



De Nijkerkse kantorenmarkt

*Raming werkgelegenheid en
ruimtebehoefte kantoren Nijkerk*

Maart 2021



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

De Nijkerkse Kantorenmarkt

Aangeboden aan:
Gemeente Nijkerk
Maart 2021



1 Inleiding en methodiek

Deze notitie geeft een actueel beeld van de marktvraag naar kantoorruimte in de gemeente Nijkerk, rekening houdend met de effecten van de coronacrisis.

1.1 Opgave

Deze notitie geeft inzicht in de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nijkerk. We kijken wat voor de komende 5 à 10 jaar de realistische marktvraag voor (nieuwe) kantoorruimte in de gemeente Nijkerk is, waarbij we rekening houden met de effecten van de coronacrisis. We geven daarvoor antwoord op de onderstaande vragen:

1. Hoe ontwikkelt zich de brede vraag naar kantoorhoudende en -gerelateerde bedrijvigheid in Nijkerk?
2. Wat is (ook gezien Covid-19) voor de komende 5 à 10 jaar de realistische marktvraag voor (nieuwe) kantoorruimte in de gemeente Nijkerk?

In een separaat gebiedsprofiel over de kansen en invulling van kantoorlocatie Spoorkamp wordt een antwoord geformuleerd op vraag 3 tot en met 7:

3. In hoeverre bieden Spoorkamp 1 en 2 een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor nieuwe kantoorhoudende bedrijvigheid en andere (bijzondere doeleinden) functies?
4. Welke randvoorwaarden zijn aanwezig of moeten worden verbeterd om aan de realistische marktvraag tegemoet te kunnen komen? In hoeverre is de geringe kantorenvraag nu te verklaren

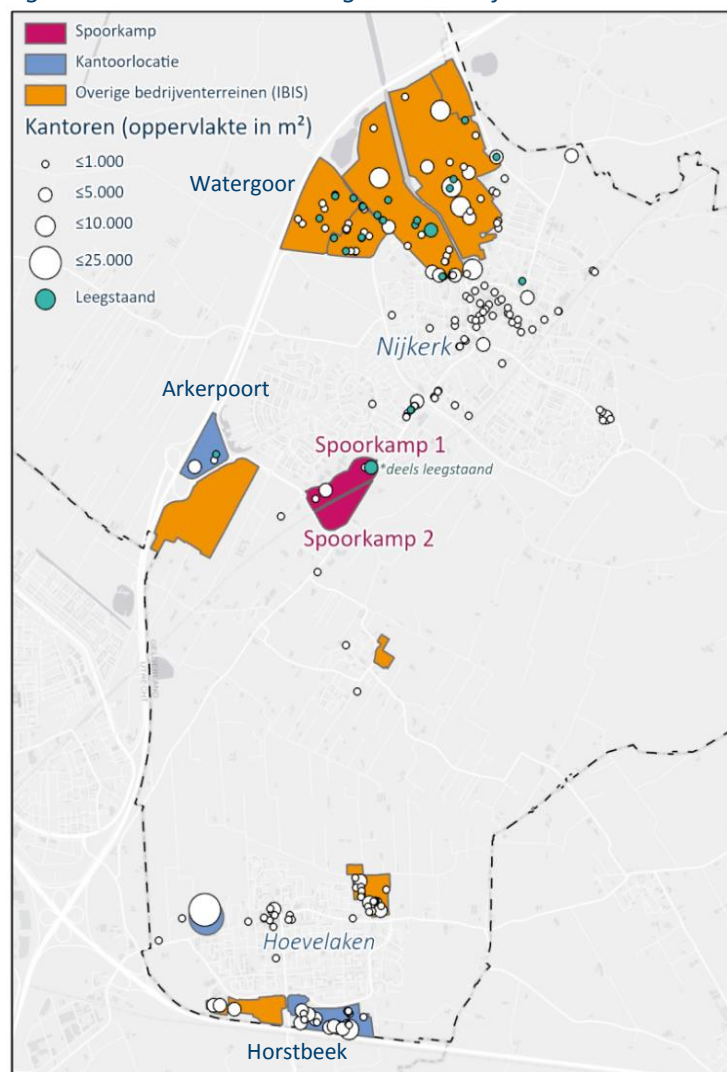
door factoren als de grondprijs, ligging, ontsluiting en verkaveling?

