stec
groep



Waar een wil is, is een weg

Visie op en onderzoek naar de kantorenmarkt in Nijmegen

Stec Groep aan gemeente Nijmegen

Jasper Beekmans, Esther Geuting, Peter Stopel & Arlinde Dul
20 juni 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Behoefte aan analyse van kantorenmarkt en actueel inzicht in de vraag-aanbodsituatie ... 4
1.2 Leeswijzer ... 5

2 Conclusies 6

Conclusie 1: blijvende behoefte aan kantoorruimte in Nijmegen ... 6
Conclusie 2: (plan)aanbod is beperkt en ligt niet allemaal op de 'beste' plekken ... 6
Conclusie 3: extra aandacht voor potentiële vervangingsvraag en waar die kan landen ... 7
Conclusie 4: door ontbreken van courant aanbod en plannen stokt de doorstroming ... 7
Conclusie 5: kantoren in nieuwe gebiedsontwikkelingen (nog) onderbelicht ... 8

3 Adviezen 10

Advies 1: versterk de brede welvaart door economische strategie en kantorenbeleid ... 10
Advies 2: wees adaptief én proactief door heldere scenario's en ontwikkelpaden ... 11
Advies 3: versterk de gemengd stedelijke milieus door werkfuncties toe te voegen ... 12
Advies 4: maak ontmoetingskantoren, in deze gemengd stedelijke milieus ... 12
Advies 5: zet in op transformatie van de bestaande voorraad ... 12
Advies 6: versterk uw profiel van health & hightech op de campussen nog meer ... 14
Advies 7: versterk de uitvoeringskracht van uw strategie door samenwerking met kennispartners en marktpartijen ... 14
Advies 8: zet bestaand instrumentarium slim in ... 15

4 Bouwstenen behoefteraming kantoren 16

4.1 Kantorenmarkt gemeente Nijmegen in beeld ... 16
4.2 Inzoomen op kantoormilieus ... 21
4.3 Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt ... 22
4.4 Methodiek behoefteraming ... 24
4.5 Parameters behoefteraming uitbreidingsvraag ... 25
4.6 Vervangingsvraag ... 28
4.7 Additionele vraag ... 29

5 Behoefteraming 30

5.1 Drie scenario's ... 30
5.2 Welk scenario is realistisch? ... 30
5.3 Uitkomsten ... 31

5.4 Confrontatie uitbreidingsvraag en plancapaciteit 34

6 Locatieprofielen 37

Toelichting factsheet, (sub)indicatoren en scores 37

7 Doorstroming in de verhuistrein 59

7.1 Verhuistrein op stoom brengen door kantoorruimte voor scale-ups te ontwikkelen 59
7.2 Drie ontwerpopgaven 60
7.2.1 Bedrijfsverzamelgebouw 60
7.2.2 Landscraper 60
7.2.3 Sandwich 61

Bijlage: Definities 63

Bijlage: Instrumenten 65

Bijlage: Gespreksverslagen 69

1 Inleiding

1.1 Behoefte aan analyse van kantorenmarkt en actueel inzicht in de vraag-aanbodsituatie

De gemeente Nijmegen heeft behoefte aan een gedegen analyse van hoe de Nijmeegse kantorenmarkt ervoor staat. En inzicht in hoeveel aanbod er is en hoeveel vraag er verwacht wordt. Daarvoor analyseren we de huidige situatie, beschrijven we trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en voeren een actuele vraag-aanbodanalyse uit. De resultaten liggen nu voor u. Deze nulmeting kan als input dienen voor (beleids)keuzes en het formuleren van ambities. Met specifiek een verdieping op de huidige kantorenmarkt en het gewenste kantorenlandschap van de toekomst.

Uit een eerdere raming van Ecorys (2019) bleek dat er kwantitatief meer aanbod dan vraag was naar kantoren in de gemeente Nijmegen. Er werd wel een kwalitatieve mismatch gesignaleerd: een krapte aan gewenste gemengde hoogstedelijke milieus en een overschot aan kantoorruimte op monofunctionele kantoorgebieden en bedrijventerreinen.[1] De omstandigheden zijn ondertussen veranderd. Veel kantoorruimte in Nijmegen is getransformeerd naar wonen. Daarnaast heeft COVID-19 de kantorenmarkt waarschijnlijk blijvend beïnvloed. Verder speelt sinds 1 januari 2023 de energielabel-C verplichting. De verstedelijkingsambities in de regio zijn verder geconcretiseerd en de Woondeal 2.0 is vastgesteld.

De huidige trends en ontwikkelingen samen met de beleidsafspraken uit het Regionale Programma Werklocaties brengen uitdagingen met zich mee (zie kader hieronder). Op gemeenteniveau, maar ook op een lagere schaalniveaus: van deelgebied tot aan pandniveau. Voorliggende rapportage biedt daarom een kwantitatieve en kwalitatieve marktanalyse op gemeenteniveau met specifieke aandacht voor deelgebieden en hun eigen kenmerken.

ACTUALISATIE STAAT IN VERBINDING MET RPW 2021-2024

Voorliggende marktanalyse kantoren staat in verbinding met het regionale beleidskader (RPW 2021-2024) waarin uitgangspunten rondom kantoren zijn opgenomen. Deze gelden ook voor de gemeente Nijmegen.

Een bestuurlijk overstijgend uitgangspunt in het RPW is het versterken van de regionale economische structuur. Hiermee is de bestuurlijke taak aangewezen voor Arnhem en Nijmegen om naast woningbouw ook ruimte voor werken te prioriteren rondom centraal stations. Daaropvolgend zijn er naar type gebied afspraken gemaakt.

Belangrijke afspraken zijn:
- Het stimuleren van kantoorontwikkelingen op potentiële (her)ontwikkelingslocaties rondom het centraal station in Arnhem en Nijmegen.
- Het aanwijzen van overloopgebieden als er rond Nijmegen Centraal en Arnhem Centraal onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd kan worden. Plan Lent is aangewezen als een (toekomstig) overloopgebied.
- In plan Lent kan tot maximaal 5.000 m^2 bvo kantoor ontwikkeld worden. Naast functie als overlooplocatie is de plancapaciteit voor kantoren een manier om het lokale vestigingsklimaat van de Waalsprong te bevorderen.
- Er wordt ingezet op functieverandering van kantoren op bedrijventerreinen. Genoemd is de omzetting naar bedrijven(terrein) of een campus-gerelateerde kantoorfunctie. Voor deze laatste categorie wijst het RPW 2021-2024 specifiek de Novio Tech Campus op Winkelsteeg aan.

[1] Tussentijds zijn ook andere onderzoeken gepubliceerd, waaronder het onderzoek naar de kantorenmarkt op stationslocaties in Arnhem en Nijmegen (Ecorys, 2019) en het onderzoek van Cushman & Wakefield naar verborgen leegstand in de provincie Gelderland (2022).

1.2 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 en 3 leest u de conclusies en adviezen voor de gemeente Nijmegen. In hoofdstuk 4 zijn de bouwstenen voor de behoefteraming uiteengezet. We bespreken hier de uitgangssituatie op de kantorenmarkt en gaan vervolgens in op de trends en ontwikkelingen die we zien. Daarna wordt de gehanteerde methodiek van de behoefteraming besproken en tenslotte lichten we de prognoseparameters van de behoefteraming toe. In hoofdstuk 5 worden de uitkomsten van de raming toegelicht. In hoofdstuk 6 vindt u de locatieprofielen met vergaand inzicht in de deelgebieden. Tot slot zijn ontwerpprincipes voor nieuwe gebiedsontwikkelingen uiteengezet in hoofdstuk 7. Deze dienen als inspiratie om in Nijmegen te komen tot een diverser kwalitatief vestigingsklimaat voor kantoorgebruikers, en daardoor een betere doorstroming in de kantorenmarkt. In de bijlagen vindt u achterliggende informatie.

2 Conclusies

Conclusie 1: blijvende behoefte aan kantoorruimte in Nijmegen

We concluderen dat Nijmegen en haar (potentiële) kantoorlocaties op een kruispunt staan. Door de groei van de stad met magneten daarbinnen zoals de Radboud Universiteit, het RadboudUMC en de Novio Tech Campus groeit ook de vraag naar ruimte voor economie. Kantoren horen daar zeker ook bij. Niet alleen op en rond de campussen, maar ook op andere toekomstbestendige kantoorlocaties in de stad. Het ontbreekt op de belangrijkste plekken echter aan courant, modern aanbod en aan plancapaciteit. Een versnelling daarop is nodig om de door ons geraamde uitbreidingsvraag te kunnen faciliteren in Nijmegen. Die bedraagt tot 2032 maximaal (in een gunstig scenario en gekoppeld aan uw woningbouwambities) circa 32.000 m^2. Daarbovenop wordt in de periode 2032 tot 2042 nog zo'n 29.000 m^2 uitbreidingsvraag verwacht. Hier komt naar verwachting ook nog vervangingsvraag bij omdat er transformatie van kantoorpanden plaatsvindt. Op dit moment is er voor circa 10.000 m^2 kantoren sprake van concrete transformatieplannen naar wonen. Dit is echter een dynamisch uitgangspunt. Denkbaar is dat op termijn de vervangingsvraag verder toeneemt. Omdat meer (incourante) kantoren en kantoorlocaties naar andere functies transformeren. Zie ook hoofdstuk 3, advies 5.

De Verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropoolregio dwingt extra aandacht voor kantoormeters af. U heeft namelijk grote woningbouwambities, maar moet daarbij ook werken aan voldoende ruimte voor geschikte werklocaties voor nieuwe bewoners. Woningbouwambities en de ruimte voor werken moeten hand in hand gaan. Met name aandacht voor kantoren is in Nijmegen onderbelicht geraakt . De voorraad is de afgelopen jaren teruggelopen en belangrijke (potentiële) kantoorlocaties zoals het station en Keizer Karelplein dreigen de kantoorfunctie verder te verliezen, wanneer hier door de gemeente niet beleidsmatig en projectmatig op gestuurd wordt. Dit is een belangrijk uitgangspunt met ongewenste neveneffecten voor de economische structuur, het vestigingsklimaat en de algehele brede welvaart van de stad.

Uw huidige kantorenbeleid steunt op drie beleidslijnen. De eerste komt neer op het toestaan van kantoren tot 500 m^2 in woonwijken. In dit onderzoek kijken we naar kantoren groter dan 500 m^2. We constateren daarmee ook dat u aan deze beleidslijn vast kunt houden. Uw tweede beleidslijn is dat kantoren tot 1.000 m^2 op de radialen gevestigd zouden moeten zijn, zoals de Sint Annastraat en Berg en Dalseweg. Een lichte aanpassing voor deze beleidslijn lijkt ons op zijn plaats. We adviseren u in te zetten op clustering en concentratie van kantoren op radialen. Voor grotere kantoren op de radialen die verder van het centrum liggen kan transformatie een optie zijn. De derde beleidslijn is dat u kantoren tot 1.500 m^2 in cultuurhistorische panden toestaat. Bij voorkeur clustert u kantoren van deze omvang op toekomstbestendige kantoorlocaties laat landen, zoals het stationsgebied.

Conclusie 2: (plan)aanbod is beperkt en ligt niet allemaal op de 'beste' plekken

We concluderen dat de huidige kantorenstrategie vooral op pandniveau aantakt. Dat wil zeggen dat er op individueel pandniveau beslissingen over bijvoorbeeld transformatie en alternatief programma worden genomen. Voor een gezonde, levensvatbare kantorenmarkt met toekomstbestendige kantoorlocaties is het belangrijk om op te schakelen naar een kantorenstrategie op gemeentelijk niveau en keuzes te maken op gebiedsniveau. Dit is overigens niet alleen cruciaal voor Nijmegen maar ook voor de regionale functie die uw kantoren vervullen. Voorwaarde is dat er voldoende planaanbod is op de goede, toekomstbestendige kantoorlocaties. Die locaties bieden idealiter een goede functiemix tussen kantoren, wonen en voorzieningen zoals horeca, cultuur, ontspanning en ruimte voor ontmoeting. Het percentage aanbod in Nijmegen ligt met 6% net iets boven het ideale frictieniveau (5%), terwijl het aanbod in de jaren 1997 tot 2021 gemiddeld zo'n 12,5% was. Aanbod rond frictieniveau biedt gemiddeld genomen kwantitatief voldoende schuifruimte voor kantoorgebruikers. We signaleren echter dat de bestaande kantorenvoorraad in Nijmegen relatief eenzijdig is samengesteld. Kwalitatief is het beschikbare aanbod in Nijmegen voor een belangrijk deel weinig courant. Het gaat in de bestaande voorraad veelal om grote kantoren die ook nog

eens relatief oud zijn. Als we kijken naar het huidige (maximale) planaanbod voor nieuwe kantoorontwikkeling dan telt dat op tot tenminste circa 11.500 m^2. De helft daarvan ligt bij station Lent. In het centrum en rond Nijmegen CS is weinig plancapaciteit terwijl dat in potentie wel de belangrijkste kantoorlocatie voor de stad is.

Op de campussen wordt gewerkt aan het voorzien in gemengde plancapaciteit, niet alleen van kantoren maar ook voor andere functies die nodig zijn (onderwijs, zorg, bedrijfsruimte, laboratoria, et cetera). Kantoorruimte vormt dan vaak een ondersteunend deel van het bedrijfsproces. De vraag naar kantoren op de campussen kan in de plancapaciteit die daar wordt gecreëerd worden ingevuld, zo verwachten we.[2]

Conclusie 3: extra aandacht voor potentiële vervangingsvraag en waar die kan landen

Zoals gezegd is er relatief veel verouderd aanbod. Sinds 1 januari 2023 moeten kantoren (uitzonderingen gelden onder andere voor kleine kantoren en monumenten) tenminste een energielabel C hebben. In Nijmegen voldoen nog niet alle kantoren aan deze plicht. Met name rond het station en in het centrum zijn relatief veel kantoren met lage energielabels. Hiervoor ontbreken kwalitatief hoogwaardige alternatieven, met uitzondering van Kerkenbos / Brabantse Poort. Daar is het aantal kantoorpanden dat minimaal label C heeft het hoogst. Mede daarom is er veel dynamiek naar de kantoren op Kerkenbos en Brabantse Poort. De toekomstige vraag naar kantoren gaat voor een belangrijk deel uit (potentiële) vervangingsvraag bestaan. Op dit moment staat er circa 10.000 m^2 aan kantoren concreet op de nominatie om te transformeren. De panden die dit betreft staan al langer leeg. Maar om vernieuwing van de voorraad mogelijk te blijven maken is nieuwe planvoorraad nodig. Het is zeker niet eenvoudig om ontwikkeling van nieuwe kantoren in Nijmegen van de grond te laten komen, maar daarom niet minder belangrijk. Momenteel is de ontwikkeling van andere functies, waaronder wonen, lucratiever dan de ontwikkeling van kantoorruimte. Consequentie hiervan is dat er geen kantoorruimte in deze plannen komt, tenzij de gemeente hier expliciet in beleid en gebiedsontwikkeling op stuurt. In de adviezen hierna gaan we verder in op wat u als gemeente kunt doen om ontwikkeling van nieuwe kantoren te borgen.

Conclusie 4: door ontbreken van courant aanbod en plannen stokt de doorstroming

Tijdens de consultatiesessies met onder andere vertegenwoordigers van Nijmeegse kantoorgebruikers kwam sterk naar voren dat het in Nijmegen schort aan ‘doorstroomlocaties’. De Nijmeegse kantorenmarkt bestaat voor een groot deel uit relatief kleine kantoorgebruikers in bijvoorbeeld ICT, zorg en zakelijke diensten. Grotere partijen zijn vaak (semi)overheden. Leegstand van kantoren zit vooral in grote kantoren, waarvoor het type gebruikers op de betreffende locaties in Nijmegen ontbreekt. Kleinere kantoren om bedrijven met circa 10 of 20 medewerkers te huisvesten zijn er veel in Nijmegen. Het ‘tussensegment’ van kantoren rond de 1.000 m^2 met ontmoetingsfuncties missen in de bestaande voorraad. Op Kerkenbos en Brabantse Poort zijn veel kantoren verduurzaamd en verbouwd om als multi-tenant kantoorgebouw te kunnen dienen. In de rest van de stad en vooral in het centrum en de stationsomgeving is deze slag niet gemaakt. Daardoor ontbreekt het aan kwalitatief aantrekkelijke mogelijkheden voor opschalende bedrijven (tussen de ruwweg 20 en maximaal 100 medewerkers) om door te kunnen groeien vanuit hun oorspronkelijke (of tweede) huisvesting. De doorstroming onder kantoorgebruikers stokt hierdoor. Niet alleen voor de doorgroeiende bedrijven die aanwezig waren bij de consultatiesessies, maar ook voor startende bedrijven en scale-ups die niet door kunnen stromen uit hun (te kleine) huidige kantoorruimtes. Zeker opschalende bedrijven vinden het wenselijk om in het centrum/stationsgebied te landen, vanwege het gemengde en bruisende karakter van een centrummilieu (in de sessies aangeduid als de beschikbaarheid van ‘bier&bitterballen’). Dit maakt hen aantrekkelijker in de concurrentie om schaars personeel. Nieuw aanbod op gewenste plekken is daarom essentieel om doorstromende bedrijven te bedienen en de dynamiek en doorstroming in de markt te houden.

[2] De indicatieve uitbreidingsvraag op innovatie- en campusmilieus is circa 15.000 tot 20.000 m^2 vvo kantoor tot 2032.

Conclusie 5: kantoren in nieuwe gebiedsontwikkelingen (nog) onderbelicht

Het **stationsgebied** is uw belangrijkste kantorenmilieu – in potentie. Er is ontwikkelruimte aan zowel de centrumzijde (in het nieuwe Metterswane) als aan de Westzijde van het station (in het oude UWV gebouw). Voor beide ontwikkelingen samen is het cruciaal om af te dwingen dat er minimaal enkele duizenden vierkante meters kantoor wordt ontwikkeld (circa 6.500 tot 10.000 m^2 kantoor). De huidige voorraad in het stationsgebied is namelijk verouderd en bedient door de omvang onvoldoende de marktvraag van Nijmeegse kantoorgebruikers. Kantoormeters in gemengde gebouwen (zie ook volgende hoofdstuk voor een uitgebreide toelichting op gebouwtypologieën) sluiten beter aan dan de single-tenant gebouwen met de omvang die in het stationsgebied staan. Een hele scherpe keuze voor het stationsgebied als dé kantoorlocatie van de toekomst voor diverse kleinschaligere gebruikers (denk aan gebruikers tussen de 250 en circa 1.000 m^2) is belangrijk als signaal naar bedrijven en ontwikkelaars. Eventueel zou een grootschalig gebouw zoals het politiekantoor of het ABN Amro gebouw geschikt kunnen zijn voor een specifieke doelgroep van bedrijven die bij elkaar willen zitten als een campus of community van bedrijven. Vanuit verschillende IT-bedrijven die ook actief betrokken waren bij de consultaties voor dit onderzoek is deze wens ook geuit. Opschalende IT-bedrijven die hun eerste of tweede kantoorruimte zijn ontgroeid zitten nu verspreid door de stad. Heel concreet laten deze bedrijven nu een vraag zien naar een locatie waar ze samen gehuisvest kunnen zijn. Het stationsgebied en het Keizer Karelplein (precies op de grens van stationsgebied en centrum) zijn hiervoor logische locaties vanwege de functiemix en bereikbaarheid. Een IT-campus kan ook reuring brengen in dit gebied en daarmee een aanzuigende werking hebben op voorzieningen zoals horeca en andere bedrijven. Volledige transformaties van kantoren naar woningen raden we in het stationsgebied en het centrum dan ook in principe af. Eenmaal getransformeerd naar wonen komt de kantoorfunctie niet meer terug. Ontwikkelingen waarin gebouwen meerdere functies krijgen kunnen wel. Ook optoppen van kantoorgebouwen met wonen is mogelijk, als maar een substantieel deel van het kantorenprogramma behouden blijft.

Binnen het **centrumgebied** onderscheiden we de Singels als een locatie met deels monumentale kantoren en de binnenstad met op dit moment vooral grotere kantoren van vooral de gemeente. Voor kantoren langs de Singels (bijvoorbeeld wat verder van het centrum) die vanwege de labelplicht niet meer courant gemaakt kunnen worden, zou transformatie naar wonen een optie kunnen zijn (dit is dus een uitzondering op het principe advies niet te transformeren uit de alinea hiervoor). Afname van kantoormeters is echter alleen wenselijk in deze gebieden als de voorraad die transformeert vervangen wordt. Bijvoorbeeld in nieuwe meters of in leegstaande kantoren elders in het centrum of rond het station. Daarmee stimuleert u investeringen in leegstaande, minder courante panden. De vraag naar centrummilieu en het stationsgebied is in grote mate uitwisselbaar. De twee milieus liggen dicht bij elkaar en lopen in elkaar over. De westzijde van het station ligt wat verder van het centrum. Vandaar dat het ontstaan van een gemengd gebouw voor de westzijde van het station extra belangrijk is.

De meeste vraag verwachten we naar kantoren in een gemengd **innovatie/campusmilieu**. Vanuit innovatieve bedrijvigheid in het cluster health & tech is daarnaast ook additionele vraag te verwachten. Dat is vraag die ‘van buiten’ komt of zich buiten de autonome economische ontwikkeling om, zeer snel ontwikkelt. Denk aan ‘double digit’ groeiers. Planologisch moet de toename van gemengde kantorenmeters hier wel worden geborgd. De Novio Tech Campus staat voor een fase van veel ontwikkeling. In de vorige paragraaf hebben we al aangegeven dat programmatisch flexibiliteit nodig is om de vraag goed te kunnen bedienen. Voor Campus Heijendaal geldt dat op dit moment de zelfstandige kantoren volledig in gebruik zijn. Vanuit de markt is er vraag, zo ervaren de eigenaren van de campus. Bedrijven die de campus eigenlijk al ontgroeid zijn hebben echter geen mogelijkheden om door te stromen. Voor de doorontwikkeling van campus Heijendaal is het daarom belangrijk dat er aanbod wordt toegevoegd, idealiter in het centrum- en stationsgebied om zo doorstroming op de campus op gang te helpen. Alleen zo kunt u op de campus zelf om het (economisch belangrijke) start-up milieu kunnen blijven bedienen. De campus wint aan volwaardigheid door naast het blijvende belang van ziekenhuis en universiteit, wonen, voorzieningen en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte ook voldoende plek voor (specifieke, gerelateerde) bedrijvigheid te bieden. Dit verbreedt en versterkt de campusfunctie van Heijendaal en

versterkt de economische structuur en het vestigingsklimaat en de brede welvaart van Nijmegen als geheel.

Voor de **kantorenparken** verwachten we in het 'gunstigste' geval nog een kleine uitbreidingsvraag. Maar die vraag kan ook licht negatief uitpakken. De bereikbaarheid van Kerkenbos/Brabantse Poort met de auto is goed. Ook de kwalitatief hoogwaardige panden hier dragen bij aan het feit dat deze locatie op dit moment goed gevuld is. De verduurzamingsslag die hier is ingezet maakt de panden interessant voor gebruikers. Wel moet de dynamiek goed gemonitord worden. Kerkenbos/Brabantse Poort is namelijk monofunctioneler dan het centrum- en stationsgebied. De toekomstbestendigheid van deze locatie kan toenemen als er ontmoetingsfuncties zoals horeca en openbaar groen, gericht op kantoorgebruikers worden toegevoegd. Het creëren van een aantrekkelijke, prettige werkomgeving is belangrijk om de locatie toekomstbestendig te houden. Voor de plancapaciteit op station Lent verwachten we maar beperkt uitbreidingsvraag. Dit is mede afhankelijk van de vorm waarin de planologisch geborgde kantoormeters wordt gegoten. We verwachten dat een single tenant kantoorgebouw van 5.000 m^2 alleen een mogelijke additionele ruimtevrager of een vervangingsvraag zal bedienen. Belangrijkste hierbij is dat het kantoormilieu dat in Lent ontstaat onderscheidend moet zijn aan het stationsgebied en centrum. Anders gaan deze locaties met elkaar concurreren en daar is de markt te 'dun' voor zo verwachten we. Dit brengt het risico met zich mee dat de kantoorfunctie van het stationsgebied en centrum verder uitholt, en dit is vanuit een stedelijk kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat onaantrekkelijk.

Voor **solitaire kantoren** geldt dat per locatie en pand moet worden afgewogen of meewerken aan transformatie mogelijk is of niet. Als de kantoren worden vervangen, kan transformatie logisch zijn, zeker op locaties die zich lenen voor woningbouw, wat verder van de binnenstad en het centrum. Als zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen leeg staan is vanuit de krapte op markt voor bedrijventerreinen en bedrijfsruimte transformatie naar bedrijfsruimte het ideale scenario. Uiteraard is dit financieel vaak lastig omdat de kantoren een hogere commerciële waarde hebben.

Naast de uitbreidingsvraag per kantoormilieu kan er ook sprake zijn van vervangingsvraag. Dit is bij verschillende milieus aan de orde gekomen. In algemene zin herhalen we dat we u adviseren er op te sturen dat vervangingsvraag landt op toekomstbestendige kantoorlocaties. Concreet gaat het dan om het station- en centrummilieu en campuslocaties als het om bedrijven gaat die passen binnen het profiel. De knoppen die u heeft zijn het voorzien van plancapaciteit op die gewenste plekken en de capaciteit op gebiedsniveau planologisch en contractueel te borgen, ook wanneer dit consequenties voor het opbrengende vermogen van deze gebieden. In paragraaf 4.3 leest u meer over het faciliteren van vervangingsvraag.

3 Adviezen

Advies 1: versterk de brede welvaart door economische strategie en kantorenbeleid

In de Verstedelijkingsstrategie is opgenomen dat voor nieuwe inwoners voldoende en kwalitatief de juiste ruimte voor werken moet zijn. We adviseren u om de Verstedelijkingstrategie sterk aan uw economisch beleid en het aan te scherpen kantorenbeleid te verankeren. Tegelijkertijd is het van belang deze verankering breder te trekken. Het momentum voor uitvoering met de koppelkansen rondom mobiliteit, leefomgeving, klimaat en andere thema's van brede welvaart is nu! De forse woningbouwopgave, gebiedsontwikkelingen op Winkelsteeg, het stationsgebied en het centrumgebied Lent maken dat dit een strategisch moment is om de keuzes voor nieuwe kantoorontwikkelingen te verankeren.

Gemeente Nijmegen hecht veel waarde aan brede welvaart van inwoners. Met aandacht voor gezondheid, leefomgeving, klimaat en energie gaat brede welvaart verder dan alleen de materiële zaken. De wens volstaat om inwoners perspectief te bieden en hen te laten wonen, werken en leven op die plek waar ze dat het liefst doen. Dit met aandacht voor impact op toekomstige generaties en met het zoveel mogelijk voorkomen van ongewenste neveneffecten van beleid. Vanuit de brede welvaart het daarom belangrijk dat de diversiteit aan vestigingsmilieus voor kantoren groter wordt, met name gericht op het centrum- en station milieu. Dit is goed voor de doorgroei van start ups en draagt bij aan de werkgelegenheid, zowel direct als indirect, stuwend en ondersteunend. In een gemengd milieu met een goede OV-bereikbaarheid kunnen belangrijke ruimtelijke voordelen ontstaan die bijdragen aan de agglomeratiekracht van Nijmegen. Denk aan versterking van economische functies, een ruimer aanbod aan werk en voorzieningen voor huishoudens met kortere reistijden, lagere kosten en hoger rendement bij aanleg van nutsvoorzieningen zoals infrastructuur en OV. Nadelen zijn er uiteraard ook, denk aan stijgende prijzen van vastgoed, hogere kosten voor bouwen in de stad en minder opbrengsten voor ontwikkelaars bij gemengde gebouwen dan monofunctioneel wonen. De voordelen wegen daarbij zwaarder dan de nadelen.

