzone de komende vijftien jaar een nieuw stedelijk gebied van ongeveer 160 hectare. Het gebied ligt tussen de rondwegen in het westen en oosten van Veenendaal, en loopt van de Grift in het noorden tot het spoor Utrecht-Rhenen in het zuiden. Treinstation Veenendaal-centrum bevindt zich in het midden van dit gebied. In het gebied is ruimte voor kleinschalige kantoren in een nieuw type vestigingsmilieu van wonen, voorziening en kleinschalige werkfuncties. De Spoorzone is een kwalitatieve uitbreiding van het palet aan vestigingslocaties. Het past bij de groeiende behoefte aan kleinschalige kantoorlocaties die de gemeente ziet. Verder heeft Veenendaal heeft nog maar beperkte uitbreidingsruimte. ICT dienstverlener HSO wil in de oksel van de A12 een Tech Campus realiseren, die aansluit bij de Veenendaalse plannen voor een ICT Campus. Dit is een snelwegkantoorlocatie op relatief korte afstand van station Veenendaal-De Klomp, waar het bedrijfsleven een verbinding met het onderwijs wil faciliteren. Het precieze programma is nog niet bekend.
Transformatie incourant aanbod	Een aantal kantoorpanden in Veenendaal is de afgelopen getransformeerd, tot woningen en een vluchtelingenopvang. Bij incourante locaties wil de gemeente nog steeds wel inzetten op transformatie, hoewel de leegstand nu laag is en alternatieve bestemmingen vanwege de ligging, vaak aan de snelweg, niet makkelijk te vinden zijn.
Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties	Veenendaal gaat door met de inzet op behoud van de kwaliteit van de bestaande kantoorlocaties. Het is de afgelopen jaren gelukt om de kantorenleegstand in de richting van frictieleegstand te bewegen. De gunstige ligging, goede bereikbaarheid en de combinatie van grote spelers en lokaal mkb hebben daaraan bijgedragen. Samen met marktpartijen ontwikkelde de gemeente een leegstandsmonitor die een bruikbaar feitelijk inzicht biedt in de aard en omvang van de leegstand. Dit wordt gedaan door een commissie die zich actief bezighoudt met het monitoren en die daarnaast eigenaren aanspoort om hun kantoorpanden actueel te houden of verbeteringen aan te brengen.

Wageningen

Beeld huidige kantoorlocaties	Gemeente Wageningen kent kantoren op Wageningen Campus, Business & Science Park Wageningen, Wageningen Campus Oost (hard plan Born Oost) en omgeving Marijkeweg. Deze locaties zijn vaak een combinatie van kantoor-, onderwijs- en labfunctie. Daarom hanteert de gemeente het bredere begrip 'kennisintensieve bedrijvigheid', dat net bij de voorgaande regionale kantorenvisie, een eigen separaat spoor volgt (eerder toegelicht in paragraaf 2.3).
Toevoegen toekomstbestendige kantorenmilieus	Wageningen heeft de ambitie om tot de koplopers te behoren op gebied van duurzame, circulaire economie en sociaal ondernemerschap. Wageningen biedt ruimte aan multinationals (research afdelingen), innovatieve startups en kennisinstellingen. Wageningen Campus biedt vooral ruimte aan Science to Business en Science to Science activiteiten. Het BSPW kent naast Science to Business, ook Business to Business activiteiten. Op dit moment is er voor kennisintensief nog 8 ha beschikbaar op Wageningen Campus Oost, die met name is gereserveerd voor research- en onderwijsdoeleinden en 6 ha op BSPW (beide harde plannen). De mogelijke/verwachte groei van het kennisintensieve cluster is recent onderzocht (BCI); de totale toekomstige extra ruimtebehoefte bedraagt voor Wageningen en Ede circa 18-32 ha. Hiervan wil de gemeente Wageningen 8 ha realiseren ten westen van BSPW. Het betreft ruimte voor startups, scaleups, shared facilities, laagdrempelig toegankelijke en betaalbare onderzoeks- en innovatiefaciliteiten, en opschalings- en kleinschalige productiefaciliteiten.
Transformatie incourant aanbod	Transformatie speelt de komende jaren bij het kantoor van Menzis. Het kantoor van 6.000 m² en het terrein gaan ruimte bieden aan circa 320 woningen, vooral bedoeld voor senioren en starters. De gemeente beoordeelt per geval of transformatieplannen kunnen rekenen op medewerking. Wageningen hecht verder waarde aan het behouden van ruimte voor werken in de wijk, ook als het om kleinschalige kantoren gaat. Het behouden van kleinschalige kantoren in de stad past ook bij de ambitie van betaalbare ruimte voor startups en scaleups. Ook is en blijft er behoefte aan ruimte voor onder andere doorgroeiend mkb met kantoren en voorzieningen.
Gebiedsaanpak (her)ontwikkellocaties	Het opknappen en renoveren van een aantal verouderde gebouwen, samen met een gebiedsrevitalisering, heeft de leegstand op het BSPW de afgelopen jaren sterk doen dalen. Wageningen wil de komende jaren de mogelijkheden voor intensivering van het BSPW beter benutten. Verder zet Wageningen in op verbetering van de bereikbaarheid van de werklocaties. Er wordt volop ingezet op een HOV busverbinding in combinatie met zeer goede fietsverbindingen, ook naar Ede-West en Veenendaal. HOV haltes zullen via goede voetgangerspaden verbonden gaan worden met de diverse werklocaties op de campus.