5. Hoeveel m² bruto vloeroppervlakte (BVO) aan harde plancapaciteit moet er overeind blijven voor kantoren in Spoorkamp?
6. Welke randvoorwaarden zijn aanwezig of kunnen worden verbeterd om een campus-ontwikkeling op Spoorkamp in de toekomst dichterbij te brengen?
7. Welke menging van functies is voor Spoorkamp het meest kansrijk en wat zou dan de beste manier zijn om de plancapaciteit en gemengde bestemming van Spoorkamp 1 en 2 aan te passen?

1.2 Ruimtelijke context

De gemeente Nijkerk kent met name gemengde terreinen met delen waarop kantoren zijn gevestigd. Er zijn in Nijkerk twee locaties langs de snelweg, dit zijn de A28 Zone (ook wel Arkerpoort) en het gebied Horstbeek langs de A1 in Hoevelaken. In beide gevallen gaat het om bedrijventerreinen met grote concentraties kantoorpanden, die daarom regionaal ook als kantoorlocaties worden beschouwd (Kantorenvisie Foodvalley 2019). Een derde locatie - wat verder van de snelweg - is Spoorkamp. Dit is een terrein met kantoren en maatschappelijke functies zoals onderwijsinstellingen, gezondheidscentra en religieuze gebouwen. Daarnaast zijn er ook solitaire kantoren verspreid over de Nijkerkse bedrijventerreinen (bv. Watergoor) en in het centrum. Zie figuur 1 voor een overzicht van de werklocaties in Nijkerk.

Figuur 1: Werklocaties in de gemeente Nijkerk



1.3 Methodiek

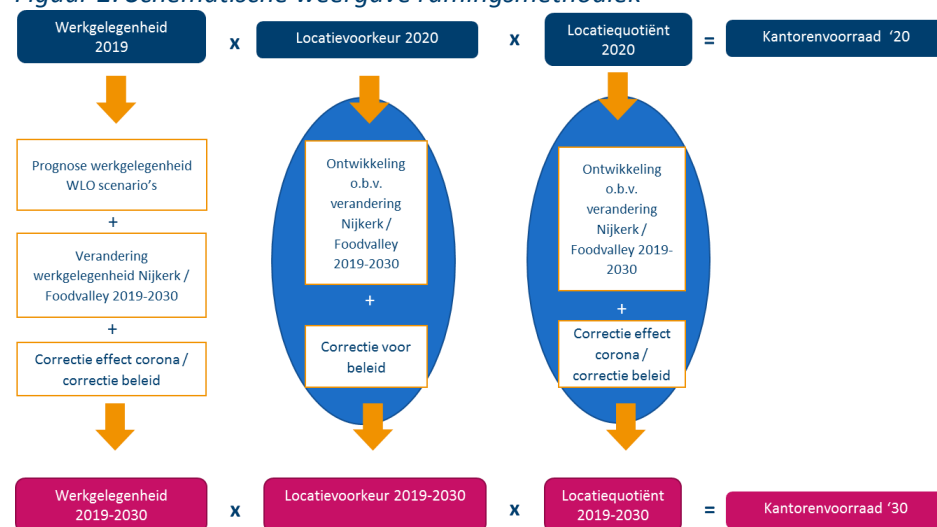
Voor de vraagraming hanteren wij onze vaste ramingsmethodiek, waarbij de ruimtebehoefte het product is van drie uitgangspunten:

1. een werkgelegenheidsraming,
2. de locatievoorkeur (aandeel van de totale werkgelegenheid dat op kantoorlocaties landt)
3. en het kantoorquotiënt (het ruimtegebruik in m² per kantoorbaan).

