



KANTORENVISIE FOODVALLEY 2019- 2027

23 juli 2019

KANTORENVISIE FOODVALLEY 2019- 2027

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding, doel en vraagstelling	3
1.2. Totstandkoming	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Methodiek en uitgangspunten	5
3. Vraag naar kantoren	7
3.1. Kenmerken economie Foodvalley	7
3.2. Ruimtebehoefte anno 2018	9
3.3. Toekomstige ruimtebehoefte	9
3.4. Toekomstverwachtingen kwalitatief	11
4. Aanbod Kantoren	14
4.1. Kwantitatief	14
4.2. Toekomstige ontwikkeling	16
4.3. Kwalitatief: kantorenmilieus	18
5. Vraag-aanbodconfrontatie	22
5.1. Uitkomsten confrontatie	22
5.2. Vervangingsvraag	22
5.3. Perspectieven per kantoormilieu	23
6. Perspectieven voor kantoren in foodvalley	27
6.1. Vertrekpunten en perspectievenkaart	27
6.2. Perspectieven per kantorenlocatie	30
7. Conclusies	35
7.1. Kwantitatief	35
7.2. Kwalitatief	36
Bijlage 1: Respondenten en betrokkenen	38
Bijlage 2: Gehanteerde uitgangspunten	39

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING, DOEL EN VRAAGSTELLING

In februari 2011 zijn de gemeenten Ede, Veenendaal, Wageningen, Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen en Scherpenzeel gestart met een formele samenwerking onder de naam Regio Foodvalley. Inmiddels werken in de regio overheden, ondernemers, onderwijs- en kennisinstellingen samen met als doel het vestigingsklimaat te bevorderen en ondernemen, wonen, werken en studeren aantrekkelijk te maken in de regio.

Belangrijk voor een goed vestigingsklimaat zijn goede werklocaties (kantoorlocaties en bedrijventerreinen). In het voorjaar van 2018 heeft Foodvalley Bureau BUITEN de opdracht gegund om met de partijen in de regio een regionale kantorenvisie met programmering op te stellen. Het doel daarvan: tot een gedifferentieerd aanbod aan kantoren en kantoorlocaties te komen, dat aansluit op de toekomstige vraag naar kantoren en bijdraagt aan het realiseren van de ambities van de regio Foodvalley.

De visie en de programmeringsafspraken zijn nodig omdat er in de regio enerzijds leegstand van kantoren is en het tegelijkertijd de vraag is of kwalitatief voldoende wordt ingespeeld op de toekomstige vraag naar kantoren. Er is provinciaal beleid, maar er zijn er verschillen tussen Gelderland en Utrecht en ook binnen de regio is er behoefte aan afstemming.

De centrale vraag in dit stuk is als volgt: *Welke kantoorlocaties zijn nodig om de ambities van de Regio Foodvalley maximaal te realiseren en tegelijkertijd het lokale en regionale bedrijfsleven optimaal te blijven accommoderen?*

De Kantorenvisie Foodvalley biedt hier antwoord op. De visie is doorvertaald naar een afsprakenkader, waarin afspraken tussen gemeenten onderling en beide provincies worden gemaakt. Het afsprakenkader is in een separaat document vervat.

1.2. TOTSTANDKOMING

De kantorenvisie Foodvalley is tot stand gekomen in samenwerking met de werkgroep, die bestaat uit ambtenaren van de 8 gemeenten en de provincie Gelderland (waarbij Rhenen, Renswoude en Scherpenzeel en de provincie Utrecht agendalid zijn). Grofweg zijn de volgende stappen ondernomen:

- gesprekken met de wethouders van de 8 gemeenten over de kantorenmarkt, met uitzondering van de gemeente Barneveld, waarmee om agendatechnische redenen geen afspraak gemaakt is. Rhenen en Renswoude zijn ambtelijk betrokken;
- gesprekken met gedeputeerde Scheffer (provincie Gelderland) en gedeputeerde Maasdam van de provincie Utrecht;
- een gesprek met de directeur van de Regio Foodvalley (Gert Boeve);
- verdiepende interviews met Oost NL, VNO NCW, Hutten bedrijfsmakelaardij en Cushman & Wakefield;
- telefonische interviews met bedrijven uit twee regionale focus-sectoren: de Food en IT-sector;
- aanlevering van gegevens over werkgelegenheid, kantorenvorraad (groot- en kleinschalig), leegstand, (verborgen) plancapaciteit door de provincie Gelderland en de gemeenten;
- schouw door Bureau BUITEN van de verschillende kantoorlocaties;
- drie bestuurlijke bijeenkomsten met de wethouders van de betrokken gemeenten;

- bustour met de betrokken ambtenaren langs een aantal belangrijke kantoorlocaties, met een beoordeling (top 3 goede en minder goede eigenschappen) per locatie;
- verschillende bijeenkomsten van de werkgroep gedurende het hele proces, waarin proces en inhoud is besproken.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de gesprekspartners van de gesprekken en interviews.

1.3. LEESWIJZER

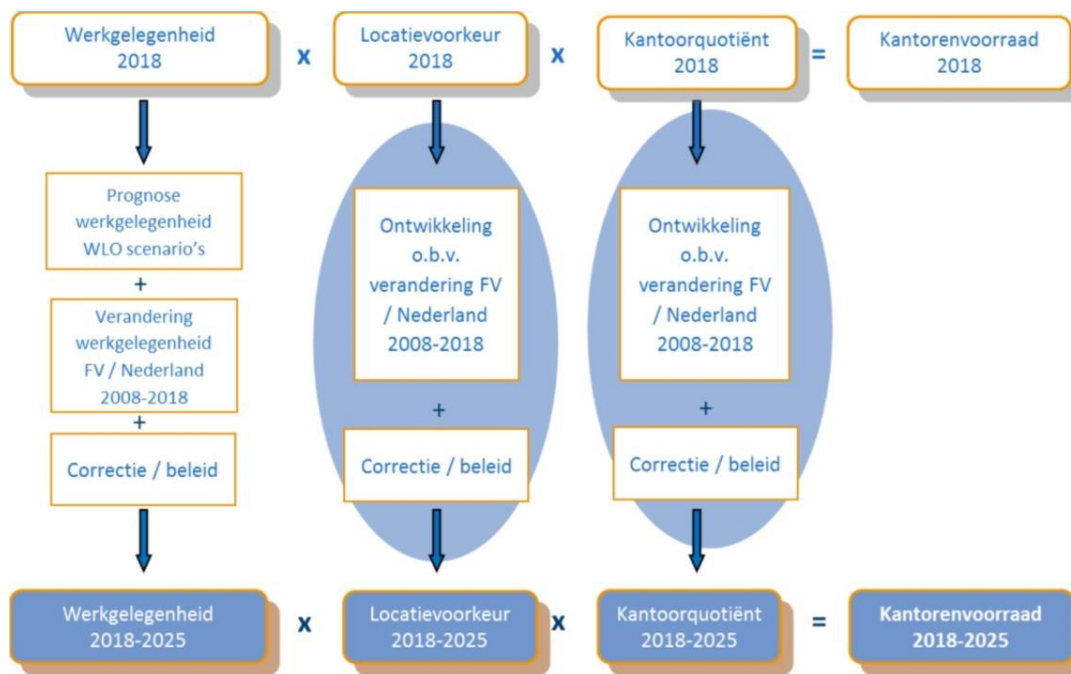
In dit document gaan we eerst in op de methodiek die is gehanteerd voor het bepalen van de toekomstige vraag naar kantoren. Vervolgens gaan we in op de huidige en toekomstige vraag naar kantoren (hoofdstuk 4). Daarna schetsen we een beeld van de huidige en toekomstige voorraad kantoren. In hoofdstuk 5 leggen we vraag en voorraad naast elkaar, zowel kwantitatief als kwalitatief. In hoofdstuk 6 vertalen we dit naar de verschillende kantoorlocaties in de regio en schetsen we per locatie een toekomstperspectief. Conclusies komen naar voren in hoofdstuk 7.



2. METHODIEK EN UITGANGSPUNTEN

Voor de vraagaming hanteren we de kantoorquotiëntenmethode. De gehanteerde formule voor de kantoorquotiëntenmethode is als volgt:

*Toekomstige ruimtebehoefte = ontwikkeling werkgelegenheid * Kantorenvoorkeuren (KV= aandeel werkgelegenheid per sector in kantoren) * Ruimtegebruik per baan (KQ).*



We hanteren in de vraagaming twee scenario's: scenario hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), uitgebracht in 2015 door het CPB en PBL. Meer informatie over de WLO scenario's staat in het kader hiernaast. De WLO scenario's hebben we regio specifiek gemaakt op basis van historische groei en gebiedskenmerken voor Foodvalley. De gehanteerde groeicijfers (WLO en Foodvalley-specifiek) en de methodiek van de vraagaming zijn weergegeven in bijlage 2.

WLO-scenario's

De meest recente WLO-scenario's zijn opgesteld in 2015. De WLO-scenario's geven een doorkijk naar de (verwachte) toekomst, op de middellange termijn (2030) en op de lange termijn (2050). De WLO is de basis voor veel beleidsbeslissingen op gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland.

Er zijn twee WLO-scenario's. In scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1% per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Het scenario Hoog combineert een hoge economische groei van 2% per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. Deze scenario's zijn beleidsarm ingevuld. Ze bieden daardoor een inzicht in toekomstige knelpunten en kansen en vormen zo een kader om na te denken over (toekomstig) beleid.

In dit onderzoek zijn de WLO-scenario's regiospecifiek gemaakt, omdat we er niet vanuit kunnen gaan dat de regio Foodvalley zich precies ontwikkelt zoals Nederland dat doet. Daarom hebben we de WLO scenario's aangepast o.b.v. feitelijk gerealiseerde historische groei en gebiedskenmerken (zoals aangepaste groeicijfers voor de ICT en Food). In bijlage 2 zijn de gehanteerde groeicijfers per sector weergegeven.

De raming gaat voor alle getallen uit van solitaire kantoren: dat wil zeggen panden op adressen waar alléén de functie 'kantoor' op ligt. Dat sluit panden met een bedrijfshal waar een deel (dit kan een groot deel zijn) kantoor van is, uit. De volgende bronnen zijn gebruikt in de raming:

- gegevens over grootschalige kantoren ($>500\text{ m}^2$) in dit rapport zijn afkomstig van Bak (via provincie Gelderland);
- gegevens over kleinschalige kantoren ($<500\text{ m}^2$) zijn aangeleverd door de gemeenten zelf vanuit de BAG-registratie;
- gegevens over leegstand, plancapaciteit en (verborgen) plancapaciteit zijn aangeleverd door de gemeenten zelf.

De gebruikte cijfers in de analyse dateren uit 2017. De reden hiervoor is dat de cijfers van 2018 nog niet beschikbaar waren ten tijde van de kwantitatieve analyse.

Scope en begripsbepaling Kantorenvise Foodvalley

In overleg met de ambtelijke vertegenwoordiging van de regio is de volgende scope van de kantorenvise bepaald:

- In de voorraaddata worden alleen de solitaire kantoren meegenomen: dat wil zeggen panden met enkel kantoorruimte. Bedrijfspanen of –hallen, R&D en onderwijscentra waar in hetzelfde gebouw ook kantoorruimten zijn gevestigd, nemen we niet mee.
- De WUR campus is buiten beschouwing gelaten. Hier staan vrijwel alleen solitaire kantoren van de Wageningen Universiteit en labs- / onderzoeksruimten van bedrijven (dat zijn geen solitaire kantoren).
- Voor de toekomstige campussen WFC Ede en de Poultry Campus Barneveld worden wel ontwikkelrichtingen geschetst in deze visie.
- De gegevens van solitaire kantoren zijn afkomstig van de provincie Gelderland (kantoren $>500\text{ m}^2$) en deels van de gemeenten zelf (kantoren $<500\text{ m}^2$) BVO.
- In onderstaande afbeelding is de begripsbepaling rond de voorraad, aanbod en plancapaciteit schematisch weergegeven.



3. VRAAG NAAR KANTOREN

In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige en toekomstige vraag naar kantoren en de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van de kantorenmarkt van Foodvalley.

3.1. KENMERKEN ECONOMIE FOODVALLEY

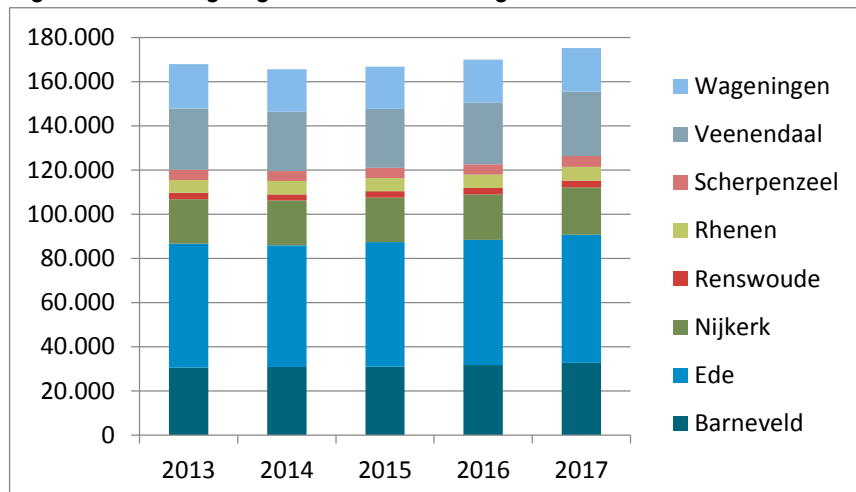
In figuur 3.1 is zichtbaar dat het aantal banen in Foodvalley over de gehele periode 2013-2017 is gestegen, ondanks dat het aantal banen een daling kende tussen 2013 en 2014. Er zijn nu een kleine 180.000 banen in de regio. De dip in werkgelegenheid is met name in Ede, Veenendaal en Wageningen zichtbaar. Ede telt verreweg de meeste banen, in 2017 bijna 58.000.

Ten opzichte van Nederland zien we tussen 2013 en 2017 een iets scherpere ontwikkeling in Foodvalley: een dieper dal en een snellere stijging van het aantal banen dan in Nederland (zie figuur 3.2).

De speerpuntsectoren Food en IT zijn verantwoordelijk voor ca 21.000 banen, zo'n 13% van het totaal aantal banen in Foodvalley. Vergeleken met Nederland is de regio verder sterk in de bouw, maar ook de sector zakelijke en financiële dienstverlening is relatief gezien iets groter in Foodvalley dan in Nederland. Relatief klein zijn overheid, onderwijs en zorg en leisure / overige diensten.