Voorliggend rapport laat zien hoeveel vraag er naar kantoren te verwachten is, gebaseerd op scenario's, waaronder de woningbouwambities uit de Verstedelijkingsstrategie. De huidige agglomeratiekracht van Nijmegen hangt voor een belangrijk deel samen met de universiteit, de ziekenhuizen en de Novio Tech Campus. Werkgelegenheid in kantoren is daar deels ook een afgeleide van. Spin-offs van de universiteit, toeleverende bedrijven rondom het RadboudUMC, dienstverleners voor high tech bedrijven moeten in kantoren in Nijmegen kunnen landen. Een manier om voldoende ruimte voor kantoren te garanderen is actief te sturen op minimum percentages kantoor op gebiedsniveau in toekomstbestendige gebieden met plancapaciteit. Specifiek worden hier nieuwe ontwikkelingen bedoeld in het centrum- en stationsgebied en innovatie- en campusmilieus. Recent onderzoek in Amsterdam laat zien dat interessante gemengde gebieden minstens een-derde niet-woonfuncties hebben[3]. In bijvoorbeeld uw stationsgebied is een-derde een ondergrens. De komende 5 tot 10 jaar zijn er unieke kansen voor gebiedsversterking op de locaties waar het er toe doet: naast de campussen zijn dat in primaire zin het station- en centrumgebied waar u zich sterk moet maken voor kantoorfunctie. Stuur daarbij vooral op 'wat is nodig om toekomstbestendige kantoorlocaties te krijgen'. Het gaat niet alleen om kantoren, maar ook om de juiste mix van functies, een aantrekkelijke openbare ruimte en voorzieningen. Dit hangt samen met de conclusie dat u meer op gebiedsniveau moet sturen en minder op gebouwniveau. De risico's van voortzetting van huidig beleid zonder de beoogde aanscherping van uw beleid hebben naar verwachting ongewenste neveneffecten voor de economie en innovatiekracht van gebieden in Nijmegen en hebben hun impact hebben op de agglomeratiekracht en brede welvaart van de hele gemeente. De breuk in de verhuisketen moet opgevuld worden, anders zal (verdere) verschraling het vestigingsmilieu het gevolg zijn.

[3] Zie: https://stadszaken.nl/artikel/5038/vitale-buurt-heeft-minstens-eenderde-functie-niet-wonen

Advies 2: wees adaptief én proactief door heldere scenario's en ontwikkelpaden

Omdat de toekomst niet geheel te voorspellen is, is het belangrijk om adaptief te kunnen zijn en op veranderingen te kunnen reageren. We noemen dit strategisch proactief én adaptief opereren. Wat daarbij helpt:

- **Werk met verschillende toekomstbeelde**n die verder kijken dan alleen de 'reguliere' prognosemodellen. We hanteren in dit onderzoek een bandbreedte van een langjarig gunstige economische ontwikkeling en een plusscenario gebaseerd op de woningbouwambities.
- **Bepaal vooraf de ontwikkelpaden (scenario's)** waarmee u rekening houdt. Dit voorkomt dat u bij moet sturen op het moment dat de vraag zich niet ontwikkelt zoals verwacht. Bijsturen kost tijd en door vooraf te bepalen welke ontwikkelpaden u volgt en wanneer u bijstuurt, kunt u sneller schakelen als ontwikkeling anders zijn dan verwacht.
- Samenhangend met het vorige punt: **monitoren sterk wat de kantorenmarkt doet** (kwantitatief en kwalitatief). Welke dynamiek is zichtbaar? Welke bedrijven vragen om ruimte, en wat voor ruimte is dat? Hoe ontwikkelt het aanbod zich? Welke verzoeken voor ver- of nieuwbouw bereiken u? Et cetera.

Met voorliggend rapport is de nulmeting gedaan. Hieraan vervolg geven kan door herhaaldelijke monitoring, u geeft aan een voorkeur te hebben voor om de twee tot vier jaar. Om snel te kunnen schakelen vinden we dat echt het minimum. Dit geeft u inzichten en de mogelijkheid om te reageren of bij te sturen waar nodig. Formuleer hiervoor bepaalde kantelpunten zoals een leegstands- of aanbodpercentage zodat kantorenmarktpartners weten wanneer u bijstuurt en u niet dan nog de discussie moet voeren. Denk aan het kantelpunt: "*Als de leegstand drie jaar op een rij oploopt, dan focussen we ons op de minder toekomstbestendige plekken door 1) transformatie nog sterker aan te moedigen en 2) plancapaciteit met kantoorbestemming in de zachte status te behouden en dus geen plancapaciteit hard te maken of harde plancapaciteit toe te voegen*". Zo herkent iedereen eerder dat er momentum is om bij te sturen. Plek waar dit soort zaken moet landen is het RPW, en de overleggen die u voert met kantoorgebruikers en andere kantorenmarktpartners (beleggers, ontwikkelaars, makelaars).

Instrumenten die hierin kunnen ondersteunen

Kortom, het blijft belangrijk om vinger aan de pols te kunnen houden en eventuele ontwikkelingen in de toekomst alsnog te kunnen aanpassen. Dit kan bijvoorbeeld door het laten vastleggen dat het recht op de ontwikkeling van een kantorenprogramma X gebonden is aan een bepaalde bouwperiode of leegstandspercentage.[4] Ook zogenaamde 'use it or lose it'-uitgangspunten (limitatieve plantitels) kunnen behulpzaam zijn: hiermee voorkomen gemeenten dat plannen die maar niet los komen blijven liggen, maar wel het hard maken van nieuwe plannen blokkeren. Zie de bijlage voor een nadere uitwerking van instrumenten die hierin kunnen ondersteunen.

Advies 3: versterk de gemengd stedelijke milieus door werkfuncties toe te voegen

Nijmegen heeft behoefte aan een kantoorlocatie met een goede functiemix in een bruisende omgeving. Het station- en centrumgebied zijn hiervoor de aangewezen locaties. De functiemix is hier zeker al aanwezig, maar kan nog verder versterkt worden. Vooral als kantoren een prominentere plek krijgen in het programma. Denk aan kantoorontwikkelingen aan de oostzijde van Nijmegen CS. Bedrijven (start- en scale-ups) kunnen hier landen als de wens om te ontmoeten centraal staat. Maar ook voor meer volwassen kantoorgebruikers kan dit interessant zijn. Het gemengde stedelijke milieu biedt hiervoor mogelijkheden door de uitstraling en ligging van het gebied enerzijds en de pandkenmerken anderzijds (zie voor het laatste punt advies 4 hieronder). In gemengd stedelijke milieus zijn centrumvoorzieningen met horeca en ontspanningsgelegenheden op loopafstand. Een koffie of lunchplek buiten het kantoor is de normaalste zaak van de wereld. Of een drankje met een hapje na de werkdag is een welkome optie voor veel kantoorgebruikers. Voor Nijmegen, en vooral in het stationsgebied, zijn gemengde stedelijke milieus zonder corporate uitstraling interessant. Dit is anders in vergelijking met andere stationsgebieden in steden met een vergelijkbare omvang als Nijmegen, zoals bijvoorbeeld Arnhem of Den Bosch. In vergelijking met provinciehoofdsteden zoals Zwolle of Den Bosch is de Nijmeegse kantorenmarkt minder gericht op de grote landelijke zakelijke dienstverleners, en meer gericht op doorgroei van startups en scale ups in de IT, gezondheid en techniek. Al dan niet gerelateerd aan de campussen.

Advies 4: maak ontmoetingskantoren, in deze gemengd stedelijke milieus

In deze gewilde gemengde stedelijke gebieden is de toekomst van de kantorenmarkt het ontwikkelen van ontmoetingskantoren. Twee ontwerpprincipes voor ontmoetingskantoren zijn hiervoor interessant. Skyscrapers (smalle, hoge torens) sluiten minder goed aan bij dit gewenste kantorenmilieu. Landscrapers (lagere, brede gebouwen) en andere meer informele kantoorconcepten passen beter. Die typologie biedt mogelijkheden voor grotere vloervelden. Dat maakt ontmoeting tussen afdelingen van een bedrijf maar ook tussen bedrijven eenvoudiger mogelijk. En verkleint ook de hiërarchie binnen een bedrijf. De CEO zit op dezelfde verdieping als de back-office. Een gebouwtype dat goed past is de sandwich: een gemengd gebouw met een levendige plint, daarboven enkele lagen kantoren en de bovenste verdiepingen met woonfuncties. De kantoren vormen zo een buffer tussen het rumoer van de straat en de rust die woningen nodig hebben.

Advies 5: zet in op transformatie van de bestaande voorraad

Om transformatie van kantoren op gewenste plekken van de grond te laten komen en op ongewenste plekken tegen te gaan adviseren we om een expliciete (gebiedsgerichte) transformatiestrategie van kantoorpanden met slechte labels naar andere functies, zoals wonen of zorg, op te zetten. Er zijn nog veel kantoren in woonmilieus, langs aanloopstraten en op bedrijventerreinen die uit de voorraad kunnen worden gehaald. Denk bijvoorbeeld aan kantoren op de Singels, zoals de Oranjesingel of Sint Annastraat, waar een woonmilieu ook passend is. Dit kan een impuls zijn voor de kantorenmarkt op gewenste locaties. De kantorenmarkt kan in centrum- en stationsgebied clusteren en vernieuwen. Ook de kantorenparken en campussen ondersteunt u hiermee. Dit beleid moet uiteraard wel gepaard gaan met inzetten op

[4] Bijvoorbeeld: wanneer de leegstand X boven frictieniveau is, gelden spelregels volgens het use it or lose it principe. Is de leegstand lager dan het frictieniveau dan kunnen deze spelregels buiten werking gesteld worden (op basis van een jaarlijkse monitor).

ontwikkeling van nieuwe kwalitatief hoogwaardige kantoren in de milieus waar u de kantoren wilt clusteren. Zonering is hiervoor het passende instrument (zie tabel hieronder).

Tabel 1: Voorzet uitwerking zoneringsstrategie (vereist verdere uitwerking)

Kantoormilieu	Advies bij aanvraag voor transformatie
Stationsgebied/centrummilieu	Transformatie niet toestaan
Centrummilieu	Transformatie niet toestaan, tenzij: • *Kantelpunt A* • *Kantelpunt B* • …
Innovatie/campusmilieu	Transformatie niet toestaan
Kantorenpark/ overig OV-knooppunt	Transformatie niet toestaan, tenzij: • *Kantelpunt A* • *Kantelpunt B* • …
Bedrijventerrein	Transformatie altijd toestaan
(Solitaire) kantoren in woonmilieus	Transformatie altijd toestaan

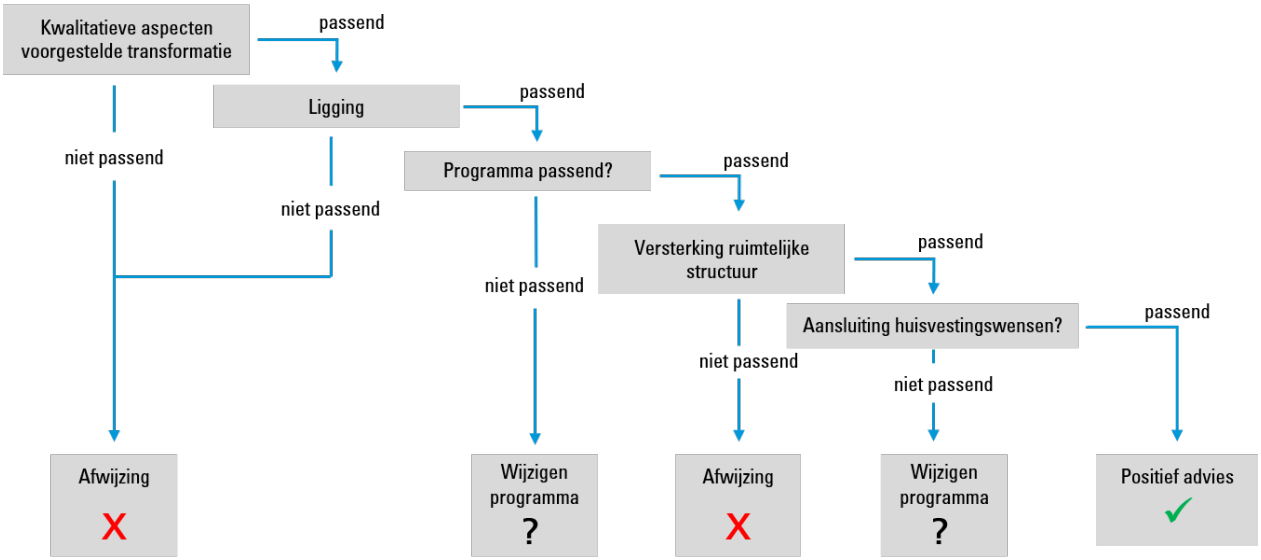
Zie de locatieprofielen in hoofdstuk 6 voor een eerste ontwikkelrichting per deelgebied.

Op zoneringsstrategie volgt verdiepend afwegingskader op pandniveau

Aanvullend op de kantelpunten op kantoormilieu- en locatieniveau staat hieronder een verdiepend afwegingskader. Het is te gebruiken bij vergunningsaanvragen in kantoormilieus waar transformatie passend is volgens de zoneringsstrategie. Het afwegingskader is toepaspaar op pandniveau en bestaat uit de volgende criteria:

- **Kwalitatieve aspecten voorgestelde transformatie**: is het huidige pand courant als kantoor? Heeft de locatie veel toekomstpotentie voor behoud van kantoorruimte? Is een mix van kantoorruimte met een andere functie (zoals wonen) een mogelijkheid? Hoeveel vierkante meter kantoorruimte is gewenst op de locatie? Is het pand geschikt voor het merendeel van de vraag in Nijmegen? Draagt het transformeren/herontwikkelen bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand in het pand?
- **Ligging voor wonen of andere functie**: is de locatie geschikt (te maken) voor wonen (of een andere functie), inclusief de buitenruimte? Is het in een woonomgeving of gemengd gebied gelegen? Wat zijn de kwaliteiten van de plek voor een andere functie zoals wonen? Profiteren andere functies van de transformatie naar een andere functie (zoals wonen)?
- **Programma passend**: biedt het beoogde nieuwe programma flexibiliteit, bijvoorbeeld in fasering, type en omvang (m2)? Gaat het om transformatie/herontwikkeling of sloop/nieuwbouw? Biedt het voorgestelde programma van het initiatief ruimte om ook andere functies (of andere type woningen) te realiseren, of het beoogde programma gefaseerd op de markt te brengen?
- **Versterking ruimtelijke structuur**: welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit de beoogde nieuwe functie daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- **Huisvestingswensen**: sluiten de plannen voor de nieuwe beoogde functie (zoals wonen) aan bij de behoefte en programmering van de gemeente Nijmegen? In het afwegingskader wordt daarmee ook nadrukkelijk rekening gehouden met de huidige marktbehoefte en de relatie met andere bouwplannen.

Figuur 1: Afwegingskader transformatie kantoorpanden Nijmegen



Bron: Stec Groep.

Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het programma van een initiatief bijvoorbeeld niet aantrekkelijk is omdat het niet flexibel is, kan het mogelijk nog worden gewijzigd. Daarna kan het kader opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit in beginsel tot een positief advies voor het transformatie/herontwikkeling-initiatief.

Advies 6: versterk uw profiel van health & hightech op de campussen nog meer

Health en hightech zijn belangrijke motoren voor start-ups en scale-ups. Al eerder zijn Radboud Universiteit, RadboudUMC en Novio Tech Campus genoemd als uw belangrijkste economische magneten. De campussen moeten excellente omgevingen worden voor bedrijven die echt gelieerd zijn aan de campussen en hun thema's. Als dat niet scherp wordt bewaakt verwatert het concept en dat is slecht voor de aantrekkingskracht. Hand in hand met het versterken van de campussen gaat dat ook andere kantoorlocaties ruimte bieden aan bedrijven die de campussen (in ruimte of thematisch) ontgroeien. Start-ups in innovatieve milieus kunnen zo niet doorgroeien naar een scale-up. Ze worden dan gedwongen om te blijven zitten of om termijn uit Nijmegen te vertrekken. Het centrum- en de stationsomgeving zijn het meest kansrijk om levendige kantooromgevingen voor starters en doorstarters te ontwikkelen. Voor een eventuele additionele vestiger die in één keer veel meters nodig heeft zou de locatie Lent geschikt kunnen zijn. Kerkenbos/Brabantse Poort kan de vraag vanuit meer volwassen zakelijke dienstverleners die naast duurzaam vastgoed ook een goede autobereikbaarheid waarderen blijven bedienen. Zet in ieder geval in op onderscheidende milieus in de stad en bewaak het onderscheidende karakter. Daarmee zorgt u dat locaties elkaar niet beconcurreren. Om de concepten goed te bewaken is ook monitoren van ontwikkelingen, onder andere van innovatiekracht en gedrag van kantoorgebruikers belangrijk. Accountmanagement is hiervoor belangrijk. Door uw bedrijven en hun groeistrategie goed te kennen kunt u vroeg begeleiden in locatiekeuzes.

Advies 7: versterk de uitvoeringskracht van uw strategie door samenwerking met kennispartners en marktpartijen

Uw accountmanagement is ook een cruciale schakel in dit advies. Om uw langjarige strategie te blijven ijken is onderhouden van contacten belangrijk. Door regelmatig te spreken met kantooreigenaren, (vertegenwoordigers van) gebruikers en makelaars kunt u wensen en behoeften van 'de markt' steeds in beeld hebben. Met name de campussen en (snel)groeiende eindgebruikers vormen belangrijke Partners in Business. Vanuit de gemeente vraagt dit een transparante houding en de bereidheid eindgebruikers nadrukkelijker mee te nemen in de voortgang van (bestuurlijke) processen.

Advies 8: zet bestaand instrumentarium slim in

Markstructurering is een centraal begrip bij het selecteren van de juiste arrangementen om de kantorenmarkt op lokaal en regionaal niveau te clusteren op de gewenste locaties en te borgen dat de gewenste ontwikkeling er ook daadwerkelijk komt. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke en private (markt)partijen opereren. Door die kaders vast te stellen en waar nodig aan te scherpen wanneer bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling op gewenste locaties niet automatisch van de grond komt, omdat andere bestemmingen mogelijk een hoger rendement hebben of een lager (ervaren) risicoprofiel met zich meebrengen.

Versterken van instrumentarium voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Mogelijke instrumenten om te komen tot binnenstedelijke gebiedsontwikkeling gaan over het vereenvoudigen van gebiedsontwikkeling in situaties van versnipperd eigendom of het mogelijk maken van het verplaatsen van ongewenste plancapaciteit naar locaties waar uitbreiding gewenst is.

Stedelijke kavelruil kan als vrijwillig – door gebiedspartijen te kiezen– instrument aantrekkelijk zijn voor de transitieopgave in hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus, omdat de huidige waarde van het vastgoed vaak lager is dan de toekomstpotentie en omdat sprake is van een versnipperd eigendom met de diversiteit van eigenaren. Het geeft de mogelijkheid de kosten van transformatie of herontwikkeling te compenseren met de waarde die wordt gecreëerd. Dit systeem is alleen interessant als sprake is van positieve waardeontwikkeling, wat bij toevoeging van bebouwbaar vloeroppervlak eerder te garanderen is. Daarnaast kan een te groot aantal eigenaren (meer dan circa vijftien) de onderhandelingen compliceren.

Het Rijk heeft in de Aanvullingswet Grondeigendom (inwerkingtreding: 1 januari 2024) een wettelijke regeling voor Stedelijke kavelruil opgenomen. In de wettelijke regeling zit echter geen doorzettingsmacht opgenomen (dat medewerking verplicht kan worden als meer dan bijvoorbeeld 70% van de eigenaren dat aantrekkelijk vindt). We lichten het instrument stedelijke kavelruil verder toe in de bijlage ‘instrumenten’.

Belangrijk is ook op gebiedsniveau te **borgen dat er een aandeel kantoorruimte als onderdeel van het totale bouwprogramma tot stand komt** (bijvoorbeeld 25% van het totale vastgoedprogramma in een gemengd gebied, met wonen (X%) en voorzieningen (X%) en parkeren), vergelijkbaar met een ‘streepjescode’. Dit kan planologisch vastgelegd worden onder de Omgevingswet. Niet ieder gebouw zal dan het beoogde aandeel kantoorvloer bevatten. Aandelen kunnen op gebouw en gebiedsniveau uitgeruild worden met andere functies.

Belangrijk aandachtpunt hierbij is dat kantoorvloer in Nijmegen een lagere commerciële waarde heeft dan bijvoorbeeld woningvloer. Gewerkt kan worden met **een verhandelbaar recht** waarbij het waardeverschil tussen functies kan worden uitgeruild of kan worden gecompenseerd. Dit principe van **verevening tussen functies** is in veel gemeenten gebruikelijk en wordt vooral toegepast in de woningbouw. In Gelderland in ieder geval in de gemeente Putten, Ermelo en Maasdriel (bron: Handreiking betaalbare woningen, Stec Groep in opdracht van provincie Gelderland 2023).

In de bijlage ‘instrumenten’ leest u meer over de toepassing van bovengenoemde principes en voorbeelden van deze instrumenten.

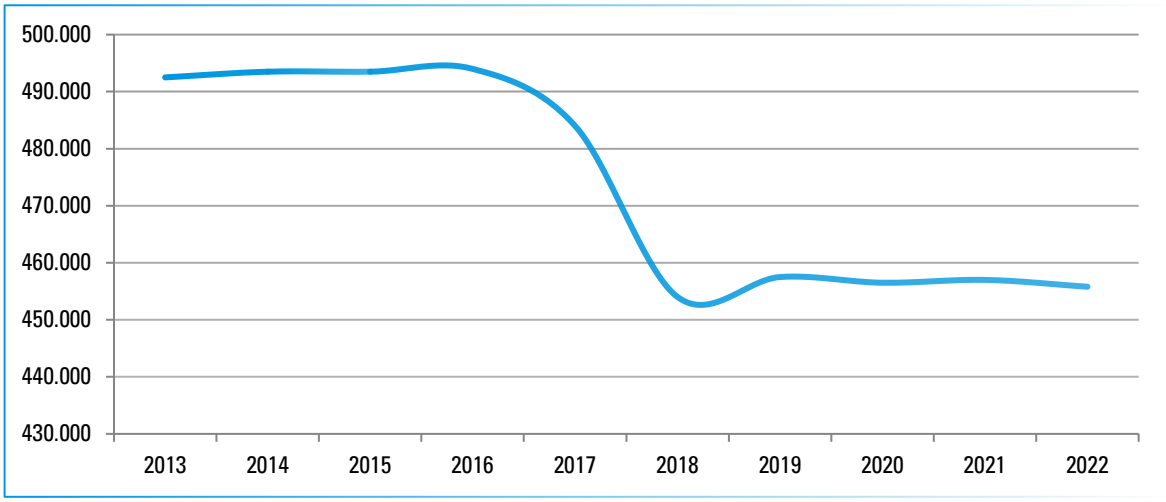
4 Bouwstenen behoefteraming kantoren

4.1 Kantorenmarkt gemeente Nijmegen in beeld

Grootste concentraties kantorenvoorraad in/rond centrum en Brabantse Poort

De totale kantorenvoorraad in gemeente Nijmegen bedraagt in 2022 circa 455.800 m² vvo. Historisch gezien lag de kantorenvoorraad tussen 2013 en 2016 rond 495.000 m² vvo. Vanaf 2016 daalde de voorraad tot circa 454.000 m² vvo in 2018 waarna de voorraad licht steeg en stabiliseerde. De voorraad is voornamelijk geconcentreerd in het centrum- en stationsgebied en op de kantorenparken Kerkenbos en Brabantspoort. Zie de bijlage voor de locatieprofielen per kantoorlocatie.

Figuur 2: Ontwikkeling kantorenvoorraad (> 500 m² vvo) in de gemeente Nijmegen



Bron: NVM/Bak, per 1 januari van desbetreffend jaar (periode 2012 t/m 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

PLANOLOGISCHE DEFINITIE VAN KANTOOR IS LEIDEND

In deze marktanalyse wordt uitgegaan van de planologische definitie van 'het kantoor'. Reden is een uniforme benadering in kantorenprognoses. Alleen op deze manier kunnen conclusies getrokken worden over ontwikkelingen door de tijd heen. Ook kan zo een zuivere confrontatie gemaakt worden tussen de toekomstige uitbreidingsvraag en de bestaande plancapaciteit. We sluiten hierbij dus ook aan bij bestaande regionale onderzoeken naar kantoren, zoals onderzoeken van Bak, NVM en de provinciale behoefteraming kantoren die we op dit moment opstellen.[5]

In het Provinciaal Inpassingsplan van de provincie Utrecht (2018, p. 99) is goed verwoord hoe een kantoor gedefinieerd wordt:

[5] Onder andere: rapportages 'Kantoren in Cijfers' van Bak, Cushman & Wakefield (2022) 'Onderzoek Verborgen Leegstand Kantoren provincie Gelderland' en 'Stand van zaken kantorenmarkt 2022' van NVM over de belangrijkste ontwikkelingen op de kantorenmarkt op nationaal en provinciaal niveau in 2022.

"Het begrip 'zelfstandig kantoor' omvat een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid, dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondergeschikte, aan het kantoor ondersteunende activiteiten. Het begrip zelfstandig kantoor als een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in bijvoorbeeld fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten beschouwing worden gelaten. Deze definitie heeft geen betrekking op ondergeschikte kantoren. Ondergeschikte kantoren zijn kantoren die in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, niet zijnde bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten. Ook moeten parkeervoorzieningen uitdrukkelijk niet worden aangemerkt als onderdeel van een zelfstandig kantoor."

Wel zien we dat in het post COVID-tijdperk een verschuiving opgetreden is in de huisvestingswensen en eisen van kantoorgebruikers (zie ook paragraaf 4.3). Het kantoor als plek om te werken is veranderd in een plek om te ontmoeten en te overleggen. Werken achter de laptop kan nu - door de toenemende digitalisering - ook thuis heel goed. De ruimtevraag voor ontmoetingsfuncties vraagt om een andere invulling van het gebouw, maar ook een multifunctionele omgeving draagt hieraan bij. Toch laat deze verandering onverlet dat in essentie de kantoren zelfstandige eenheden blijven en bureaugebonden werkzaamheden de hoofdzaak van het werk vormen. Als we in het rapport spreken over de ruime definitie van kantoren (dus ook kantoorachtig, bijvoorbeeld kantoren met labfunctie) dan lichten we dit toe.

Onttrekking kantoormeters door transformaties ook in Nijmegen zichtbaar

Net als in veel andere delen van Nederland worden ook in de gemeente Nijmegen kantoren getransformeerd naar woningen. De transformaties vinden plaats in kantoorpanden die al lang leeg staan, op locaties waarvan het toekomstpotentieel van de kantoorfunctie onder druk staat of de kwalitatieve eigenschappen van het gebouw niet meer aansluiten bij de huisvestingswens van kantoorgebruikers. Een bekende transformatie in Nijmegen is het Estelgebouw. Het ligt op een stuwwal aan de Waal en heeft daarmee uitzicht over de wijde omgeving. Het Estelgebouw is het voormalige hoofdkantoor van Royal Haskoning en in de periode 2014 tot en met 2018 getransformeerd naar 62 woningen. Ook rondom het station van Nijmegen zijn verschillende kantoorpanden getransformeerd of onttrokken aan de voorraad. Denk aan Metterswane dat is gesloopt en de transformatieplannen voor het voormalige UWV kantoor aan de Koninginnelaan. Momenteel zijn er enkele concrete transformatieplannen in Nijmegen. In totaal gaat het volgens uw inventarisatie over circa 10.000 m^2 vvo kantoorruimte in panden.[6] Het is aannemelijk dat een groot deel van deze meters binnen nu en tien jaar aan de voorraad onttrokken wordt. Maar uiteraard zijn hiervoor aan de voorkant geen garanties te bieden. Voorgenomen transformaties kunnen immers vertragen of helemaal niet doorgaan. Ook kunnen er nieuwe transformatieplannen ontstaan.