5.2. VERVOLG RICHTING REGIONALE AFSPRAKEN

De regionale kantorenstrategie vormt inbreng bij de totstandkoming van regionale afspraken over werklocaties. Zo werkt de regio toe naar een complete set van afspraken, waarin naast afspraken over kantoren ook die over bedrijventerreinen en perifere en grootschalige detailhandel worden opgenomen.



BIJLAGE 1 TOELICHTING BEHOEFTERAMING

Behoefteramingen kantoren provincies Gelderland en Utrecht
Voor de uitbreidingsvraag gaan we in de basis uit van behoefteramingen die recent zijn opgesteld in opdracht van de provincie Gelderland en de provincie Utrecht. We doen de uitgangspunten en het rekenwerk niet opnieuw; het onderzoek is gedegen uitgevoerd en een nieuwe behoefteraming zou niet tot heel andere uitkomsten leiden. Wel willen we de beschikbare behoefteramingen op een paar onderdelen verbijzonderen voor de specifieke situatie in Regio Foodvalley. We lichten het toe.

De beide provincies lieten drie scenario's voor de ontwikkeling van de uitbreidingsbehoefte van kantoren uitwerken. De scenario's zijn gebaseerd op onderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken naar de invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt. De drie scenario's gaan steeds uit van dezelfde werkgelegenheidsprognoses (EIB) en een gelijkblijvende locatievoorkeur (mate waarin banen op kantoorlocaties terechtkomen). In de ontwikkeling van de kantoorquotiënt (ruimte die elke baan in een kantoor nodig heeft) variëren de scenario's wel:

1. Business as usual: de kantorenmarkt herstelt zich naar het 'oude normaal'. Bedrijven blijven evenveel meters per werkzame persoon hanteren als voor COVID-19.
2. Basisscenario: daling van de kantoorquotiënt. Dit scenario gaat uit van een daling naar 90% in 2030 ten opzichte van 2015, vanwege de transitie naar meer thuiswerken.
3. COVID-19 als katalysator: bedrijven zetten de transitie naar hybride versneld in. Dit scenario gaat uit van een daling van de kantoorquotiënt naar 80% in 2030 ten opzichte van 2015.

Voor Regio Foodvalley vindt provincie Gelderland het basisscenario het meest realistisch. Dat is ook het scenario waar provincie Utrecht van uit gaat, maar wel met een lichte aanpassing voor het Utrechtse deel van Regio Foodvalley: een afname van de kantoorquotiënt naar 95%. De reden die daarvoor wordt gegeven is dat de kantorenmarkt in Veenendaal met name lokale tot regionale kantoorgebruikers bedient. Een grote afname van de kantoorquotiënt is voor dit type gebruikers minder realistisch dan voor vooral regionaal en landelijk opererende bedrijven.