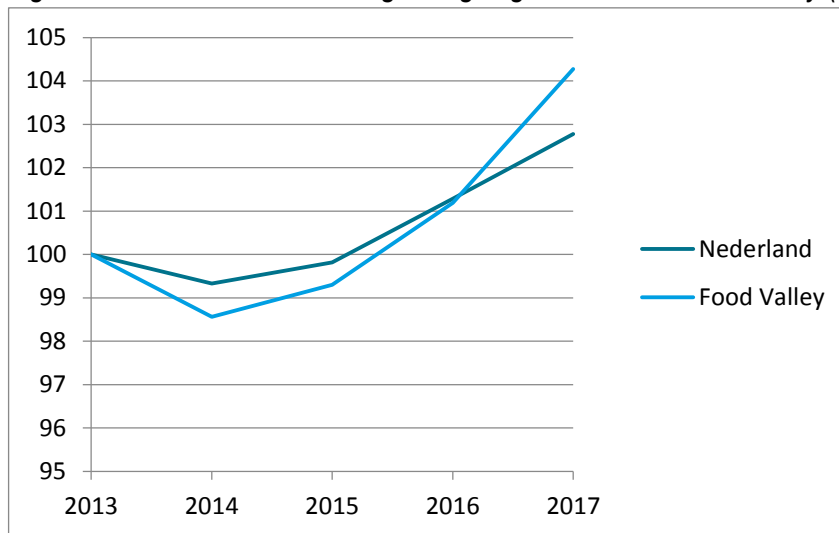
De IT en zakelijke dienstverlening zijn beide sectoren waar een relatief groot deel van de werkgelegenheid in kantoren plaatsvindt. Dat geldt voor de bouw en food echter veel minder.

Figuur 3.1: Werkgelegenheidsontwikkeling in aantal banen 2013-2017



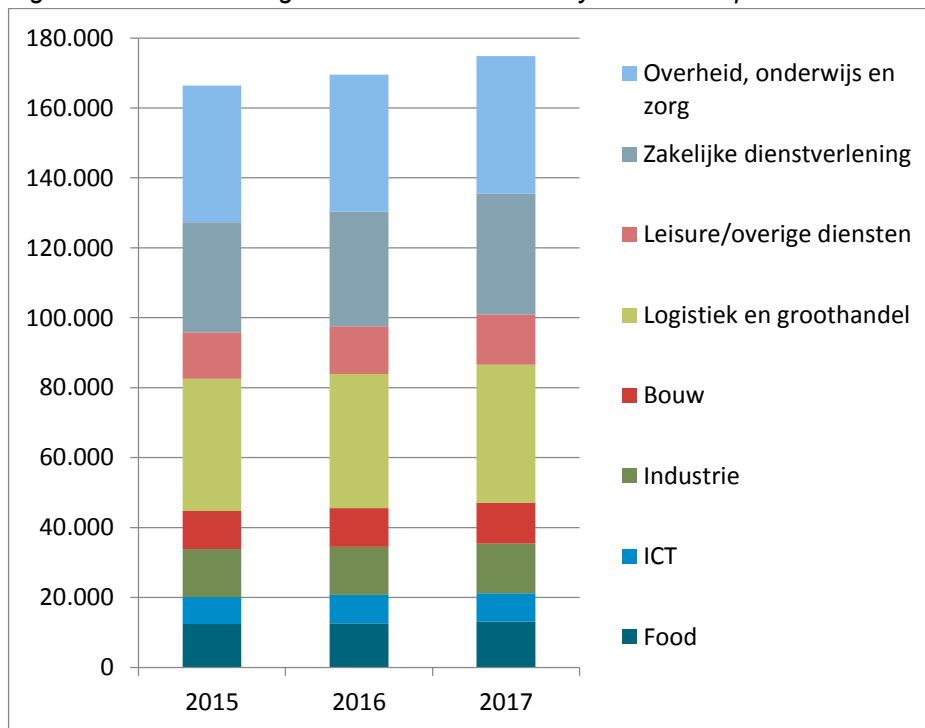
Bron: LISA, bewerking Bureau BUITEN

Figuur 3.2: relatieve ontwikkeling werkgelegenheid NL en Foodvalley (2013=100)



Bron: LISA, bewerking Bureau BUITEN

Figuur 3.3: Ontwikkeling aantal banen Foodvalley 2015-2017 per sector



Bron: LISA, bewerking Bureau BUITEN

3.2. RUIMTEBEHOEFTE ANNO 2018

De ruimtebehoefte voor kantoren in Foodvalley in 2018 is gelijk aan het aantal vierkante meters kantoren dat nu in gebruik is (voorraad minus leegstand).

Om dit terug te vertalen naar de sectoren en het aantal banen dat in deze kantoren gevestigd is, zijn twee getallen van belang: het aandeel van de totale werkgelegenheid dat in kantoren plaatsvindt (de locatievoorkeur) en de ruimte die per kantoorbaan benodigd is (de kantoorquotiënt).

De gehanteerde locatievoorkeur per sector en het gehanteerde kantoorquotiënt voor deze raming zijn terug te vinden in bijlage 2.

De huidige vraag naar kantoren in Foodvalley is ca 813.000 m².

3.3. TOEKOMSTIGE RUIMTEBEHOEFTE

De toekomstige ruimtebehoefte is afhankelijk van de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de kantorenvoorkeur en het kantoorquotiënt.

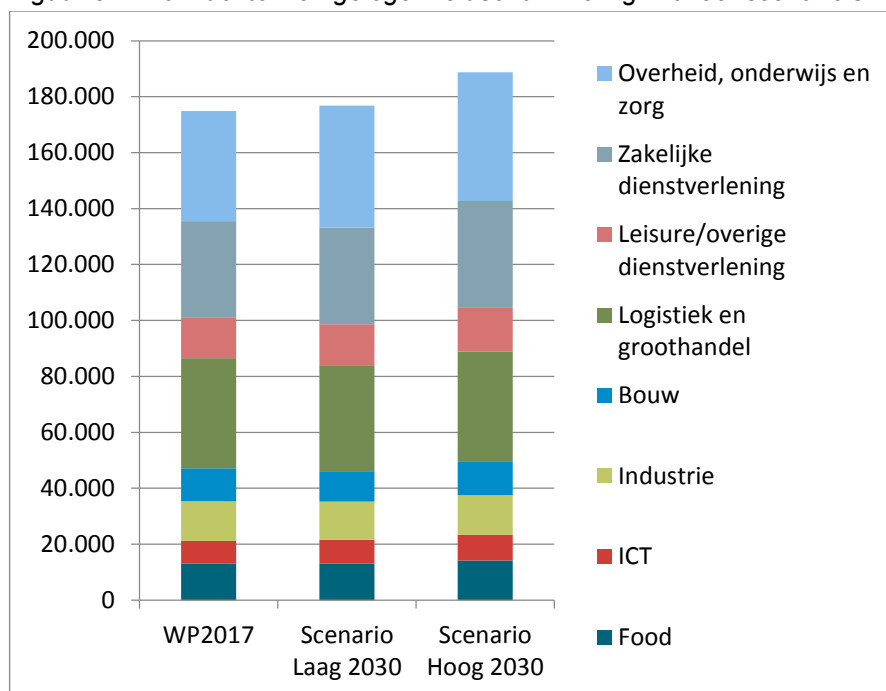
3.3.1. Ontwikkeling per aspect

Werkgelegenheid

De verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid is berekend volgens twee scenario's (zie ook hoofdstuk 2) en weergegeven in figuur 3.4. De verwachting is dat in scenario laag de bouw, logistiek en industrie afneemt in aantal banen. Met name Overheid, onderwijs en zorg maar ook de IT en leisure / overige dienstverlening zal groeien in dit scenario. Uiteindelijk komt het neer op een kleine toename met zo'n 2.000 banen tot 2030.

In het scenario hoog gaan we uit van een forse groei in Food en ICT, zakelijke dienstverlening, leisure en overige dienstverlening en overheid, onderwijs en zorg. Uiteindelijk groeit de werkgelegenheid in dit scenario met zo'n 8%, oftewel zo'n 14.000 banen.

Figuur 3.4: Verwachte werkgelegenheidsontwikkeling in twee scenario's



Bron: LISA, bewerking Bureau BUITEN

Kantorenvoorkeur

Ten aanzien van de kantorenvoorkeur (het aandeel van de totale werkgelegenheid dat in kantoren plaatsvindt) zijn er diverse relevante ontwikkelingen die door elkaar heen spelen. We zien dat door bijvoorbeeld robotisering meer 'bureaubanen' ontstaan ten opzichte van handwerk. Anderzijds zien we door verdergaande automatisering ook weer een daling in het relatieve aantal kantoorbanen in andere sectoren. Door trends waarbij steeds meer aandacht is voor het lokale en de herkomst van producten, maar ook de opkomst van 3D printers en andere productievormen, kan juist het aandeel banen dat in kantoren plaatsvindt, weer afnemen. Vanwege deze diffuse ontwikkeling gaan we uit van een constante kantorenvoorkeur.

Kantoorquotiënt

Voor het kantoorquotiënt gaan we uit van een verdere daling van het aantal vierkante meter per kantoorbaan. Hoewel er ook ruimte vraag vergrotende aspecten zitten in de huidige kantorenmarkt, met name doordat kantoren steeds meer als ontmoetingsplek worden gezien en meerwaarde moeten hebben ten opzichte van het thuis werken, gaan we vooralsnog uit van een daling van het kantoorquotiënt van 22,1 nu met 1,1 m² tot 21 m² in 2030. Deze afname is conform de PBL-studie 'De Toekomst van kantoren' (2017).

3.3.2. Extra vraag naar kantoren in 2030

De uitkomst van de vraagraming geeft een bandbreedte weer (zie tabel 3.1). In scenario laag zal de vraag naar kantoren tot 2030 met zo'n 23.000 m² afnemen (-2,9%). In scenario hoog neemt de vraag naar kantoren licht toe, met zo'n 4,7% ten opzichte van de huidige vraag.

Tabel 3.1: Vraagraming volgens twee scenario's

Vraag	2018	2030	Verandering 2018-2030
Scenario laag	812.800	789.600	-23.100
Scenario hoog	812.800	851.500	38.700

Hierbij gaat het om de uitbreidingsvraag: de extra vraag naar kantoren door ontwikkeling van de (kantoor)werkgelegenheid.

3.3.3. Vervangingsvraag kantoren in 2030

Naast een toename van de vraag naar kantoren, speelt op de kantorenmarkt ook de vervangingsvraag een rol. Vervanging kan nodig zijn door technische slijtage (levensduur van het pand is ten einde), maar soms ook doordat voor dat type pand op die locatie simpelweg geen vraag meer is waardoor aanpassing, sloop en/of transformatie naar een andere functie noodzakelijk wordt.

Wij hanteren voor onze kantorenraming een levensduur van gemiddeld maximaal 40 jaar, waardoor de jaarlijkse vervanging op ruim 23.000 m² uit komt. Tot 2030 betekent dat in totaal zo'n 280.000 m² aan vervangingsvraag: zo'n 30% van de voorraad in 12 jaar tijd. Afhankelijk van de realisatie van de transformatieplannen zal de vervangingsvraag iets lager kunnen uitvallen. Als alle transformatieplannen worden gerealiseerd, komt het neer op een vervangingsvraag van 231.100 m² in 12 jaar tijd (jaarlijks 19.200 m²). Kantorenpanden gaan tegenwoordig door snel veranderende wensen en eisen aan panden echter minder lang mee dan voorheen (40 jaar is redelijk lang). Als we uitgaan van een markttechnische levensduur van 20 jaar, is de jaarlijkse vervangingsvraag circa 40.600 m² per jaar, wat tot 2030 in een vervangingsvraag van 487.000 m² resulteert.

Gezien de onzekerheid over de markttechnische levensduur van panden gaan we er vanuit dat de vervangingsvraag voor kantoren in Foodvalley tot 2030 zich in de bandbreedte van 231.100m² tot 487.000 m² bevindt.

Onzekerheid over de exacte omvang van de vervangingsvraag wordt ook ingegeven door de nieuwe energielabelwetgeving. Ieder kantoor groter dan 100m² moet in 2023 minimaal energielabel C hebben (dat betekent een Energie-Index van 1,3 of beter; RVO, 2017). Naar schatting moeten bij meer dan de helft van de kantoren in Nederland aanpassingen worden gedaan aan panden om aan deze verplichting te voldoen (RVO, 2017). Vooral oudere kantoren (jaren '70 en '80) zijn doorgaans slecht geïsoleerd en moeten worden aangepast om aan de energielabelwetgeving voor utiliteitsbouw te voldoen. We hebben op basis van de bouwjaardata van kantoorpanden in Foodvalley (Provincie Gelderland - Bak, 2018) geen aanleiding om er vanuit te gaan dat de situatie in Foodvalley sterk verschilt van de gemiddelde Nederlandse situatie.

De vervangingsvraag kan niet worden geïnterpreteerd als volledig volume nieuwe kantoren of als uitbreidingsvraag. Er zijn verschillende manieren waarop de vervangingsvraag naar kantoorruimte kan worden ingevuld:

- slopen van verouderde panden en op dezelfde plaats nieuw bouwen;
- slopen van verouderde panden en op een andere plaats nieuw bouwen;
- transformeren van verouderde panden en op een andere plaats nieuw bouwen;
- aanpassingen doen aan bestaande kantoren om deze weer af te stemmen op de wensen van kantoorgebruikers en o.a. de energielabelwetgeving.

De vervangingsvraag biedt daarmee wél kansen om de voorraad geleidelijk aan te passen aan de vraag en, als daar planologische mogelijkheden voor zijn, actief locatiebeleid te voeren.

3.4. TOEKOMSTVERWACHTINGEN KWALITATIEF

Naast ontwikkeling van de werkgelegenheid is er ook een aantal kwalitatieve trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt zichtbaar waar rekening mee gehouden moet worden. We zien een aantal overkoepelende trends (paragraaf 3.4.1) en een aantal trends die specifiek in Foodvalley spelen (paragraaf 3.4.2).

3.4.1. Trends en ontwikkelingen kantorenmarkt

- *Vraag naar informele, gemengde werkmilieus*
Functiemenging op werklocaties neemt toe. Kenniswerkers hebben in toenemende mate behoefte aan een werkplek waar een mix van functies in de nabijheid aanwezig is. Centrumgebieden worden daardoor steeds aantrekkelijkere vestigingslocaties.
- *Minder vraag naar snelwegmilieus*
Er is over het algemeen minder vraag naar kantoren op aan de snelweg gelegen, alleen met de auto bereikbare kantoorlocaties, ten opzichte van een aantal jaar geleden. Daarentegen worden kantoren rondom OV-knooppunten populairder mede in het licht van het aantrekken van jonge, hoogopgeleide (kantoor)medewerkers die voor een groot deel van het OV gebruik maken.
- *Afnemend animo voor kantoren op bedrijventerreinen*
Solitaire kantoren op bedrijventerreinen met veel andere typen bedrijvigheid zoals logistiek of hogere milieucategorieën, zijn vrijwel nergens in het land nog in trek, tenzij de panden uitzonderlijke kwaliteiten hebben.
- *Thuiswerken leidt tot afname van ruimte- en kantoorgebruik*
Bij kantoren is er (gemiddeld genomen) sprake van afnemend ruimtegebruik, in de zin dat de hoeveelheid benodigde m² per werkzame persoon afneemt. Toch is het Nieuwe Werken (HNW) minder een trend dan voorheen. De verwachting is dat de trend van minder werkplekken/

kantoometers per persoon nog wel licht doorzet, maar dat HNW ook tot effect heeft dat kantoren steeds meer een ontmoetingsruimte worden voor werknemers. Dit betekent meer behoefte aan vergaderzalen en informele ontmoetingsruimten, hogere eisen qua bereikbaarheid en uitstraling (inspirerende ruimten/ omgeving).