Figuur 3: Estelgebouw (links) en voormalig UWV (rechts)



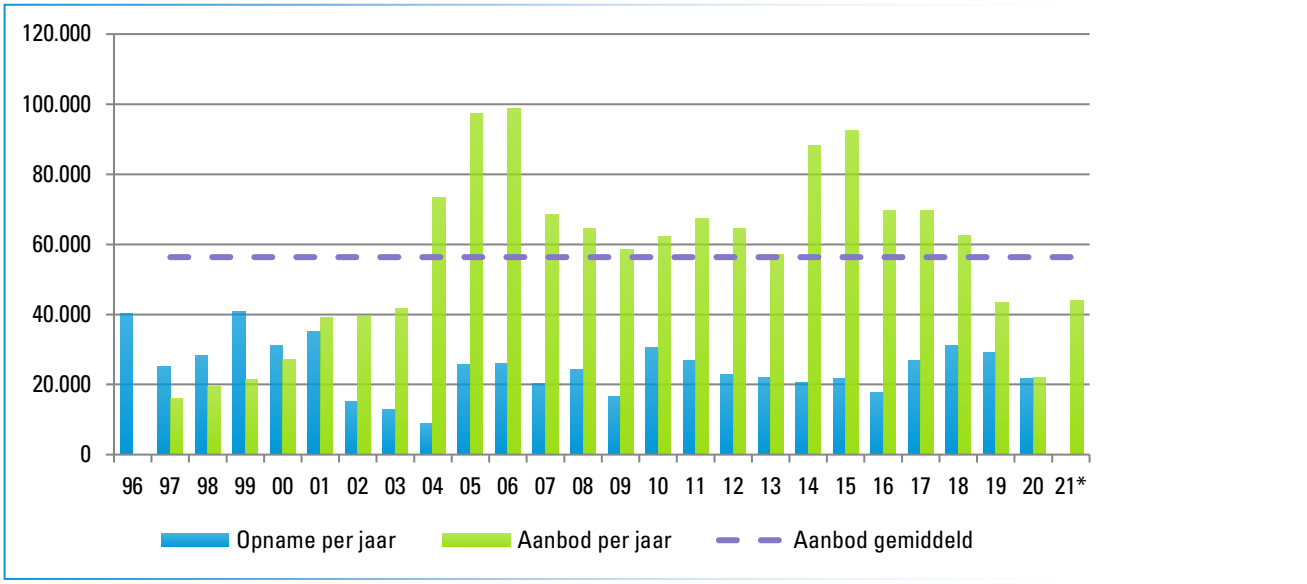
Bron: Teake Bouma architectuur/stedenbouw (links) & De Gelderlander 2021 (rechts)

[6] Dit gaat over het voormalige UWV-gebouw op Koninginnelaan 164 (circa 9.000 m²) en verschillende panden aan de Meijhorst 60e straat (circa 1.000 m²). Deze panden liggen respectievelijk in een station-/centrummilieu of solitair in een woonwijk.

Gemiddeld zo'n 6% aanbod in de gemeente Nijmegen

Jaarlijkse aanbod in de gemeente fluctueert en is gemiddeld zo'n 12,5% in de periode 1997 tot 2021. In 2022 is het aanbod zo'n 26.500 m² vvo (bron: Funda in Business, december 2022). Met een totale kantorenvoorraad van circa 450.000 m² vvo ligt het aanbodpercentage in 2022 daarmee rond de 6%. Dat is ongeveer op of net boven frictieniveau en lager dan eerdere jaren.

Figuur 4: Ontwikkeling aanbod en opname per jaar in de gemeente Nijmegen, periode 1996 - 2021



Bron: Gemeente Nijmegen (2022). Per 1 januari van desbetreffend jaar. Aanbod in 2021 op basis van een schatting van de gemeente.

Het frictieniveau van 5% is het gewenste percentage leegstand om verhuizingen mogelijk te maken op de kantorenmarkt. Leegstand onder het frictieniveau betekent krapte in het aanbod van kantoren en leegstand boven frictieniveau betekent overaanbod. Kwantitatief gezien ligt het aanbod in de gemeente Nijmegen dus dichtbij het gewenste frictieniveau. Echter, dit frictieniveau zegt niet of het aanbod ook kwalitatief passend is bij de vraag van kantoorgebruikers in de gemeente Nijmegen. Juist omdat er in Nijmegen – in vergelijking met andere steden- met name in de centrum- stationsomgeving weinig aanbod in vernieuwd of herontwikkeld is er vanuit kwalitatief oogpunt weinig diversiteit in de beschikbare voorraad naar grootte en gewenst vestigingsmilieu.

Vooral kleine transacties tot 1.000 m² vvo op de Nijmeegse kantorenmarkt

De dynamiek (aantal huurtransacties) op de kantorenmarkt in gemeente Nijmegen laat sinds 2012 zien dat er vooral transacties kleiner dan 1.000 m² vvo hebben plaatsgevonden. Het gaat om circa 80% van het totaal aantal transacties afgelopen 10 jaar. Vooral op de locatie Brabantse Poort is de opname in vierkante meters het hoogst. In het centrumgebied zijn weinig opnames, maar bleek ook het aanbod zeer beperkt.[7] Naast deze geregistreerde opnames zijn er ook off-market transacties geweest die dus niet in deze statistieken terugkomen. De werkelijke opnames kunnen daardoor hoger liggen dan deze cijfers. Over het algemeen geven geregistreerde opnames een goed beeld van wat er jaarlijks aan transacties plaatsvindt.

Relatief grote kantorenvoorraad op snelweglocaties en langs uitvalswegen

Veel kantoorgebruikers in de gemeente Nijmegen zoeken een locatie op Brabantse Poort of Kerkenbos. Beide locaties vallen onder het kantoormilieu 'kantorenpark/overig OV-knooppunt'. Ook zijn deze locaties goed bereikbaar via de snelweg. Ongeveer 50% van de totale transacties vond plaats binnen dit locatietype. Dit heeft twee oorzaken. Allereerst is de kantorenvoorraad in dit milieu relatief groot. In de gemeente staat (grofweg) zo'n 25% van de voorraad op Kerkenbos of Brabantse Poort. Een tweede oorzaak is dat de panden op deze locaties kwalitatief hoogwaardig zijn terwijl de prijzen relatief laag uitvallen. In

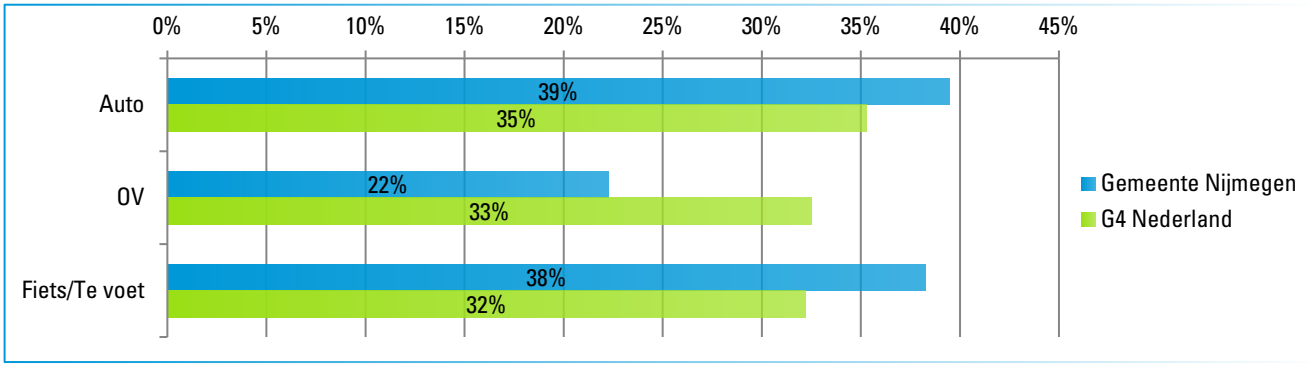
[7] Bron: Dynamis – Sprekende Cijfers kantorenmarkten Nijmegen over 2020, 2021 en 2022.

het marktpanels met makelaars, vastgoedeigenaren en andere experts van de Nijmeegse kantorenmarkt werd opgemerkt dat de hoge dynamiek op de kantorenparken vooral te danken is aan de kwalitatief hoogwaardige gebouwen en het beperkte (hoogwaardige) aanbod in het centrum van Nijmegen. De label-C verplichting waarop kantoorgebruikers nu anticiperen speelt hierin een rol. Het aanbod in het centrum kan hieraan onvoldoende aan tegemoetkomen.

Als we de dynamiek vergelijken met het woon-werkverkeer in de gemeente Nijmegen, dan zien we dat de auto dominant is (39%), net als verkeer te fiets en te voet (38%). Meer dan 20% gebruikt het OV in Nijmegen. Ter vergelijking: in de G4 (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht) ligt dit percentage op 33%. De auto heeft daarmee een relatief groter belang voor werk- en kantoorlocaties in de gemeente Nijmegen vergeleken met gemeenten in de Randstad.

We verwachten dat de hoge kwaliteit van de gebouwen en de huidige dominantie van de auto doorwerkt in het belang van kantoren op de kantorenparken nabij snel- en uitvalswegen. Vergeleken met de G4 zal dit type locaties in de gemeente Nijmegen richting de toekomst relatief minder in populariteit afnemen. Ook omdat de OV-bereikbaarheid hier hoog is. Treinstation Dukenburg ligt op steenworp afstand. In paragraaf 4.3 gaan we nader in op trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

Figuur 5: Aandeel vervoerswijze woon-werkverkeer



Bron: CBS, Onderweg in Nederland (ODiN). N.B.: dit gaat over al het woon-werkverkeer, niet alleen naar kantoor(locaties).

Innovatieve bedrijven grotendeels volwassen

Er zijn in Nijmegen circa 165 innovatieve bedrijven in kantoren aanwezig volgens Innovatiespotter. In aantal innovatieve bedrijven is Nijmegen onderscheidend in het innovatieve karakter vergeleken met een gemeente als Assen. Vergeleken met Utrecht en Amersfoort heeft Nijmegen een hoog innovatief karakter binnen kantoorgebruikers.

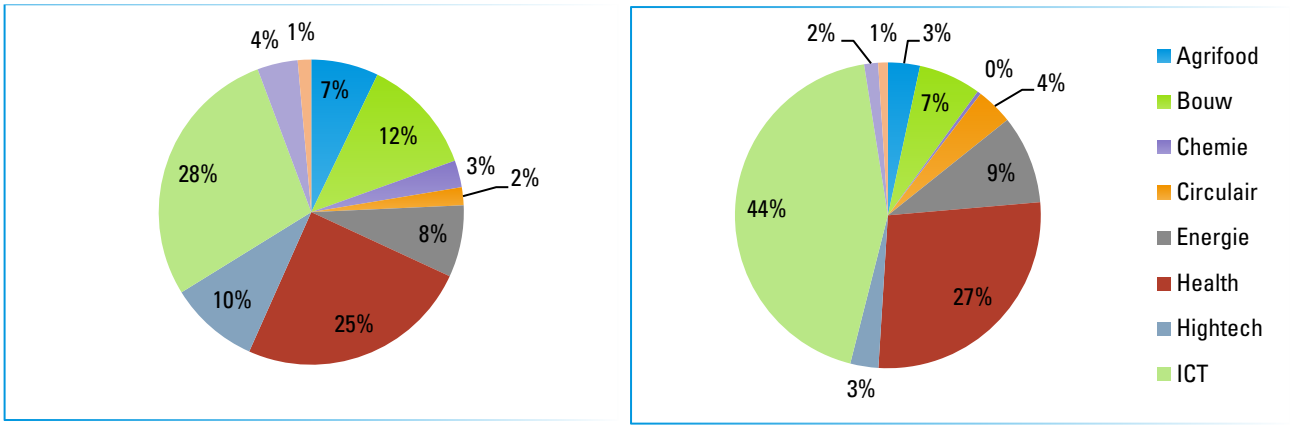
Figuur 6: Vergelijking innovatieve bedrijven in kantoren per gemeente

Gemeente	Kantorenvoorraad*	Aantal innovatieve bedrijven in kantoorpanden**	Grootste sectoren***
Nijmegen	455.800	165	ICT, health, bouw
Utrecht	2.804.000	233	ICT, bouw, health
Amersfoort	799.500	242	ICT, bouw, agrifood
Assen	260.000	61	ICT, bouw, hightech

* Bron: Kantorenvoorraad dhr. Bak, peildatum 31-12-2021. Monitor kantoren gemeente Utrecht, 2021.
** Het gaat hier om innovatieve bedrijven in een gebouwfunctie 'kantoor' volgens de BAG.
***Een bedrijf kan onder meerdere innovatieve sectoren vallen. Alle aanduidingen per innovatief bedrijf zijn meegewogen in deze bepaling.

In totaal zijn deze 165 innovatieve bedrijven in kantoren goed voor circa 3.150 tot 6.500 banen (onderin en bovenin bandbreedte).[8] Dat is respectievelijk 3 tot 6% van het totaal aantal banen in de gemeente Nijmegen. De meeste van deze innovatieve bedrijven zijn volwassen (55%). Zo'n 30% van deze bedrijven zijn scale-ups en de resterende 15% start-ups.

Figuur 7: Innovatieve bedrijven per sector (links) en aantal banen (rechts)

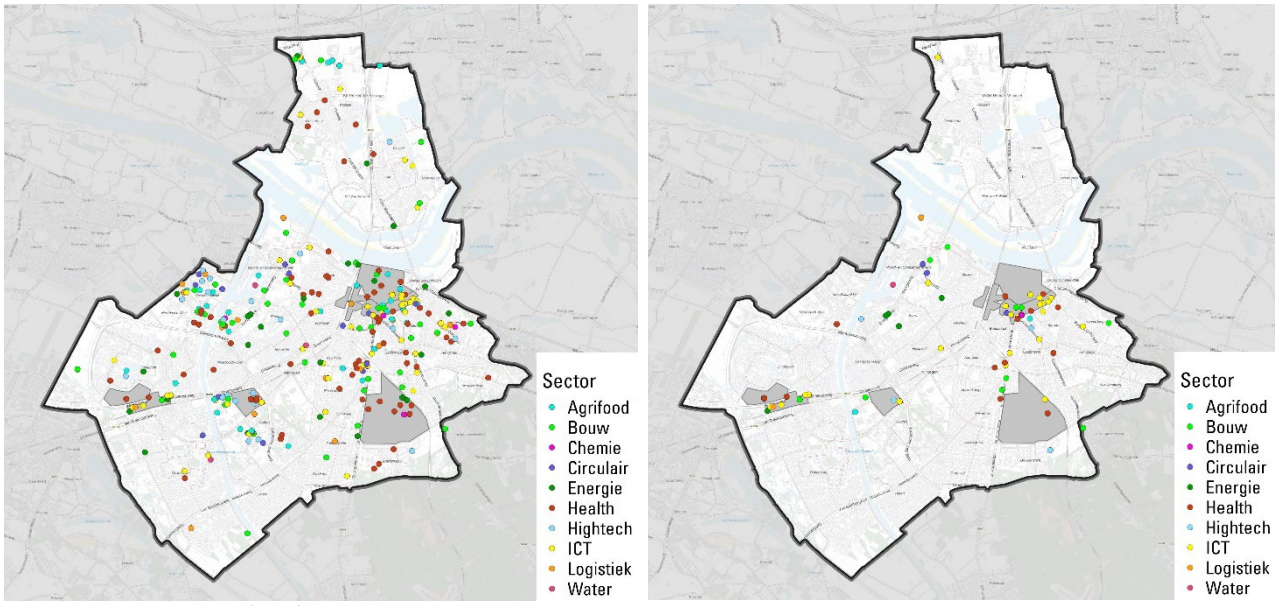


Bron: Innovatiespotter.nl (2022). Bewerking Stec Groep. Het gaat hier om innovatieve bedrijven in een gebouwfunctie 'kantoor' volgens de BAG.

Innovatieve clusters zichtbaar op campusgebieden

Op Campus Heijendaal is health de grootste sector door de aanwezigheid van RadboudUMC. Op Kerkenbos, Brabantse Poort, de Singels en Keizer Karelplein zijn ICT clusters te herkennen. Op de andere kantoorlocaties is er een mix van sectoren. In de locatiebladen in hoofdstuk 6 gaan we in op het grootste innovatieve cluster per kantoorlocatie, inclusief voorbeelden.

Figuur 8: Alle innovatieve bedrijven in Nijmegen (links) en innovatieve bedrijven in kantoren* (rechts)



Bron: Innovatiespotter.nl (2022). Bewerking Stec Groep. * Het gaat hier om bedrijven in een gebouwfunctie 'kantoor' volgens de BAG.

[8] Daarbij is de verwachting dat niet alle banen bij innovatieve bedrijf daadwerkelijk innovatief zijn. Geen onderdeel van de analyse zijn (financiële) holdings.

WERKWIJZE INNOVATIESPOTTER

Wanneer wordt een bedrijf aangemerkt als innovatief? De analysetool van Innovatiespotter scant dagelijks 2 miljoen websites van bedrijven. Dit geeft real time informatie over waar bedrijven zich mee bezig houden. Uit onderzoek van Innovatiespotter en CBS blijkt dat de kans dat innovatieve bedrijven niet gevonden worden omdat ze geen website hebben minder dan 0,1% is. Naast websites van bedrijven worden openbare registers gebruikt over deelname van bedrijven aan innovatienetwerken of ontvangen innovatiesubsidies, congressen, startup programma's zoals incubators, accelerators en andere stimuleringsprogramma's voor start- en scale-ups, subsidies die bedrijven ontvangen hebben (RVO, energie-innovatiesubsidies, RAAK, et cetera).

Innovatiespotter beschikt over 750 openbare bronnen die deze gegevens bevatten, waarvan 200 startup programma's. Bedrijven worden standaard in negen sectoren ingedeeld waarin vrijwel alle startups en innovatieve bedrijven zijn in te delen. Hiervoor raadpleegt Innovatiespotter roadmaps en innovatie-agenda's uit beleidsdocumenten van de overheid, brancheorganisaties en kennisinstellingen. Op basis van de laatste ontwikkelingen worden algoritmes getraind die bedrijven uit alle mogelijke sectoren identificeren. Deze sectoren sluiten aan bij het Topsectorenbeleid: agrifood, circulaire economie, energie, health en hightech.

Vertaalt naar locaties bieden de twee campussen Campus Heijendaal en Novio Tech Campus dus een vruchtbare bodem voor innovatie. Het zijn gebieden waar onderwijs, zorg en andere sectoren samenkomen. Het innovatie/campusmilieus is dan ook één van de kantoormilieus die wordt onderscheiden in de behoefteraming. De andere milieus staan in de volgende paragraaf toegelicht.

4.2 Inzoomen op kantoormilieus

Binnen de gemeente Nijmegen zien we verschillende type kantoormilieus met eigen kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken. De milieus die we onderscheiden staan toegelicht in onderstaande tabel.

Tabel 2: Toelichting kantoormilieus

Kantoormilieu	Omschrijving	Voorbeelden	Impressie
Hoogstedelijk centrummilieu/ OV-knoop	Kantoorlocatie op en nabij hoofd-OV knooppunten (zoals hoofd- en centraal stations) vaak met hoogstedelijke centrumfunctie.	Station Oost, -West, Keizer Karelplein	
Centrummilieu	Onder centrummilieus verstaan we kantoorlocaties die in of rondom de binnenstad van steden liggen. Hierbij doelen we specifiek op gebieden met een grote mate aan voorzieningen.	Centrum Nijmegen, de Singels	
Innovatie/ campusmilieu	Kantorenlocaties met een innovatie/campusmilieu staan in het teken van leren, experimenteren, maken en ontwikkelen. Deze kantorenlocaties kunnen campussen zijn rondom hogescholen,universiteiten of ziekenhuizen, maar ook gebieden met clusters van innovatieve of creatieve bedrijvigheid.	Novio Tech Campus, Campus Heijendaal	
Kantorenpark/ Overige OV-knooppunten	Kantoorlocatie op en nabij OV-knooppunten (die geen hoofd OV-knooppunt zijn).	Brabantse Poort, Kerkenbos	

Bedrijventerrein	Kantoren gelegen op bedrijventerreinen.	*Bijvoorbeeld*: kantoren op Noord- en Oost-Kanaalhaven (Energieweg, Industrieweg)	
Solitaire kantoren in woonmilieu	Kantoren gelegen in woonomgeving, zoals kleinschalige solitaire kantoren, kantoorvilla's, kantoren aan huis of in een plint	*Veelal geen formele kantoorlocaties*	

Bron: Stec Groep, 2023.

4.3 Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

De trends en ontwikkelingen waarmee de (inter)nationale kantorenmarkt te maken heeft, waren al volop in het nieuws. Denk aan de groeiende kantorenleegstand, de verduurzamingsopgave en de tweekoppigheid op de kantorenmarkt.[9] COVID-19 heeft de belangstelling voor deze ontwikkelingen verder vergroot. Dat komt met name door de toename van thuis- en hybride werken, wat op zijn beurt weer tot vragen leidde als: willen mensen nog in hoogstedelijke gebieden blijven wonen als thuiswerken het nieuwe normaal wordt? Wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? En vooral: wat is de invloed op hun welzijn en kwaliteit van leven? In de figuur hieronder zijn de bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.

Figuur 9: Bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt



Bron: Stec Groep, 2023.

[9] De tweekoppigheid op de kantorenmarkt neemt toe. Kantoorlocaties bewegen zich meer en meer naar twee uitersten op het spectrum. Aan de ene kant zijn er de toplocaties: centraal gelegen, goed bereikbaar met het OV en met de juiste mix van kantoren, voorzieningen en wonen. Denk hierbij aan de intercitylocaties. We verwachten dat deze locaties in trek zullen blijven. Aan de andere kant van het spectrum zien we de minder toekomstbestendige kantoorlocaties. Kenmerkend aan deze secundaire kantoorlocaties is het monofunctionele karakter, de ligging aan de snelweg en veel leegstand in incourante panden die onttrokken moeten worden aan de voorraad (Bron: Stec Groep, 2021. Invloed COVID-19 op de kantorenmarkt).

Wat is het effect van COVID-19 op (bestaande) trends en ontwikkelingen?

Om te beginnen: de genoemde trends en ontwikkelingen zijn al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering eerder al tot meer thuiswerken. Wel zien we onder invloed van COVID-19 een versnelling in sectoren waar digitalisering en thuiswerken eerder nog niet vanzelfsprekend waren. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator is, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten versnelt.

De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte daalt

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van het aantal kantoormeters kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren.

De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert ook

De inrichting van het kantoorgebouw zal naar verwachting veranderen. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoormeters. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m^2 per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

Locatievoorkeuren blijven gelijk

COVID-19 blijkt geen veranderingen teweeg te brengen in de ruimtelijke patronen die al bestonden. In de enquête onder circa 470 respondenten gaven kantoorgebruikers aan zich niet op een ander soort locatie te willen vestigen als gevolg van COVID-19. Locaties die vóór COVID-19 al interessant waren, blijven dat naar de toekomst toe nog steeds. De voorkeur blijft uitgaan naar hoogstedelijke OV-knooppunten/ centrummilieus wanneer verhuizing wel overwogen wordt. Voorbeelden van dit milieu in Nederland zijn CID Den Haag, Zuidas Amsterdam, Rotterdam RCD en Utrecht Centraal. Binnen de gemeente Nijmegen hebben station Oost, station West en Keizer Karelplein op dit moment het profiel hoogstedelijk OV-knoop/centrummilieu. De OV-bereikbaarheid is maar ten dele een verklaring voor de goede uitgangspositie van dit milieu. De functiemix die hier aanwezig is maakt het voor kantoorgebruikers vooral interessant. Dat betekent dat ook dat locaties waar een functiemix te realiseren is in de toekomst beter in staat zullen zijn om in te spelen op de trend dat dit voor kantoorgebruikers steeds belangrijker wordt.

Tabel 3: Samenvatting impact COVID-19 op ontwikkelingen

#	Leidt deze ontwikkeling tot… → Ontwikkeling	…meer of minder kantoormeters?	… andere ruimtelijke patronen dan voor COVID-19?	…andere inrichting van het gebouw dan voor COVID-19?
1	Thuiswerken en hybride model	↓	✗	✓
2	Digitalisering	↓	✗	✓
3	Flexconcepten	↓	✗	✓
4	Tweekoppigheid kantorenmarkt: locatiepatronen	↓	✗	✓
5	Geconcentreerde verstedelijking	↓	✗	✓
6	Energie en klimaat	–	✗	✓
7	Veranderende Daily Urban Systems	–	✗	–
8	Welzijn en Quality of Living	–	✗	✓

Betekenis van de symbolen

↓	Minder kantoormeters	✓	Ja, COVID leidt tot ander effect
−	Netto blijft aantal kantoormeters gelijk of geen effect	−	Effect neutraal
↑	Meer kantoormeters	✗	Nee, COVID leidt niet tot ander effect

Bron: Stec Groep, 2023.

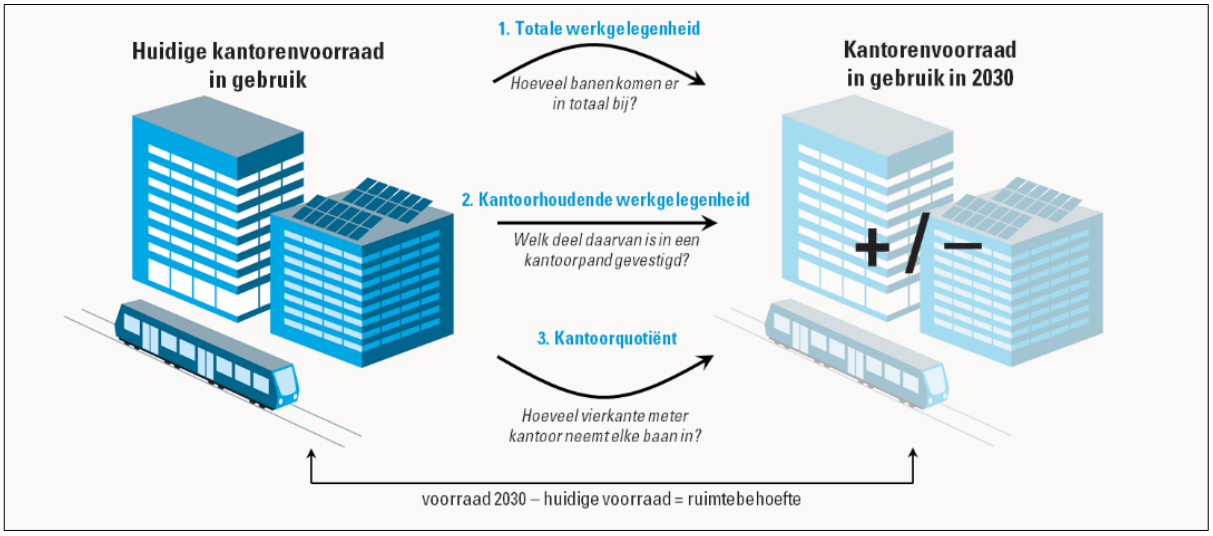
4.4 Methodiek behoefteraming

In dit onderzoek ramen we de **uitbreidingsvraag** naar kantoorruimte. Dit is de vraag naar extra of juist minder kantoormeters ten opzichte van de huidige totale voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven). Naast uitbreidingsvraag, die het gevolg is van autonome economische groei, kan ook sprake zijn van vervangingsvraag (paragraaf 4.6) of additionele vraag (paragraaf 4.7).