Ook het Gelderse deel van de kantorenmarkt bestaat met name bestaat uit lokale en regionale gebruikers. De behoefteraming van de provincie Gelderland stelt 'dat er in Regio Foodvalley relatief weinig landelijk opererende partijen zijn die in meters nog flink terug kunnen schroeven, bijvoorbeeld door consolidatie van aantal kantoren of het aantal meters dat men nu in gebruik heeft'. De Gelderse behoefteraming gaat echter niet uit van een bijstelling naar een afname van de kantoorquotiënt tot 95%. Daarin blijft een daling van de kantoorquotiënt tot 90% het uitgangspunt. Als voor de hele regio uitgaan van een afname tot 95%, vanwege het lokale en regionale karakter van de kantorenmarkt, dan dient de behoefteraming aan de Gelderse zijde met 5% te worden opgehoogd.

Verder willen we de behoefteramingen van de provincies over, maar voeren op drie onderdelen een regio specifieke verbijzondering door:

1. Beleidsimpuls economische ontwikkeling Regio Foodvalley meenemen
2. Aansluiten op ambitie kennisintensieve werklocaties Kennishart Ede-Wageningen
3. Rekening houden met specifieke locatievoorkeur ICT cluster gemeente Veenendaal

Ad 1 Beleidsimpuls economische ontwikkeling Regio Foodvalley meenemen
De behoefteramingen van beide provincies zijn beleidsneutraal opgesteld. Dat wil zeggen, er wordt uitgegaan van de regionale concurrentiepositie, economische structuur en de ontwikkeling daarvan zoals deze op het moment van opstellen van de ramingen bekend zijn. Verregaande ambities op verstedelijking of nieuwe investeringen in de concurrentiepositie voor bepaalde sectoren niet meegenomen. Beleidsimpulsen resulterend in een ruimtebehoefte aan kantoren, of waarvoor kantoren voorwaardenscheppend zijn, dienen te worden meegenomen in de behoefteraming:

Foodvalley is een regio die zich economisch sterk ontwikkelt. De afgelopen tien jaar groeide de werkgelegenheid hier jaarlijks sneller dan gemiddeld in Gelderland. Het indexcijfer voor Regio Foodvalley staat inmiddels op 115 vergeleken met 111 voor Gelderland. Daarmee heeft de regio over lange termijn bezien binnen Gelderland de hoogste groei gerealiseerd. De perspectieven voor de regio zijn gunstig en de ambities groot. De gehanteerde werkgelegenheidsprognoses voor de behoefteramingen zijn echter eerder 'gematigd'.

De werkgelegenheidsprognoses zijn opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), in opdracht van het Ministerie van EZ voor alle regio's in Nederland[3]. Regio Foodvalley is bij deze EIB-prognoses onderdeel van het COROP-gebied Veluwe. De werkgelegenheidsgroeicijfers voor dat grote gebied Veluwe zijn relatief 'gematigd'. Het lijkt er daardoor op dat zowel de bovengemiddelde economische groei van Regio Foodvalley in de afgelopen jaren, als het economisch potentieel en de ambities van de regio niet voldoende zijn meegenomen in de werkgelegenheidsprognoses.

De ambitie van de regio is ook onderdeel van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. De Verstedelijkingsstrategie vormt de grondlegger voor de ontwikkeling van het gebied tot een metropoolregio van 1,2 miljoen inwoners. Voor de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley werken het Rijk, de provincies Gelderland en Utrecht, drie waterschappen Vallei en Veluwe, Rijn en IJssel en Rivierenland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en Regio Foodvalley samen. Om in balans te kunnen groeien, is een schaalsprong nodig op het gebied van wonen, leefomgeving, economie mobiliteit en energie, stelt de Verstedelijkingsstrategie.