- *Kantorenleegstand in Nederland is dalende*

De afname van kantoorruimtegebruik zorgt er niet voor dat de leegstand stijgt. Momenteel is de leegstand in Nederland zelfs dalende. Een reden hiervoor is dat de economie groeit. Ook in Foodvalley is de leegstand gedaald.

- *Schaalverkleining en schaalvergroting*

Een belangrijke ontwikkeling in de kantorenmarkt is de schaalverkleining, in de zin dat de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen afneemt en kantoorlocaties geschikt moeten zijn voor kleinere bedrijven. Naast schaalverkleining is er ook sprake van schaalvergroting, in de zin dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als qua partijen waarmee zij samenwerking zoeken. Grotere (2.500 m² en groter) single-tenant panden of panden waar geen kleinere units kunnen worden afgenomen zijn steeds minder populair.

De dalende vraag naar grote kantoren wordt deels gecompenseerd door een stijgende vraag naar verzamelpanden, waarin kleinere units (units in elk geval kleiner dan 1.000 m², maar veelal ook kleiner) kunnen worden afgenomen en voorzieningen worden gedeeld. Dat komt voort uit een daling van de gemiddelde bedrijfsgrootte in bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening. Ook is er meer vraag naar starterspanden met hele kleine units (vanaf ca 20 m²). Starters willen natuurlijk een aantrekkelijke locatie en een pand met een bepaalde uitstraling, maar zoeken in eerste instantie naar een betalbaar pand met goede voorzieningen, en daarbij hoeft de kwaliteit niet topniveau te zijn.

- *Van uitbreiding naar vervanging*

Waar voorheen de vraag was hoeveel uitbreiding er nodig was op de kantorenmarkt, is tegenwoordig het vraagstuk of (en waar) oude kantoren moeten worden getransformeerd/ gesloopt en waar deze kantoren kunnen worden vervangen door nieuwbouw van kantoren.

- *Energietransitie en circulariteit*

De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van kantoren beïnvloedt. Kantoorpanden moeten onder andere voldoen aan nieuwe energielabelwetgeving voor utiliteitsbouw, die voorschrijft dat kantoren in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben.

3.4.2. Trends en ontwikkelingen in Foodvalley

Naast bovenstaande generieke trends komen uit gesprekken in de regio met wethouders, ondernemers, ambtenaren en vastgoedmakelaars de volgende trends en ontwikkelingen naar voren, specifiek voor de kantorenmarkt in Foodvalley:

- De respondenten zien Foodvalley niet als één kantorenmarkt. Er is een onderscheid in een noordelijk en zuidelijk deel. In het zuidelijk deel van de regio groeien de 'marktgebieden' van Ede en Veenendaal (en omringende kleinere gemeenten) steeds meer naar elkaar toe. Ook in het noordelijk deel van de regio (Nijkerk, Hoevelaken) is er sprake van het ontstaan van een operationeel zoekgebied voor de kantoorgebruiker. Dat deel van de regio is sterker georiënteerd op Amersfoort. Het zuidelijk deel oriënteert zich juist meer op Arnhem en Utrecht. Barneveld ligt daar precies tussenin.

- Foodvalley draait om méér dan alleen Food en IT. Bovendien verschillen deze twee sectoren in de mate van invloed op de kantorenmarkt: met name in de Food is de specifieke kantorenvraag niet groot.
- Er is op dit moment nauwelijks sprake van een bovenregionale vraag naar kantoren in Foodvalley. In Veenendaal en Ede vestigen zich heel incidenteel bedrijven vanuit de regio Utrecht en in Nijkerk in iets meerdere mate vanuit Amersfoort. De assen A12 en A28/A1 zijn hierbij de geleidende infrastructuur waarlangs zich bedrijven 'naar buiten' bewegen.
- Ondanks de landelijke trend waarbij er minder vraag is naar snelwegmilieus, zijn er altijd bedrijven die daar wel graag gevestigd willen zijn. Met de A12, A30, A1 en A28 heeft Foodvalley daarvoor goede kaarten.
- Verschillende functies in de IT geven verschillende vestigingsvoorkeuren. Accountmanagers of servicemonteurs zullen baat hebben bij een kantoor dicht aan de snelweg, terwijl bijvoorbeeld software-engineers graag in een gemixt milieu, liefst in de grote stad, werken.
- Een goede digitale bereikbaarheid is voor alle bedrijven in de toekomst van belang, maar natuurlijk met name voor de IT-sector.



4. AANBOD KANTOREN

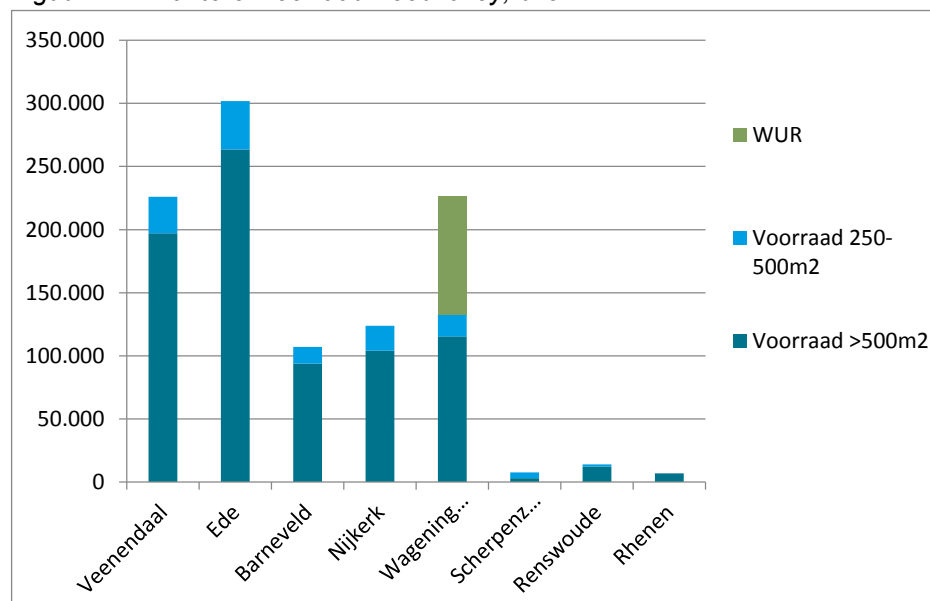
In dit hoofdstuk gaan we in op de voorraad aan kantoren: we kijken naar de kwantiteit en kwaliteit van de huidige en van de toekomstige voorraad.

4.1. KWANTITATIEF

4.1.1. Kantoreenvoorraad

De totale kantoreenvoorraad in de Regio Foodvalley (>500m²) is 796.555 m² bvo. Als we daar ook de kantoren van 250 m² tot 500 m² bij optellen is de totale voorraad 920.512 m² bvo (zie figuur 4.1).

Figuur 4.1: Kantoreenvoorraad Foodvalley, bvo



Bron: Bak en actualisatie door gemeenten, bewerking Bureau BUITEN

De panden van de WUR vallen buiten de scope van dit onderzoek. In figuur 4.1 is de WUR er wel apart uitgelicht om een indicatie te geven van de grootte: de universiteit zou ca 10% van de kantoreenvoorraad innemen in de regio. De gemiddelde omvang van kantoren (uit de voorraad van >500 m²) in Foodvalley is 2.100 m². De grootste groep kantoren >500 m² is tussen de 1001 en 2000 m² groot. Met ca. 25 m² per medewerker, gaat het dan om bedrijven van zo'n 40 tot 80 werknemers.

Tabel 4.1: Grootteklassen kantoren >500m² (excl. WUR)

Grootteklasse in m ²	Aantal	% van totaal
500-1.000	100	26%
1.001-2.000	147	39%
2.001-4.000	93	25%
4.001-8.000	33	9%
8.000+	6	2%

De kantorenvoorraad in Foodvalley is verdeeld over een groot aantal verschillende locaties (zie tabel 4.2), waarbij opvalt dat er weinig locaties zijn waar alleen kantoren zijn gevestigd.

Tabel 4.2: Kantorenlocaties in de regio Foodvalley

Gemeente	Locaties
Ede	Horapark, De Valleij, Frankeneng, Centrumgebied, Edese Manen
Veenendaal	De Compagnie en Compagnie-Oost, De Batterijen, De Faktori, Centrumgebied, De Vendel
Nijkerk	A28 Zone, Spoorkamp, Horstbeek
Barneveld	De Briellaerd, Harselaar, Centrumgebied
Wageningen	Business & Science Park, Centrumgebied
Rhenen	n.v.t.
Scherpenzeel	n.v.t.
Renswoude	AS Watson

Van ongeveer tweederde van de grotere panden (>500 m²) is het bouwjaar bekend. De gemiddelde leeftijd van deze panden is 33 jaar (zie tabel 4.3). De meeste panden zijn tussen de 11 en 30 jaar oud, in totaal 61 procent. Vermeld moet worden dat een aantal historische kantoorpanden zwaar drukken op de gemiddelde leeftijd van kantoorpanden.

Tabel 4.3: Leeftijd van panden in de regio Foodvalley

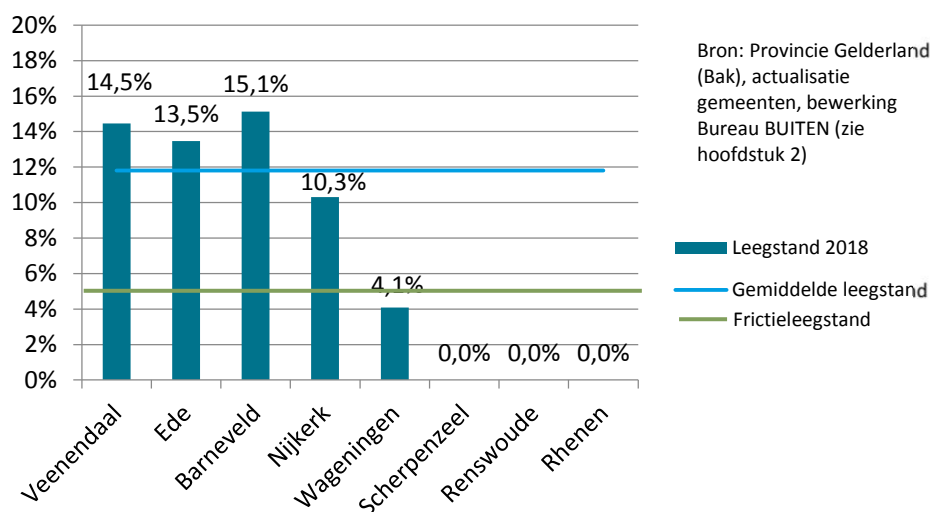
Grootteklasse	Aantal	% totaal
0-10 jaar	22	8%
11-20 jaar	71	27%
21-30 jaar	88	34%
31-40 jaar	28	11%
41-50 jaar	16	6%
50+ jaar	34	13%

Bron: Provincie Gelderland (Bak), bewerking Bureau BUITEN (zie hoofdstuk 2)

4.1.2. Leegstand

De gemiddelde leegstand in Foodvalley is 11,8% (berekend over de voorraad van >500 m², excl. de WUR) met peildatum 01/01/2018. In de figuur hieronder staan de leegstandcijfers per gemeente weergegeven.

Figuur 4.2: Leegstand Foodvalley, voorraad >500 m² (2018)



4.2. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

In deze paragraaf komt de toekomstige ontwikkeling van de kantorenmarkt aan bod.

4.2.1. Plancapaciteit

In tabel 4.4 staat een overzicht van alle harde plannen voor kantoorontwikkeling in de regio Foodvalley, peildatum april 2018. Het gaat om een totale harde plancapaciteit van 73.600 m² (onbebouwde kavels waar in een bestemmingsplan de bestemming 'kantoren' of 'bedrijven' op ligt). Realisatie van deze plannen zou betekenen dat de kantorenvoorraad met bijna 8% toeneemt.

Tabel 4.4: Harde plancapaciteit regio Foodvalley

Gemeente	Locatie	m ² bvo
Wageningen	Business & Science Park	31.200
Barneveld	Harselaar	2.600
	Dorpskern Terschuur	800
Nijkerk	Spoorkamp	12.000
Veenendaal	De Compagnie	7.000
Ede	BTA12	20.000
Totaal		73.600

Naast deze harde plancapaciteit is een prominente ontwikkeling het World Food Center (WFC) in Ede. Er zijn plannen voor het gebied waarin ruimte is voor kantoorontwikkeling, maar er is nog geen bestemmingsplanprocedure gestart. Het zal hoe dan ook gaan om kantoren en eventueel andere bedrijfsruimten met een specifieke focus op Food. Het is op dit moment nog niet helder hoeveel vierkante meter kantoren wordt beoogd.

Verborgene plancapaciteit

Een belangrijk aandachtspunt om rekening mee te houden in de toekomstige voorraad is de verborgene plancapaciteit. Daarmee worden de locaties bedoeld waar een kantoorfunctie mogelijk is, maar waar op dit moment ander gebruik plaatsvindt (dus er staat nu b.v. een bedrijfshal maar na sloop zou op dezelfde plek ook een kantoor mogen worden gerealiseerd). Er is veel (in Barneveld en Ede elk al meer dan 200.000 m²) verborgene plancapaciteit waar mogelijk kantoren kunnen worden ontwikkeld in verschillende bestemmingsplannen in Ede, Wageningen en Barneveld. Bij Wageningen behoeft de verborgene plancapaciteit de nuancering dat voor meer dan de helft van de verborgene plancapaciteit zich in de categorie 'kennisintensieve bedrijvigheid' bevindt. Hiervoor geldt dat er naar verwachting nauwelijks geheel zelfstandige kantoren zullen komen. In de Utrechtse gemeenten is de verborgene plancapaciteit naar aanleiding van een eerdere studie van de provincie Utrecht geschrapt. Hoewel het niet realistisch is te denken dat al deze plancapaciteit in de toekomst wordt ingevuld met solitaire kantoren, is het wel een factor om rekening mee te houden. In het bij deze visie behorende afsprakenkader is over dit onderwerp, in afstemming met de regio, een afspraak opgenomen.



4.2.2. Transformatieplannen

Voor de toekomstige voorraad is het verder van belang rekening te houden met transformatieplannen. Transformatie van kantoorpanden naar een andere bestemming zorgt voor een afname van de voorraad. De afgelopen jaren is er een drietal panden in Ede getransformeerd naar woningen en ook in Veenendaal zijn de afgelopen jaren enkele kantoorpanden getransformeerd naar woningen.

Op dit moment zijn er concrete transformatieplannen in de gemeente Ede (diverse panden) en voor één pand in de gemeente Barneveld (zie tabel 4.5).