Als basis gebruiken we de raming uit de Kantorenvise Foodvalley, die Bureau BUITEN in 2019 heeft opgesteld. We actualiseren de uitgangspunten en maken een lokale verdieping voor Nijkerk:

- Voor uitgangspunt 1 (werkgelegenheidsraming) hanteren we twee scenario's: scenario hoog en scenario laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), uitgebracht in 2015 door het CPB en PBL. De WLO scenario's zijn in de kantorenvise Foodvalley 2019 regiospecifiek gemaakt op basis van historische groei en gebiedskenmerken van Foodvalley. Voor Nijkerk hebben we enkele aanpassingen aangebracht op basis van de historische lokale ontwikkeling van de werkgelegenheid en we hebben het effect van de coronacrisis toegevoegd.
- Als basis voor de uitgangspunt 2 (locatievoorkeur) gebruiken we de locatievoorkeuren van Foodvalley en herijken we deze waar nodig voor de Nijkerkse kantorenmarkt.
- Voor uitgangspunt 3 (kantoorquotiënt) sluiten we aan op de Kantorenvise Foodvalley 2019.

Figuur 2: Schematische weergave ramingsmethodiek



1.4 Leeswijzer

In deze notitie gaan we eerst in op de historische ontwikkeling van de werkgelegenheid (hoofdstuk 2), daarna schetsen we een beeld van de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 ramen we de ruimtebehoefte voor kantoren en gaan we in op de kwalitatieve vraag en in hoofdstuk 5 belichten we de aanbodkant van de kantorenmarkt. Ten slotte leggen we in hoofdstuk 6 de vraag en het aanbod naast elkaar en beantwoorden we in hoofdstuk 7 de onderzoeksvragen die zijn gesteld in de eerste paragraaf. In een separaat gebiedsprofiel over Spoorkamp wordt antwoord gegeven op de resterende onderzoeksvragen.

2 Historische ontwikkeling werkgelegenheid

Als achtergrond voor de werkgelegenheidsraming wordt in dit hoofdstuk de historische ontwikkeling van de Nijkerkse werkgelegenheid geanalyseerd. Daarbij wordt de ontwikkeling van Nijkerk afgezet tegenover de ontwikkeling van Foodvalley, waar Nijkerk deel van uitmaakt. Ook wordt de vergelijking gemaakt met Nederland als geheel.

2.1 Werkgelegenheid

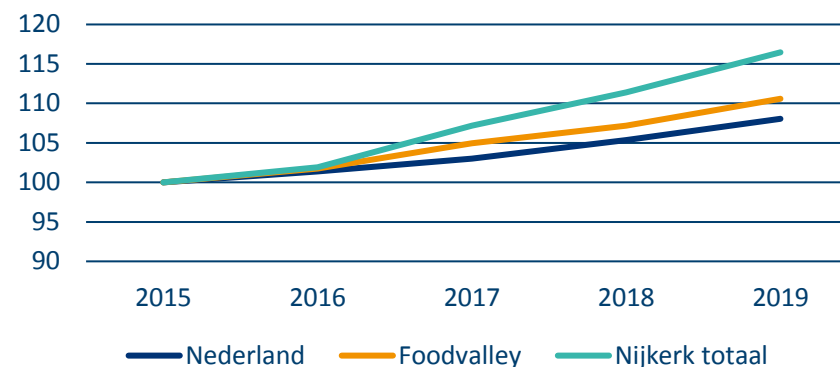
Logistiek en groothandel grootste sector

In 2019 telt Nijkerk circa 23.270 fulltime banen. Nijkerk vertegenwoordigt daarmee 13% van de totale werkgelegenheid van Foodvalley. Logistiek en groothandel (excl. food) is de grootste sector in Nijkerk met 6.269 banen, gevolgd door de zakelijke dienstverlening (3.438 banen). De sectorale verdeling van de werkgelegenheid in Nijkerk komt overeen met die van Foodvalley.