Hoeveel kantoorruimte is daar voor nodig? Volgens het principe van 'één huishouden = 1 baan' betekent dat ook 40.000 nieuwe banen, waaronder kantoorbanen. Uitgaande van een locatievoorkeur van 20% komt dat neer op +8.000 nieuwe kantoorbanen in Regio Foodvalley tot 2040 (bovenop de 40.000 kantoorbanen in de regio nu). Rekenen we met een kantoorquotiënt van 23 m², dan zou dat neerkomen op 184.000 m² extra kantoorruimte tot 2040. In ons scenario 'beleidsimpuls' gaan we ervan uit dat de helft van die extra ruimtevraag in kantorenmilieus neerstrijkt (en de andere helft op de kennisintensieve werklocaties (zie volgend punt). Dat resulteert in verwachte 3% extra vraag van + 31.000 m² in de periode tot 2030.

Ad 2 Aansluiten op ambitie kennisintensieve werklocaties Kennishart Ede-Wageningen
Regio Foodvalley kan met goed vertrouwen uitgaan van de eigen kracht van de economie. Foodvalley is een regio met een brede economische basis, gestoeld op een ondernemersmentaliteit vanuit een sterk mkb. Daarnaast beschikt de regio met de wereldwijd leidende Wageningen University & Research (WUR) over een middelpunt van kennis en innovatie rond een mondiaal thema van de eenentwintigste eeuw, en de basis voor uniek ecosysteem met een grote groeipotentie.

In 2019 hebben Rijk, provincie, Regio, WUR en bedrijven de basis gelegd voor het programma Foodvalley 2030. Met dit programma willen deze partners de mondiale concurrentiepositie van het kennis- en innovatie ecosysteem rond Wageningen-Ede, het Kennishart, verder versterken met als speerpunten kringlooplandbouw, eiwittransitie, gezonde voeding en slimme technologie. De versterking van het kennis- en innovatiecluster dient ook een positieve impact hebben op de concurrentiepositie van de hele agrifoodsector in Nederland, Gelderland en de Regio Foodvalley.

Een goed vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor versterking van de concurrentiepositie van het kennis- en innovatiecluster in de regio. Om het agrifood kennisecosysteem optimaal door te ontwikkelen is het van belang dat kennisintensieve bedrijven en instellingen binnen dit kenniscluster in elke levensfase worden gefaciliteerd, ofwel: er is fysieke ruimte en ondersteuning tijdens het hele ontwikkelpad, van startup tot grootbedrijf. Er zijn de afgelopen jaren diverse ramingen van de ruimtebehoefte voor (kennisintensieve) werklocaties in de agrofood sector opgesteld. De onderzoeken wijzen op een forse additionele ruimtebehoefte,

3 Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen (Economische Instituut voor de Bouw, 2022)

bovenop de huidige/bestaande ruimte die deze bedrijven nu al in beslag nemen op de locaties Wageningen Campus, BSPW en Food Innovation District.

De ruimtevraag van het kennis- en innovatiecluster richt zich op het Kennishart Ede-Wageningen (met van daaruit vertakkingen naar andere locaties in de regio) en richt zich op 'kennisintensieve werklocaties'. Kantoren zijn daar onderdeel van, maar veelal in combinatie met labruimten, kleinschalige bedrijfsruimten, gemeenschappelijke voorzieningen in een kennisomgeving in de stad.

Bezien vanuit de vraag (er liggen gedegen behoefteramingen) en het aanbod (specifiek en binnen een afgebakend gebied), heeft het Kennishart een eigen plek binnen de regionale werklocatieontwikkeling. We sluiten in de Kantorenstrategie Regio Foodvalley aan op de specifieke ambities en de eigen behoefteraming voor het Kennishart Ede-Wageningen.

Ad 3 Rekening houden met specifieke locatievoorkeur ICT cluster gemeente Veenendaal
De behoefteraming van de provincie Utrecht gaat uit van een iets minder sterke afname van de kantoorquotiënt (dan verwacht door PBL/CPB), namelijk van 95%. De behoefteraming acht dit aangepaste basisscenario realistisch omdat de markt in (het Utrechtse deel van) Regio Foodvalley vooral lokaal tot regionaal verzorgend is en het type bedrijven (kantoren van bedrijven in bouw, handel en industrie, ICT, diensten met een lokaal tot regionaal verzorgingsgebied) dat de regio voornamelijk huisvest ook grotendeels zal blijven hechten aan het type kantorenlocatie dat dominant is in Regio Foodvalley.