Tabel 4.5: Transformatieplannen regio Foodvalley

Gemeente	m ² bvo
Ede	46.500
Barneveld	3.900
Totaal	50.400

Voor een deel van de transformatieplannen is het nog onzeker of deze gerealiseerd worden. In de vraag-aanbod-confrontatie in het volgende hoofdstuk gaan we er vanuit dat er van de transformatieplannen ca. 50% ten uitvoering wordt gebracht.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LvDV) is een instrument gericht op efficiënt ruimtegebruik. De Ladder is bij kantoren van toepassing op alle als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkte initiatieven. In zo'n geval moet een laddertoets worden uitgevoerd, op niveau van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de kantorenontwikkeling. Daarbij gaat het om:

- onderbouwing van de *behoefte* aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling (in dit geval: is er vraag naar deze kantoren?);
- onderbouwing waarom, om te voorzien in deze behoefte, bestaand stedelijk gebied niet geschikt is. Waarom kan er niet in de vraag worden voorzien in bestaand stedelijk gebied (herstructurering, transformatie, etc.)?

Concreet voor Foodvalley zal met name het WFC Ede voor wat betreft kantoorruimte (en overige ontwikkelingen in dat gebied) een ladderonderbouwing aan de orde zijn. Sterke profilering van dat gebied draagt dan ook bij aan een sterke ladderonderbouwing. Daarnaast is voor uitbreiding van bestaande kantoren een onderbouwing nodig. Daarbij moet aangetoond worden dat het bedrijf de ruimte echt nodig heeft en in redelijkheid niet kan verhuizen en dat er geen 'onaanvaardbare effecten' op de leegstand in het gebied zijn bij uitbreiding van het kantoor.

4.3. KWALITATIEF: KANTORENMILIEUS

In deze paragraaf komt de kwalitatieve kant van het aanbod – het type kantoren(milieus) – aan bod. Als we de typen kantorenmilieus in de regio Foodvalley analyseren, komen we tot zes verschillende kantorenmilieus. We onderscheiden:

- Centrummilieu
- Zicht- en snelweglocaties
- Kantoren op bedrijventerreinen
- Bovenlokaal kantorenpark
- Campusmilieu
- Solitair verspreid

Daarnaast is het relevant het milieu OV-knooppuntlocatie te onderscheiden. Dit is een kantorenmilieu dat in Foodvalley nog niet echt voorkomt maar dat in de toekomst mogelijk wel ontwikkeld zal worden.

4.3.1. Onderscheiden milieus

We lichten in het onderstaande per onderscheiden milieu kort toe wat de eigenschappen zijn.

Centrummilieu

De centrum- en/of gemengde milieus bevinden zich in de dorps- en stadscentra van de gemeenten van Foodvalley. Het zijn plaatsen met een gediversifieerd functieaanbod van woningen, winkels, horeca en kantoren. Doorgaans zijn de centrum- en/of gemengde milieus goed bereikbare locaties, met name omdat deze goed door OV ontsloten zijn. Dat is in de regio Foodvalley minder sterk het geval, doordat er geen intercystations in de binnensteden van Veenendaal, Nijkerk, Barneveld en Ede zijn. In centrum- en/of gemengde milieus van Foodvalley staan kleinere single en multi-tenant kantoorgebouwen, van verschillende leeftijden, met incidenteel iets grotere panden van eigenaar-gebruikers. De gevestigde kantoorkhoudende bedrijven zijn divers, maar bevinden zich met name in de lokale zakelijke dienstverlenende markt. De bedrijven die in kantoren in het de centrum- en/of gemengde milieus gevestigd zijn, zitten hier vaak van oudsher.

Het centrum- en/of gemengde kantoormilieu wordt in de huidige markt steeds aantrekkelijker bevonden, door de mix van de functies in het centrum. Werknemers kunnen in de pauze, of na werktijd in het stadscentrum lunchen, winkelen of een borrel nemen. Werkgevers vinden de gemengde milieus steeds vaker een geschikte vestigingsplaats, omdat er met de vestigingsplaats geconcurrereerd kan worden met andere bedrijven, aangezien kenniswerkers graag op deze locaties werken. Hoewel geldt dat de centrumgebieden van de grotere steden aantrekkelijker zijn als vestigingsplaats dan centra van kleinere steden verwachten we een toename van de vraag naar centrummilieus.

Zicht- en snelweglocaties

De snelwegmilieus bevinden zich – zoals de naam aangeeft – langs snelwegen. Het zijn locaties die zich kenmerken door zeer goede autobereikbaarheid (en doorgaans slechte OV-bereikbaarheid) en goede zichtbaarheid vanaf de snelweg.

Foodvalley wordt doorkruist door snelwegen (A12, A30, A1 en A28). De goede autobereikbaarheid langs de snelweg zorgt ervoor dat er langs snelwegen in de regio Foodvalley veel kantoren gebouwd zijn (met name in de jaren '80 en '90). In Foodvalley kenmerken snelwegmilieus zich met name door gemengde bedrijvigheid (in zowel bedrijfshallen als kantoren).

Kantoorgebouwen in snelwegmilieus zijn doorgaans grootschalig. Zeker wanneer deze ook niet flexibel kunnen worden ingedeeld en de panden verouderd zijn (denk aan strengere energiewetgeving) is er in de huidige markt grote kans op leegstand. Leegstand is op deze locaties

vaak niet te verhelpen met transformatie naar woningen, omdat het onaantrekkelijke plaatsen zijn om te wonen (en het is vaak bestemmingsplan-technisch niet toegestaan). Voor dit soort locaties bestaat er dus een risico op langdurige leegstand dan wel invulling met laag-renderende en/of ongewenste functies. Overigens blijft er, ondanks de landelijke trend waarbij de vraag naar snelwegmilieus afneemt, altijd een beperkte groep bedrijven die wel graag langs snelwegen gevestigd is.

Kantoren op bedrijventerreinen

Er zijn in de regio Foodvalley ook veel kantoren op bedrijventerreinen. Vaak betreft dit delen van bedrijventerreinen met kantoorplinten en/of geclusterde kantoren. Er zit in de regio Foodvalley enige overlap tussen het kantorenmilieu op bedrijventerreinen en het kantorenmilieu van zicht- en snelweglocaties. Er zijn betrekkelijk veel kantoren op bedrijventerreinen die ook aan de snelweg en/of op zichtlocaties liggen.

De kantoren op bedrijventerreinen zijn vaak grootschalig. Er zijn zowel single- als multi-tenant kantoren op bedrijventerreinen. Er is landelijk maar ook in Foodvalley een verschuiving gaande van single- naar multi-tenant gebruik, doordat er steeds minder grootschalige kantoorgebruikers zijn in de huidige economie. Kantoren op bedrijventerreinen vormen daardoor in toenemende mate een risicomilieu voor leegstand. Daarnaast is transformatie naar wonen vaak kansarm, omdat bedrijventerreinen geen aantrekkelijke plaatsen zijn om te wonen en het soms beperkingen kan opleveren voor de gevestigde bedrijven.. Het milieu wordt in de huidige markt ook steeds minder aantrekkelijk bevonden door de afwezigheid van andere functies zoals horeca. Ook voor deze locaties bestaat er een risico op langdurige leegstand dan wel invulling met laag-renderende en/of ongewenste functies.

Bovenlokale kantorenparken

Bovenlokale kantorenparken onderscheiden zich van bedrijventerreinen en zicht- en snelweglocaties doordat dit plekken zijn waar vrijwel alleen kantoren zijn gelegen. De bovenlokale kantorenparken bevinden zich in de regio Foodvalley decentraal ten opzichte van stadscentra. Daarnaast liggen de bovenlokale kantorenparken iets verder weg van hoofdverkeersassen en treinstations. Het zijn veelal locaties die in de '80- en 90er jaren gecreëerd zijn. Er staan kleinere kantoorpanden dan op de bedrijventerreinen en zicht- en snelweglocaties waarin met name (M)KB gevestigd is. Het zijn locaties met beperkte aantrekkingskracht voor vestigingen van buiten de regio. Desalniettemin kunnen de bedrijven die zich op deze locaties gevestigd hebben landelijk (of zelfs internationaal) opereren.

Bovenlokale kantorenparken bevinden zich in een (licht) krimpende kantorenmarkt. Dit zijn de locaties die sterke concurrentie ondervinden van beter bereikbare en nu meer gewilde kantorenlocaties zoals centrum- en/of gemengde milieus. De bovenlokale kantorenparken kunnen aantrekkelijke kantorenlocaties zijn voor de lokale MKB, omdat de huurprijzen lager zijn dan op beter (per OV) bereikbare locaties. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit vaak in orde, wat zeker ook geldt voor de bovenlokale kantorenparken in de regio Foodvalley.

Campusmilieu 'internationale top'

Campus-kantorenmilieus kenmerken zich door kennisintensieve kantoorhoudende bedrijvigheid en een mix van functies. In deze milieus vestigen zich grote bedrijven die internationaal opereren. De bedrijven in deze milieus onderhouden nauwe banden met onderwijsinstellingen die zich op de campus bevinden. Er zijn in campusmilieus vaak strikte bestemmingsplannen die kantoorontwikkeling enkel mogelijk maken als er een directe en aantoonbare relatie is met de onderwijsinstellingen.

De campusmilieus kenmerken zich door een mix van onderwijs, woningen van studenten, kleinschalige horeca en kantoorhoudende bedrijvigheid, eventueel verbonden met onderzoekslaboratoria. In campusmilieus is de ruimtelijke kwaliteit hoog. Het zijn de nationale en internationale toplocaties. Daar wordt ook voor betaald: de huur- en grondprijzen op campuslocaties zijn hoog.

Hét campusmilieu bij uitstek in de regio is de WUR-Campus in Wageningen. Op andere plekken zitten ontwikkelingen in de pijplijn om ook daar een campusmilieu te realiseren, zoals het World Food Center (WFC) in Ede en de Poultry Campus (PCB) in Barneveld. De Poultry Campus Barneveld is qua bedrijvigheid te karakteriseren als een kleine campus maar mist duidelijk (nog) uitstraling en inrichting van een campus. De ontwikkeling van het WFC is nog niet gestart.

Solitair verspreid

Solitair verspreide kantoren zijn min of meer losstaande kantoorpanden die niet in een van de andere genoemde milieus staan. Het zijn kantoorpanden die zich bevinden langs hoofdverkeersassen, invalswegen of aan de (rafel)randen van dorps- en stadscentra. Een goed voorbeeld van een solitair kantoor is het kantoor van AS Watson in Renswoude.

Zoals gezegd is er nog een extra kantorenmilieu dat in de regio Foodvalley (nog) niet echt aanwezig is maar dat in de toekomst waarschijnlijk wel ontwikkeld zal worden. Het gaat hierbij om het milieu OV-knooppuntlocaties.

OV-knooppuntlocatie

Goede OV-bereikbaarheid is de belangrijkste eigenschap van dit milieu en daarmee ook de belangrijkste vestigingsfactor voor de kantoren die hier zijn gehuisvest. Op dergelijke locaties zijn organisaties / bedrijven gevestigd die een groot deel van hun klanten- en werknemersbestand van buiten de stad of regio halen. Voor grote kantoorgebruikers is een OV-knooppunt steeds vaker het kantoormilieu van de voorkeur, maar we zien in alle grootteklassen dat partijen steeds meer waarde hechten aan goed OV. In de regio Foodvalley is een beperkt aantal OV-knooppunten aanwezig. Nabij station Ede-Wageningen wordt het WFC ontwikkeld, waar ook kantoren zijn voorzien. Het is denkbaar dat ook op andere OV-knooppuntlocaties in de toekomst vraag is naar kantoren, waardoor daar ook in enige mate het milieu OV-knooppuntlocatie kan ontstaan.

World Food Center en andere ontwikkelingen rond stationslocaties

De ambitie is om het WFC en de omgeving daarvan te ontwikkelen tot een gemengd milieu met meerdere functies (werken, wonen, recreëren, horeca), waardoor het gebied het karakter van een centrum- of campusmilieu kan krijgen in de toekomst. De precieze invulling hiervan zal onder andere afhankelijk zijn van de specifieke vraag naar o.a. kantoren.

De locatie van het WFC, vlakbij station Ede-Wageningen, heeft in elk geval een voor de regio weinig voor handen zijnde kwaliteit: optimale OV-bereikbaarheid via dit intercitystation. Het milieu dat hier straks ontstaat zal zijn kracht voor een groot deel ontleen aan die goede OV-bereikbaarheid, waardoor hier in min of meerdere mate sprake is van een OV-knooppuntmilieu. Zowel het meer gemixte campusmilieu, als een centrummilieu als 'gewoon' een goed per OV bereikbare locatie, bieden toekomstperspectief. Uiteraard hangt e.e.a. wel af van de totale aantrekkingskracht van de regio voor kantoorgebruikers. Op termijn is de verwachting dat ook andere (sprinter)stationslocaties in Foodvalley een ontwikkeling richting een centrummilieu kunnen vertonen door de toenemende aantrekkingskracht van OV-locaties.



4.3.2. Overzicht milieus en locaties

In de volgende tabel zijn de huidige kantoorlocaties in Foodvalley toegedeeld aan de verschillende milieus. De toedeling is gedaan op basis van de huidige aard van de locaties.

Tabel 4.6: Kantorenmilieus in Foodvalley (bestaande locaties)

Milieu	Gebied(en)
Centrummilieu	Centra Ede, Barneveld, Veenendaal, Wageningen
Zicht- en snelweglocaties	De Batterijen, De Vendel, Edese Manen, De Faktorij, De Compagnie en Compagnie-Oost, Nijkerk A28 Zone, Horstbeek
Kantoren op bedrijventerreinen	Frankeneng, De Briellaerd, De Vallei, Harselaar
Bovenlokaal kantorenpark	Horapark, Business & Science Park, Spoorkamp
Campusmilieu	WUR-campus
Solitair verspreid	<i>Verspreid</i>



5. VRAAG-AANBODCONFRONTATIE

Nu we inzicht hebben in hoe de vraag en het aanbod zich in de toekomst ontwikkelen, kunnen we deze ook naast elkaar zetten. Ook gaan we in dit hoofdstuk in op de vervangingsvraag en de vraag naar kantoren per kantooormilieu.

5.1. UITKOMSTEN CONFRONTATIE

In tabel 5.1 is de kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie weergegeven. Hierin zetten we de geraamde vraag in de twee scenario's af tegen de toekomstige voorraad. De toekomstige voorraad voor 2030 is vermeerderd met de harde plancapaciteit (73.600m²) en verminderd met ca. 50% van alle transformatieplannen die er momenteel zijn (we rekenen met 25.800 m²), omdat de onzekerheidsmarge bij de transformatieplannen vrij groot is. Er is niet gerekend met precies 50% van de totale plannen, omdat we er niet vanuit gaan dat er halve panden worden getransformeerd.

