Memo

Datum : Maandag 27 februari 2023

Aan : Gemeenteraad

Kopie aan : Griffie

Van : Nermina Kundić

Betreft : Beantwoording technische vragen cijfers Kantorennota 2022-2030

Inleiding
Op 8 februari jl. zijn de Visie Werklocaties Arnhem 2040 en Kantorennota 2022-2030 informatief behandeld in uw raad. Verschillende fracties hebben, mede naar aanleiding van de inspraakreactie namens Gelrepark B.V., vragen gesteld over de actualiteit en bruikbaarheid van de cijfers uit de Kantorennota. Het beleid in de nota is mede gebaseerd op de cijfers. Tijdens de raadskamer heb ik toegezegd u te informeren over deze cijfers.

Cijfers over de vraagkant van de kantorenmarkt
De cijfers in de Kantorennota zijn gebaseerd op het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024. De prognoses daarvan komen uit 2019. De cijfers zijn bepaald voor de looptijd van het RPW (2021-2024), maar deze zijn gebaseerd op ramingen tot en met 2030. De prognoses in de kantorennota zijn gebaseerd op dezelfde ramingen.

In 2022 is er volgens afspraak een monitoring van het RPW uitgevoerd. In de monitoring is onder andere uitgebreid stilgestaan bij de effecten van de coronapandemie. Uit de monitoring is gebleken dat er geen aanleiding is om de ramingen aan te passen. De monitoring wordt naar verwachting in maart door de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld.

Uit de ramingen blijkt dat 60% van de ruimtebehoefte het stationsgebied Arnhem Centraal als zoeklocatie heeft. In de langjarige prognoses wordt gewerkt met scenario's laag en hoog. In de Kantorennota houden we deze bandbreedte aan, omdat onder andere de economische ontwikkeling invloed kan hebben op de vraag naar kantoren.

Cijfers over de aanbodkant van de kantorenmarkt
De cijfers in de Kantorennota zijn gebaseerd op de gegevens van BMV Makelaars, die de cijfers in opdracht van de gemeente periodiek actualiseert. Onbebouwd aanbod, zoals bij station Arnhem Centraal, is tevens meegenomen. In 2021 was het totale aanbod circa 122.750 m², waarvan 18.000 m2 onbebouwd. Inmiddels heeft BMV Makelaars de cijfers per 1 januari 2023 aangeleverd. Het aanbod inclusief onbebouwd is licht gedaald naar circa 115.570 m2. Kortom, de cijfers zijn nog steeds bruikbaar en actueel. Het ligt voor de hand om de cijfers uit 2021 aan te houden, omdat de prognoses over de vraagkant 2021 als beginpunt hebben.

Meer dan de helft ervan betreft incourant aanbod. Dit houdt in dat de kantoorruimte langdurig (3 jaar of meer) leeg staat. Dit zijn over het algemeen ruimtes die niet toekomstbestendig zijn en/of zijn gelegen op niet toekomstbestendige locaties.

Dynamische markt: de werking van de kantorenmarkt
Achtergrondinformatie over de werking van de kantorenmarkt kan helpen om te begrijpen waarom een bandbreedte in de prognoses (vraagkant) wordt aangehouden.

De kantorenmarkt is een veel dynamischere markt dan die van winkels en bedrijfsruimten, onder andere doordat het grotendeels een huurmarkt is. Veel kantoorgebruikers maken vanwege de huurcontracten elke paar jaar de keuze wat te doen met de huisvesting: blijven, uitbreiden, inkrimpen of verhuizen. Het komt regelmatig voor dat kantoorgebruikers na een paar jaar terugkomen op keuzes die ze eerder hebben gemaakt. De open kantoortuinen die bijvoorbeeld een tijdlang in zwang waren, worden tegenwoordig veel minder gerealiseerd.

Vanwege de dynamiek op de markt is het belangrijk dat er schuifruimte is. Adviesbureaus zoals Ecorys houden daarom een zogenaamde frictieleegstand van 5% aan. In Arnhem ligt het leegstandsniveau hoger. Een groter aanbod, zoals Arnhem heeft, zorgt voor meer concurrentie. Dit kan leiden tot minder investeringen door pandeigenaren (hoger risico), maar ook tot meer (investeren is nodig om de kantoorruimtes gevuld te houden).

Ecorys en andere adviesbureaus geven aan dat de huidige kantoorgebruikers vooral op zoek zijn naar een andere invulling van kantoormeters in plaats van veel minder meters. Meer ontmoetingsruimtes voor medewerkers, minder individuele werkplekken. In sommige gevallen kiezen kantoorgebruikers ervoor zelf minder kantoormeters te huren en meer gebruik te maken van gezamenlijke faciliteiten. Hierdoor lijkt het alsof er fors wordt ingekrompen, maar de ruimte voor gezamenlijke faciliteiten moet worden omgeslagen naar de verschillende kantoorgebruikers. Bovendien zijn bepaalde werkdagen bij werknemers het populairst om naar kantoor te gaan, waardoor teveel inkrimpen voor kantoorgebruikers niet mogelijk is.

Elke tijd kent zijn onzekerheden, ook de huidige. De langetermijneffecten van het hybride werken zijn nog niet bekend. Net zo min als wat de effecten zijn van de hoge (energie)prijzen: wordt het energielabel van panden nog belangrijker, gaan kantoorgebruikers meters afstoten, gaan werknemers minder thuiswerken? En hoe gaat de economie zich de komende jaren ontwikkelen? De Kantorennota geeft daarom een doorkijk tot 2030 en werkt met een bandbreedte in de prognoses, zodat (korte) schommelingen minder effect hebben op het gevoerde beleid. De tussentijdse monitoring van de Kantorennota, voorzien in 2025-2026, biedt ruimte om eventueel nog bij te sturen.