De onderzoekers verwachten op basis van de regionale economische structuur dat de trend van een dalende kantoorquotiënt voor de regio Foodvalley minder sterk tot uitdrukking zal komen dan in de andere twee Utrechtse regio's. Dit komt doordat het type gebruikers en locatiemilieu dat in deze regio veruit dominant is, hiervoor minder gevoelig zijn. Het zijn ook niet de duurste kantoormeters. Gebruikers die vooral veel in meters zijn gekrompen en nog gaan krimpen, zoals overheid, grotere corporate bedrijven of (regionale) hoofdkantoren maken nauwelijks onderdeel uit van het regionaal economisch DNA. Vooral in de ICT zien we wel ook grotere (inter)nationale partijen, met honderden medewerkers.

De behoefteraming verwacht voor het Utrechtse deel van Regio Foodvalley ook geen wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de regio. Vrijwel alle kantoren staan op snel-/uitvalswegen en bedrijventerreinen. Opnames hebben sinds 2005 alleen plaatsgevonden binnen het kantoormilieu snelweglocatie. De gemeente herbergt al een belangrijke ICT-sector op bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De ontwikkeling van een campus kan zorgen voor additionele ruimtevraag vanuit kantoorhoudende bedrijven in Veenendaal. Daar kan mogelijk extra aanbod voor nodig zijn, stellen de onderzoekers.

Bij die regio-specifieke kijk op de toekomst van snelweglocaties willen we in de Kantorenstrategie Regio Foodvalley aansluiten. De toenemende voorkeur voor ov locaties is er zeker, maar er blijft ook behoefte aan snelweg kantoorlocaties voor doelgroep van bedrijven; zoals servicegerichte ICT bedrijven die voor klantbezoeken het land door moeten en daarvoor zijn aangewezen op de auto.

Op basis van deze regio-specifieke verbijzonderingen wordt het Basisscenario Hoog naar boven bijgesteld tot neutraal/gelijkblijvende behoefte in 2030 en 2040. De ruimtebehoefte voor kennisintensieve werklocaties in het Kennishart Ede-Wageningen valt hier buiten.

BIJLAGE 2 PLANAANBOD EN TRANSFORMATIE

PLANAANBOD					
Gemeente	**Locatie**	**Gerealiseerd**	**Harde plannen**	**Zachte plannen**	**Toelichting**
Barneveld		0	0	0	
Ede	FID, WFC, Noord- en Zuidplein		0	45.000 - 120.000 (waaronder kantoren)	Zowel bestaand, hard en boterzacht. Divers commerciële programma; deel kantoren, labs, bedrijfsruimte, onderwijs, evenem., hotel, congres, etc.
	BTA12			4.500	
	Food&Businesspark			20.000-30.000	
Nijkerk					
Rhenen		0	0	0	
Renswoude		0	0	0	
Scherpenzeel		0	0	0	
Veenendaal		0	nog niet bekend	0	HSO Campus
Wageningen	BSPW	0	31.200		Ongewijzigd t.o.v. voorgaande jaren
	Born-Oost	0	8 ha	0	Door WUR ontwikkeld kennisintensief i.c.m. labfuncties, onduidelijk wat kantoor cap. precies wordt

TRANSFORMATIEPLANNEN					
Gemeente	**Locatie**	**Getransformeerd sinds 2019**	**Harde plannen**	**Zachte plannen**	**Toelichting**
Barneveld		zeer beperkt	0	1.000	Kantoren tussen Albert Heijn en het station worden een keer gesloopt en er komt ws een woningplan
Ede	NN, centrum, Pascalstraat	28.000		8.000 - 30.000	
Nijkerk					
Rhenen		0	0	0	
Renswoude		0	0	0	
Scherpenzeel		0	0	0	
Veenendaal		2.800	0	0	Kantoor wordt statushouderswoningen
Wageningen	Menzis	0	6.000	0	