Tabel 5.1: Uitkomsten vraag-aanbodconfrontatie, in m²

	2018	2030	Verandering 2018-2030
Scenario laag			
Vraag (a)	812.800	789.600	-23.100
Voorraad (b)	920.500	968.300	+47.800
Overschot / tekort (=b-a)	Overschot 107.700	Overschot 178.700	+71.100
% leegstand	11,7%	18,5%	
Scenario hoog			
Vraag (a)	812.800	851.500	+38.700
Voorraad (b)	920.500	968.300	+47.800
Overschot / tekort (=b-a)	Overschot 107.700	Overschot 116.800	+9.100
% leegstand	11,7%	12,1%	

De uitkomsten geven aan dat de voorraad kantoren in Foodvalley harder toeneemt dan de vraag, zowel in het lage als in het hoge scenario. Dat zorgt ervoor dat de leegstand in beide scenario's toeneemt en flink boven de frictieleegstand (zo'n 5 tot 7%) blijft.

5.2. VERVANGINGSVRAAG

Naast een toename van de vraag naar kantoren, speelt op de kantorenmarkt ook de vervangingsvraag een rol. Zoals aangegeven (zie paragraaf 3.3.3) hanteren wij voor onze kantorenraming een levensduur van gemiddeld maximaal 40 jaar, waardoor de jaarlijkse vervanging op ruim 23.000 m² uit komt. Tot 2030 betekent dat in totaal zo'n 280.000 m² aan vervangingsvraag: zo'n 30% van de voorraad in 12 jaar tijd. Afhankelijk van de realisatie van de transformatieplannen zal de vervangingsvraag iets lager kunnen uitvallen. Kantorenpanden gaan tegenwoordig door snel veranderende wensen en eisen aan panden echter minder lang mee dan voorheen (40 jaar is redelijk lang). Als we uitgaan van een markttechnische levensduur van 20 jaar, is de jaarlijkse vervangingsvraag circa 40.600 m² per jaar, wat tot 2030 in een vervangingsvraag van 487.000 m² resulteert.

5.3. PERSPECTIEVEN PER KANTOORMILIEU

Ongeacht of de feitelijke ontwikkeling meer richting scenario hoog of laag zal gaan, moet kantoorruimte altijd weloverwogen ontwikkeld, uit de markt genomen of toegevoegd worden. Specifieke eigenschappen per kantoorlocatie en trends en ontwikkelingen die spelen moeten daarin worden meegenomen. In deze paragraaf gaan we in op het perspectief (kwalitatief en kwantitatief) per kantooormilieu.

We kijken hierbij naar kantooormilieus en niet naar kantoorlocaties, omdat toedeling van de vraag naar kantoorlocaties niet mogelijk is. Dat heeft twee redenen:

- een locatie kan gemerkt of ongemerkt van milieu veranderen doordat de bereikbaarheid, functies, of fysieke inrichting veranderen;
- de gedefinieerde locaties hebben harde grenzen, maar in de praktijk bestaan er geen harde grenzen tussen de milieus. Veel kantoorgebruikers zouden zich, onder de juiste voorwaarden, immers op een ander milieu willen vestigen. De uitwisselbaarheid tussen milieus die wat betreft kwaliteit dicht bij elkaar liggen is groot. Naarmate de overeenkomsten tussen de milieus afnemen neemt ook de inwisselbaarheid af.

Door de hoge inwisselbaarheid tussen bepaalde milieus kan een tekort aan kantoorruimte in het ene milieu worden opgevangen door een overschot in het andere milieu. Dat gebeurt bijvoorbeeld als een ondernemer een acute vraag heeft naar kantoorruimte, maar er geen geschikte panden vrij zijn in het milieu van zijn / haar eerste keuze of de ondernemer niet kan wachten tot de nieuwbouw van een kantoorruimte klaar is. Uiteraard geldt dit niet voor de milieus waartussen geen inwisselbaarheid bestaat. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat een kantoorgebruiker die kantoorruimte wenst die redelijk goed bereikbaar is met het OV niet een vestiging in een centrumlocatie zal inwisselen voor een snelwegmilieu, maar mogelijk wel voor een campusmilieu.

In tabel 5.2 is per kantooormilieu het toekomstperspectief weergegeven. Dit toekomstperspectief is bepaald op basis van de landelijke en Foodvalley-specifieke trends en ontwikkelingen en de resultaten van gesprekken met makelaars en andere marktpartijen.

In de derde kolom staat welk aandeel van de totale vraag naar kantoren op dit moment neerkomt in welk milieu. De aard van de gegevens waar we voor de raming mee hebben moeten werken, zorgt ervoor dat we niet exact kunnen achterhalen welk aandeel kantoren in welk milieu staan. Daarom is dit voor 2018 berekend o.b.v. een aselechte steekproef van 70 kantoren die onderverdeeld zijn naar de kantorenmilieus. Op basis van de (kwalitatieve) toekomstperspectieven per kantooormilieu maken we in de vierde kolom van tabel 5.2 een inschatting van hoe dat aandeel zich ontwikkelt in de toekomst.

In tabel 5.3 zijn de percentages doorgerekend naar een vraag-aanbodconfrontatie per kantooormilieu. Zichtbaar is dat met name in de centrum- en campusmilieus een tekort ontstaat, zowel in het hoge als in het lage scenario. Omdat in het hoge scenario de totale behoefte aan kantoren groeit en een flink aantal transformatieplannen plaatsvinden in de solitair verspreide kantoren, zal ook hier een licht tekort zijn. Dit is echter vooral een tekort op papier, aangezien juist bij de solitair verspreide kantoren de ontwikkeling van kantoren door eigenaar-gebruikers plaatsvindt en huurders vaak niet actief op zoek gaan naar een kantoor op een solitair verspreide locatie.

De vraag-aanbodconfrontatie per milieu is niet op de meter nauwkeurig te maken. Doorslaggevend voor de resultaten zoals in tabel 5.2 en 5.3 weergegeven zijn twee elementen:

- de aanwezigheid van functies die meerwaarde bieden voor kantoorgebruikers. Dat gaat bij campusmilieus vooral om kennisinstellingen en innovatieve bedrijvigheid, terwijl het in centrummilieus gaat om aanwezigheid van functies zoals horeca en detailhandel;
- de aanwezigheid van infrastructuur zoals goede OV-bereikbaarheid. Ook zicht- en snelweglocaties ontleen hun bestaansrecht aan de goede infrastructuur, maar in de huidige kantorenmarkt zien we dat de auto het in toenemende mate aflegt tegenover het OV.

Het is daarom voor te stellen dat in de toekomst partijen zich aandienen die graag op een goed per OV bereikbare locatie (nabij een sprinter- of intercitystation buiten de genoemde milieus) kantoren willen ontwikkelen. Hierdoor ontstaat dan, binnen de bandbreedte, een extra kantorenmilieu in de regio, namelijk het OV-knooppuntmilieu. De ontwikkeling van het WFC is in feite een eerste stap in die richting.

Een groot deel van de harde plancapaciteit is gelegen op één locatie in Wageningen (bovenlokaal kantorenpark). Meer over de regio verspreide plancapaciteit ligt op zicht- en snelweglocaties en in het milieu kantoren op bedrijventerreinen. Gezien de verwachte vraagontwikkeling is het advies terughoudend te zijn met het ontwikkelen van deze locaties voor zover dit mogelijk is.



Tabel 5.2: Ontwikkelperspectief per milieu en verwachte ontwikkeling van de relatieve vraag naar kantoren per milieu in Foodvalley

Milieu	Belangrijkste kenmerken	Gebied(en) in Foodvalley	Aandeel		Invloed locatiefactoren	Specifieke invloed van trends en ontwikkelingen
			2018 ¹	Toekomst		
Centrummilieu	mix van functies, redelijk goed bereikbaar per OV, kleinere panden	Centra Ede, Barneveld, Veenendaal, Wageningen	29%	35%	+ OV-bereikbaarheid redelijk + gemengd gebied + kleinere panden	Het centrummilieu wordt aantrekkelijker bevonden door <i>millennials</i> en kenniswerkers, doordat dit plaatsen zijn met meer sfeer en een gemengd functieaanbod en de vaak relatief goede bereikbaarheid met het OV.
Zicht- en snelweg-locaties*	goede autobereikbaarheid, monofunctioneel (geen mix functies), redelijk grote panden	De Batterijen, Faktori, Compagnie, Vendel; Nijkerk A28 Zone, Horstbeek; Edese Manen	30%	25%	- monofunctioneel - alleen per auto goed bereikbaar - grote panden	De snelweglocaties worden minder aantrekkelijk door het monofunctionele functieaanbod en de geringe bereikbaarheid per OV. Er zijn steeds minder bedrijven die behoefte hebben aan wat grotere, single tenant panden die vaak op deze locaties staan.
Kantoren op bedrijven-terreinen *	divers beeld redelijk grote panden	Frankeneng, De Briellaerd, De Vallei, Harselaar	14%	9%	- geringe OV-bereikbaarheid - weinig mix van functies	Dit milieu boet in aan aantrekkelijkheid. De ligging is doorgaans te perifeer t.o.v. hoofdvervoersassen en OV, er is weinig mix van functies en vaker dan gemiddeld is het moeilijk na vertrek van de eerste bewoner uit het pand een nieuwe gebruiker te vinden.
Bovenlokaal kantorenpark	decentraal t.o.v. stadscentrum en hoofdverkeersassen, relatief veel MKB	Horapark, Business & Science Park, Spookkamp	11%	11%	+ voldoet aan lokale kantorenbehoefte - bereikbaarheid niet optimaal	De (boven)lokale kantorenparken blijven ook in de toekomst voor lokale en bovenlokale bedrijvigheid aantrekkelijke vestigingsplaatsen; al is een groei niet te verwachten.
Campusmilieu	internationale, kennisintensieve bedrijven	WUR, PCB en IT-campus Veenendaal (in ontwikkeling), WFC (op termijn)	2%	5%	+ onderscheidend kennisintensief milieu + gemengd milieu + WFC uniek gezien OV bereikbaarheid	Door sterke groei WUR en verdere ontwikkeling Foodvalley worden campusmilieus belangrijker. De WUR groeit en het WFC, de IT-campus Veenendaal en de Poultry Campus Barneveld (PCB) zijn in ontwikkeling.
Solitair verspreid	<i>divers</i>	<i>verspreid</i>	15%	15%		De vraag naar solitaire kantoren blijft constant: deze worden niet aantrekkelijker of minder aantrekkelijk.

¹ Het aandeel kantoren per milieu in 2018 is berekend o.b.v. een aselechte steekproef van 70 kantoren die onderverdeeld zijn naar de kantorenmilieus. Door afronding kan de optelling op >100% uitkomen.

* Er zit overlap tussen deze twee kantorenmilieus. In de regio Foodvalley zijn er veel kantoren op bedrijventerreinen die ook aan de snelweg en/of op zichtlocaties liggen. Er is in de gebiedsindeling gekozen o.b.v. relevantie van het kantorenmilieu voor de locatie.

Tabel 5.3: Vraag-aanbod confrontatie kantorenmilieus

Kantoormilieu	Voorraad 2018	Voorraad 2030 (a)	Scenario laag 2030		Scenario hoog 2030	
			Vraag (b)	Overschot (+) / tekort (-) (= a-b)	Vraag (c)	Overschot (+) / tekort (-) (= a-c)
Centrummilieu	267.000	266.200	276.400	-10.200	298.000	-31.800
Zicht- en snelweglocaties	276.200	303.200	197.400	105.800	212.900	90.300
Kantoren op bedrijventerreinen	128.900	143.500	71.100	72.400	76.600	66.900
Bovenlokaal kantorenpark	101.300	124.500	86.900	37.600	93.700	30.800
Campusmilieu	18.400	18.400	39.500	-21.100	42.600	-24.200
Solitair verspreid	138.100	121.800	118.400	3.400	127.700	-5.900

Zoals aangegeven is het voor te stellen dat in de toekomst partijen zich aandienen die graag op een OV-knooppuntlocatie een kantoor ontwikkelen. De verwachting is dat dit tot een verplaatsing van de vraag naar kantoren leidt en niet tot een extra kantorenvraag. Mochten er kantoren ontwikkeld worden op dergelijke OV-knooppunten, dan betekent dat dus een afname van de vraag naar kantoren in de andere milieus.

De belangrijkste hieruit te trekken conclusies zijn:

- zowel in het lage als in het hoge scenario ontstaat een tekort in het centrummilieu;
- hetzelfde geldt voor het campusmilieu;
- er ontstaat, zowel in het lage als het hoge scenario – een fors overschot aan de milieus zicht- en snelweglocaties, bovenlokale kantorenparken en kantoren op bedrijventerreinen. Op de bovenlokale kantorenparken is vooral de grote plancapaciteit hier debet aan. Voor de zicht- en snelweglocaties en kantoren op bedrijventerreinen is naast de plancapaciteit ook de verwachte afnemende populariteit van die milieus een belangrijke oorzaak van het grote overschot.

6. PERSPECTIEVEN VOOR KANTOREN IN FOODVALLEY

In dit hoofdstuk worden een aantal conclusies getrokken voor de totale kantorenmarkt in Foodvalley (6.1). Daarnaast gaan we in op het perspectief per kantoorlocatie (6.2).

6.1. VERTREKPUNTEN EN PERSPECTIEVENKAART

- **Foodvalley qua omvang geen grote kantorenregio**

De kantorenmarkt in de regio Foodvalley is geen geconcentreerde kantorenregio. De kantoren zijn verspreid over de hele regio, met als zwaartepunt Ede-Veenendaal. Ook qua totale voorraad is de regio Foodvalley geen 'zwaargewicht'. De stedelijke regio's Utrecht (3,5 miljoen m² voorraad), Amersfoort (1,4 miljoen m² voorraad) en Arnhem-Nijmegen (1,5 miljoen m² voorraad) zijn dat bijvoorbeeld wel. Het relatief gering aantal transacties in de regio Ede-Veenendaal laat dit ook zien (in 2017 13.000 m²).

- **Er is (nog) geen sprake van één kantorenmarkt voor de hele Foodvalley**

De regio Foodvalley is een uitgestrekt gebied, gelegen tussen de Randstad en het oosten van het land. Het is daardoor een typisch tussengebied, deels georiënteerd op (de uitlopers van) diezelfde Randstad, deels ook op de stedelijke concentratie Arnhem-Nijmegen. Dat uit zich ook in de kantorenmarkt. Het noordelijk deel van de regio (Nijkerk, Barneveld) kent een sterkere concentratie op Amersfoort en vormt onderdeel van de A28- en A1-assen vanuit de Amersfoortse regio naar het oosten (Zwolle, Apeldoorn). Het zuidelijk deel van de regio kent een divers beeld: Veenendaal is van oudsher deels georiënteerd op Utrecht, deels op Arnhem, terwijl Ede en Wageningen vooral relaties met Arnhem kennen.