We berekenen dus feitelijk wat de benodigde omvang van de kantorenvoorraad in de toekomst is. Door deze af te zetten tegen de huidige totale kantorenvoorraad, berekenen we hoeveel extra of juist minder meters er in de toekomst nodig zijn. Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte gebruiken we de systematiek die oorspronkelijk is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau, die later is overgenomen door het PBL. Deze methodiek is ook toegepast in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB (2017) [10]. Het model bestaat uit drie parameters:

1. De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid (in totaal werkzame personen).
2. Het aandeel van werkzame personen dat in een kantoor werkt ten opzichte van de totale werkgelegenheid (kantoorhoudende werkgelegenheid).
3. Het gemiddelde ruimtegebruik in vierkante meter kantoor per werkzaam persoon (kantoorquotiënt) [11].

Figuur 10: Toelichting methodiek uitbreidingsvraag



Bron: Stec Groep, 2023.

[10] Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB

[11] EIB/BCI (2019) hanteert het aantal vierkante meter kantoor per arbeidsjaar (fte) als kantoorquotiënt. Cijfers zijn daardoor niet een-op-een vergelijkbaar.

OPNAME VERSUS RUIMTEBEHOEFTE

In marktrapportages over de kantorenmarkt wordt de vraag naar kantoorruimte vaak weergegeven in opnamecijfers ofwel de ingebruikname van kantoormeters. Dit is de som van het aantal vierkante meters dat in nieuwe huur- en/of koopcontracten is vastgelegd. Dit is wat anders dan de ruimtebehoefte zoals deze in dit onderzoek wordt benaderd. Als een bedrijf ergens 5.000 m² vvo kantoorruimte huurt (opname) maar ook ergens 5.000 m² vvo kantoorruimte achterlaat, dan betekent dit per saldo een ruimtebehoefte van 0. De kantorenvoorraad in gebruik blijft immers gelijk.

4.5 Parameters behoefteraming uitbreidingsvraag

We ramen de uitbreidingsvraag op het niveau van de gemeente. Hieronder gaan we in op de drie parameters voor de regio: (1) totale werkgelegenheid, (2) kantoorhoudende werkgelegenheid en (3) kantoorquotiënt.

1. Totale werkgelegenheid

De eerste parameter is de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid. Hoeveel banen komen er in de komende tien jaar in totaal bij? We maken hiervoor gebruik van de nieuwe bedrijfstakramingen van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Deze ramingen zijn in 2021 opgesteld in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is daarbij een belangrijke determinant voor de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich daarvoor op de bevolkingsprognose van het CBS.

Het EIB hanteert twee scenario's voor de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid: laag en hoog. Scenario hoog combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met hoge economische groei. Scenario laag kent een meer gematigde demografische ontwikkeling en een meer bescheiden economische groei. De EIB-scenario's geven de toekomstige werkgelegenheidsgroei weer op het niveau van COROP-regio's. Op basis van deze scenario's is de groeivoet voor de COROP-regio Arnhem-Nijmegen bepaald.

Tabel 4: Uitgangspunten werkgelegenheidsontwikkeling tot 2032 met doorkijk tot 2040 naar COROP

COROP	Jaarlijkse groei werkgelegenheid tot 2032	Jaarlijkse groei werkgelegenheid 2032 tot 2040
Arnhem - Nijmegen	+0,3 tot +0,6%	+0,2 tot +0,6%

Bron: EIB, 2022.

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling voor COROP-regio Arnhem - Nijmegen is een belangrijke parameter in de behoefteraming voor kantoren. EIB raamt de ontwikkeling van het arbeidsvolume voor de gehele COROP, terwijl de agglomeratiekracht van Arnhem en Nijmegen belangrijke trekkers zijn en hier ingezet wordt op een forse werkgelegenheidsgroei in de Verstedelijkingsstrategie.

Het voorgaande geeft aanleiding om rekening te houden met een plus-scenario voor de gemeente Nijmegen, ten opzichte van de EIB-scenario's laag en hoog. Er is namelijk een bouwopgave van 100.000 woningen in de periode 2020-2040 opgenomen in de Verstedelijkingsstrategie Groene Metropool Arnhem Nijmegen Foodvalley. Van de 100.000 woningen tot 2040 zijn circa 60.000 beoogd in de Groene Metropool Regio en circa 40.000 in de regio Foodvalley. Op regionaal niveau wordt uitgegaan van één baan per woning (1:1). De verstedelijkingsafspraken vinden hun doorwerking in de Woondeal 2.0. Hieruit volgt een woningbouwopgave van 13.070 woningen in Nijmegen tot 2030.

Maar Nijmegen heeft een andere verhouding van het aantal banen per woning dan het gemiddelde van de regio. De huidige verhouding tussen de woningvoorraad en het aantal banen is voor Nijmegen 1,4 baan per woning (1,4:1). In de Verstedelijkingsstrategie is afgesproken dat nieuwe inwoners een divers palet aan werklocaties nodig hebben. De agglomeratiekracht en magneet die Nijmegen is voor de regio brengen

ambities met zich mee. Als we voor de toekomstige groei van het aantal banen rekening houden met een voortzetting van de huidige verhouding banen per woning van 1,4:1 stijgt de werkgelegenheid veel harder dan waar het hoge EIB scenario vanuit gaat. We verwerken de woningbouwambitie, waarbij we uitgaan van een toename in werkgelegenheid van 1,4 baan per gerealiseerde woning in een plusvariant van het werkgelegenheidsscenario (zie hoofdstuk 5).

2. Kantoorhoudende werkgelegenheid

Er worden veel statistieken over de kantorenmarkt geregistreerd, maar werkgelegenheid is er daar niet één van. Dit heeft onder meer te maken met de complexiteit van de ruimtelijke koppeling tussen bedrijfsvestigingen en kantoorpanden. Dit is wel mogelijk, maar wordt niet structureel op een eenduidige manier gemonitord. Onderzoek uit het verleden geeft echter wel inzicht in de ontwikkeling van kantoorhoudende werkgelegenheid.

Uit onderzoek van het PBL en CPB blijkt dat tussen 2000 en 2015 het aandeel kantoorbanen relatief constant is gebleven. Tussen 2000 en 2008 bleef het aandeel nagenoeg gelijk; daarna daalde het aandeel van 25 naar 24% in 2015. Het PBL/CPB concludeert dat regionale en provinciale *ontwikkelingen* redelijk vergelijkbaar zijn met de nationale ontwikkeling. In geen enkele regio of provincie stijgt het aandeel kantoorbanen. We gaan vanwege de historische langjarige stabiele ontwikkeling daarom vooralsnog uit van een gelijkblijvend aandeel kantoorhoudende werkgelegenheid (zie onderstaande tabel).

Tabel 5: Uitgangspunten kantoorhoudende werkgelegenheid

Gemeente	Kantoorhoudende werkgelegenheid
Nijmegen	15%

Bron: Stec Groep, 2023. Op basis van BAG 1-1-2022 en PWE 2021.

3. Kantoorquotiënt

De derde prognoseparameter is het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in vierkante meter kantoorruimte; de kantoorquotiënt. De ontwikkeling van deze parameter is enigszins gevoelig voor conjunctuurgolven. Het aantal vierkante meter dat een bedrijf tot zijn beschikking heeft ligt namelijk veelal langdurig vast, óf in een langjarig huurcontract óf in eigendom. Bij bijvoorbeeld een afname van werkgelegenheid zal een bedrijf niet altijd direct het aantal meters daar op (kunnen) aanpassen. Ook zal groei van het aantal werknemers niet meteen leiden tot in gebruik nemen van meer kantoormeters. De eerste groei wordt altijd opgevangen door iets ‘krapper in de jas’ te gaan zitten. Wanneer een huurcontract afloopt kan een bedrijf wel een strategische keuze maken over het aantal meters dat zij denkt (op lange termijn) nodig te hebben, rekening houdend met de verwachte ontwikkeling van het aantal werknemers én de bezettingsgraad van het kantoor.

Op basis van de historische ontwikkeling en huidige stand van zaken van de kantorenvoorraad in gebruik en het aantal kantoorbanen hebben we voor de gemeente Nijmegen de kantoorquotiënt vastgesteld. In de behoefteraming rekenen we met onderstaand kantoorquotiënt op gemeenteniveau als uitgangspunt voor het startjaar van de prognoses. We variëren wel met de ontwikkeling van de kantoorquotiënt richting de toekomst in de verschillende scenario’s (zie voor uitgebreide toelichting paragraaf 5.1).

Tabel 6: Uitgangspunt kantoorquotiënt gemeente Nijmegen, in vierkante meter vvo

Gemeente	Kantoorquotiënt 2022
Nijmegen	23 m²

Bron: Stec Groep, 2023. Op basis van BAG 1-1-2022 en PWE 2021.

De verwachtingen voor de ontwikkeling van de gemiddelde kantoorquotiënt lopen uiteen. Enerzijds zijn er instituten die een daling van de kantoorquotiënt verwachten, met name als gevolg van *Het Nieuwe Werken* (onder andere flexibele werkplekken, hogere bezettingsgraad). Zo veronderstelde het CPB in 2012 een daling naar 19,5 m² verhuurbaar vloeroppervlak per baan in 2040. De Nederlandsche Bank veronderstelde in 2015 een daling naar 16 m² per baan in 2040 en in meer radicale scenario’s maar liefst een daling naar

12-14 m² per werknemer (DNB, 2015 [12]). Het PBL/CPB gaat in hun scenariostudie uit 2017 in het basisscenario uit van een daling van het gemiddelde ruimtegebruik naar 95% in 2030 en 90% in 2050 (ten opzichte van 2015). Anderzijds zijn er ook verwachtingen voor een gelijkblijvende kantoorquotiënt. Dit is bijvoorbeeld de aanname van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Buck Consultants International (BCI) in hun behoefteraming van kantoren voor de NOVI [13]. De argumentatie hierachter is dat de ruimte per werknemer weliswaar afneemt door een efficiëntere indeling van het kantoor en door meer thuiswerken, maar dat daar een toename van het ruimtegebruik tegenover staat doordat het opleidingspeil toeneemt. Door een toename in het opleidingspeil neemt volgens EIB/BCI ook het ruimtegebruik toe door faciliteiten als vergaderruimtes, ICT- en andersoortige facilitaire voorzieningen.

In de praktijk zien we deze gelijkblijvende kantoorquotiënt niet terug. Als gevolg van de ervaringen die met werken op afstand en thuiswerken zijn gedaan sinds COVID-19 verwachten marktkenners ook een dalende kantoorquotiënt. Zie bijvoorbeeld de onderzoeken van Colliers. Zo bleek de gemiddelde piekbezetting in 2022 in Nederlandse kantoren gemiddeld tussen de 20 en 40%. [14] dat zo'n 7 van de 10 werkplekken niet gebruikt werd. Het Financieel Dagblad (FD) publiceerde medio 2022 een artikel over het afstoten van kantoormeters door grote werkgevers [15]. Uit een rondgang onder 29 bedrijven blijkt dat 13 er minder ruimte gebruiken. Vastgoed gaat in de verkoop of wordt onderverhuurd. Daarbij wordt aangegeven dat met name financiële dienstverleners en overheden ruimte hebben ingeleverd. Als voorbeeld wordt onder andere gemeente Amsterdam genoemd, dat al afscheid nam van 24.000 m² en in 2023 nog eens 18.500 m² afstoot, omdat 'het thuiswerken is omarmd'. Tegelijkertijd geeft het Rijk aan dat het, ondanks een bezettingsgraad van 40%, nog niet voor minder kantoorruimte kiest omdat ambtenaren nog 'volop in de fase van leren en experimenteren' zitten met het hybride werken. Afstoten van kantoormeters zien we in kantoren van het Rijksvastgoedbedrijf nog niet terug. Wel zijn er enkele verlengingen geweest. Zo werden in Utrecht (Papendorp en nabij Utrecht centraal) twee contracten langjarig verlengd in maart 2023. Het ging om kantoorruimte van respectievelijk zo'n 16.900 en 7.400 m²).

Ook op basis van eigen onderzoek verwachten we dat COVID-19 effect heeft op de kantoorquotiënt. Dit baseren we onder meer op onze eerdere enquête onder eindgebruikers (bedrijven) op de kantorenmarkt. [16] Uit de verwachtingen van de bedrijven in onze enquête blijkt een (gewogen) gemiddelde afname van circa 22% van de kantoorquotiënt. Ook uit andere bronnen komen signalen dat bedrijven overwegend minder meters nodig verwachten te hebben. In onderstaande tabel vindt u voorbeelden van transacties met afnemende kantoorquotiënten. De transacties komen uit onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN). In de DLN worden sinds 2000 strategische locatiebeslissingen van bedrijven met achterliggende motieven gemonitord. [17]

Tabel 7: Voorbeelden afname kantoorquotiënt bij recente kantoortransacties

Jaar transactie	Gemeente	Bedrijf	Sector	Kantoor-quotiënt oud	Kantoor-quotiënt nieuw	Ontwikkeling kantoorquotiënt
2019	Utrecht	Berenschot	Zakelijke diensten	29	9	-69%
2020	Den Haag	ANWB	Dienstverlening	25	17	-33%
2021	Arnhem	Vitens	Nutsbedrijf	35	22	-39%
2021	Zwolle	Wehkamp	Retail	25	15	-40%
2021	Rotterdam	BDO	Zakelijke diensten	22	19	-12%
2022	Amsterdam	NBA	Dienstverlening	29	16	-44%
2022	Eindhoven	PNO consultants	Zakelijke diensten	22	15	-29%
2022	Enschede	BDO	Zakelijke diensten	22	14	-37%

Bron: PropertyNL, Vastgoedjournaal.nl, Vastgoeddata.nl

[12] DNB (2015), Overzicht financiële stabiliteit - najaar. Amsterdam: DNB.
[13] EIB & BCI (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030. Verkenning van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoren.
[14] Colliers (2023), Waarom kantoren leeg blijven en wat dit voor organisaties betekent.
[15] Financieel Dagblad, 26 augustus 2022, "Grote werkgevers stoten rigoureus kantoorruimte af".
[16] Als onderdeel van ons onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt', in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
[17] Klik hier voor meer informatie over de Database Locatiebeslissingen Nederland.

In de gemeente Nijmegen zien we niet of nauwelijks recente voorbeelden van transacties met dit soort afnames terug. Het hangt samen met een aantal kenmerken van de kantorenmarkt in Nijmegen. Er zijn vooral lokale (middel)grote organisaties in Nijmegen met een beperkt aantal grootschalige kantoorgebruikers. De grotere kantoorgebruikers die er zijn, zijn vooral actief in de (semi)publieke sector of de zorg en IT. De dynamiek onder dit soort partijen is laag en huurcontracten zijn vaak relatief lang. Hierom concludeerde Cushman & Wakefield al dat Nijmegen een relatief kleinere kantorenmarkt heeft in de provincie Gelderland, maar een zeer gebalanceerd karakter heeft. De impact van COVID-19 is nog onduidelijk omdat juist de (middel)grote organisaties afwachtend zijn in huisvestingskeuzes. De diversiteit aan kantoorgebruikers en de kleinschalige omvang van de kantoorgebouwen, maken Nijmegen minder kwetsbaar voor veranderende huisvestingskeuzes van individuele kantoorgebruikers zo stellen Cushman & Wakefield.[18]

De mogelijkheid om (enkele) verdiepingen af te stoten is dus lastig. De kantoorgebruikers in Nijmegen zullen daarom eerder in een iets te groot jasje zitten om vervolgens te verhuizen.

4.6 Vervangingsvraag

In het verleden werd in kantorenprognoses van een vaste jaarlijkse vervangingsvraag uitgegaan. Een gangbare vuistregel die hiervoor gebruikt wordt is tussen de 0,5 en 1,5%.[19] Dit leidde in de praktijk vaak tot een overschatting van de omvang van de vraag. In de praktijk kwam het namelijk veel minder vaak voor dat kantoren ook daadwerkelijk werden vervangen. De vervangingsvraag vertaalde zich dus feitelijk in opnames. We rekenen daarom alleen met vervangingsvraag als tenminste net zoveel meters worden onttrokken uit de voorraad. Uit de praktijk blijkt dat de vervangingsvraag anders een forse overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag is die zich manifesteerde. Wanneer u als gemeente sterk inzet op het uit de markt nemen van kantoren die incourant zijn (en/of het wegbestemmen van plancapaciteit op locaties die minder toekomstbestendig zijn) kan vervangingsvraag zich wel degelijk vertalen tot vraag naar nieuwe kantoormeters.

De verplichting om per 1 januari 2023 voor ieder kantoorpand (uitzonderingen daargelaten, zie ook het kader op de volgende pagina) een energielabel C te hebben, kan invloed hebben op de (in)courantheid van kantoren. Ook kan het voornemen om energielabel A per 2030 te verplichten kan (op termijn) leiden tot vervangingsvraag. De totale vraag naar kantoormeters kan zo hoger uitpakken dan de uitbreidingsvraag die we ramen. In paragraaf 5.3 maken we de potentiële vervangingsvraag in Nijmegen concreet.

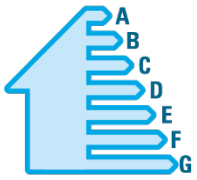
IMPACT ENERGIELABEL C-VERPLICHTING

In het Bouwbesluit 2012 is de verplichting opgenomen dat elk kantoorgebouw per 1 januari 2023 minimaal energielabel C moet hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van 225 kWh per m^2. Wanneer het gebouw niet aan deze eis voldoet in het jaar 2023, dan mag het niet meer als kantoor gebruikt worden. Het bevoegd gezag is bij overtreding de handhaver. Dit is meestal de gemeente waarbinnen het kantoorgebouw ligt. Er zijn uitzonderingen op de verplichting, denk aan monumenten.

In gemeente Nijmegen heeft ruim 50% van de kantoren label A tot en met C, 11% label D tot en met G en 38% is onbekend (bron: BAG, 2023). Monumenten maken hierin geen onderdeel uit. Ter vergelijking: gemiddeld 55% van de kantoren in Nederland heeft energielabel C of hoger, 10% label D of lager en 35% zonder energielabel. (bron: RVO, stand 1-1-2023). In de praktijk blijkt daarnaast dat er veel kantoren zijn die nog geen energielabel (aangevraagd) hebben, terwijl deze al wel een label C of hoger hebben. Ook in de gemeente Nijmegen is voor veel panden het label nog onbekend. Daarnaast kunnen relatief kleine duurzaamheidsmaatregelen erg effectief zijn om een labelsprong te behalen. De daadwerkelijke impact van de energielabelverplichtingen is afhankelijk van de handhaving door lokale overheden.

[18] Bron: Cushman & Wakefield (2022), Verborgen Leegstand Kantoren in de provincie Gelderland.
[19] O.a. CBRE, EIB en NVM. Denk aan de bron 'Kantorenleegstand, probleemanalyse en oplossingsrichtingen' van EIB (2010).

Voor is kantoren is het (nog) niet wettelijk verplicht energielabel A te hebben in 2030. In het energieakkoord uit 2013 is opgenomen: *"Voor 2030 wordt voor gebouwen gestreefd naar ten minste gemiddeld label A"*. De RVO adviseert kantooreigenaren alvast na te denken over verdere verduurzaming van kantoorgebouwen omdat naar de CO2-neutrale eis in 2050 toelopen (Bron: RVO 2022, Energielabel C kantoren).



4.7 Additionele vraag

We ramen in het volgende hoofdstuk de netto uitbreidingsvraag. Cijfers van de autonome uitbreidingsvraag geven in een bandbreedte een betrouwbaar, langjarig beeld van de te verwachten ruimtevraag. Naast aanvullende vervangingsvraag kan er sprake zijn van additionele vraag naar kantoren. Bijvoorbeeld als nieuwe bedrijven zich vestigen in de gemeente die eerder nog niet of nauwelijks in de regio gevestigd waren. Of een bedrijf nieuwe activiteiten ontplooit die het eerder nog niet deed. Of als een bedrijf veel harder groeit dan vanuit de autonome uitbreidingsvraag verondersteld mag worden. Kenmerk van additionele vraag is dat het in één keer om grote volumes kan gaan die als vraag op de markt komen. Dit kan ervoor zorgen dat de geprognosticeerde uitbreidingvraag lager uitpakt dan wat er daadwerkelijk in de praktijk aan vraag wordt ervaren. Het doen van uitspraken over mogelijke additionele uitbreidingsvraag op de kantorenmarkt gaat met teveel onzekerheid gepaard. Daarnaast geldt dat een additionele vraag in jaar x betekent niet direct betekent dat de uitbreidingsvraag 'te laag' is. De vraag kan immers in jaar x+1 ook weer afnemen. Door dalende kantoorquotiënten kunnen bedrijven ook meters inleveren die vrijvallen voor bedrijven die zich willen vestigen. We signaleren in het volgende hoofdstuk de belangrijkste mogelijke bronnen van additionele vraag en geven ook bij de conclusies per locatietype (zie paragraaf 5.4) aan hoe u om kunt gaan met het opvangen van additionele vraag.

5 Behoefteraming

5.1 Drie scenario's

Ramen van uitbreidingsvraag gaat altijd gepaard met een mate van onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de verschillende parameters. We werken de behoefteraming daarom uit in drie scenario's. [20] De drie scenario's gaan uit van een gelijkblijvende locatietypevoorkeur. In werkgelegenheidsontwikkeling en ontwikkeling van kantoorquotiënt variëren de scenario's wel. We lichten ze hieronder kort toe. We houden in alle scenario's rekening met een frictieniveau van 5%. Dit is een gezonde leegstand in de kantorenmarkt, waarbij bedrijven voldoende keuzemogelijkheden hebben om een kantoor te vinden dat aan hun huisvestingswensen en -eisen voldoet.

1. **Business as usual:** de kantorenmarkt herstelt zich naar het 'oude normaal'. Bedrijven blijven evenveel vierante meters per werkzame persoon hanteren. Dit scenario sluit aan bij de uitgangspunten van EIB/BCI (2019).
2. **Basisscenario**: In het basisscenario houden we rekening met een daling van de kantoorquotiënt. We gaan uit van een daling naar 90% in 2030 ten opzichte van 2015. Dit is een iets snellere daling dan het uitgangspunt van het PBL in 2017 (95% in 2030 ten opzichte van 2015), vanwege de versnelde transitie naar thuiswerken tijdens COVID-19.
3. **COVID-19 als katalysator**: De COVID-19-pandemie heeft in dit scenario echt gewerkt als katalysator van hybride werken en bedrijven gaan deze transitie versneld inzetten. We gaan hierbij uit van een daling van de kantoorquotiënt naar 80% in 2030 ten opzichte van 2015.

Tabel 8: Aannames kantoorquotiënt per scenario

	Aanname kantoorquotient
1. Business as usual	Blijft gelijk
2. Basisscenario	90% in 2030 t.o.v. 2015
3. COVID-19 als katalysator	80% in 2030 t.o.v. 2015

Bron: Stec Groep, 2022.

5.2 Welk scenario is realistisch?

Hierna volgen de vraagramingen in drie verschillende scenario's. Om de leesbaarheid van de resultaten te verhogen lopen we hier alvast vooruit op de conclusies en adviezen voor wat betreft het meest realistische scenario.

Basisscenario het meest realistisch

We adviseren u uit te gaan van het basisscenario. De afname van de kantoorquotiënt in dit scenario achten we het meest realistisch op basis van recente transacties en verwachtingen van de markt, zie ook paragraaf 4.5. De afnames die we landelijk zien, zien we in Nijmegen (nog) niet terug. Vandaar dat we niet het 'COVID als katalysator' als uitgangspunt adviseren, maar het basisscenario.

Plusvariant uitgewerkt voor bandbreedte binnen het scenario

Voor de bandbreedte in de werkgelegenheidsontwikkeling (EIB laag, EIB hoog, plus-scenario) verwachten we dat een ontwikkeling tussen het EIB hoog en het plus-scenario het meest waarschijnlijk is voor de gemeente Nijmegen. Dit is uiteraard wel afhankelijk van het realiseren van uw woningbouwambities, we staan daar in de conclusies en aanbevelingen nog uitgebreid bij stil. Vergeleken met de langjarige historische werkgelegenheid (gemiddeld 1% per jaar over de periode 2012 tot en met 2022) en de verwachting richting de toekomst vinden we EIB-laag op dit moment niet waarschijnlijk. Dit betekent niet

[20] Een scenario is geen prognose, maar een verkenning van de hoekpunten van het speelveld. We gebruiken de scenario's om in beeld te brengen wat de consequenties zijn van de gehanteerde uitgangspunten.

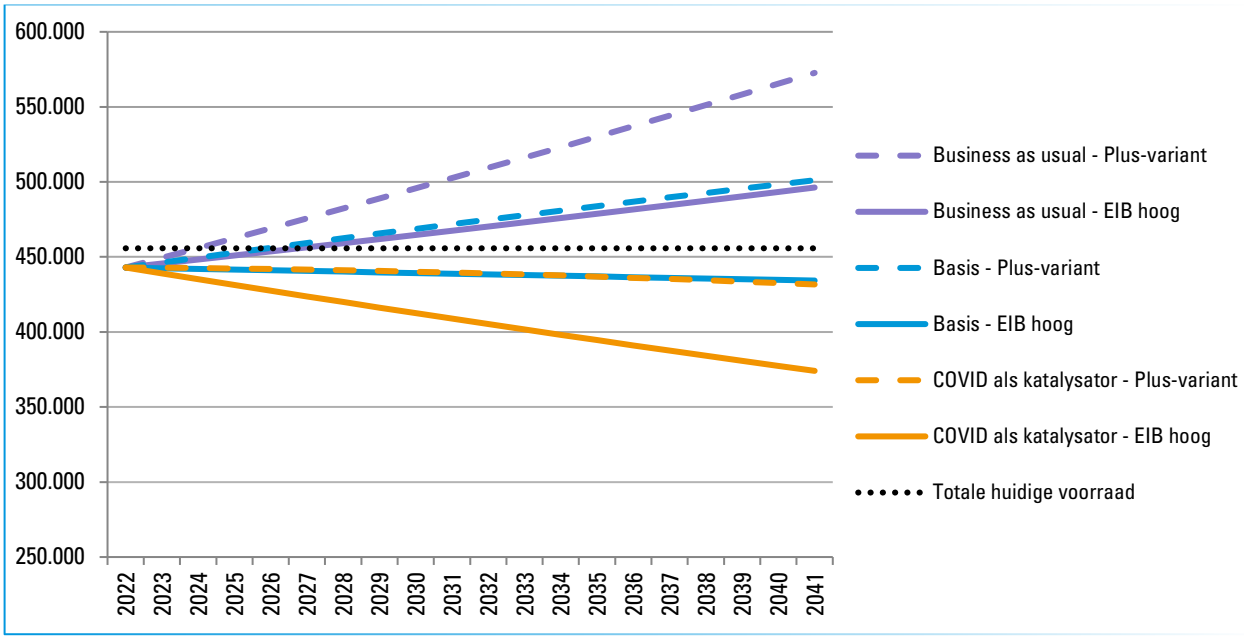
dat de markt zich al direct langs de lijnen van het basisscenario hoeft te ontwikkelen. Er zal altijd sprake zijn van een ontwikkeling in conjunctuurgolven. De exacte kantorenvoorraad in gebruik zal de aankomende tien of twintig jaar dus zeker niet altijd op het niveau zitten dat dit scenario als uitkomst heeft. We vinden het wel verstandig om in beleid uit te gaan van de uitkomsten van dit scenario en daarop te sturen. Monitoring en in staat zijn om bij te sturen is hierbij dus ook cruciaal.

5.3 Uitkomsten

Uitbreidingsvraag

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictie) voor de gemeente Nijmegen in drie scenario's weergegeven. We geven daarbij voor alle drie de scenario's de bandbreedte weer tussen het EIB hoog en het plus-scenario tot 2042. In de bijlage vindt u de cijfers ook voor de periode t/m 2032 weergegeven. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2022 is het huidige aanbod in de gemeente Nijmegen.

Figuur 11: Uitbreidingsvraag in m² kantoor tot 2042 in de gemeente Nijmegen



Bron: Stec Groep, 2023.