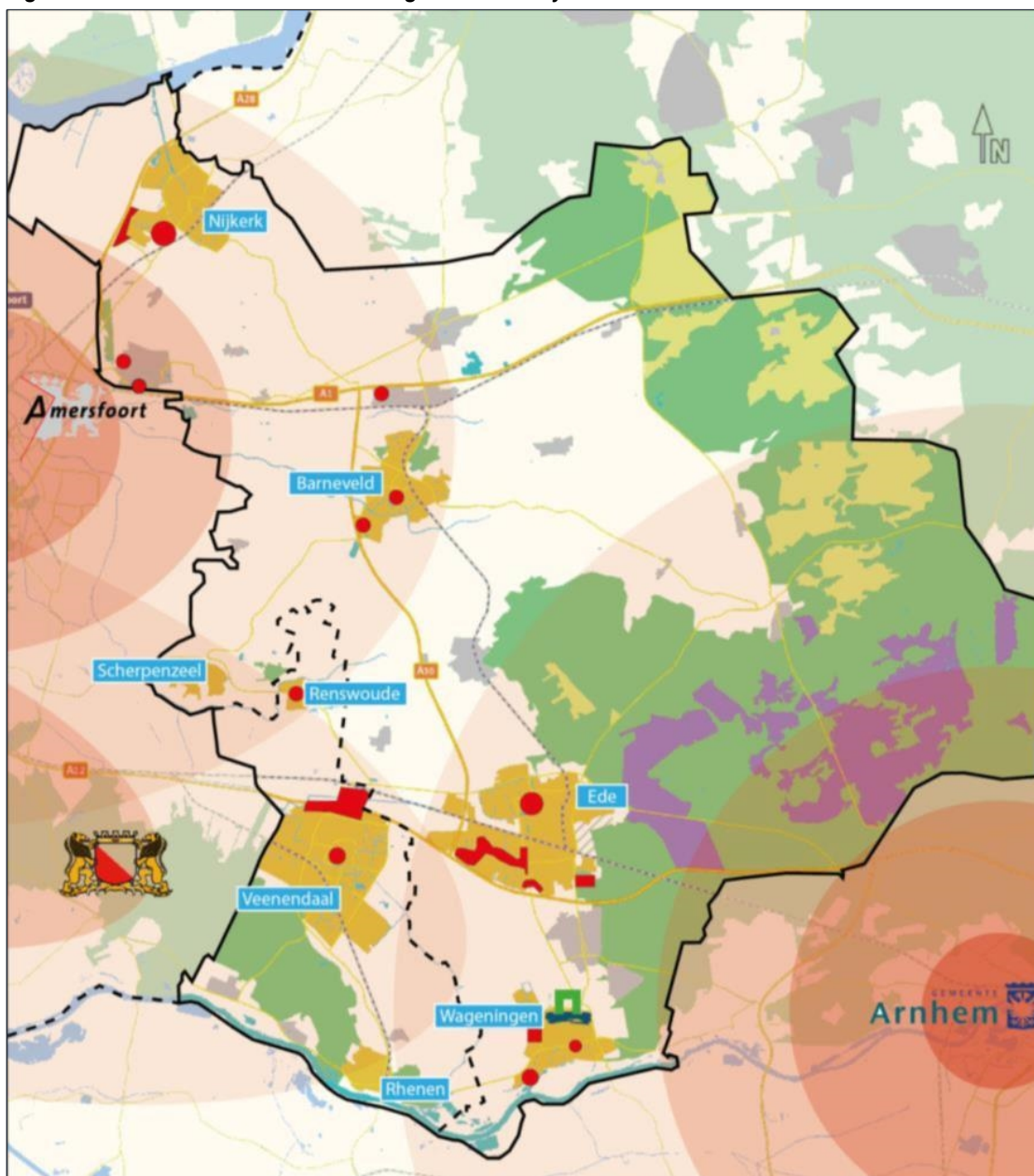
Het gebied Ede-Wageningen-Veenendaal is zich wel steeds meer aan het ontwikkelen tot één kantorenregio, ondanks het feit dat de kantorenmilieus tussen de gemeenten sterk van elkaar verschillen. De verschillende milieus ondersteunen elkaar en zijn voor een deel complementair aan elkaar. In deze kantorenregio in wording vormt de Wageningen Campus het middelpunt, met daarnaast belangrijke kantorenterreinen in Veenendaal (aan weerszijden van de A12) en Ede (deels langs de A12, deels rond het station Ede-Wageningen) die – soms indirect – ondersteunend zijn aan de (grotendeels) op food gebaseerde kenniseconomie.

Invloed Amersfoortse kantorenmarkt

Gezien de omvang van de markt in Amersfoort (1,4 mln m² voor de stedelijke regio, 850.000 m² in Amersfoort zelf) heeft deze invloed op Foodvalley, zeker op het noordelijk deel van de regio. De Amersfoortse kantorenmarkt laat de afgelopen jaren een positieve ontwikkeling zien: door de komst van enkele nieuwe bedrijven naar de regio is in het centrum een groei van de opname te zien. Opvallende grote kantooropnames vanuit Foodvalley richting Amersfoort zijn er de afgelopen jaren niet. Wel valt op dat bijvoorbeeld FrieslandCampina haar (recent uitgebreide) hoofdkantoor in Amersfoort heeft. Belangrijkste kantoorgebruikers in Amersfoort zijn, nog meer dan elders, de zakelijke en financiële dienstverlening.

Dynamis (Sprekende cijfers kantorenmarkt 2018) concludeert dat Amersfoort een schoolvoorbeeld is van een plek waar bedrijven meer gemengde (centrum)locaties opzoeken ten koste van bedrijventerreinen. Ook is er steeds meer behoefte aan kleinschalige kantoren. Daarnaast is ook zichtbaar dat de markt in Leusden, een meer traditionele kantorenlocatie, zich positief ontwikkelt. Stec Groep (Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018) constateert een afname van het toekomstige aandeel van Amersfoort in de provinciale kantorenmarkt, ten gunste van stad Utrecht (verdergaande trek naar de grote stad).

Figuur 6.1: Kantorenlocaties in de regio Foodvalley



- **Food en andere focus-sectoren vragen nauwelijks om specifieke solitaire kantoren**

Er is weinig specifieke solitaire kantorenvraag vanuit de sector Food. De respondenten in ons onderzoek gaven ook aan dat vanuit de Food vooral vraag is naar onderzoeks- / R&D-ruimten, en dat de vraag naar solitaire kantoren zeer beperkt is. Wel is er vraag naar R&D –panden / labs, panden waarvan vrijwel altijd een deel ook als kantoorruimte is ingericht. Deze panden vallen echter buiten de scope van deze kantorenvisie.

Vanuit de ICT is de kwalitatieve kantorenvraag diffuus: verschillende functies in de ICT geven verschillende vestigingsvoorkeuren. Accountmanagers of servicemonteurs zullen baat hebben bij een kantoor dicht aan de snelweg, terwijl bijvoorbeeld software-engineers graag in een gemixt milieu, liefst in de grote stad, werken. Een goede digitale bereikbaarheid is voor alle bedrijven in de toekomst van belang, maar natuurlijk met name voor de ICT-sector.

- **De markt vraagt om andere kantoor milieus en -panden dan voor de crisis**

Een mix van functies (wonen-werken-horeca-recreëren-verschillende bedrijven), een eigen karakter en een uitstekende (OV-) bereikbaarheid zijn eisen die veel moderne kantoorgebruikers aan hun bedrijfslocatie stellen. Er wordt dan ook een groeiende vraag naar centrumlocaties verwacht. Daarnaast zijn voor specifieke doelgroepen (kennisintensieve bedrijven en organisaties) campusmilieus gewild. Het is daarnaast voor te stellen dat in de toekomst partijen zich aandienen die graag op een goed per OV bereikbare locatie (nabij een sprinter- of intercitystation buiten de genoemde milieus) kantoren willen ontwikkelen. Er ontstaat dan, binnen de bandbreedte, in de regio mogelijk een extra kantorenmilieu: een OV-knooppuntlocatie. De totstandkoming van het WFC in Ede is een ontwikkeling die hierbij aansluit.

Er is minder vraag naar solitaire, grote, single tenant kantoorpanden en minder vraag naar snelweglocaties, hoewel deze laatste vraag in minder grootstedelijke regio's (zoals Foodvalley) nog wel substantieel is.

Tot slot speelt verduurzaming steeds meer een rol: niet alleen vanuit de wetgeving (minimaal label C in 2023), maar ook steeds vaker vanuit de wens van bedrijven maatschappelijk verantwoord te ondernemen.

- **Huidige locaties sluiten niet goed aan op (toekomstige) vraag**

De huidige kantorenvorraad in Foodvalley is verspreid over een groot aantal locaties in de regio. De kwaliteit van de verschillende kantoorlocaties verschilt sterk. Er zijn weinig echt goede locaties die op dit moment al voldoen aan de wensen van de grootste groep moderne kantoorgebruikers (mixmilieus die goed per OV bereikbaar zijn): alleen de centra van Veenendaal en Ede zouden daaronder kunnen vallen. Maar ook daar sluiten de panden niet altijd aan bij de marktvraag.

Er is een groot areaal aan 'middelmaat-locaties' zonder uitgesproken positieve of negatieve kanten op dit moment, zoals het Horapark, Briellaerd en het Business- en Sciencepark. Deze zijn echter wel kansrijk voor bepaalde doelgroepen, zeker wanneer er meer focus wordt aangebracht. Voor een groot deel van de over bedrijventerreinen verspreide kantorenlocaties zien we beperkt perspectief nu en in de toekomst. Hetzelfde geldt voor grote kantorencomplexen langs de snelweg. De leegstand is daar op dit moment ook hoog.

- **Tot 2030 wordt een lichte krimp (laag scenario) tot een (iets sterkere) toename (hoog scenario) in de vraag naar kantoren verwacht**

De prognoses van de werkgelegenheid geven een bandbreedte aan van een lichte (1%) tot iets sterkere (8%) groei tot 2030. Echter, door de toename van de kantorenvorraad en de afname van de ruimtebehoefte per kantoorbaan is deze ontwikkeling niet direct door te vertalen naar een grote extra ruimtebehoefte in 2030. Enkel in het hoge scenario neemt de ruimtebehoefte licht toe. In beide scenario's blijft er echter sprake van flink overaanbod, ook omdat de voorraad harder groeit dan de vraag.

- **Aanbod en vraag ook kwalitatief niet in balans**

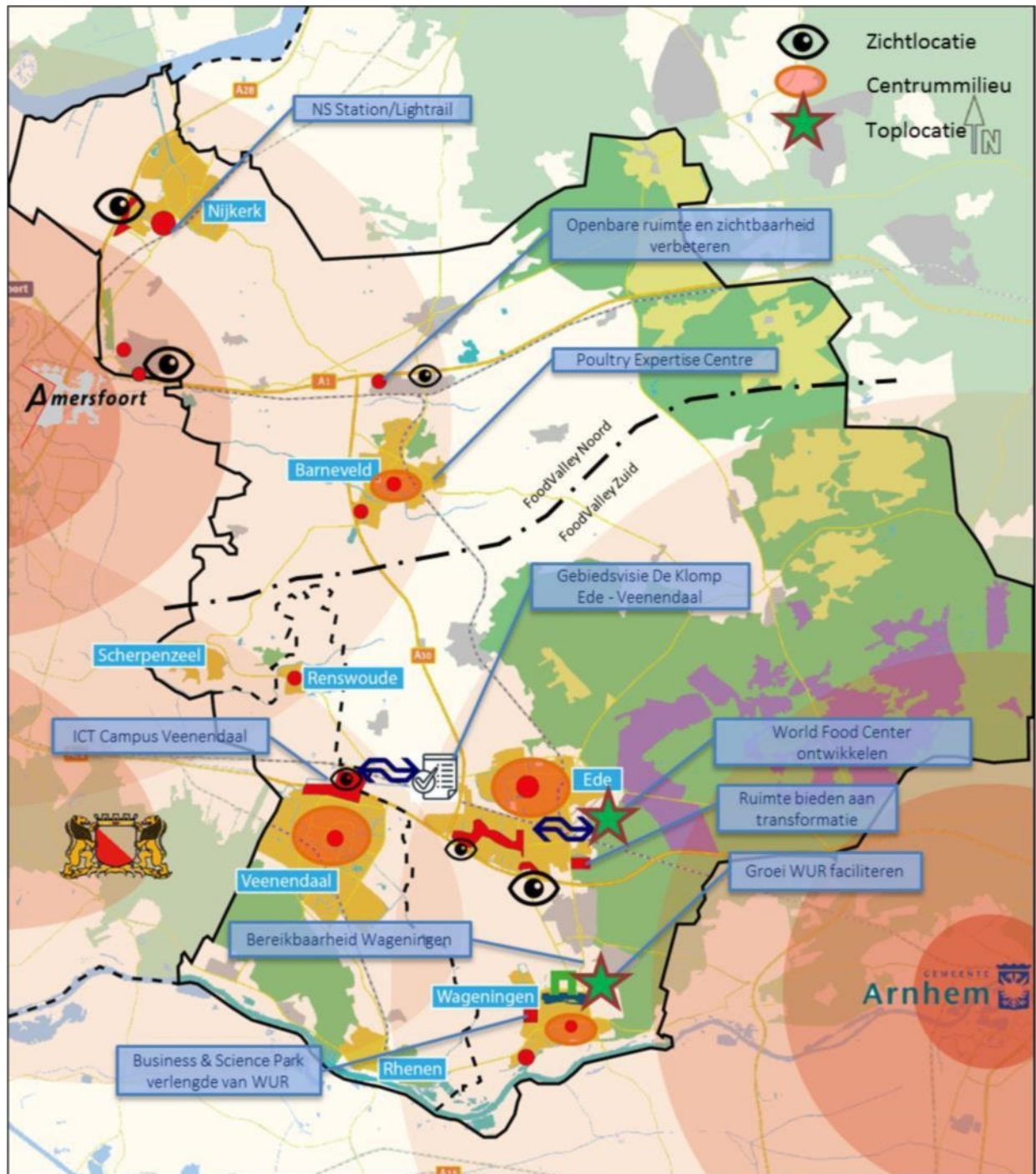
We verwachten dat in de toekomst het overschot aan kantoren in Foodvalley toeneemt. Door de verschuiving in de vraag naar andere soorten kantoor milieus, staan deze kantoren ook vaak niet op de juiste plek of zijn ze op een verkeerde manier ingericht. Er ontstaan overschotten in de milieus zicht- en snelweglocaties, bovenlokale kantorenparken en kantoren op bedrijventerreinen. In de centrummilieus en campusmilieus ontstaat naar verwachting juist tekorten aan kantoorruimte.



6.2. PERSPECTIEVEN PER KANTORENLOCATIE

Gebaseerd op het bovenstaande, gesprekken in de markt en met betrokken gemeenten is een regionale Perspectievenkaart voor kantorenontwikkeling in Foodvalley opgesteld die globaal weergeeft hoe de verschillende kantorenlocaties zich tot elkaar verhouden en welke ontwikkelingsrichting gekozen kan worden (zie figuur 6.2).

Figuur 6.2: Perspectievenkaart ontwikkeling Foodvalley



Hieronder wordt het perspectief geschetst voor de verschillende kantorenlocaties.