In onderstaande tabel is de totale uitbreidingsvraag voor de gemeente uitgesplitst per scenario. In het basisscenario laat de prognose een bandbreedte zien tot 2032 een overschot van 4.600 m² vvo kantoor en een aanvullende behoefte van circa 32.000 m² vvo kantoor. Tot 2042 ligt de bandbreedte een overschot van circa 9.200 m² vvo kantoor en een aanvullende behoefte van circa 61.000 m² vvo kantoor.

Tabel 9: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictie), basisscenario omkaderd

	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als katalysator	
Periode	EIB Hoog	Plusvariant	EIB Hoog	Plusvariant	EIB Hoog	Plusvariant
2022-2032	27.300	66.450	-4.600	31.900	-37.700	-4.000
2032-2042	29.000	70.550	-4.550	29.100	-34.500	-8.300
Totaal 2022-2042	**56.300**	**136.950**	**-9.150**	**60.950**	**-72.200**	**-12.300**

Bron: Stec Groep, 2023. Afgerond op honderdtallen. Let op, dit is een saldo benadering.

Vervangingsvraag

De vuistregel voor vervangingsvraag is tussen de 0,5 en 1,5% per jaar ten opzichte van de totale kantorenvoorraad. Voor gemeente Nijmegen zou een aandeel van 1% zorgen voor een jaarlijkse vervangingsvraag van 4.500 m². Voor tien jaar is dit 45.000 m². We raden aan alleen met vervangingsvraag

te rekenen als tenminste net zoveel meters worden onttrokken uit de voorraad. Vervangingsvraag zorgt niet voor een toename van de voorraad in gebruik: op macroniveau worden er namelijk net zoveel meters achtergelaten als er worden opgenomen. Om deze verhuisbewegingen te faciliteren dient er wel voldoende kwalitatief hoogwaardig aanbod beschikbaar te zijn. Wanneer dit niet het geval is, ontstaat er alsnog behoefte aan nieuwbouw.

Naast deze 'jaarlijkse' vervangingsvraag heeft u zelf een inventarisatie gedaan naar iconische, in potentie te transformeren panden. We lichten hieronder enkele panden toe en geven de potentie voor transformatie aan per pand. Gekeken is naar het huidig gebruik, onderhoudsstaat, energielabel, en locatie van het pand. Volgens onze analyse zijn dit de belangrijkste panden die voor transformatie in aanmerking zouden kunnen komen op dit moment. Uiteraard kunnen er meer panden in beeld komen. Daarnaast geven we in de adviezen per locatie aan hoe u tegenover transformatie binnen een locatie zou moeten staan. Het transformatiekader in hoofdstuk 2 biedt houvast voor afwegingen op pandniveau over al dan niet meewerken aan transformatie.

Tabel 10: Bouwjaar en energielabel van (voormalig) grootschalige kantoorpanden in Nijmegen

Gebouw	Adres	Omvang in m²	Bouwjaar	Energie-label	Inschatting transformatiepotentie
Voormalig UWV	Koninginnelaan 164	8.900	1973	Onbekend	Gezien beperkte clustering van kantoren aan westzijde van het station is (gedeeltelijke) transformatie hier logisch.
Randstad / Talis locatie	Keizer Karelplein 32	9.100	1984	A	Transformatie niet wenselijk gezien huidig gebruik als kantoor, onderhoudsstaat pand, label en locatie. Pand is ook in gebruik als kantoor voor verschillende bedrijven.
ABN/AMRO	Keizer Karelplein 33	7.000	1974	A	Volledig transformeren niet wenselijk. Door leegstand/tijdelijk gebruik is gedeeltelijke transformatie of functiemenging mogelijk (ook door toevoegen bouwlagen bijvoorbeeld). Mogelijk geschikt als bedrijfsverzamel-/campuslocatie.
Voormalig belastingkantoor	Stieltjesstraat 2	10.950	1973	F *	(Gedeeltelijke) transformatie mogelijk, mits kantoormeters elders in oostzijde stationsgebied toegevoegd worden.
Pand Pro Persona, toekomstig politiebureau	Tarweweg 2	3.700	1997	C	Pand wordt in gebruik genomen als hoofdbureau politie. Geen transformatieplannen.
Voormalig politiekantoor	Stieltjesstraat 1	15.100	1998	A	Volledig transformeren niet wenselijk. Bouwjaar en label zijn goed. Mogelijk geschikt als bedrijfsverzamel-/campuslocatie. Pand is mogelijk wel lastig om als regulier kantoor te gebruiken door het huidige gebruik als politiebureau.

Bron: BAG, 2023. Omvang afgerond op honderdtallen. * Label inschatting o.b.v. woonfunctie adressen Stieltjesstraat 2-V.

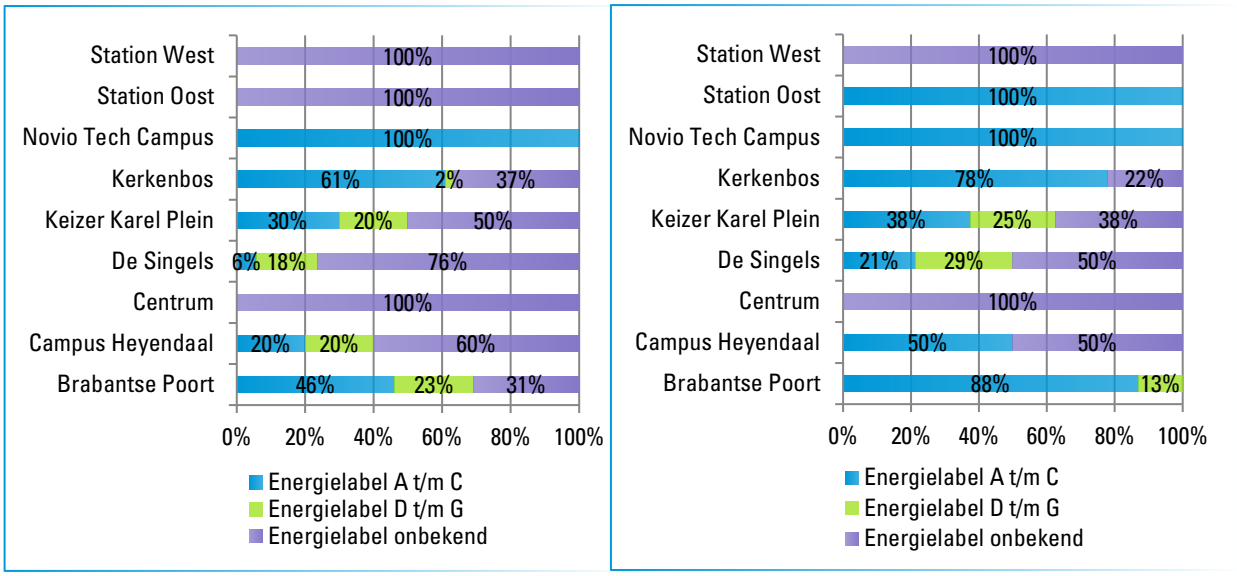
In totaal is er een concrete transformatieopgave van circa 10.000 m² kantoorruimte. Dit is minder dan de 45.000 m² die de komende tien jaar zou kunnen ontstaan, beredeneerd vanuit de jaarlijks te vervangen voorraad. Het is natuurlijk de vraag of de circa 10.000 m² bekende transformaties ook daadwerkelijk plaats gaan vinden en zo ja, op welke termijn. Daarnaast kunnen ook nieuwe (harde) plannen voor transformatie spelen. De bovenstaande verdieping op grootschalige kantoorgebouwen laat zien dat er hier en daar nog uitdagingen zijn. Zo zijn er enkele panden die (bij ingebruikname) een label moeten verkrijgen en/of een labelsprong moeten maken.

Ter vervanging van de concrete transformatieopgave is er weinig kwalitatief en hoogwaardig aanbod (dat voldoet aan tenminste energielabel C, of überhaupt een label heeft). Uitzondering hierop zijn kantoren op Kerkenbos en Brabantse Poort. Hier voldoet de meerderheid van de kantoren aan de vereiste energielabels

(zie figuren op de volgende pagina). Ook Dynamis geeft aan dat de wens van kantoorgebruikers om in het centrum te vestigen niet mogelijk is en men daarom uitwijkt naar de twee kantorenparken (Dynamis, 2023). De opgave voor wat betreft energielabels is op basis van figuur 9 het grootst in het centrum. De gemeente heeft hier een groot aandeel in de totale kantorenvoorraad. Deze kantoren blijven in gebruik en zullen naar verwachting ook minimaal label C kunnen krijgen. Op Campus Heijendaal en de Singels (exclusief monumenten) is van nog minimaal de helft van het aantal kantoren het label onbekend[21]. De Singels en Keizer Karel Plein hebben de grootste direct opgave met (ruim) een kwart labels D tot en met G. Meewerken aan transformatie van kantoorpanden die vervangen zouden kunnen worden door nieuwe ontwikkelingen in het stationsgebied kan een mogelijkheid zijn als panden ook qua ligging geschikt kunnen zijn voor woonfuncties. Dit zou voor de Singels een mogelijkheid kunnen zijn.

Gelet op de huidige krapte en de vraag naar nieuw, modern kantoorvastgoed, vinden we nog verder laten oplopen van de potentiële vervangingsvraag niet wenselijk voor de Nijmeegse kantorenmarkt. Als gemeente zit u aan de belangrijkste knop om kantoren aan de vervangingsvraag toe te voegen of niet. Daarvoor is namelijk altijd een wijziging van het bestemmingsplan nodig. We gaan daarom in de raming uit van een maximale vervangingsvraag van 45.000 m^2 voor de komende tien jaar. Uiteraard is in het licht van bovenstaande extra belangrijk om ontwikkelingen rondom de label C verplichting goed te monitoren.

Figuur 12: Energielabels in panden met kantoorfunctie > 500 m^2 in 2019 (links) en in 2023* (rechts)



Bron: BAG (2019 , 2023), gemeente Nijmegen (monumentenregister 2023). * 2023 is exclusief kantoorpanden met monumentale status.

Additionele vraag: campussen, onderwijs en ziekenhuis

We kwantificeren de additionele vraag niet. Additionele vraag komt in de praktijk namelijk vaak van ruimtevragers die zich nauwelijks laten voorspellen. We signaleren wel welke trends en ontwikkelingen of track record naar verwachting (kunnen) bijdragen aan het aantrekken van additionele vraag. Voor Nijmegen zijn de thema's health en high tech het meest in het oog springend voor wat betreft het aantrekken van additionele vraag. Het RadboudUMC en de universiteit zijn ook grote magneten voor arbeidsplaatsen. De werknemers van universiteit en RadboudUMC tellen niet mee in het aantal (zelfstandige) kantoorbanen. Maar door groei van deze twee instellingen kan uiteraard wel additionele vraag in kantoren ontstaan. De groei bij bedrijven die al in Nijmegen gevestigd zijn en veel werken voor universiteit en ziekenhuis en autonoom meegroeien worden in principe gevangen in de uitbreidingsvraag die we ramen. Maar als bedrijven 'van buiten' zich vestigen op of rond de campussen juist doordat Nijmegen deze sterke trekkers heeft, kan sprake zijn van additionele vraag. Die vraag kan dan bovenop de geraamde uitbreidingsvraag en te verwachten vervangingsvraag komen.

[21] Station West laten we buiten beschouwing omdat het UWV pand (het enige kantoorpand in dit deelgebied toch getransformeerd/herontwikkeld wordt en daarbij een labelsprong zal maken.

VOORBEELD VAN POTENTIELE ADDITIONELE VRAAG RONDOM RADBOUDUMC

Op het terrein van het RadboudUMC komt over drie jaar de scherpste MRI-scanner ter wereld te staan (zie nieuwsbericht hierover: LINK). Als hierdoor bedrijven, bijvoorbeeld in de health-tech of onderzoeksinstellingen, zich in de buurt hiervan willen vestigen dan kan dit additionele vraag opleveren.

5.4 Confrontatie uitbreidingsvraag en plancapaciteit

Plancapaciteit

In totaal heeft de gemeente Nijmegen ten minste zo'n 11.400 m² bvo plancapaciteit voor kantoren. Het grootste deel bestaat harde plannen (ruim 85%). Onbekend is de onbenutte plancapaciteit op gemengde bestemmingen waar eventueel ook kantoor mogelijk zou zijn. Overigens zal niet al deze plancapaciteit in de praktijk ook in kantoormeters worden omgezet. Dat er plancapaciteit is betekent niet automatisch dat er ook kantoren (in deze omvang) worden gerealiseerd in een plan.

Tabel 11: Plancapaciteit reguliere kantoorfunctie (m² bvo)

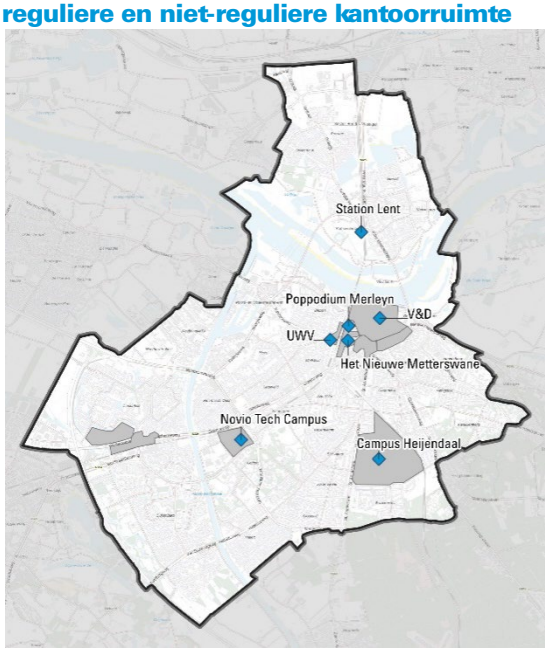
Locatie	Plancapaciteit (in m² bvo)	Status
Station Lent	5.000	Hard
UWV	1.000	Hard
Het Nieuwe Metterswane	4.000	Hard
V&D pand	n.b.	Zacht
Poppodium Merleyn	1.400	Zacht
Onbenut op gemengde bestemmingen	n.b.	Hard
Totaal	**Ten minste 11.400**	

Tabel 12: Plancapaciteit niet-reguliere kantoorfunctie en kantoorachtig (m² bvo)

Locatie	Plancapaciteit (in m² bvo)	Status
Novio Tech Campus	Circa 150.000 *bedrijfsruimte en kantoren met lab*	n.b.
Campus Heijendaal	Circa 15.000 tot 45.000 *niet-reguliere kantoorruimte*	n.b.
Totaal	**Circa 165.000 tot 195.000**	

Bron: Gemeente Nijmegen, 2023. Afgerond op honderdtallen.

Figuur 13: Locaties met plancapaciteit voor reguliere en niet-reguliere kantoorruimte



Bron: Gemeente Nijmegen, 2023. Bewerking Stec Groep.

Confrontatie

Uit de confrontatie van de uitbreidingsvraag in het basisscenario en de harde plancapaciteit volgt een resterende behoefte tussen circa -14.500 m² (*negatief* dus overschot) en circa 22.000 m² behoefte (dus ruimte voor toevoeging). In de periode 2022-2042 is deze bandbreedte respectievelijk -19.200 tot +51.000 m². We gaan voor nu uit van een planperiode van tien jaar.

Tabel 13: Resterende behoefte in m² kantoor 2022 tot 2032 in gemeente Nijmegen

	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als katalysator	
Periode	EIB Hoog	Plusvariant	EIB Hoog	Plusvariant	EIB Hoog	Plusvariant
Uitbreidingsvraag	27.300	66.450	-4.600	31.900	-37.700	-4.000
Hard planaanbod*	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Resterende behoefte	**17.300**	**56.450**	**-14.600**	**21.900**	**-47.700**	**-14.000**

Tabel 14: Resterende behoefte in m² kantoor 2022 tot 2042 in gemeente Nijmegen

	Business as usual		Basisscenario		COVID-19 als katalysator	
Periode	EIB Hoog	Plusvariant	EIB Hoog	Plusvariant	EIB Hoog	Plusvariant
Uitbreidingsvraag	56.300	136.950	-9.150	60.950	-72.200	-12.300
Hard planaanbod*	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Resterende behoefte	**46.300**	**126.950**	**-19.150**	**50.950**	**-82.200**	**-22.300**

Bron: Stec Groep, 2023. Uitbreidingsvraag is t.o.v. huidige voorraad in gebruik, rekening houdend met een frictieniveau van 5%. Afgerond op honderdtallen. *Hard planaanbod is exclusief kantoren met lab en niet-regulier kantoor op NTC en campus Heijendaal.

Conclusies over behoefte naar locatietype

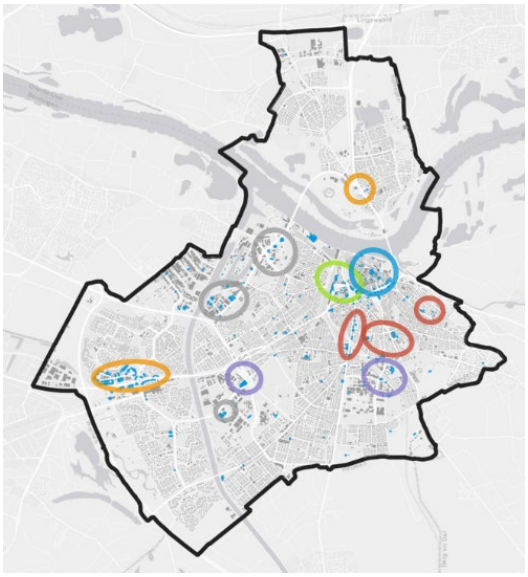
We verdelen de vraag indicatief onder naar locatietypen (zie tabel en figuur hierna). We gaan daarbij uit van circa 32.000 m² vraag. Onder de figuur leest u per locatietype een korte toelichting op de vraag die we verwachten en waarom. Vervolgens doen we aanbevelingen per locatietype.

Tabel 15: Uitbreidingsvraag per kantoormilieu tot 2032

Locatie	Aandeel in vraag (circa)	Programma (m2) (circa)
Stationsgebied/centrummilieu	20 tot 30%	6.500 tot 10.000
Centrummilieu	10 tot 20%	3.000 tot 6.500
Innovatie/campusmilieu	50 tot 60%	15.000 tot 20.000
Kantorenpark/overig OV-knooppunt	-10 tot 10%	-3.000 tot 3.000
Bedrijventerreinen[22]	-10 tot -20%	-3.000 tot -6.500
(Solitaire) kantoren in woonmilieu	0 tot -10%	0 tot -3.000

Bron: Stec Groep (2023).

Figuur 14: Kantoormilieus gemeente Nijmegen



Bron: Stec Groep (2023).

- **Stationsgebied en centrummilieu.** In potentie is het stationsgebied en het centrum een locatietype dat aan veel van de huidige locatiekenmerken van een moderne kantoorlocatie voldoet: het is bruisend, er zijn veel voorzieningen wat zorgt voor een goede functiemix en de locatie is goed bereikbaar met het OV. Het ontbreekt echter wel aan courant aanbod van kantoren. Het centrum kenmerkt zich vooral door relatief kleinschalige kantoren aan en rond de Oranje- en Sint Canisiussingel. In het centrum zelf zijn de kantoren van de gemeente Nijmegen en andere overheidsdiensten dominant. Het Keizer Karelplein bevindt zich tussen centrum en stationsgebied in. Hier domineren grotere kantoren die deels leeg staan (ABN Amro). Meer dan de helft van de huidige plancapaciteit bevindt zich rond het station. Niet al deze plancapaciteit wordt ingevuld in de huidige plannen.

- **Innovatie/campusmilieu.** We verwachten naar dit locatietype in potentie de meeste vraag. Dit hangt samen met de doorgroei van al gevestigde bedrijven op de campussen, maar ook de aantrekkingskracht op bedrijven die 'dichtbij het vuur' willen zitten. De Novio Tech Campus is een deelgebied binnen de grootschalige gebiedsontwikkeling van de Winkelsteeg. In de Ontwikkelvisie Winkelsteeg wordt Novio Tech Campus aangeduid als een gebied waar de nadruk ligt op werken. We

[22] Niet alle kantoren op locatietypen bedrijventerreinen en solitaire kantoren in woonmilieu worden op de kaart weergegeven. De kaart geeft alleen enkele voorbeelden van kantoren die tot dit locatietype worden gerekend. In werkelijkheid zijn deze kantoren niet zo afgebakend als de andere kantorenmilieus.

verwachten dat de campus naast de geraamde uitbreidingsvraag ook additionele vraag aan kan trekken. Het grootste deel van de vraag naar werken voor de campus zal naar bedrijfsruimte zijn (met onder andere cleanrooms, labruimte maar ook ruimte voor assemblage en expeditie), waarvan een deel zeker ook kantoorachtig is en waar ook een deel niet-zelfstandige kantoorruimte bij hoort. Denk aan ruimte voor R&D en stafafdelingen bij high-tech-bedrijven. De zelfstandige kantoren zijn nodig om start-ups, incubators en ook volwassen bedrijven (die aansluiten bij en ondersteunend zijn aan het thema van de campus) te kunnen huisvesten. Voor Campus Heijendaal wordt door Radboud Universiteit en RadboudUMC ook een visie opgesteld. We verwachten dat de voorgenomen plancapaciteit voor beide campussen voldoende is om in de uitbreidings- en additionele vraag te kunnen voorzien.

- **Kantorenpark/overig OV-knooppunt.** Dit locatietype kent twee locaties in Nijmegen: Kerkenbos/Brabantse Poort en de ontwikkellocatie station Lent. Het track-record van die eerste is goed. Er zijn veel transacties binnen en naar het gebied. Ook het vastgoed hier is van goede kwaliteit. Of hier nog uitbreidingsvraag zal landen is volgens ons vooral afhankelijk van de mogelijkheid om meer gemengde functies toe te voegen die de levendigheid van de gebieden vergroten. Beide locaties hebben een OV-ontsluiting, maar voor kantoorgebruikers geldt dat een OV-ontsluiting van een intercitystation echt van waarde is. De waarde van een voorstadshalte is veel minder van belang. We ramen de netto uitbreidingsvraag daarom rond de 0. Onttrekken van kantoren is hier dan ook niet nodig, zo verwachten we. Als op Kerkenbos in kantoren aanbod ontstaat dat onverhoopt niet gevuld raakt, dan zou bedrijfsruimte geredeneerd vanuit de grote behoefte daaraan programmatisch een alternatief kunnen zijn. Eventueel kan op deze locaties sprake zijn van vervangings- of additionele vraag die wil landen. De locatie Lent is daarvoor vanwege de plancapaciteit de aangewezen locatie. Zie ook verder onder aanbevelingen.

- **Bedrijventerreinen.** We verwachten een afnemende vraag naar zelfstandige kantoren binnen dit locatietype. Leegstaande kantoren komen in aanmerking voor transformatie naar bedrijfsruimte. Dit gelet op de krapte op de bedrijventerrein- en bedrijfsruimtemarkt. Nieuwe ontwikkelingen van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen raden we af. Op korte termijn kan hier best vraag naar zijn. Op de langere termijn houden we rekening met trends en ontwikkelingen en de locatie-eisen die daardoor aan kantoren worden gesteld. Dan concluderen we dat deze locaties niet toekomstbestendig zijn voor kantoorgebruikers.

- **Solitaire kantoren in woonmilieus.** We verwachten, gelet op de doorzettende trend naar thuiswerken en de latente vraag naar flexwerkplekken buitenshuis vraag zal blijven naar kantoren op korte afstand van huis. Veel woon-werkverkeer binnen de stad gebeurt met de fiets of lopend. Vanuit grote delen van Nijmegen zijn het centrum en stationsgebied dus ook prima te bereiken voor mensen die behoefte hebben aan een werk-, vergader- of ontmoetplek vlakbij huis. We gaan uit van een licht negatief saldo voor dit locatietype omdat dit locatietype bij grotere kantoorgebruikers wat minder in trek raakt. Een eventuele toenemende vraag vanuit kleine gebruikers en zelfstandigen kan die afname niet compenseren.

6 Locatieprofielen

Toelichting factsheet, (sub)indicatoren en scores

Hieronder leest u welke indicatoren er in het locatieprofiel voor kantoorlocaties zijn opgenomen. Onderdeel van het locatieprofiel zijn (sub)indicatoren voor een compacte beoordeling van de sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit van de locaties. Hieronder geven we een toelichting op de manier van scoren en de betekenis van een score.

Locatie en impressie

De blauwe omlijning op de luchtfoto (links) geeft de afbakening van de kantoorlocatie. De impressie (rechts) betreft een foto gemaakt tijdens de schouw van de kantoorlocatie of een foto (bron: Stec Groep, 2022; GoogleMaps).

Kerngegevens

Per kantoorlocatie beoordelen we de bereikbaarheid, de omvang van de voorraad en de werkgelegenheid (in aantal banen en in aantal vestigingen).

Locatietype

We hanteren voor de bereikbaarheid onderstaande indeling:

	Auto	Bus	Trein	Fiets
Icoon				
Betekenis	Autobereikbaarheid gemeten in aantal autominuten tot dichtstbijzijnde A/N-weg.	Bereikbaarheid per bus gemeten in afstand tot dichtstbijzijnde bushalte op of in nabijheid van kantoorlocatie.	Bereikbaarheid per trein gemeten in afstand tot dichtstbijzijnde station.	Fiets bereikbaarheid. Is een locatie slecht, matig of goed bereikbaar per fiets? Fietspaden richting of op locatie?
Bron	Schouw, 2022 en Google Maps, 2023.			

Omvang voorraad

We hanteren voor de omvang van de voorraad onderstaande indeling:

	S	M	L	XL
Betekenis	We beoordelen een kantorenlocatie met een S wanneer de locatie minder dan 15.000 m² heeft.	We boordelen een kantorenlocatie met een M wanneer de locatie 15.000 m² tot 35.000 m² bvo heeft.	We boordelen een kantorenlocatie met een L wanneer de locatie 35.000 m² tot 65.000 m² heeft.	We boordelen een kantorenlocatie met een XL wanneer de locatie meer dan 65.000 m² bvo heeft.

In onderstaande tabellen zetten we per hoofdindicator de verschillende (sub)indicatoren uiteen.

Innovatiespotter

(sub)indicator	Betekenis	Voorbeelden	Bron
Grootste innovatieve sector, gemeten in aantal bedrijven	Sector met de meeste innovatieve bedrijven in kantoren op de kantoorlocatie.	Voorbeelden van bedrijven binnen het grootste innovatieve cluster in kantoren op de kantoorlocatie.	Innovatiespotter, 2022.

Marktwaarde en vastgoed

(sub)indicator	Betekenis	Waarde	Bron
Aanbod	Totale omvang van aangeboden panden op kantoorlocatie.	De locaties zijn op basis van onderstaande criteria gescoord: • (-) Beneden gemiddeld: het aanbod op kantorenlocatie is hoger dan 12%. • (0) Gemiddeld: het aanbod op kantorenlocatie ligt tussen 8% en 12%. • (+) Bovengemiddeld: het aanbod op kantorenlocatie ligt onder de 8%.	Funda in Business, december 2022.
Opname	Totale omvang opgenomen panden op kantoorlocatie in de afgelopen 15 jaar (als aandeel van de totale voorraad).	De locaties zijn op basis van onderstaande criteria gescoord: • (-) Beneden gemiddeld: aandeel is lager dan 15%. • (0) Gemiddeld: aandeel ligt tussen 15% en 30%. • (+) Bovengemiddeld: aandeel is hoger dan 30%.	Vastgoeddata.nl, 2022.
Energielabel	Aandeel energielabels boven C op kantoorlocatie.	Geanalyseerd welk aandeel van de kantoren in de bestaande voorraad momenteel al voldoen aan de minimale eis van energielabel C.	BAG, 2023, Monumenten-register, 2023.
Kwaliteit gebouwen	Kwaliteit van het vastgoed op de kantorenlocatie.	• (-) Beneden gemiddeld: het vastgoed op de kantoorlocatie is verouderd en/of slecht onderhouden. • (0) Gemiddeld: het vastgoed op de kantoorlocatie is van gemiddelde leeftijd en/of prima onderhouden. • (+) Bovengemiddeld: het vastgoed op de kantoorlocatie is relatief nieuw en/of uitstekend onderhouden. De kantoorlocatie heeft een hoogwaardige uitstraling.	Schouw, 2022.

Gebiedskwaliteit

(sub)indicator	Betekenis	Waarde	Bron
OV-bereikbaarheid	Afstand tot bus of trein vanaf kantoorlocatie.	• (-) Beneden gemiddeld: er is binnen 5 minuten geen bushalte of station te bereiken vanaf de kantoorlocatie. • (0) Gemiddeld: binnen 5 minuten is er een bushalte of station te bereiken vanaf de kantoorlocatie. • (+) Bovengemiddeld: er is een bushalte of station op of naast de kantoorlocatie.	Schouw, 2022. Google Maps, OV9292.nl
Bereikbaarheid met de auto	Afstand tot N-weg of snelweg vanaf kantoorlocatie.	• (-) Beneden gemiddeld: er is binnen 5 minuten geen N-weg of snelweg te bereiken vanaf de kantoorlocatie. • (0) Gemiddeld: er is binnen 5 minuten een N-weg te bereiken vanaf de kantoorlocatie. • (+) Bovengemiddeld: er is binnen 5 minuten een snelweg te bereiken vanaf de kantoorlocatie en/of er loopt een N-weg of snelweg naast of door de kantoorlocatie.	Schouw, 2022, Google Maps.
Multifunctionaliteit	Aanwezigheid van verschillende functies op kantoorlocatie, zoals horeca of woningen.	• (-) Beneden gemiddeld: op de kantoorlocatie zijn alleen kantoren. • (0) Gemiddeld: op de kantoorlocatie zijn er ook een enkele andere functies naast kantoren. • (+) Bovengemiddeld: op de kantoorlocatie zijn er meerdere andere functies naast kantoren.	Schouw, 2022. Deskresearch
Uitstraling en kwaliteit	Algemene uitstraling en kwaliteit kantoorlocatie.	• (-) Beneden gemiddeld: uitstraling en kwaliteit van kantoorlocatie is matig. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen en het openbaar groen is matig of niet onderhouden.	Schouw, 2022.

		• (0) Gemiddeld: uitstraling en kwaliteit van kantoorlocatie is prima. Er zijn voldoende parkeerplaatsen en het openbaar groen is onderhouden. • (+) Bovengemiddeld: uitstraling en kwaliteit van kantoorlocatie is goed. Er zijn meer dan voldoende parkeerplaatsen en er is veel openbaar groen en het openbaar groen is goed onderhouden.	

Overig

(sub)indicator	Betekenis	Waarde	Bron
Aanwezigheid flexconcepten	Aanwezigheid of afwezigheid van flexconcepten op de kantoorlocatie.	• (0) Gemiddeld: er zijn geen flexconcepten op de kantoorlocatie. • (+) Bovengemiddeld: er zijn flexconcepten op de kantoorlocatie.	Schouw, 2022. Deskresearch

Toelichting

Toelichting van onderdelen binnen de scores die opvallen (combinatie van bovenstaande beoordelingen en schouw).

Voordelen, nadelen en ontwikkelrichting

Visie van Stec Groep op de kantoorlocatie

Stationsontwikkeling Lent					
Locatie en impressie					
Kerngegevens	Bereikbaarheid				
	3 min tot N325	**1 bushaltes** op terrein	< 1 kilometer tot station	Goed bereikbaar	
	Omvang voorraad in m² vvo				
	5.000 m² (bvo)	S	M	L	XL

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit				
Indicator	Sub-indicator	Score		
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Toelichting	• Hof van Holland wordt ontwikkeld tot een gemengd gebied waar wonen en werken samenkomen. Stationsontwikkeling Lent maakt hier onderdeel van uit. • In het bestemmingsplan "Nijmegen Hof van Holland – Centrumgebied" (vastgesteld 14-06-2017) is het gebied Hof van Holland aangeduid met de enkelbestemming centrum. Hierin is aangegeven dat maximaal 5.000 m² bvo kantoorruimte toegestaan is op de locatie. In het bestemmingsplan "Nijmegen Hof van Holland – Centrumgebied -1 (woningbouw)" (vastgesteld 10-06-2020) is opgenomen dat er ruimte is voor 1.900 woningen. • De stationslocatie wordt waarschijnlijk als één van de laatste deelgebieden ontwikkeld.[23] Specifiek zo'n 450 woningen zijn hier beoogd net als de ontwikkeling van de kantoorruimte. De maximale bouwhoogten op deze locatie zijn 50 tot 60 meter. • Stationsgebied Lent is goed bereikbaar per auto, het openbaar vervoer en de fiets. Vanaf station Nijmegen Lent is station Nijmegen in minder dan 5 minuten te bereiken. Met de auto is dit 10 minuten. • Er zullen ook andere voorzieningen in de wijk Hof van Holland komen, zoals een supermarkt, basisschool, sportcomplex, parken en groenvoorziening.			

Toekomstperspectief		
	Voordelen	Nadelen
Voor- en nadelen	• Momenteel enige harde plancapaciteit op een uitleglocatie. • Multifunctioneel gebied met wonen, werken en recreëren. • Mogelijkheid om hoogwaardige kwaliteit van gebouwen en omgeving te realiseren.	• Station Lent is geen intercitystation. De aantrekkingskracht is daarmee minder sterk in vergelijking met station Nijmegen.
Ontwikkelrichting	• Interessant als overlooplocatie om nieuwe ontwikkelingen in centrum- en stationsgebied in gang te zetten. Momenteel geen reden om plancapaciteit hier te schrappen. • Belangrijk om het aanbod moet niet te laten concurreren met bestaand aanbod in de gemeente. Dit kan een negatief effect hebben op de juist toekomstbestendige locaties waar kantoren gewenst zijn. Bijvoorbeeld doordat kantoorgebruikers van Keizer Karelplein vertrekken naar de nieuwe ontwikkeling in Lent.	

[23] Bron: Website Waalsprong.nl (https://www.waalsprong.nl/hofvanholland/wijken/hof-van-holland/)

Centrum

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

5 min tot N325	**> 10 bushaltes op terrein**	**<1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

24.900 m²	S	**M**	L	XL

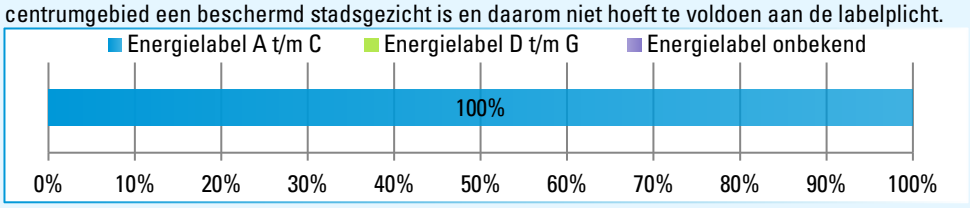
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid in kantoren		**Voorbeelden innovatieve bedrijven in kantoren**
HEALTH & ICT	Samenwerkingsorganen op het gebied van gezondheidszorg en overige gezondheidszorgondersteunende diensten. Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Hubper Huber

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod	-		
	Opname		0	
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid		0	
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden		0	

Toelichting

- Het aanbod is op moment van meting 14% van de kantorenvoorraad (circa 3.400 m²). Waarvan bijvoorbeeld het kantoorpand boven de VUE op de Tweede Walstraat.
- Een markant kantorenpand is bijvoorbeeld de ABN AMRO, gelegen op de Hertogstraat 70. Het pand heeft een kantoorruimte van ruim 4.000 m².
- In totaal zijn er 4 innovatieve bedrijven op de locatie. Grootste sectoren zijn health en ICT.
- Het centrum is vanaf de N325 binnen 5 minuten bereikbaar per auto. Verder zijn er in het gebied verschillende bushaltes aanwezig. De bereikbaarheid per OV is ook goed door de ligging nabij het centraal station. Verder zijn er meerdere parkeerplaatsen aanwezig in het gebied, zoals parkeergarages Molenpoortdak en Mariënburg.
- Het gebied heeft een multifunctioneel karakter door de aanwezigheid van verschillende functies zoals horeca, detailhandel en kantoren.
- Ook zijn er flexwerkplekken in het centrum aanwezig, bijvoorbeeld in Hotel Credible.

	• De uitstraling van het gebied is een mix van historische en modernere panden. De onderhoudsstatus van de panden is wisselend, maar de energielabels zijn goed. Notie hierbij is dat een groot deel van het centrumgebied een beschermd stadsgezicht is en daarom niet hoeft te voldoen aan de labelplicht. 

Toekomstperspectief		
	Voordelen	Nadelen
Voor- en nadelen	• Multifunctionele locatie dat ontmoeting faciliteert én stimuleert. Het gewenste milieu voor kantoorgebruikers in verschillende levensfasen. En vooral voor start- en scale-ups (bier en bitterballen-milieu). • Ondernemers vinden het een aantrekkelijke vestigingslocatie. Makelaars onderkennen dit.	• Concurrerende ruimtevraag tussen onder andere wonen, retail en kantoorfunctie.
Ontwikkelrichting	• Bestaande kantoorruimte behouden, transformatie naar andere functies in beginsel niet toestaan. • Vrijkomende (winkel)ruimte beoordelen op geschiktheid voor kantoorfunctie. Toestaan (pop-up) concepten voor flexibele kantoorruimte of volwassen eindgebruikers. • Bij nieuwe ontwikkelingen aandeel kantoorruimte borgen om aanbod op de goede plekken te realiseren.	

Station Oost

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

7 min tot N355 **6 min** tot N326	**13 bushaltes** op terrein	**< 1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

29.900 m²	S	**M**	L	XL

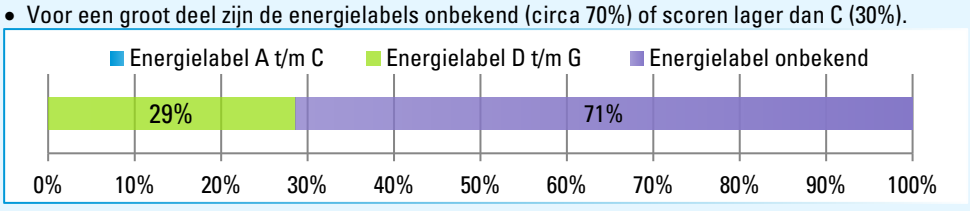
Momenteel **geen** innovatieve bedrijven in kantoren op deze locatie aanwezig.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod			+
	Opname		0	
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid	-		
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Ongeveer 1% van de kantorenvoorraad wordt op moment van meting aangeboden (circa 200 m²). Dit bevat twee panden op de Spoorstraat.
- Het Stationsplein 26 is bijvoorbeeld een markant kantorenpand. Hier zijn verschillende bedrijven verdeeld over een kantoorruimte van bijna 1.000 m².
- Het gebied station oost omvat de oostkant van het stationsgebied. Het ligt aan de locatie Keizer Karelplein en nabij het centrum van Nijmegen. Naast het treinstation is ook een busstation op de locatie aanwezig.
- De dichtstbijzijnde aansluitingen per auto zijn de N355 en de N326. Beide provinciale wegen zijn binnen 10 minuten te bereiken.
- Tegenover station Nijmegen zijn verschillende flexwerkplekken beschikbaar. Bijvoorbeeld bij Coffeelab en op Stationsplein 26.
- De uitstraling van het gebied is goed en wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van het station.
- Voor een groot deel zijn de energielabels onbekend (circa 70%) of scoren lager dan C (30%).



Toekomstperspectief		
	Voordelen	Nadelen
Voor- en nadelen	• Multifunctioneel gebied met goede bereikbaarheid dat ontmoeting bemoedigt (bier en bitterballen-milieu). • Ondernemers vinden het een aantrekkelijke vestigingslocatie. Makelaars onderkennen dit.	• Momenteel beperkte kantoorfuncties in plannen voor nieuwbouw of transformatie. • Verschillende grootschalige kantoorgebruikers zijn verplaatst of weggetrokken. Locatie is daarom geen dominante kantoorlocatie.
Ontwikkelrichting	• Bestaande kantoorruimte behouden, transformatie naar andere functies niet toestaan. • Vrijkomende ruimte beoordelen op geschiktheid voor kantoorfunctie. Toestaan (pop-up) concepten voor flexibele kantoorruimte of volwassen eindgebruikers. • Bij nieuwe ontwikkelingen aandeel kantoorruimte borgen om aanbod op de goede plekken te realiseren.	

Station West

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

8 min tot N355 **7 min** tot N326	**Geen bushalte** op terrein	**<1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

8.900 m²	S	M	L	XL

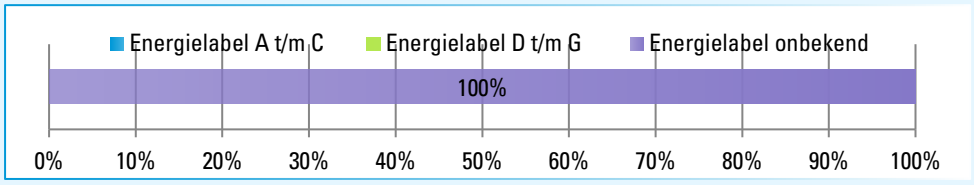
Momenteel **geen** innovatieve bedrijven in kantoren op deze locatie aanwezig.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod			+
	Opname	-		
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid		0	
	Multifunctionaliteit	-		
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten	-		
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Station West ligt aan de westkant van het stationsgebied. Kenmerkend voor de locatie is de aanwezigheid van het voormalige UWV-gebouw.
- Op het terrein is geen bushalte aanwezig, maar binnen enkele minuten lopen ligt het station Nijmegen.
- Langs de Eerste Oude Heselaan is een groot parkeerterrein aanwezig.
- Momenteel zijn er geen flexconcepten aanwezig. Wel biedt de gemeente de mogelijkheid om 1.000 m² kantoorruimte in het oude UWV-gebouw te laten ontwikkelen als flexwerkplekken.
- Er worden geen kantoren aangeboden op de locatie.



Toekomstperspectief

Voor- en nadelen

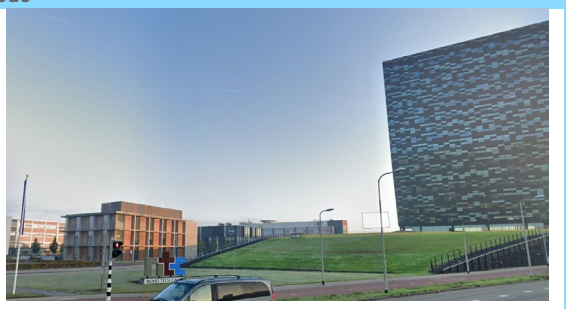
Voordelen	Nadelen
• Goede OV-bereikbaarheid	• Ligging verder verwijderd van centrum dan de oostzijde van het stationsgebied. • Karakter gebied ook beperkt multifunctioneel.

Ontwikkelrichting 	• Plan voor westzijde stationsgebied is al concreet. Het gaat specifiek om de nieuwe invulling van het voormalige UWV-gebouw. • Beperkte kantoorfunctie in programma beoogd. Bij uitblijven interesse voor invulling van een kantoor: mogelijkheid scheppen in architectuur / indeling van het pand om andere functies dan kantoor toe te staan. • Ligging is in reikwijdte van het intercity station, maar ligt veel minder in het 'bier en bitterballenmilieu' door grotere afstand tot het centrum. Daarmee minder toekomstbestendig dan oostzijde.

Novio Tech Campus

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

3 min tot N326	**4 bushaltes** op terrein	**< 1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

48.300 m²	S	M	**L**	XL

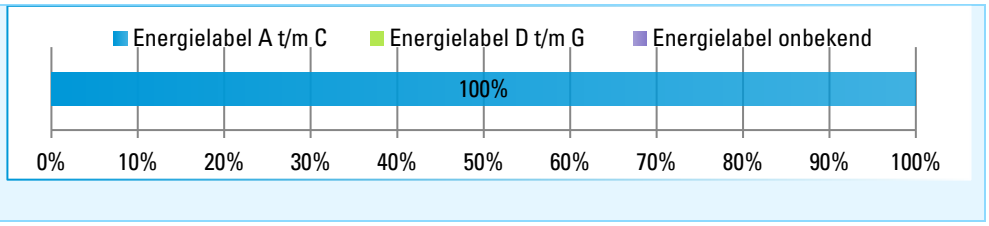
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid in kantoren		**Voorbeelden innovatieve bedrijven in kantoren**
HEALTH	Samenwerkingsorganen op het gebied van gezondheidszorg en overige gezondheidszorgondersteunende diensten. Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	Connectedcareservices Arch Timber Protection NTS Projects

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod			+
	Opname			+
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen		0	
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Het aanbod omvat op moment van meting 4% van de kantorenvoorraad (circa 4.000 m²). Dit gaat om een kantoorvloer op Jonkerbosplein 52. FiftyTwoDegrees tevens een markant landmark in het gebied. Het heeft een totale oppervlakte van 22.000 m² kantoor. Daarnaast is er uiteraard veel bedrijfsruimte voor de hightech bedrijven op de campus.
- Novio Tech Campus is een campusgebied in het westen van Nijmegen. In het gebied is veel ruimte voor creativiteit en technologie. Kernsectoren zijn Hightech en Health.
- 14 innovatieve bedrijven zijn gevestigd in kantoorpanden op de locatie. Grootste sectoren in kantoren zijn health, ICT en agrifood. De gehele locatie kenmerkt zich uiteraard ook door hightech bedrijvigheid, maar die zijn minder vaak in kantoren gehuisvest.
- Het gebied ligt vlak naast station Nijmegen Goffert en heeft 4 bushaltes. Daarmee is het gebied goed te bereiken met het openbaar vervoer. Het gebied is ook zeer toegankelijk met de auto. Het ligt namelijk op 3 autominuten van de N326. Daarnaast heeft het gebied ruimvoldoende parkeergelegenheid.
- De gebouwen en het gebied zijn van relatief hoge kwaliteit. In de openbare ruimte is groen aanwezig.
- Het gebied wordt aankomende jaren sterk ontwikkeld. Zo is er een nieuw robotlab beoogd dat zal worden ingezet voor het ontwikkelen en trainen van Artificial Intelligence.



Toekomstperspectief		
	Voordelen	Nadelen
Voor- en nadelen	• Campusmilieu als hoogwaardige en toekomstbestendige kantoorlocatie. • Volledig gericht op de toekomst: bedrijvigheid is weerbaar, veerkrachtig/adaptief en vernieuwend.	• Centrum/stationsmilieu ligt niet op loopafstand terwijl functiemenging met voldoende gelegenheid voor ontmoeting kan interessant zijn (bier-en bitterballen). Desalniettemin blijkt in praktijk dat vaak al geïnvesteerd wordt in zulke faciliteiten op de locatie (prettig inpandig verblijfsklimaat, voldoende openbare ruimte, horeca etc).
Ontwikkelrichting	• Sta transformatie van kantoren binnen dit milieu in beginsel niet toe. Het is belangrijk om over voldoende werkruimte te beschikken voor start-ups en incubators in innovatie/campusmilieus. • Versterk uw profiel van hightech nog meer. Behoud zo het aantrekkelijke innovatieve karakter van het gebied. De toekomstbestendigheid van de locatie (en het milieu als geheel) wordt zo verder versterkt.	

Campus Heijendaal

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

6 min tot N844	**5 bushaltes** op terrein	**< 1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

Circa 7.500 m²	S	M	L	XL

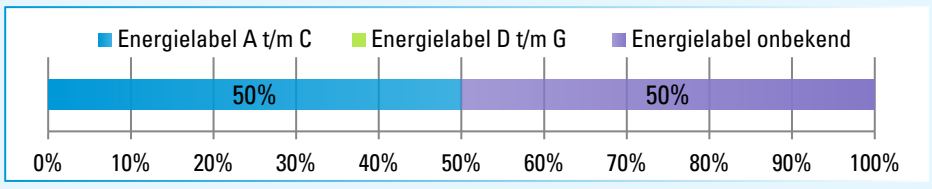
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid in kantoren		**Voorbeelden innovatieve bedrijven in kantoren**
Health	Samenwerkingsorganen op het gebied van gezondheidszorg en overige gezondheidszorgondersteunende diensten. Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	Micro-Cosmos B.V. Screenpoint Medical

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod			+
	Opname		0	
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid		0	
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten		0	
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Op Campus Heijendaal bevinden zich de Radboud Universiteit, de hogeschool Arnhem en Nijmegen en het RadboudUMC. Kenmerkend kantoorgebouw op de locatie is het Mercatorgebouw.
- De locatie is goed bereikbaar via het OV, dankzij een vijftal bushaltes en een treinstation. De locatie is ontsloten met de Sint Annastraat waarmee de N844 in 5 autominuten.
- De universiteit en hogeschool kennen meerdere gebouwen met verschillende bouwjaren. De gebouwen zijn goed onderhouden. Ook het gebied heeft een hoogwaardige uitstraling door de aanwezigheid van groen en open ruimtes.
- In totaal zijn er 5 innovatieve bedrijven in kantoorpanden gevestigd op de locatie. Grootste sectoren zijn health en ICT.
- Geen aanbod van kantoren op de locatie.



Toekomstperspectief		
	Voordelen	**Nadelen**
Voor- en nadelen	• Clustering van onderwijs, zorg en commerciële bedrijvigheid. • Volledig gericht op de toekomst: bedrijvigheid is weerbaar, veerkrachtig/adaptief en vernieuwend.	• Centrum/stationsmilieu ligt niet op loopafstand terwijl functiemenging met voldoende gelegenheid voor ontmoeting kan interessant zijn (bier-en bitterballen). Desalniettemin blijkt in praktijk dat vaak al geïnvesteerd wordt in zulke faciliteiten op de locatie (prettig inpandig verblijfsklimaat, voldoende openbare ruimte, horeca etc).
Ontwikkelrichting	• Sta transformatie van kantoren binnen dit gebied in beginsel niet toe. Het is belangrijk om over voldoende werkruimte te beschikken voor start-ups en incubators in innovatie/campusmilieus. • Versterk uw profiel van health & hightech nog meer. Behoud zo het aantrekkelijke innovatieve karakter van het gebied. De toekomstbestendigheid van de locatie (en het milieu als geheel) wordt zo verder versterkt.	

Brabantse Poort

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

0 min tot N324 & N326 **3 min** tot A73	**2 bushalte** op terrein	**< 1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

53.800 m²	S	M	L	XL

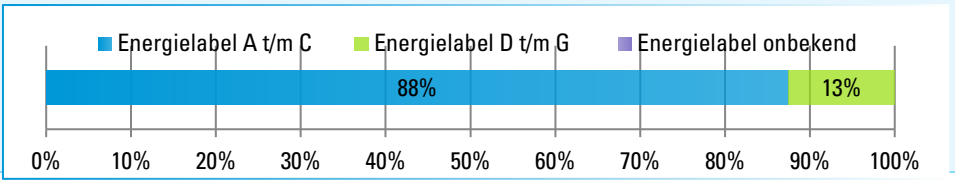
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid in kantoren		**Voorbeelden innovatieve bedrijven in kantoren**
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Planon B.V. Cart2Quote Savvii B.V.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod			+
	Opname			+
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit		0	
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten		0	
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

- Het aanbod omvat op moment van meting 1% van de totale kantorenvoorraad (circa 400 m²). Dit is een gedeelte van het kantorenpand op de Wijchenseweg 6.
- Een kenmerkend kantoorgebouw in dit gebied is de Wijchenseweg 20, waar verschillende grote bedrijven zijn gehuisvest zoals Dustin en ABAB.
- In totaal zijn er 20 innovatieve bedrijven in kantoorpanden gevestigd op de locatie. Veruit de grootste sector is ICT.
- Brabantse Poort is een kantorenpark in Nijmegen. Het is een gemengd gebied met veel zakelijke dienstverlening, maar kent naast kantoren ook andere economische functies zoals bedrijven en leisure. Er is ook ruimte voor wonen op Brabantse Poort. De aanwezige appartementencomplexen liggen tussen het spoor en de kantoren ingeklemd (straat Valkenaerhof). Het winkelcentrum Dukenburg is door middel van twee spoorwegtunnels aan de Viaductweg en Spijkerhofplein te bereiken.
- Het gebied is zowel met de auto als het openbaar vervoer goed te bereiken. Grenzend aan de locatie ligt het treinstation Dukenburg. Ook zijn er twee bushaltes in het gebied aanwezig. Verder is het gebied ontsloten door de N326 en de N324. Via de N326 is de A73 binnen 5 autominuten te bereiken. Het gebied heeft voldoende parkeervoorzieningen, vooral gesitueerd op eigen terrein.
- De locatie heeft hoge energielabels, bijna 90% heeft label C of hoger.



Toekomstperspectief		
	Voordelen	**Nadelen**
Voor- en nadelen 	• Bereikbaarheid is goed per auto en trein. • Energielabels van de panden zijn hoog. Vooral in vergelijking met andere kantoorlocaties in Nijmegen.	• Gebied heeft monofunctioneel karakter. • OV-station Dukenburg is geen intercity station. • Centrum/stationsmilieu ligt niet op loopafstand. Functiemenging met voldoende gelegenheid voor ontmoeting kan interessant zijn (bier-en bitterballen).
Ontwikkelrichting 	• Panden toekomstbestendig. Dit is positief gezien de huidige vraag vanuit kantoorgebruikers naar kantoorpanden met energielabel C of hoger. • Bij 1) aanhoudende druk op de kantorenmarkt, 2) relatief hoge dynamiek en 3) uitblijven van leegstand boven frictie is er geen reden voor grote koerswijzigingen. • Wel wordt de locatie toekomstbestendiger bij toevoeging van andere functies (minder monofunctioneel).	

Kerkenbos

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

2 min tot N326-324 5 min tot A73	**0 bushaltes** op terrein	**< 1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

53.900 m²	S	M	L	XL

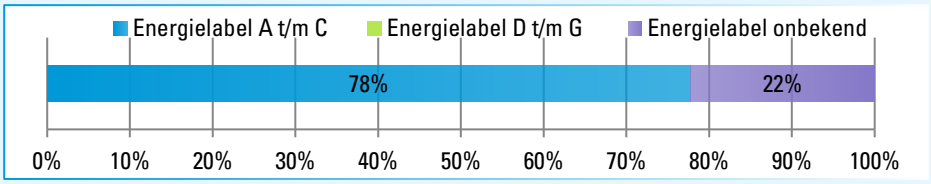
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid in kantoren		**Voorbeelden innovatieve bedrijven in kantoren**
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.:	eValue8 Oppidum Cloud services BDO

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator		Score	
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod		0	
	Opname			+
	Energielabel			+
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid		0	
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit		0	
Overig	Aanwezigheid flexconcepten			+
	Parkeermogelijkheden			+

Toelichting

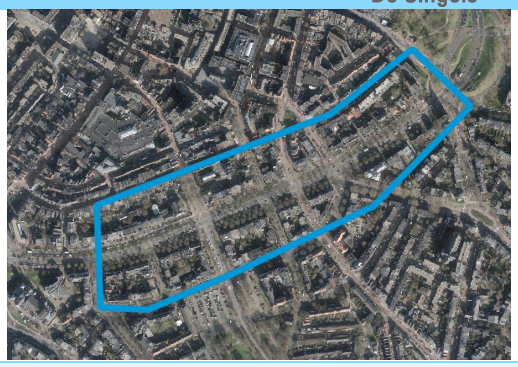
- Het aanbod is op moment van meting 10% ten opzichte van de kantorenvoorraad (circa 5.500 m²). Kerkenbos 1002 is hiervan één van de panden die wordt aangeboden.
- Kerkenbos is een bedrijventerrein met veel kantoorbedrijvigheid. Het grenst aan Brabantse Poort en bestaat hoofdzakelijk uit kantoorgebouwen.
- In totaal zijn er 41 innovatieve bedrijven gevestigd in kantoorpanden op de locatie. Veruit de grootste sector is ICT. Daarna volgt hightech.
- De gebouwen in het gebied zijn goed onderhouden. Er is een beperkte afwisseling met groen in de openbare ruimte. Ook zijn de energielabels hoog (circa 80% heeft label C of hoger).
- Het gebied is goed bereikbaar met de auto door de ligging aan de N326 en N324. In het gebied zijn voldoende parkeervoorzieningen, voornamelijk op eigen terrein gesitueerd. Vlak naast Kerkenbos liggen twee bushaltes en het treinstation Dukenburg ligt op circa 1 kilometer afstand.
- Kerkenbos ligt naast het woongebied Lindenholt. Kerkenbos en het woongebied zijn gescheiden door een natuurlijke barrière van water.