Nijkerk

De gemeente Nijkerk kent vooral gemengde terreinen met delen waarop kantoren gevestigd zijn. Spoorkamp is het terrein dat het meest het profiel van een kantorenterrein heeft evenals het deel van Arkerpoort aan de afslag van de A28.

- Horstbeek, Hoevelaken: zichtlocatie langs de A1.
 - Profiel ongewijzigd laten: goede zichtlocatie; onderzoeken hoe de kantoorfunctie versterkt zou kunnen worden, vooral rondom station Hoevelaken.
- Arkerpoort: terrein met hoogwaardige uitstraling langs de A28. Betreft geen specifiek kantorenterrein maar kantoren op bedrijventerrein. Vreugdenhil is hier blikvanger evenals de nieuwe gerealiseerde panden iets verderop. Het terrein wordt naar het westen uitgebreid.
 - Profiel ongewijzigd laten: zichtlocatie. Optie is om de relatie met food (en Foodvalley) te versterken door een sterkere profilering.
- Spoorkamp: terrein met onder andere kantoren, onderwijsinstellingen, gezondheidscentra, religieuze gebouwen etc.
 - Profiel ongewijzigd laten: heeft vooral een lokale functie. Streven naar realisatie Sprinter- of lightrail-halte (ook voor woonwijk Corlaer) om kantoorfunctie verder te kunnen versterken. Bij realisatie hiervan krijgt Spoorkamp meer (kantoren)potentie. Aandachtspunt is om te blijven investeren in OV- en auto bereikbaarheid en hoge beeldkwaliteit.

Barneveld

De gemeente Barneveld heeft vooral gemengde terreinen met delen waarop kantoren gevestigd zijn. Het deel van de Harselaar bij de oprit naar de A1 en het middengebied van de Briellaerd hebben het meest het karakter van een kantorenlocatie.

- Poultry Campus Barneveld: nu nog onderwijsvoorziening met 'onduidelijk' gemengd gebied er omheen.
 - Profiel aanpassen: verder versterken als campuslocatie. Openbare ruimte aanpakken. Link met Foodvalley en WUR expliciteren en verder verstevigen (samenwerking met WUR uitbouwen). Ruimte creëren voor start-ups en spin-offs b.v. in schoolgebouwen of – op termijn – hiervoor additioneel ruimte zoeken.
- BT Briellaerd: het middengebied van het gemengde bedrijventerrein huisvest een flink aantal kantoren, relatief geconcentreerd, en heeft het karakter van een kantorenpark. Het terrein heeft een (boven)lokale functie en is gelegen aan de A30. Verzorgde uitstraling.
 - Profiel ongewijzigd laten: (boven)lokale functie. Kantorenpark-karakter middendeel en eventueel aangrenzende delen verder versterken.
- Stationsomgeving Barneveld Centrum: kantoorgebied met enkele kantoren, vooral lokaal georiënteerde bedrijven.
 - Potentieel onderzoeken voor ontwikkeling (beperkte) kantorenfunctie rondom station b.v. door (delen van) huidige bedrijventerrein te vervangen door kantoren of hiervoor additioneel ruimte te zoeken. Geschikt voor mixmilieu.
- BT Harselaar: groot gemengd bedrijventerrein aan de A1 met her en der kantoren, vnl. met lokale functie. Uitstraling van het terrein varieert, deels industrieel, deels groothandel en in beperkte mate kantoren. Veel 'verzamel-kantoren'. Uitzondering daarop is het gedeelte direct aan de afslag van de A1 (Nijverheidsplein, voormalige Baan-hoofdkantoor), dat is ingericht als specifiek kantorenterrein. Langdurige leegstand inmiddels verleden tijd door invulling met nieuwe kantoren.
 - Profiel Harselaar algemeen ongewijzigd laten: lokale functie. Op termijn streven naar concentratie kantoren in bepaalde zones om scheiding reguliere bedrijvigheid/kantoren scherper aan te zetten.
 - Profiel Harselaar Nijverheidsplein: profiel ongewijzigd laten: zichtlocatie. Hier valt wel een verbeteringslag te maken op gebied van ontsluiting van de specifieke panden/kavels, zichtbaarheid en openbare ruimte. Duidelijker profilering gewenst. Relatie met station Barneveld-Noord tot stand brengen.

- **Centrum Barneveld:** Barneveld-centrum is een gemengd gebied, redelijk goed per OV bereikbaar (treinstation Valleilijn, 4x per uur verbinding met Amersfoort; 2x per uur met Ede-Wageningen), waarin onder andere woningen, retail, horeca en rond het station behoorlijk aantal (kleinere) kantoren een plaats hebben.
 - Profiel handhaven als gemengd stedelijk woon-werkgebied, waarbij ruimte kan worden geboden aan nieuwe kantoorontwikkelingen, om te voorzien in de groei van het centrummilieu en nabij station Barneveld Centrum.

Scherpenzeel

De gemeente Scherpenzeel kent geen specifieke kantorenlocaties en afgezien van gemeentehuis en wat accountants zijn er weinig kantoren. Op Hoge Kamp-Oost is er een kleine concentratie van kleine kantoren. Er is geen vraag naar specifieke kantoorlocaties.

- Waar mogelijk lokale behoefte faciliteren.

Renswoude

De gemeente Renswoude heeft geen specifieke kantorenlocaties, afgezien van de vestiging van het omvangrijke Benelux-hoofdkantoor van AS Watson op De Nijborg. Voor de rest is dit een terrein met lokale functie.

- Waar mogelijk lokale behoefte faciliteren. Bij uitbreidingsvraag van AS Watson dit indien mogelijk en inpasbaar lokaal faciliteren.

Ede

De gemeente Ede heeft op diverse locaties vestigingen van kantoren. Toch zijn er weinig specifieke kantorenlocaties in de gemeente en is het grootste deel van de kantoren gevestigd op gemengde bedrijventerreinen, vooral langs de randen daarvan aan snelwegen. Horapark is wel een specifiek kantorenterrein en met de ontwikkeling van het World Food Center komt daar een locatie bij.

- **Horapark:** campus-achtig terrein met enkele kantoorverzamelgebouwen. Uitstraling van het terrein is goed en de vestiging van HNK is een aanwinst voor Ede en de regio. Toch doen enkele delen van het terrein inmiddels gedateerd aan en is er een aantal panden dat redelijk lang leeg staat. De (OV-) bereikbaarheid is redelijk maar niet optimaal. Er is een uitstaand verzoek van de eigenaar een deel te transformeren tot woningbouw.
 - Profiel westelijk deel ongewijzigd laten. Route naar station verduidelijken. Relatie met CHE versterken. Oostelijk deel geschikt voor transformatie naar woningbouw of zorgfunctie.
- **Kenniscampus Ede:** nu nog verzameling onderwijsinstellingen en andere functies zoals sportvoorzieningen.
 - Profiel uitbouwen naar mixmilieu/campusmilieu door (extra) ruimte te creëren voor start-ups. OV-bereikbaarheid verder verbeteren. Relatie met station en toekomstig WFC versterken.
- **De Vallei, Frankeneng, Heestereng:** 3 aaneengeschaalde bedrijventerreinen uit verschillende periodes. Zones langs de A12 en A30 fungeren als zichtlocaties. Deels lokale, deels bovenlokale functie. Verspreid over de terreinen zijn kantoren gevestigd met concentraties langs de Galvanistraat en aan de Pascalstraat.
 - Profiel algemeen ongewijzigd laten: lokale functie en zichtlocatie. Op termijn streven naar concentratie kantoren in bepaalde zones om scheiding reguliere bedrijvigheid/kantoren scherper aan te zetten. De Vallei is oorspronkelijk bedoeld als hoogwaardig bedrijventerrein, dit lijkt daarom de meest voor de hand liggende locatie voor concentratie van kantoren, hoewel de OV-bereikbaarheid en mix van functies te wensen over laat.
 - Profiel Pascalstraat sterker aanzetten als kantorenlocatie.
- **World Food Center (WFC):** grootste multifunctionele ontwikkeling in de regio met nadrukkelijk ruimte voor kantoren, maar ook voor wonen, recreëren, winkelen en andere bedrijfsruimten. Gelegen op steenworp van het station Ede-Wageningen, zeker na verplaatsing van de ingang van het station. Dit is één van de grootste krachten van deze locatie. Hierdoor kan de stationsomgeving Ede-Wageningen zich, afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling van het WFC, doorontwikkelen tot een kantoorlocatie in het OV-knooppuntmilieu.

- Toekomstig profiel: mix van campusmilieu, centrummilieu, en OV-knooppuntmilieu. Ontwikkeling doorzetten omdat locatie (enige kantoorontwikkeling bij intercitystation) en milieu uniek zijn in de regio. Wel uiteraard scherp zijn op de effecten op de totale kantorenmarkt Foodvalley.
- Edele Manen: specifieke kantorenlocatie aan de Rubensstraat, direct gelegen aan de afslag van de A12 en nabij Winkelcentrum Stadspoort. Het betreft een deels verouderd kantorenterrein waarvan de kantoren deels gerenoveerd zijn, deels getransformeerd. Het oorspronkelijke idee van een zichtlocatie is verloren gegaan door opgaande begroeiing en geluidswallen, maar de goede bereikbaarheid is behouden gebleven.
 - Profiel: handhaven als kantorenlocatie. Eventueel (deels) transformeren naar andere functies (zorg, woningbouw voor specifieke categorieën, hotel). Bij handhaving kantorenbestemming is een face lift van gebouwen en openbare ruimte noodzakelijk.
- Centrum Ede: het centrum is een gemengd gebied, redelijk goed per OV bereikbaar, waarin onder andere woningen, retail, horeca en enkele kantoren een plaats hebben.
 - Profiel handhaven als gemengd stedelijk woon-werkgebied, waarbij ruimte kan worden geboden aan nieuwe kantoorontwikkelingen, om te voorzien in de groei van het centrummilieu.

Veenendaal

- De Batterijen: dit gemengde bedrijventerrein aan de noordzijde van de A12 kent naast reguliere bedrijventerreinen ook kantoren, vnl. langs de snelweg gelegen. Het terrein is dan ook nadrukkelijk als zichtlocatie ontwikkeld en kent enkele grote kantoorgebouwen. Tijdens de crisis is hier forse leegstand ontstaan, die inmiddels weer teruggebracht is. De regio en gemeente zien het terrein als kern van de in Veenendaal te ontwikkelen ICT-campus. De Provincie Utrecht heeft verdere ontwikkeling van kantoren in Veenendaal en op deze locatie beperkt, maar is wel akkoord het terrein te ontwikkelen.
 - De Batterijen Hier ligt nog een opgave. Het terrein kent een onduidelijke profilering. De Batterijen is wel met IT-bedrijven ingevuld maar ademt qua milieu/aankleding nog niet het karakter van een moderne ICT-locatie. Wij stellen de volgende acties voor:
 - een duidelijkere profilering van het terrein;
 - ontwikkeling van een ruimtelijke visie op De Batterijen (i.s.m. bedrijfsleven);
 - vestiging van op vraag vanuit kantoren aansluitende horeca;
 - verbetering van de aansluiting met station Veenendaal-De Klomp (betere zichtbaarheid en routing, rode loper). Positief is overigens dat per maart 2019 een busverbinding het terrein gaat ontsluiten;
 - ijveren voor continuering van De Klomp als intercitystation;
 - samenwerking met Ede om het terrein beter bereikbaar te maken over de gemeentegrenzen heen (o.a. fietspad) en in de toekomst mogelijk aan te laten sluiten bij het Food & Business Park i.p.v. huidige positionering van twee afzonderlijke terreinen;
 - indien mogelijk in overleg met grondeigenaar mede richting geven aan selectie van hier te vestigen bedrijven. Positief is dat de resterende kavel nu ingevuld gaat worden met kleinschaliger kantoren.
- De Vendel: specifiek kantorenterrein aan de Rondweg West en de afslag van de A12. Zichtlocatie. Leegstand in enkele grote kantoorpanden.
 - Profiel handhaven als zichtlocatie. Upgrade van terrein op termijn nodig.
- De Faktori: dit bedrijventerrein aan de zuidzijde van de A12 is in de 80er en 90er jaren ontwikkeld voor lokale en bovenlokale bedrijvigheid. Het terrein bestaat voor een groot deel uit zichtlocaties. Vooral langs de snelweg zijn kantoren gevestigd, waarvan een deel inmiddels als enigszins gedateerd te karakteriseren valt.
 - Profiel handhaven als zichtlocatie. Upgrade van terrein op termijn nodig. Op langere termijn zuidwestelijk aan woningbouw grenzend deel eventueel transformeren.
- De Compagnie: bedrijventerreinen aan de zuidzijde van de A12 in de 80er en 90er jaren ontwikkeld voor lokale en bovenlokale bedrijvigheid. Het terrein bestaat voor een groot deel uit zichtlocaties. Vooral langs de snelweg zijn kantoren gevestigd, waarvan een deel inmiddels als enigszins gedateerd te karakteriseren valt.

- Profiel handhaven als zichtlocatie. Het terrein is recentelijk geherstructureerd (openbare ruimte). Proberen relatie tussen op Compagnie-Oost te realiseren Techcampus met ICT-campus aan overzijde van A12 te leggen (samenwerking, uitstraling, affichering naar buiten).
- Centrum Veenendaal: het centrum van Veenendaal is een gemengd gebied, goed per OV bereikbaar, waarin onder andere woningen, retail, horeca en kantoren een plaats hebben.
 - Profiel handhaven als gemengd stedelijk woon-werkgebied, waarbij ruimte kan worden geboden aan nieuwe kantoorontwikkelingen, om te voorzien in de groei van het centrummilieu.

Rhenen

De gemeente Rhenen kent geen specifieke kantorenlocaties. Er wordt gewerkt aan een kleinschalige ontwikkeling van enkele kantoorvilla's.

- Waar mogelijk lokale behoefte faciliteren.

Wageningen

- Wageningen Campus: dit terrein valt buiten dit project. Het is echter één van de speerpuntterreinen binnen de regio, zowel qua innovatie/ R&D als qua kantoren. De uitstralingseffecten naar de regio en (inter)nationaal zijn groot.
 - Profiel ongewijzigd laten: campusmilieu. Relatie met WFC, Poultry Campus Barneveld en Business en Science Park (zie hieronder) verder versterken. Groei van de Wageningen Campus (en het campus kantorenmilieu aldaar) stimuleren, met behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit. Bereikbaarheid van de campus is aandachtspunt.
- Business en Science park: gericht op bedrijven in de food en food-gerelateerde diensten, waaronder vooral ook kantoren. Noordelijk deel ietwat gedateerd. Er wordt nu gewerkt aan een facelift. Zuidelijk deel (Kortenoord) is later ontwikkeld en kent enkele grote kantoren. Hier zijn nog kavels beschikbaar².
 - Profiel versterken naar mixmilieu/campusmilieu. Wij stellen de volgende acties voor:
 - relatie met Wageningen Campus versterken b.v. door affichering, naamgeving, uniforme bewegwijzering en bebording maar ook door duidelijke fysieke relatie te leggen;
 - ruimte en voorzieningen meer richting mixmilieu brengen: openbare ruimte opknappen/herinrichten, toestaan / stimuleren lunchgelegenheid e.d.;
 - food-karakter zoveel mogelijk handhaven;
 - verbetering bereikbaarheid onontbeerlijk voor handhaving op termijn van deze locatie (hetzelfde geldt voor de Marin- en Menzis-locaties);
 - strook langs woonbebouwing 'achter de grote kantoren' wordt tijdelijk bestemd voor studentenwoningen. Gedurende deze periode, kan, afhankelijk van de vraagontwikkeling, worden overwogen de bestemming definitief te wijzigen. Aanbevolen wordt te verkennen wat mogelijke nieuwe bestemmingen voor dit deel kunnen zijn.
- Centrum Wageningen: is een gemengd gebied, dat in vergelijking tot andere centra in de regio minder goed per OV bereikbaar is, maar wel een groot busstation heeft. Er zijn naast woningen, retail, horeca ook enkele kantoren gevestigd.
 - Profiel handhaven als gemengd stedelijk woon-werkgebied, waarbij ruimte kan worden geboden aan nieuwe kantoorontwikkelingen, om te voorzien in de groei van het centrummilieu.

² In 2010 is een plan vastgesteld voor uitbreiding van het Business & Sciencepark (Business & Sciencepark: Kortenoord). Dit deel is circa 4,8 ha (bruto) groot en bestemd voor kennisintensieve bedrijven. Het bestemmingsplan geeft toestemming hier ruim 30.000 m² kantoren te realiseren.

7. CONCLUSIES

7.1. KWANTITATIEF

Uit de vraag-aanbodconfrontatie trekken we de volgende kwantitatieve conclusies :

- **Vraag en aanbod kwantitatief niet in balans: de voorraad neemt fors toe, de vraag niet**
De huidige kantorenvorraad in Foodvalley is ca 920.000 m². Daarvan staat nu zo'n 107.000 m² leeg (ca. 11,6%). De verwachting is dat de voorraad in de toekomst met ca. 48.000 m² toeneemt naar ruim 968.000 m².

De raming van de toekomstige vraag naar kantoren geeft een bandbreedte aan. In scenario hoog groeit de vraag naar kantoren met 38.700 m² tot 2030 (4,7% groei). In scenario laag krimpt de vraag met -3.100 m² tot 2030.

In zowel scenario laag als hoog is de toename van de voorraad groter dan de vraag. Hierdoor neemt de leegstand dus ook toe in beide scenario's. In scenario laag neemt de leegstand toe tot 18,5%, in scenario hoog neemt de leegstand toe tot 12,1%. In de toekomst groeit het overaanbod dat er op dit moment in kwantitatieve zin al is, verder door. Dat geldt zowel voor scenario laag als hoog. Bovendien verwachten we in de kantorenmilieus waar de meeste harde plancapaciteit is, geen groeiende vraag (zie ook 7.2). De kans dat er met deze planvoorraad gebouwd wordt voor leegstand, is dus groot.

- **Vraag en aanbod verschilt per kantootmilmieu met name doordat er een overschot aan plancapaciteit is**

We verwachten tekorten in het campusmilieu en in het centrummilieu (zowel in het lage als in het hoge scenario). Daarnaast verwachten we juist een fors overschot aan de milieus zicht- en snelweglocaties, bovenlokale kantorenparken en kantoren op bedrijventerreinen, zowel in het lage als het hoge scenario. Op de bovenlokale kantorenparken is vooral de grote plancapaciteit hier debet aan, waarbij wel opgemerkt moet worden dat de plancapaciteit sterk is geconcentreerd op het Business- en Sciencepark Wageningen. Voor de zicht- en snelweglocaties en kantoren op bedrijventerreinen is naast de plancapaciteit ook de verwachte afnemende populariteit van die milieus belangrijke reden voor het overschot. Dit betekent dat er in de toekomst een groot risico is op grote, leegstaande, incurante kantoren op deze locaties.

Gezien deze conclusies lijkt het verstandig in de regio plancapaciteit te gaan schrappen op bepaalde locaties en daarbij eerst te kijken naar kantoren op bedrijventerreinen, bovenlokale kantorenparken en zicht- en snelweglocaties.

- **Vervangingsvraag kan ingezet worden om vraag en aanbod beter in balans te brengen**

Toch betekent een voldoende grote voorraad, of een krimpende kantorenmarkt, niet per sé dat er geen nieuwe kantoren kunnen worden gebouwd. Een (conservatieve) inschatting van de vervangingsvraag komt uit op ca. 23.000 m² per jaar. Vervanging kan bijdragen aan het verversen van de voorraad door enerzijds op de juiste plaatsen (in de juiste kantootmilieus) kantoren bij te bouwen en anderzijds op de juiste plaatsen (in de juiste kantootmilieus) kantoren uit de markt te nemen (sloop of transformatie). Bovendien is vervanging één van de methoden om te zorgen voor verduurzaming van de kantorenvorraad.

Kantorenmarkt Foodvalley in perspectief

Qua totale voorraad is de regio Foodvalley geen 'zwaargewicht'. De stedelijke regio's Utrecht (3,5 miljoen m² voorraad), Amersfoort (1,4 miljoen m² voorraad) en Arnhem-Nijmegen (1,5 miljoen m² voorraad) zijn dat wel. Het gering aantal transacties in de regio Ede-Veenendaal laat dit ook zien (het afgelopen half jaar zo'n 4.000 m²). Dit betekent ook wat voor de toekomstperspectieven: ambitie en realiteitszin moeten gekoppeld worden.

7.2. KWALITATIEF

Naast de kwantitatieve conclusies, trekken we de volgende kwalitatieve conclusies:

- **Er is (nog) geen sprake van één kantorenmarkt voor de hele Foodvalley**

Foodvalley is een typisch tussengebied, deels georiënteerd op (de uitlopers van) diezelfde Randstad, deels ook op de stedelijke concentratie Arnhem-Nijmegen. Dat uit zich ook in de kantorenmarkt. Het noordelijk deel van de regio (Nijkerk, Barneveld) kent een sterkere concentratie op Amersfoort. Het zuidelijk deel van de regio kent een divers beeld: Veenendaal is van oudsher deels georiënteerd op Utrecht, deels op Arnhem, terwijl Ede en Wageningen vooral relaties met Arnhem kennen. Het gebied Ede-Wageningen-Veenendaal is zich wel steeds meer aan het ontwikkelen tot één kantorenregio, waar in relatie tot food de Wageningen Campus het middelpunt vormt. Marktpartijen zullen naar verwachting hun locatiekeuze ook afwegen binnen deze subregio's. Dit is een aandachtspunt voor de interpretatie van de raming en uitwerking ervan in het afsprakenkader.

- **De markt vraagt om andere kantoormilieus en -panden dan voor de crisis**

Een mix van functies (wonen-werken-horeca-recreëren-verschillende bedrijven), een eigen karakter en een uitstekende (OV-) bereikbaarheid zijn eisen die veel moderne kantoorgebruikers aan hun bedrijfslocatie stellen. Er wordt dan ook een groeiende vraag naar centrumlocaties verwacht. Daarnaast zijn voor specifieke doelgroepen (kennisintensieve bedrijven en organisaties) campusmilieus gewild. Er is minder vraag naar solitaire, grote, single tenant kantoorpanden en minder vraag naar snelweglocaties, hoewel deze laatste vraag in minder grootstedelijke regio's (zoals Foodvalley) nog wel aanwezig is. Mogelijk dienen in de toekomst zich ook partijen aan die op goed per OV bereikbare locaties een kantoor willen ontwikkelen (OV-knooppuntmilieu).

- **Huidige locaties sluiten niet goed aan op (toekomstige) vraag**

De huidige kantorenvoorraad in Foodvalley is verspreid over een groot aantal locaties in de regio. De kwaliteit van de verschillende kantoorlocaties verschilt sterk. Er zijn weinig echt goede locaties die op dit moment al voldoen aan de wensen van de grootste groep moderne kantoorgebruikers (mixmilieus die goed per OV bereikbaar zijn): alleen de centra of intercity-stationsomgevingen van Veenendaal en Ede zouden daaronder kunnen vallen. Maar ook daar sluiten de panden niet altijd aan bij de marktvraag. De ontwikkeling van het WFC in Ede biedt, in elk geval qua karakter en locatie, mogelijk wel de juiste mix.

Er is een groot areaal aan 'middelmaat-locaties' zonder uitgesproken positieve of negatieve kanten op dit moment, zoals het Horapark, Briellaerd en het Business- en Sciencepark. Deze zijn echter wel kansrijk voor bepaalde doelgroepen, zeker wanneer er meer focus wordt aangebracht. Voor een groot deel van de over bedrijventerreinen verspreide kantorenlocaties zien we beperkt perspectief nu en in de toekomst. Hetzelfde geldt voor grote kantorencomplexen langs de snelweg. De leegstand is daar op dit moment ook hoog en verwacht wordt dat dit alleen maar gaat toenemen.

- **Food en andere focus-sectoren vragen nauwelijks om specifieke solitaire kantoren**

Er is weinig specifieke solitaire kantorenvraag vanuit de sector Food. Vanuit die sector is vooral vraag naar onderzoeks- / R&D-ruimten. De vraag naar solitaire kantoren is zeer beperkt. Vanuit de ICT is de kwalitatieve kantorenvraag diffuus: verschillende functies in de ICT geven verschillende vestigingsvoorkeuren (grofweg een onderscheid tussen programmeurs / developers en systeembeheerders). De vestigingseisen van Food en ICT zijn met andere woorden niet zo specifiek dat er op dat gebied – afgezien van de campussen - een grote opgave ligt voor de kantorenmarkt in de regio.

- **Er moet rekening gehouden worden met de verduurzamingsopgave**

Elk kantoor groter dan 100 m² moet in 2023 minimaal energielabel C hebben. Naar schatting moeten bij meer dan de helft van de kantoren in Nederland aanpassingen worden gedaan aan panden om aan deze verplichting te voldoen. Vooral oudere kantoren (jaren '70 en '80) zijn doorgaans slecht geïsoleerd en moeten worden aangepast om aan de energielabelwetgeving voor utiliteitsbouw te voldoen. We hebben op basis van de bouwjaardata van kantoorpanden in Foodvalley geen aanleiding om er vanuit te gaan dat de situatie in Foodvalley sterk verschilt van de gemiddelde Nederlandse situatie, maar toch is de opgave er een om rekening mee te houden bij vernieuwing en vervanging, zeker als de energiewetgeving in de toekomst nog strenger wordt (wat de verwachting is).

- **Aanbod en vraag ook kwalitatief niet in balans**

We verwachten dat in de toekomst het overschot aan kantoren in Foodvalley toeneemt in een groot deel van de aanwezige kantorenmilieus. Dat zorgt ervoor dat bijvoorbeeld op bedrijventerreinen en op zicht- en snelweglocaties de kans groot is dat grote, incourante kantoorpanden langdurig leeg komen te staan, zonder perspectief op verhuur / verkoop of transformatie.

Op basis van deze conclusies loont het een locatiespecifieke kantorenstrategie te voeren in de regio. Het afsprakenkader kan worden benut om daar vorm aan te geven.



BIJLAGE 1: RESPONDENTEN EN BETROKKENEN

Overheden (bestuurders)

- Michiel Scheffer (Gedeputeerde provincie Gelderland)
- Mirjam Maasdam (Gedeputeerde provincie Utrecht)
- Ad van Es (Wethouder gemeente Scherpenzeel)
- Dylan Lochtenberg (Wethouder gemeente Veenendaal)
- Mariëlle Broekman (Wethouder gemeente Nijkerk)
- Dennis Gudden (Wethouder gemeente Wageningen)
- Willemien Vreugdenhil (Wethouder gemeente Ede)

Werkgroep

- Rogier van Aaken (provincie Gelderland)
- Gert Boeve (Regio Foodvalley)
- Gerda van de Pol (gemeente Veenendaal)
- Jürgen ten Have (gemeente Ede)
- Paul Volleman (gemeente Wageningen)
- Jan-Willem van Noort (gemeente Nijkerk)
- Frits op de Haar (gemeente Barneveld)
- Agenda-leden:
 - Jeroen Blom (provincie Utrecht)
 - Marie-José Dilweg (gemeente Rhenen)
 - René Holm (gemeente Scherpenzeel)
 - Marcel Jansen (gemeente Renswoude)
- Sander Kooijman, Jaap Meijs, Bart van Rijkom (Bureau BUITEN)

Marktpartijen

- Bernold Kemperink (Oost NL)
- Jos van Klinken (Hutten Bedrijfsmakelaardij)
- Michiel Smits (Cushman & Wakefield)
- Herald Immink (VNO-NCW)
- Anton van Zeijst (Bemet International B.V.)
- Victor Groot (NSI)
- Jannet de Jong (Business & Science Park)
- Frank van Woerden (Frank van Woerden Bouw B.V.)
- Kees Bos (Federatie Ondernemersverenigingen Vallei)
- Robert van Hal (CMC Bedrijfsmakelaars)



BIJLAGE 2: GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN

Tabel B2.1: Groeicijfers scenario laag regio Foodvalley

Sector	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds-kenmerken	Groeicijfer tot 2030
Scenario laag				
	A	B	C	D=A+B+C
Food	-0,40%		0,40%	0,00%
ICT	0,20%	0,10%	0,10%	0,40%
Industrie (excl. Food)	-0,90%	0,20%	0,40%	-0,30%
Bouw	-0,60%			-0,60%
Logistiek en groothandel	-0,40%		0,10%	-0,30%
Leisure/overige dienstverlening	0,10%			0,10%
Zakelijke dienstverlening	0,00%			0,00%
Overheid, onderwijs en zorg	0,70%		0,10%	0,80%
Scenario hoog				
Food	-0,20%		0,80%	0,60%
ICT	0,80%	0,10%	0,10%	1,00%
Industrie (excl. Food)	-0,80%	0,20%	0,60%	0,00%
Bouw	0,10%			0,10%
Logistiek en groothandel	-0,10%		0,10%	0,00%
Leisure/overige dienstverlening	0,60%			0,60%
Zakelijke dienstverlening	0,80%			0,80%
Overheid, onderwijs en zorg	1,10%		0,10%	1,20%

Tabel B2.2: Kantorenvoorkeur per sector

Sector	2017	2025	2030
Food	5%	5%	5%
ICT	40%	40%	40%
Industrie	6%	6%	6%
Bouw	5%	5%	5%
Logistiek en groothandel	15%	15%	15%
Leisure/overige dienstverlening	15%	15%	15%
Zakelijke dienstverlening	45%	45%	45%
Overheid, onderwijs en zorg	20%	20%	20%
Totaal (gewogen gemiddelde)	21%	21%	21%

Tabel B2.3: Kantoorquotiënt (m² per kantoorbaan)

Jaar	2018	2025	2030
Kantoorquotiënt	22,1	21,4	21,0

*o.b.v. PBL/CPB, toekomst van kantoren (2016), bewerking Bureau BUITEN