Toekomstperspectief		
	Voordelen	**Nadelen**
Voor- en nadelen	• Bereikbaarheid is goed per auto en trein. • Energielabels van de panden zijn hoog. Vooral in vergelijking met andere kantoorlocaties in Nijmegen.	• Gebied heeft monofunctioneel karakter. • OV-station Dukenburg is geen intercity station. • Centrum/stationsmilieu ligt niet op loopafstand. Functiemenging met voldoende gelegenheid voor ontmoeting kan interessant zijn (bier-en bitterballen).
Ontwikkelrichting	• Panden toekomstbestendig. Dit is positief gezien de huidige vraag vanuit kantoorgebruikers naar kantoorpanden met energielabel C of hoger. • Bij 1) aanhoudende druk op de kantorenmarkt, 2) relatief hoge dynamiek en 3) uitblijven van leegstand boven frictie is er geen reden voor grote koerswijzigingen. • Wel wordt de locatie toekomstbestendiger bij toevoeging van andere functies (minder monofunctioneel).	

De Singels

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

1 min tot N325	**3 bushaltes** op terrein	**< 1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

18.400 m²	S	**M**	L	XL

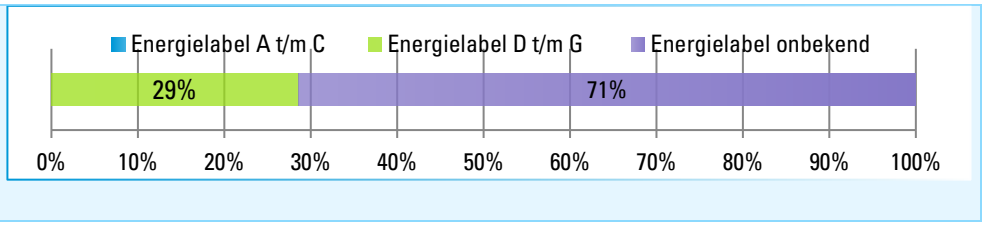
Grootste sector innovatieve bedrijvigheid in kantoren		**Voorbeelden innovatieve bedrijven in kantoren**
ICT	Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Dutch@ B.V. Peritus B.V. Human Empowerment van Dijk B.V.

Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator	Score		
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod			+
	Opname			+
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten		0	
	Parkeermogelijkheden		0	

Toelichting

- 5% van de kantorenvoorraad wordt op moment van meting aangeboden (circa 900 m²). Dit bevat bijvoorbeeld kantoorruimte op Oranjesingel 76.
- De Singels is een gemengd gebied rond het centrum van Nijmegen. Het heeft als hoofdfunctie wonen met daarnaast ruimte voor werken, winkels en horeca. Kenmerkend zijn de verschillende historische villa's. Daarnaast is een opvallen gebouw in deze omgeving het kantoor van Poelmann van den Broek. Dit gebouw heeft een kantoorruimte van meer dan 2.000 m².
- In totaal zitten er 7 innovatieve bedrijven in kantoorpanden gevestigd op de locatie. ICT is veruit de grootste sector.
- De gebouwen in dit gebied zijn historisch en veelal van hoge kwaliteit. Ze dragen bij aan de uitstekende uitstraling van het gebied. Ook is er groen in het gebied aanwezig in de vorm van bomen en kleine grasstroken.
- In het gebied ligt de Orangjesingel. Deze singel verbindt het centrum van Nijmegen aan de provinciale weg N325. Het gebied is goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Met de auto is het 1 minuut rijden tot de N325. Er zijn drie bushaltes op het terrein aanwezig en het station Nijmegen ligt op 1km van het gebied.
- De energielabels zijn grotendeels nog onbekend (70%) of zijn lager dan C (30%)



Toekomstperspectief		
	Voordelen	**Nadelen**
Voor- en nadelen	• Ligging nabij het centrum en intercity station. • Ook per auto goed bereikbaar. • Heeft al bijna een karakter en uitstraling van een woonmilieu.	• Energielabels grotendeels onbekend • Monumentale panden. Hiervoor geen energielabel nodig, maar kantoorgebruikers willen graag zelf C of hoger (kostenbesparing).
Ontwikkelrichting	• De Singels zijn een buffer tussen het centrumgebied en de omliggende woongebieden. Ze omarmen nu het verkeersader dat tot het centrum van Nijmegen reikt. • Tegelijkertijd kunnen de kantoorvilla's een dealbreaker zijn voor kantoorgebruikers. Specifiek door de lagere labels (vooral bij monumenten). • Door de uitstraling en het karakter van het gebied zijn transformaties naar een functie als wonen interessant.	

Keizer Karelplein

Locatie en impressie





Kerngegevens

Bereikbaarheid

3 min tot N325	**1 bushaltes** op terrein	**< 1 kilometer** tot station	**Goed** bereikbaar

Omvang voorraad in m² vvo

37.900 m²	S	M	L	XL

Grootste sector innovatieve bedrijvigheid in kantoren	**Voorbeelden innovatieve bedrijven in kantoren**
ICT	Isatis Cyber Security
Software en de digitale samenleving: big data, cyber security, kunstmatige intelligentie, machine learning, blockchain, 5G-netwerken, cloud-technologie.	Virtual Skillslab
	The Simulation Crew

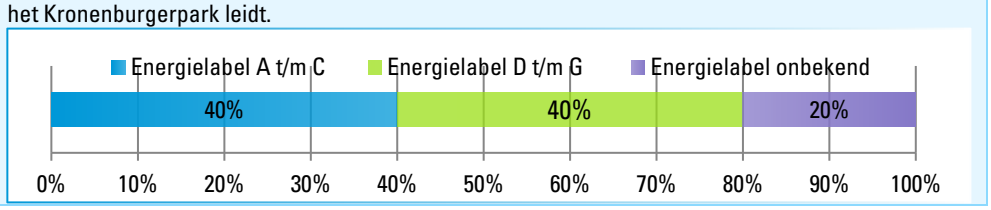
Sociaaleconomische en ruimtelijke kwaliteit

Indicator	Sub-indicator		Score	
Marktwaarde & Vastgoed	Aanbod			+
	Opname			+
	Energielabel		0	
	Kwaliteit gebouwen			+
Gebiedskwaliteit	OV-bereikbaarheid			+
	Autobereikbaarheid			+
	Multifunctionaliteit			+
	Uitstraling en (gebieds)kwaliteit			+
Overig	Aanwezigheid flexconcepten		0	
	Parkeermogelijkheden		0	

Toelichting

- Minder dan 1% van de kantorenvoorraad wordt op moment van meting aangeboden (circa 400 m²). Dit is een gedeelte van het pand op St. Annastraat 1.
- Een markant gebouw op het Keizer Karelplein is bijvoorbeeld het Rabobank kantoor met een omvang van ruim 8.000 m².
- 15 innovatieve bedrijven zijn in kantoorpanden gevestigd op de locatie. ICT en health zijn hier grote sectoren.
- Keizer Karelplein ligt tussen het centrum van Nijmegen en de locatie station oost in. Het gebied is multifunctioneel. Kenmerkend is het verkeersplein, Keizer Karelplein, zelf. De rotonde verbind de hoofdwegen die door het centrum van Nijmegen lopen.
- Het gebied is goed te bereiken met de auto, fiets en het openbaar vervoer. Er is een bushalte in het gebied en het station Nijmegen is op 500 meter afstand.
- De gebouwen en de openbare ruimte in dit gebied zijn van hoge kwaliteit. Een aantal zijn historisch en beeldbepalend, denk aan Concertgebouw De Vereeniging. Energielabels zijn gemixt.
  De openbare ruimte is voornamelijk bestemd voor mobiliteit, maar toch is er ruimte gelaten voor groen en rustplekken. Bijvoorbeeld het voetgangersgebied tussen de Van Schaeck Mathonsingel. Het groen is verbonden met de singels die op het gebied aansluiten zoals de Nassausingel die naar

het Kronenburgerpark leidt.



Toekomstperspectief		
	Voordelen	**Nadelen**
Voor- en nadelen	• Multifunctioneel gebied met goede bereikbaarheid dat ontmoeting bemoedigt (bier en bitterballen-milieu). Ligging dichtbij het centrum. • Ondernemers vinden het een aantrekkelijke vestigingslocatie. Makelaars onderkennen dit.	• Panden hebben relatief grote korrel. Bij leegstand lastiger om invulling voor te vinden. Vooral bij kantoorgebruikers door de wens voor multi-tenant en ontmoetingskantoren.
Ontwikkelrichting	• Als overloopgebied tussen de oostzijde van het station en het centrum blijft het ook naar de toekomst toe een hoogwaardige kantoorlocatie, zo verwachten we. • Energielabels zijn wisselend momenteel. Bij transformatieaanvragen is het wenselijk om investeringen in de panden te stimuleren (upgrade). Het houden of gedeeltelijk terugkomen van een aandeel kantoor is wenselijk om de aantrekkingskracht van de locatie voor kantoorgebruikers te behouden.	

7 Doorstroming in de verhuistrein

7.1 Verhuistrein op stoom brengen door kantoorruimte voor scale-ups te ontwikkelen

Nijmegen is met de NTC en campus Heijendaal een motor voor innovatie. Toch stokt de doorstroming in de verhuistrein van kantoorgebruikers in Nijmegen. Vooral bij bedrijven die verschuiven van een start-up fase naar een scale-up fase. Dit blijkt uit de samenstelling van de kantorenvoorraad en de marktpanels met makelaars, vastgoedeigenaren en andere experts van de Nijmeegse kantorenmarkt. Om de verhuistrein weer op stoom te brengen is het van belang bedrijven in de scale-up fase in Nijmegen te behouden. Start-ups die zich verder ontwikkelen kunnen in een volgende fase vrijwel niet in Nijmegen aan een groter kantoor komen dat voldoet aan de kwalitatieve wensen en eisen van het gebouw en de omgeving. Om de behoefte naar kantoorruimte per stadium in de levenscyclus van bedrijven te benaderen, onderscheiden we vier maten van volwassenheid. Binnen elk stadium zijn algemene huisvestingswensen en -eisen te onderscheiden. Voor kantoorgebruikers sommen we ze hieronder op. Uiteraard gaat het hier om 'gemiddelden'. Niet ieder bedrijf is in een hokje te plaatsen dat exact op deze omschrijving past.

Figuur 15: Visualisatie levenscyclus van kantoorondernemingen



Bron: Stec Groep, 2023.

Tabel 16: Huisvestingswensen en -eisen binnen de levenscyclus van bedrijven

	Start-up	Scale-up	Volwassen	Doorgroei
Aantal werknemers	0 tot 10	10 tot 50	50 tot 100	> 100
Leeftijd	0 tot 5 jaar	5 tot 10 jaar	> 10 jaar	> 10 jaar
Benodigde m^2 kantoor	0 tot 500 m^2	500 tot 1.000 m^2	1.000 tot 5.000 m^2	> 5.000 m^2
Indeling van de ruimte (inpandig)	Open werkplekken, veel ruimte voor brainstormen en overleggen.	Open werkplekken, veel ruimte voor brainstormen en overleggen.	Ruimte voor ontmoeten en tegelijkertijd ruimte om zelfstandig te werken.	Grote kantoorvloeren, mix van ontmoeten, werken en overleggen.
Korrelgrootte van het pand	Kleinschalig, vaak onderdeel van een bedrijfsverzamel-gebouw met gelijkgestemden.	Enige gebruiker van een pand of onderdeel van multitenant gebouw	Enige gebruiker van een pand of onderdeel van multitenant gebouw.	Enige gebruiker van een pand of aantal verdiepingen in omvangrijke panden.
Omgevings-kenmerken	Multifunctionaliteit is een pre. Vaak geclusterd nabij onderwijs of andere specialistische voorzieningen.	Multifunctionaliteit is een pre. Essentieel is een aantrekkelijke bruizende omgeving. Met horeca, winkels en andere functies om de hoek.	Multifunctionaliteit is een pre. Horeca, winkels en andere functies om de hoek. Volwassen bedrijf kan eigenstandiger opereren en is minder omgevingsgevoelig.	Multifunctionaliteit is een pre. OV-bereikbaarheid is belangrijk.
Voorkeur locatietype	Ontstaat vaak op campus of solitair.	OV-knooppunten en centrumlocaties. Betaalbaarheid van belang.	OV-knooppunten en centrumlocaties. Betaalbaarheid minder belangrijk.	Hoogwaardige OV- en centrumknooppunten

7.2 Drie ontwerpopgaven

Op gebouwniveau zien we drie ontwerpopgaven om in de resterende behoefte te voorzien.

7.2.1 Bedrijfsverzamelgebouw

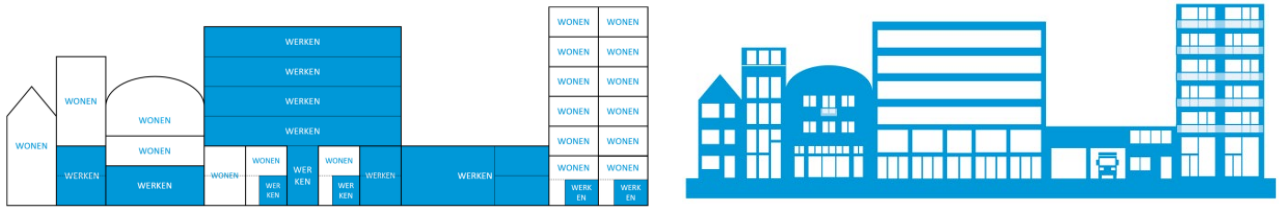
Het bedrijfsverzamelgebouw staat in een gemengd gebied waar wonen, werken en verblijven samenkomen. Nadruk ligt vooral op wonen en werken waarbij ook ruimte is voor ambachtelijke bedrijven zoals een meubelmaker of een naaiatelier. In het pandniveau wordt gemixt. Ruimte voor crossings kantoor tussen en bedrijfsruimte is mogelijk in de openbare ruimtes.

Tabel 17: Indicatief programma bedrijfsverzamelgebouw in Nijmegen

Functie	Toelichting	Streefomvang
Kantoor	• Kleinere kantoorgebruikers, shared office en zelfstandigen. • Co-working spaces en/of serviced offices (mix van regulier en hoogwaardig segment) • (In)formele werklocaties en ontmoetingslocaties. Ook gericht op professionele zelfstandige en cultuur/creatieve ondernemers.	Tot circa 5.000 m²
Bedrijfsruimte	• Kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers in reparatie, bouw en onderhoud, maakindustrie/productie (aansluitend bij circulaire economie: maak, herstel/reparatie, bouw). Kleine tot middelgrote gebruikers, tot circa 1.000-2.000 m2 . In verzamelconcepten kan dit verder oplopen. Een makersplaats zou hier ook passen.	Tot circa 2.000 m²
Voorzieningen	• Kleinschalige (horeca)voorzieningen, ondersteunend aan de kantoor- en bedrijfsfuncties.	Circa 1.000 m²
Wonen	• Wonen met industrieel karakter (lofts, studentenwoningen) of woon-werkunits.	Tot circa 500-1.000 m²

Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 16: Visualisatie bedrijfsverzamelgebouw in gemengd gebied



Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 17: Voorbeelden van cross-overs tussen bedrijfsruimte, kantoren, ateliers en werkplaatsen



Makers van Noord, Waag.org; B-Amsterdam (Amsterdam), Maakgemeenschap de Hoop (Zaanstad) en Vechtclub XL (Utrecht).

7.2.2 Landscraper

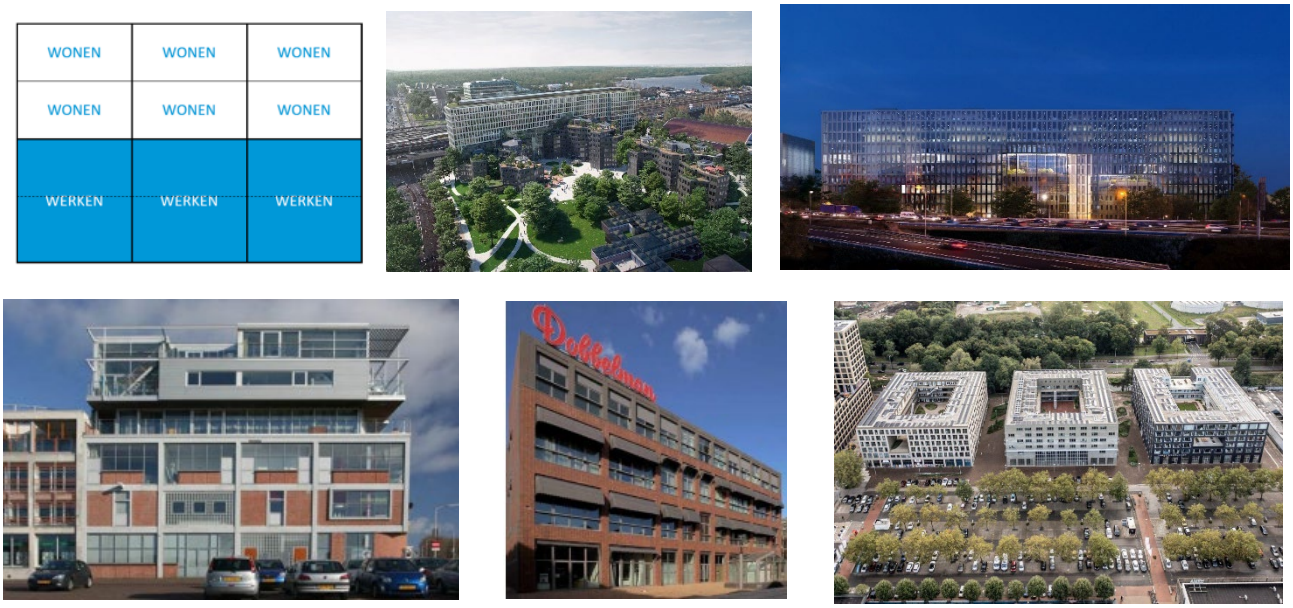
De landscraper is een gebouw dat zich kenmerkt door een horizontale structuur. Het gaat dus niet ver de hoogte in, maar spreidt zich vooral uit over het maaiveld. Een landscraper kan volledig kantoorfunctie hebben of uit een mengvorm bestaan. In de referentiebeelden

Tabel 18: Indicatief programma landscraper in Nijmegen

Functie	Toelichting	Streefomvang
Kantoor	• Hoogwaardige kantoorgebruikers, zowel kleinschalig als (middel)groot. • Co-working spaces en/of serviced offices (mix van regulier en hoogwaardig segment)	Tot circa 5.000 m²
Voorzieningen of werkfuncties (in de plint)	• Kleinschalige (horeca)voorzieningen, ondersteunend aan de kantoor- en bedrijfsfuncties. • Kleinschalige maakbedrijvigheid, ateliers, werkruimte, studio's	Circa 1.000 m²
Wonen	• Hoogstedelijk wonen, appartementen en klein deel hybride woonvormen. Kantoorfuncties als buffer tussen plinten en woonfuncties boven. • Groot aandeel jongeren, maar ook deels ouderen en gezinnen in appartementen en hybride woningen. • Aandeel betaalbaar is vrij groot, logische locatie voor studentenhuisvesting en andere doelgroepen. • Producten die hierbij passen zijn bijvoorbeeld appartementen voor ouderen, lofts, studio's en friends-concepten/deelhuur. Ook shortstay (voor expats) of student hotels.	Tot circa 5.000 m²

Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 18: Visualisatie landscraper (links) en referentiebeelden (rechts)



Bron: Stec Groep, 2023. Referenties: Tripolis-park Amsterdam (boven), van de IJsvis Scheveningen (linksonder) de eigen Dobbelmanfabriek (midden) en De Buurt in Utrecht (rechtsonder)

7.2.3 Sandwich

Het sandwich-model combineert verschillende functies. De functies worden per verdieping ingedeeld en zo van elkaar gescheiden. Een voorbeeld: de plint van het pand bestaat uit horeca, daarboven zijn twee verdiepingen kantoorruimte waardoor er een buffer gecreëerd wordt voor de bovenste vijf verdiepingen met woonfunctie. Het sandwich-model kan nieuw ontwikkeld worden, maar is ook heel interessant bij herstructurering van grootschalige (kantoor)panden.

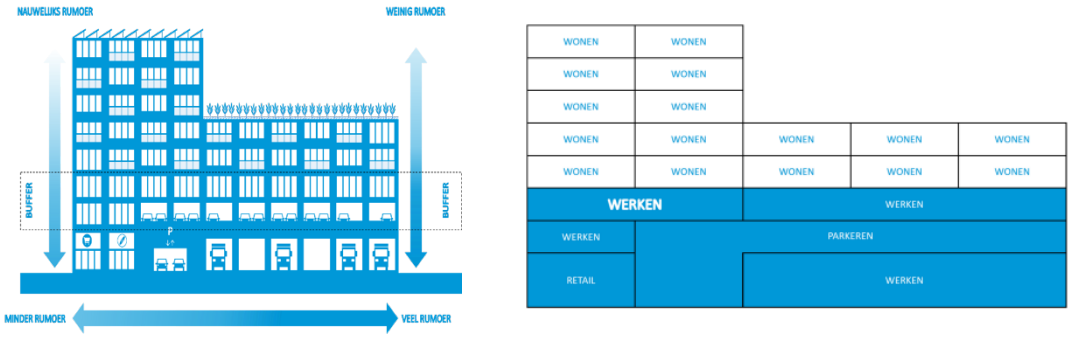
Tabel 19: Indicatief programma landscraper in Nijmegen

Functie	Toelichting	Streefomvang
Kantoor	• Hoogwaardige kantoorgebruikers, zowel kleinschalig als (middel)groot. • Co-working spaces en/of serviced offices (mix van regulier en hoogwaardig segment)	3-4 vloeren van 1.000 m² per vloer

Voorzieningen of werkfuncties (in plint)	• Zelfstandige (horeca)voorzieningen • Kleinschalige maakbedrijvigheid, ateliers, werkruimte, studio's	Plint van circa 1.000 m^2
Wonen	• Hoogstedelijk wonen, appartementen en klein deel hybride woonvormen. Kantoorfuncties als buffer tussen plinten en woonfuncties boven. • Groot aandeel jongeren, maar ook deels ouderen en gezinnen in appartementen en hybride woningen. • Aandeel betaalbaar is vrij groot, logische locatie voor studentenhuisvesting en andere doelgroepen. • Producten die hierbij passen zijn bijvoorbeeld appartementen voor ouderen, lofts, studio's en friends-concepten/deelhuur. Ook shortstay (voor expats) of student hotels.	Circa 5.000 m^2

Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 19: Visualisatie sandwich-model



Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 20: Referentiebeelden sandwich-model



Fenixloods en Schiencentrale Rotterdam (links), Noordgebouw Utrecht (rechtsboven) en Doornroosje

Bijlage: Definities

In deze bijlage is een overzicht van begrippen en definities opgenomen die in het rapport worden gebruikt.

PLANOLOGISCHE DEFINITIE VAN KANTOOR IS LEIDEND

In deze marktanalyse wordt uitgegaan van de planologische definitie van 'het kantoor'. Reden is een uniforme benadering in kantorenprognoses. Alleen op deze manier kunnen conclusies getrokken worden over ontwikkelingen door de tijd heen. Ook kan zo een zuivere confrontatie gemaakt worden tussen de toekomstige uitbreidingsvraag en de bestaande plancapaciteit. We sluiten hierbij dus ook aan bij bestaande regionale onderzoeken naar kantoren, zoals onderzoeken van Bak, NVM en de provinciale behoefteraming kantoren die we op dit moment opstellen.[24]

In het Provinciaal Inpassingsplan van de provincie Utrecht (2018, p. 99) is goed verwoord hoe een kantoor gedefinieerd wordt:

"Het begrip 'zelfstandig kantoor' omvat een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid, dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondergeschikte, aan het kantoor ondersteunende activiteiten. Het begrip zelfstandig kantoor als een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in bijvoorbeeld fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten beschouwing worden gelaten. Deze definitie heeft geen betrekking op ondergeschikte kantoren. Ondergeschikte kantoren zijn kantoren die in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, niet zijnde bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten. Ook moeten parkeervoorzieningen uitdrukkelijk niet worden aangemerkt als onderdeel van een zelfstandig kantoor."

Wel zien we dat in het post COVID-tijdperk een verschuiving opgetreden is in de huisvestingswensen en eisen van kantoorgebruikers (zie ook paragraaf 4.3). Het kantoor als plek om te werken is veranderd in een plek om te ontmoeten en te overleggen. Werken achter de laptop kan nu - door de toenemende digitalisering - ook thuis heel goed. De ruimtevraag voor ontmoetingsfuncties vraagt om een andere invulling van het gebouw, maar ook een multifunctionele omgeving draagt hieraan bij. Toch laat deze verandering onverlet dat in essentie de kantoren zelfstandige eenheden blijven en bureaugebonden werkzaamheden de hoofdzaak van het werk vormen. Als we in het rapport spreken over de ruime definitie van kantoren (dus ook kantoorachtig, bijvoorbeeld kantoren met labfunctie) dan lichten we dit toe

- **Kantoor**: "Onder een kantoor wordt verstaan een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. De definitie van het begrip kantoor als een ruimtelijk zelfstandige eenheid betekent dat kantoren in fabrieken, bedrijfsgebouwen, ziekenhuizen en universiteiten buiten de statistiek worden gelaten." [25]

- **Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo):** "Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. De omschrijving van het verhuurbaar vloeroppervlak is vastgelegd in de NEN 2580. Als vuistregel kan gelden dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 86 procent verhuurbaar is."

[24] Onder andere: rapportages 'Kantoren in Cijfers' van Bak, Cushman & Wakefield (2022) 'Onderzoek Verborgen Leegstand Kantoren provincie Gelderland' en 'Stand van zaken kantorenmarkt 2022' van NVM over de belangrijkste ontwikkelingen op de kantorenmarkt op nationaal en provinciaal niveau in 2022.
[25] Bron: NVM Business, Kantoren in cijfers 2021 p. 9.

- **Totale kantorenvoorraad** is de totale omvang van kantoorruimtes (in m^2 vvo). Het gaat hier om alle in gebruik zijnde en leegstaande kantoren.

- **Kantorenvoorraad in gebruik** is de totale omvang in m^2 vvo van de kantoren in gebruik. De kantorenvoorraad in gebruik wordt als volgt berekend: totale kantorenvoorraad minus leegstaande kantoorruimtes (in m^2 vvo).

- Het **aanbod** vormt het totaal aantal kantoormeters dat aangeboden wordt op de markt op een specifiek moment in de tijd of over een bepaalde periode. Let op: verborgen leegstand en de plancapaciteit op nog onbebouwde kavels vallen niet onder het aanbod.

- **Opnamevolume** is het totaal aantal vierkante meter kantoorruimte dat in een specifieke periode op de vrije markt komt via verhuur- en verkooptransacties.

- **Uitbreidingsvraag** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de regio/gemeente).

Bijlage: Instrumenten

In hoofdstuk 2 verwijzen we naar verschillende instrumenten. In deze bijlage leest u in meer detail over deze instrumenten, hun mogelijke toepassing en voorbeelden.

ADAPTIEF EN PRO-ACTIEF PROGRAMMEREN: HOE WERKT DAT IN DE PRAKTIJK?



De term adaptief programmeren wordt in Nederland op dit moment in de praktijk veelal in de woningmarkt toegepast. Hierbij worden verschillende scenario's geformuleerd (bijvoorbeeld gekoppeld aan een economische ambitie, aan een hogere of lagere arbeidsmigratie en aan de ontwikkeling en het beter vasthouden van de studentenpopulatie als basis voor een grotere economische dynamiek). De scenario's zijn vertaald in concrete kantelpunten om ex durante in beeld te brengen of het scenario zich in werkelijkheid laat zien of dat in de programmering van gebieden kwantitatief of kwalitatief bijgestuurd moet worden. Insteek daarbij is ook kwantitatief en kwalitatief een robuust deel van de programmering te hebben dat in alle scenario's gerealiseerd moet worden om in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te voorzien. [26]

Korte termijn: pro-actief programmeren gericht op doorbouwen
Het huidige tijdsgewricht vraagt naast flexibiliteit en adaptiviteit ook om pro-activiteit om de bouwproductie in gebieden op gang te houden.
Proactief programmeren gaat over het borgen van de bouwproductie, door op de korte termijn sterk in te zetten op die segmenten die robuust zijn (is onder alle omstandigheden nodig), en minder gevoelig zijn voor acute marktontwikkelingen. Zo voorziet u in de korte en lange termijn behoefte en blijft de sector in beweging.

Onderstaande tips helpen u op weg.

Tips om te komen tot een adaptieve en proactieve programmering
Adaptief: ontwikkel scenario's waarmee het speelveld in beeld komt als vertrekpunt voor uw adaptieve programmering. Zorg ervoor dat u het hele speelveld inzichtelijk hebt, met zowel positieve als negatieve toekomstbeelden. U kunt dan uiteraard de ambitie stellen om te groeien maar als deze groei door omstandigheden achter blijft, kunt u tijdig bijsturen. Signaleer daarbij de kantelpunten die het meeste effect hebben op de programmering. Om bij te kunnen sturen is het noodzakelijk om te weten wanneer dit nodig is.
Proactief: maak bij korte termijn keuzes de scenario's voor lange termijn leidend. Kom zo 'los' van de acute marktdruk en blijf bouwen voor lange termijn behoefte.

Adaptief: werken met 'no-regret'-acties in de programmering: een adaptieve programmering moet robuust zijn onder veranderde omstandigheden. Wanneer de noodzaak zich voordoet om over te stappen op een ander ontwikkelpad is het essentieel dat uw programmering (grotendeels) overeind blijft. Het is belangrijk te kiezen voor zogenaamde 'no-regret'-acties, die onder alle scenario's een goede keuze zijn. Bijvoorbeeld: zet 80% van de kantorenbouwprogrammering in voor plannen die kwalitatief gezien aansluiten bij alle ontwikkelpaden.
Proactief: focus bij het op gang houden van de bouwstroom op no-regret-locaties, bijvoorbeeld in het centrum en de binnenstad. Geef daar die zet door onzekerheid weg te nemen door capaciteit en financiële middelen in de grondexploitatie beschikbaar te maken als dat nodig is vanuit versterking van de brede welvaart.

[26] Stec Groep in opdracht van gemeente Maastricht, 2019, zie ook: Adaptieve woningbouwprogrammering, Platform31, 2020.

Adaptief: behoud daarnaast adaptieve 'speelruimte' in de programmering: als u grotendeels kiest voor robuuste plannen, kunt u het overige deel van de programmering gebruiken als flexibele 'speelruimte'. Bijvoorbeeld om bepaalde doelgroepen te bedienen, of om broedkamermilieus mogelijk te maken.
Proactief: kijk wat wel kan. Het is belangrijk in te zetten op die segmenten die minder afhankelijk zijn van de markt. Dus starters en doorstarters, en spin off van de campussen.

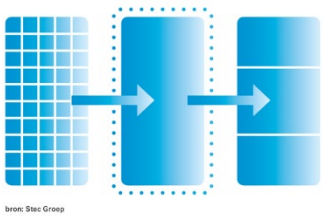
Adaptief: breng monitoring op orde voor zowel op de vraagkant als de aanbodkant van de kantorenmarkt. Hoe ontwikkelt de vraag zich: hoe staat het ervoor met de benoemde kantelpunten. Interessante kantelpunten zijn: de leegstandsontwikkeling en de werkgelegenheidsontwikkeling. Maar ook: hoe ontwikkelt het aanbod in de kantorenmarkt zich in de bestaande voorraad (kwalitatief, onttrekkingen en transformaties) en in de planvorming en realisatie.
Proactief: monitor voortgang en inventariseer belemmeringen en kansen voor de voortgang van de bouwproductie voor kantoren. Waar ontstaan knelpunten om de kantoorontwikkeling op gang te houden? Zo krijgt u scherp op tafel wat nodig is om het onderdeel kantoren in bouwprojecten een zet te geven.

Adaptief: zorg voor een passende procesarchitectuur: op basis van de monitoring ontstaat een gerichte basis voor overleg met kantorenmarktpartners om ook kort op de bal te zitten. Denk aan periodiek overleg met ICT-bedrijven en de campussen, ontwikkelaars, beleggers en makelaars om gezamenlijk te bespreken om wat aanscherpingen de kantorenprogrammering vraagt. Regelmatig bij elkaar komen betekent niet dat er ook (half)jaarlijks van koers gewisseld moet worden, maar door blijvend
te monitoren en de gevolgen hiervan te bespreken wordt sturen op incidenten voorkomen. Kortom: scherp het gesprek blijven voeren en met elkaar afspreken wanneer ingrijpen zinvol is.
Proactief: Intensiveer samenwerking met uw samenwerkingspartners, werk met een doorbouwteam, waarin u werkt volgens de plan-do-check-act-principe. Samen bereikt u meer!

Adaptief: zet instrumenten in om kantoorontwikkeling aan te jagen en de programmering niet 'vol' te laten lopen met onbenutte plancapaciteit. Bijvoorbeeld bouwplichten opnemen om voorkomen dat plannen te lang op de plank blijft liggen. Bijvoorbeeld 'use it or lose it' principes in anterieure overeenkomsten en contracten: binnen x jaar bouwen, anders vervallen bouwmogelijkheden zodat ruimte ontstaat voor plannen die wel gerealiseerd kunnen worden.
Proactief: kijk samen wat wel kan, organiseer kansrijke segmenten in een bouwstroom, waardoor opgaven wat groter zijn, en u meer zekerheden kunt bieden aan bouwers en ontwikkelaars.

WAT IS STEDELIJKE KAVELRUIL EN WAT KAN HET BETEKENEN IN DE KANTORENMARKT?

Bij stedelijke kavelruil (als nieuw instrument onder de Omgevingswet) is geen sprake van verwerving, maar juist van uitruil van eigendommen in een gebied om een nieuwe gewenste, bijvoorbeeld intensievere, ontwikkeling mogelijk te maken (bijvoorbeeld versterking van hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus als onderdeel van de verstedelijkingstrategie). Alle eigenaren in het gebied dragen tijdelijk hun grond- en vastgoedeigendomsrechten over aan een (op te richten) gebiedsontwikkelingsmaatschappij, tegen de waarde bij het huidige gebruik. De ontwikkelingsmaatschappij werkt vervolgens aan de herontwikkeling. Daarna krijgen de oorspronkelijke eigenaren weer eigendomsrechten toegewezen, gelijk aan hun oorspronkelijk aandeel in het gebied of ze worden gecompenseerd voor eventueel verlies van hun rechten. Alle eigenaren profiteren van de waardevermeerdering, maar dragen ook, naar rato van hun aandeel in de waardestijging, bij aan de herontwikkelingskosten voor de versterking van het centrumplan.



bron: Stec Groep

WERKEN MET PORTFOLIO'S OM OVERAANBOD OP TE LOSSEN

In dit arrangement is het de bedoeling om een kwantitatieve en kwalitatieve balans te maken door gewenste en kansrijke plekken voor kantoren te versterken (zoals kantoren in het centrum en stationsmilieu) en minder kansrijke/onaantrekkelijke plekken langzaam te transformeren, herbestemmen of af te stoten. Dit arrangement is toegepast op onder andere Brainpark in Rotterdam en in de gemeente Nieuwegein als basis gebruikt voor arrangementen. De waarde van commercieel vastgoed bestaat uit huuropbrengst, vastgoedwaarde en afschrijving. Door dit in een gezamenlijk fonds onder te brengen en hieruit aandelen te vergeven naar rato van inbreng ontstaat een speelveld waarin transformatie, herbestemming en versterking op gang kan komen. Uit het fonds worden huurders verleid om te verhuizen naar de meest aantrekkelijke locatie (waar op termijn een hogere huur mogelijk is), worden de kosten voor het verbeteren van de uitstraling en transformatie bekostigd en is beheer mogelijk.

Een dergelijk arrangement kan dienen als inspiratie voor het versterken van kantoorontwikkeling in het centrum en stationsmilieu in Nijmegen. Naar de toekomst is de verwachting dat de vraag daalt gezien de veranderde marktomstandigheden. De veranderde marktpositie en toekomstverwachting heeft een negatief effect op de waardeontwikkeling. De voorraad en het aanbod moeten op sommige locaties krimpen om de markt beter te laten functioneren, prijzen en rendementen te laten stijgen en incourante locaties uit de markt te nemen, met inbegrip van de belangen van eigenaren.

Een sterke en toekomstgerichte visie is nodig om binnen de kantorenmarkt transitie- en concentratiegebieden te identificeren. Dit rapport kan dienen als analytische input en beleidsmatige basis hiervoor. Bovendien is samenwerking met marktpartijen essentieel om stappen vooruit te zetten. Er moet ook bij beleidsmakers, projectleiders en bestuurders een besef en gevoel van urgentie zijn het onderbelichten van kantorenprogramma in gebiedsontwikkelingen op geëigende locaties zoals de stationsomgeving ongewenst is voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Nijmegen. Doorgaan op de huidige voet leidt tot verschraling van de vestigingsmilieus van Nijmegen en de mogelijkheden die kansrijke bedrijven hebben om door te groeien in de stad. Dit heeft ongewenste effecten op de (diversiteit van de) werkgelegenheidsontwikkeling maar ook bredere maatschappelijke effecten, zie advies 1)
Huurders worden gebundeld op de meest kansrijke plekken. Ouder, minder aantrekkelijk vastgoed of gebieden worden (op termijn) uit de markt gehaald. Omdat het eigendom niet versnipperd is, maar ondergebracht in een fonds (inbreng naar rato, onafhankelijk bepaald) profiteren alle partijen van de ingreep. Hierdoor ontstaat een gezondere markt voor kantoorgebouwen en plekken met toekomstwaarde (goede bereikbaarheid OV en auto, voldoende parkeermogelijkheden, flexibiliteit, looproutes verbeteren, profiel, et cetera).



VERHANDELBARE ONTWIKKELRECHTEN EN –PLICHTEN

Verhandelbare rechten en plichten zijn gebaseerd op het uitgangspunt om rechten uit de markt worden genomen en dat deze worden verplaatst. Het bijzondere aan verhandelbare rechten en plichten is dat dit principe een bredere toepassing kan hebben, bijvoorbeeld tussen verschillende vastgoedsegmenten. Zo kan recht worden gedaan aan verschillen in het opbrengend vermogen van verschillende bestemmingen in de grondexploitatie.

Belangrijk voor het gebruik van vereveningsarrangementen zoals verhandelbare rechten en plichten is om allereerst afspraken te maken over de vanuit commercieel perspectief aantrekkelijke en minder aantrekkelijke functies in de beoogde programma's voor een bepaalde specifieke gebiedsontwikkeling. en dat dit wordt verankerd in een omgevingsvisie of omgevingsplan. Deze denkwijze van 'dynamisch voorraadbeheer' of 'salderen' sluit sterk aan bij de denkwijze van de Omgevingswet, waarin binnen de gemeente keuze gemaakt kan worden voor een gebiedsgerichte invulling van spelregels. Hierdoor vergroot het speelveld voor dit soort arrangementen aanzienlijk, zonder dat de wetgeving voor verhandelbare rechten daadwerkelijk verandert.

HANDREIKING INSTRUMENTEN BETAALBAARHEID

Voor de provincie Gelderland stelt Stec Groep momenteel de 'Handreiking betaalbare woningen' op. De handreiking gaat in op instrumenten die woningen betaal- en beschikbaar kunnen maken én houden. Één van deze instrumenten is het vereveningsfonds (ook wel volkshuisvestingsfonds genoemd) en een veelvoorkomend instrument op de woningmarkt.

In het vereveningsfonds worden opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen verevend. De verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma vertalen zich in een heffing. De ontvangen heffing belandt in het fonds en kan worden benut door toegelaten instellingen om extra sociale huur in andere plannen te laten realiseren. Een vereveningsfonds is in een gemeentelijke verordening geregeld.

Om een vereveningsfonds (ook buiten de woningmarkt) goed te laten werken zijn een aantal randvoorwaarden belangrijk, waaronder:

- **Aansluiting bij prijspeil:** het bedrag dat in het vereveningsfonds landt moet aansluiten bij het prijspeil waarvoor de functies ontwikkeld worden. Regelmatige indexatie of het residueel vaststellen van het waardeverschil tussen functies is dan ook essentieel.
- **Voldoende locaties:** er moeten voldoende locaties (uitbreiding of transformatie) beschikbaar zijn om verevening tot stand te laten komen.

Bijlage: Gespreksverslagen

Gespreksverslag eerste bijeenkomst voor belanghebbenden

Datum : 16 januari 2023
Tijd : 13.00 – 15.30 uur
Onderwerp : Kantorenmarktonderzoek gemeente Nijmegen - Stec Groep

Dialoog tijdens presentatie Stec Groep:

- Aanwezigen ervaren ook dat kantoorgebruikers kleiner in hun jas gaan zitten en ruimtes anders gaan gebruiken. Meer focus op ontmoeten in plaats van werken. Daarnaast zijn een aantal bedrijven minder georiënteerd op Nijmegen. Ze trekken naar provinciehoofdsteden zoals Arnhem, de Randstad of andere locaties in Nederland. Een van de redenen die hiervoor genoemd is, is de reistijd. Reistijd naar Nijmegen toe, maar ook binnen Nijmegen (autobereikbaarheid).
- Genoemd wordt dat het aantal arbeidsplaatsen dat in kantoren laag lijkt gezien de aanwezigheid van de campus Heijendaal. Stec Groep noemt dat de gebouwen met andere functies dan kantoor (onderwijs, bijeenkomst etc.) niet geschaard kunnen onder een zelfstandig kantoor. Als deze arbeidsplaatsen wel meegenomen zouden worden in de raming, dan zou dat vertroebeling betekenen in vergelijking met andere kantorenonderzoeken. Het is wel van belang om de werkgelegenheid op de campussen explicieter te benoemen, ook al vallen ze in de statistieken niet onder ‘kantoorwerkgelegenheid’. Want de campussen zijn wel hele belangrijke werklocaties. Ook vanwege potentiële spin-off.
- Er wordt centralisatie gezien van kantoorgebruikers in het centrum en het Keizer Karelplein. Concentratie rondom het station ontbreekt. Enkele aanwezigen geven aan dat de mogelijkheden om kantoren rondom het station te ontwikkelen nu niet optimaal zijn. In Nijmegen – en daarbuiten – is het investeringslandschap rondom kantoren onderbelicht geraakt. Investeren in kantoren is momenteel risicovoller dan wonen in de ogen van hypotheekverstrekkers en banken. Onder andere door de hoge bouwkosten, OZB belasting, onrust op de markt en eisen rondom duurzaamheid, circulariteit en ontmoeten. Het moderne sustainable bouwen is daardoor ook minder interessant.
- Een aanwezige is benieuwd naar de ontwikkeling van energielabels de laatste jaren. Stec Groep onderzoekt de mogelijkheden om dit inzichtelijk te maken.
- Nijmegen Noord (ontwikkeling Lent) wordt gezien als aparte locatie en toekomstig aandachtsgebied. Aanwezigen zijn het niet helemaal eens of het verstandig is om een nieuwe kantoorlocatie te ontwikkelen hier omdat het relatief dichtbij het station is. Anderzijds is het lastig om binnen het stationsgebied nieuwe, moderne kantoren te ontwikkelen. Of bestaande kantoren te moderniseren.
- Een vraag die gesteld is luidt: zijn er in meerdere steden de trend zichtbaar dat steden (bewust of onbewust) de kern van de economie overeind houden en de schil meer loslaten? In Nijmegen is meer ingezet op campussen/ICT in Nijmegen en daarom kunnen reguliere kantoorgebruikers onderbelicht geraakt zijn. Een ander voorbeeld hiervan genoemd is Eindhoven. De stad staat bekend om de technologische niche. Kantoren die hiermee te maken hebben willen ook vooral rondom het moederbedrijf vestigen (spin-offs) en niet per se rondom het station Eindhoven (terwijl hier wel ontwikkeld gaat worden).

- Vragen die voor Nijmegen van belang zijn zijn: wie wil/kun je aantrekken en waar wil je dan (nieuwe) kantoren ontwikkelen? Of: welke omstandigheden moet je creëren om bepaalde gebruikers aan te trekken? Stationsgebied is nu niet hét multifunctionele gebied waar veel behoefte aan is. Het Stationsgebied staat daarmee nu wel op een kruising: als er nu niet iets gebeurt bestaat het risico dat het 'van je weg loopt' en er geen toekomstbestendig gemengd gebied ontstaat. Nu actie is dus cruciaal.

Hoofdpunten gesprekstafel 1:

Bedrijvenprofielen: inzet op Health, High Tech en ICT

Ontwikkeling businesscase NTC vraagt om een marktprijs van € 300 per vierkante meter. Dit zijn niet de prijzen die in Nijmegen gevraagd kunnen worden. Betekent dat er specifieke acquisitie nodig is om partijen voor vestiging op NTC te interesseren. De bedrijvenprofielen die Nijmegen het beste kan aantrekken: Health, High Tech en ICT. Uitstroom Mercator en campus Heijendaal: biedt geschikte (kantoor-)ruimte o.a. op/rond NTC. Wanneer de gemeente wil inzetten op een bepaald profiel voor de bedrijvigheid moet de overheid daadkrachtig zijn en duidelijk inzetten op de lange termijn. Keuzes maken (en aan die keuzes vasthouden) loont: wie kiest wordt gekozen!

Centraal station en centrum

Het station voelt niet als een kantorenlocatie. Als de het centrum en centraal station aantrekkelijk willen worden voor kantoorgebruikers, dan moet er een grotere mix van functies komen met flexibele concepten. Herontwikkeling hier mogelijk.

Hoe aanwezigen over het stationsgebied denken:

- Je komt bij het station geen kantorenstad binnen.
- De korrelgrootte van de kantoorgebouwen klopt niet met de korrelgrootte van de gebruikers rond het CS.
- Er is behoefte aan nieuwbouw met kwaliteit van vloervelden van minimaal 1.000 – 1.500 m2, enkele lagen (2-3 lagen), flexibele concepten en multifunctioneel.
- Ook is er behoefte aan nieuwbouw van 500 – 1.000 m2 kantoren nieuw in een dynamische omgeving met een beetje wonen, horeca, een winkeltje, etc. etc. Mixed use.
- Niet zo hoog, maximaal 4 lagen is interessant.

Multifunctioneel en flexibel is interessant

Interessant zijn hybride kantoorgebouwen (met verschillende functies en flexibele indeling). Oninteressant zijn kantoortorens. Als je als gemeente kantoren wilt toevoegen, moet je verplichte percentages opleggen (bijvoorbeeld 20%). Anders wordt het niet gerealiseerd.

Verduurzaming op gang komen door nieuwbouw en afschrijving van incourante panden

Slechts 1/3 van de kantoorpanden in Nijmegen voldoet aan energielabel C. Deelnemers aan tafel geven aan dat als er nieuwbouw kantoren toegevoegd wordt dit vanzelf synchroon gaat lopen: de kantoorpanden die niet aan label c voldoen verdwijnen vanzelf uit de markt. Circulair bouwen zou verplicht kunnen worden bij herontwikkeling. Beleggers gaan al voor BREEAM excellent.

Hoofdpunten gesprekstafel 2:

Gebouwen en gebieden veranderen – op naar de verticale stad

Wat sterk naar voren komt is dat de bedrijfsruimte anders gebruikt wordt. Waar vroeger het kantoor puur een werkplek was, zijn kantoren nu een ontmoetingsplek. Nieuwe kantoorlocaties zijn vooral aantrekkelijk als het gemengd is. Er moet in de omgeving nageborreld en gegeten kunnen worden. Wel moeten kantoren meer individuele plekken hebben zodat men kan videobellen zonder elkaar te storen. Gebouwen zijn tegenwoordig vooral bedrijfsverzamelgebouwen. Er worden bijna geen gebouwen meer in hun volledigheid aan één huurder verhuurd. De vraag naar locaties zit vooral onder de 1.000 meter en in een mix. Op naar de verticale stad!

Reistijd belangrijk
De ondernemers hameren er op dat de reistijd van grote invloed is. Veel bedrijven vinden het centrum minder aantrekkelijk vanwege de lange reistijd met de auto om Nijmegen uit te komen. Het OV is belangrijk voor gebruikers maar wel alleen de trein, de bus blijft onderbenut. Ook het gebrek aan parkeerplekken in de centrum locaties zorgt dat de locaties minder aantrekkelijk zijn. De fiets is van groot belang voor werknemers tegenwoordig. Ook de snelfietsroute Arnhem – Nijmegen wordt veel gebruikt.

Breed oriëntatiegebied van bedrijven en hybride werken speelt mee in locatiekeuze
De vestigingsdynamiek van bedrijven in Nijmegen is niet kwantitatief onderzocht, maar een aanwezige noemt dat bedrijven in die Nijmegen uit verschillende plekken uit Nederland komen. Specifiek is diegene opgevallen dat de ligging van Nijmegen gunstig is voor bedrijven, bijvoorbeeld uit Brabant die op zoek zijn naar een stedelijke context in Gelderland. Verder is genoemd dat de omvang van het kantoor meespeelt in de vestigingsdynamiek. Veel bedrijven schalen af in omvang door het hybride werken. Vastgoedbeleggers vinden voor een ietwat langere tijd Nijmegen onaantrekkelijker om te beleggen. Lokale beleggers spelen daarom een belangrijkere rol.

Verduurzaming
De verduurzaming maakt beleggen ook lastiger omdat de bouw duurder wordt. Makelaars zien dat kantoorgebruikers uit het centrum of historische panden vertrekken omdat de energiekosten daar simpelweg te hoog zijn. Desondanks dat ze in eerste instantie het karakter van de locatie erg aantrekkelijk vinden. Het centrumgebied is namelijk dé plek voor ontmoeting. Daardoor landen bedrijven in panden met een betere energieprestatie op een andere locaties.

Hoofdpunten gesprekstafel 3:

Niet weinig vraag, maar te weinig courant aanbod
Het ligt niet aan de vraag, maar het beperkte aanbod in de gemeente. Zeker snelle groeiers hebben zelf onvoldoende schaal om voldoende aantrekkingskracht te hebben. De problemen voor huisvesting is er met name voor bedrijven die tussen starter en groot MKB zitten (tussen 5 en 75 fte). Deze bedrijven hebben vooral vraag naar flexibele huisvesting en een goede omgeving voor sociale activiteiten. Voor een bepaald type ondernemingen kan parkeren momenteel een belemmering zijn. Voor banken zijn kantoren nauwelijks financierbaar waren vanaf 2008 tot aan vrij recent toe.

Ontwikkelruimte rondom station
De ratio kantoren in het stationsgebied is met 22% erg laag. Dit op is opvallend en verontrustend. Arnhem zou 30% hebben, echte kantoorsteden 50% of meer. Tegelijkertijd liggen er rondom het station veel gronden braak maar worden niet ontwikkeld. Dit remt de ontwikkeling van nieuw aanbod en dat kan een reden zijn voor een lager percentage in Nijmegen. Het gebied KKP zou in de opvang van kantoren op korte termijn kunnen voorzien, het stationsgebied zal nog wat langer duren. Als overheid moet je altijd kantoorfuncties afdwingen bij ontwikkelingen. Zeker bij een knooppunt als een CS moet je profiteren van dit knooppunt door daar ook voldoende werkplekken te creëren. Gebied rondom Dukenburg is ook nog genoemd door een aanwezige als interessante locatie.

Verborgen dynamiek
Veel van de dynamiek is verborgen omdat transacties onderhands gaan, dus zonder dat er makelaars bij betrokken zijn.

Samenwerking zoeken tussen wetenschap en bedrijfsleven
Ook hebben veel gebouwen in Nijmegen de functie van onderwijs of zorg. Deze gebouwen hebben in vierkante meters een grote omvang in de gemeente. Er is uitgesproken dat er behoefte is aan samenwerking tussen wetenschap en bedrijfsleven. Daarnaast wordt er achterstallig onderhoud ervaren in kantoorruimte met labruimte.

Gespreksverslag tweede bijeenkomst voor belanghebbenden

Datum : 13 maart 2023
Tijd : 13.00 – 16.00 uur
Onderwerp : Kantorenmarktonderzoek gemeente Nijmegen - Stec Groep

Dialoog tijdens presentatie Stec Groep

- Welke instrumenten heeft de gemeente nodig? Publiek rechtelijk borgen is het probleem niet. Vooral bestuurlijke wil nodig (rug recht houden) en ontwikkelstrategie. Zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk (wordt al geborgd). Bijvoorbeeld privaatrechtelijk = streepjescode door in tenders / anterieure overeenkomsten minimale vierkante meters kantoor in plannen te eisen.
- Plancapaciteit kantoren: nuancering dat het niet hoeft te betekenen dat op de locatie ook daadwerkelijk kantoren landen. Er zijn ook andere functies mogelijk volgens sommige bestemmingsplannen.
- Ondernemers willen ontwikkelingen volgen in gemeente Nijmegen. Nu belandt het vaak in een ‘black box’. Ondernemers zouden graag meer betrokken worden bij het proces: welke stappen worden gezet, wanneer en waarom?

Wrap up gesprekstafels

Vier punten vanuit belanghebbenden om gemeente Nijmegen mee te geven voor vervolg:

1 Commitment, afspraken maken met betrokken partijen, relatiebeheer met ondernemers, transparantie en voorspelbaarheid zijn belangrijk voor een goed proces. Gemeente hiervoor vooral aan zet. Bijvoorbeeld door nieuwsbrieven te publiceren of de actuele stand van zaken rondom projecten of relevante beleidsdocumenten rond te mailen. Korte lijntjes onderhouden tussen gemeente en ondernemers en bij wisselingen een warme overdracht organiseren.

2 Verhuistrein in gang zetten. Behoefte aan kantoren voor bedrijven rond 10 – 20 fte. Voorzieningen hierbij ook belangrijk. Bedrijven met 100+ fte creëren eigen voorzieningen en trekken kleinere bedrijven aan. Bieden van doorgroeimogelijkheden. Ontwikkelaars aan zet om dit te ontwikkelen. Gemeente om locaties toe te wijzen. Makelaars zien vooral een tekort aan kantoorruimte tussen 100 en 1.000 m2.

3 Voor het aanwijzen van locaties zijn vooral het station en het centrumgebied interessant. Neem bijvoorbeeld het Keizer Karel Plein. Deze locaties zijn hét visitekaartje voor de stad. Ook voorzien ze in die mix van functies waar kantoorgebruikers behoefte aan hebben. Het is een plek waar wonen en werken samen komen. Voor het prioriteren van deze locatie is de gemeente aan zet, voor de ontwikkeling ontwikkelaars en ondernemers nodig.

4 Nu het moment om een visie te creëren met duidelijke richtlijnen. Het moet een gedragen document zijn en tot stand gekomen zijn in een samenwerking tussen gemeente, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en ondernemers. In de visie moet opgenomen worden:

- Beschrijving en prioritering van het sandwichmodel (gemixt kantoor) en belang van multifunctionele en levendige omgeving.
- Inhoudelijke kaders, richtlijnen en maxima/minima van verplichte vierkante meters kantoor. Ook inschatting van een tijdlijn en processtappen.