Ontwikkeling van het aantal banen in Nijkerk sterker dan in Foodvalley en Nederland als geheel

Tussen 2015 en 2019 nam de werkgelegenheid in Nijkerk met 3.290 banen toe, oftewel met 3,9%/jaar (zie figuur 3). Met name de laatste jaren (vanaf 2017) is de werkgelegenheid in Nijkerk sterk toegenomen. Het aantal banen in Nijkerk nam sterker toe ten opzichte van Foodvalley (+2,5%/jaar) en Nederland als geheel (+2,0%/jaar).

Figuur 3: Werkgelegenheidsontwikkeling in Nijkerk, Foodvalley en Nederland, in fulltime banen, geïndexeerd (2015-2019)

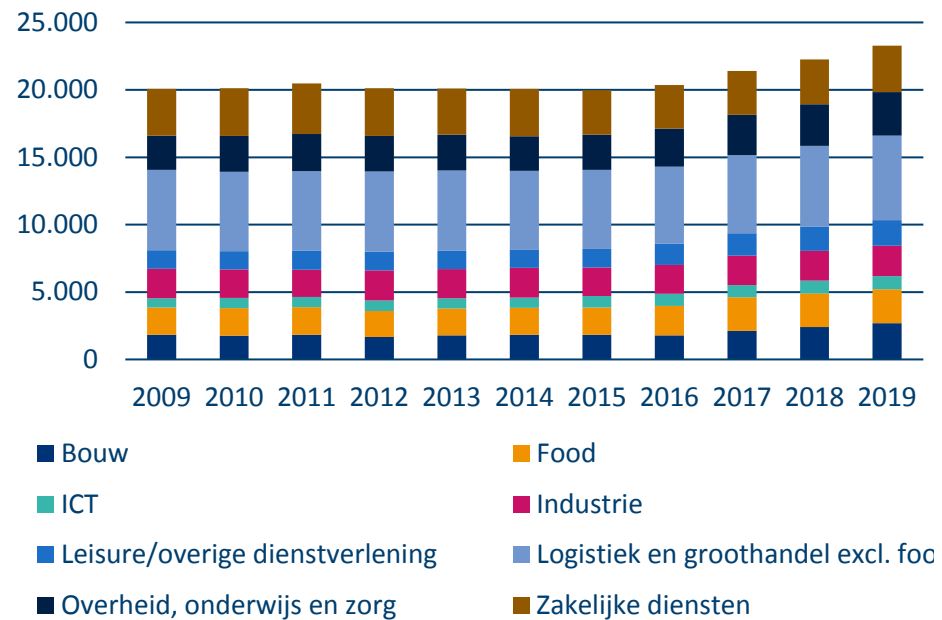


Bron: LISA, PWE, bewerking Bureau BUITEN

Grootste banengroei in sectoren bouw, ICT en Leisure/ overige dienstverlening; lichte banenafname in zakelijke dienstverlening

In de sectoren bouw (+3,9%/jaar), ICT (+3,4%/jaar) en Leisure en overige dienstverlening (+3,3%/jaar) kwamen er sinds 2009 de meeste banen bij. Veel andere sectoren groeiden ook of bleven enigszins stabiel. Alleen de sector zakelijke dienstverlening kende een kleine krimp van een minimale -0,1% per jaar. Figuur 4 toont de relatieve jaarlijkse groei per sector voor de periode 2009-2019 voor Nijkerk.

Figuur 4: Werkgelegenheidsontwikkeling per sector in Nijkerk



Bron: LISA

3 Raming werkgelegenheid

In dit hoofdstuk worden twee werkgelegenheidsscenario's beschreven. De scenario's zijn gebaseerd op de historische economische ontwikkeling van Nijkerk (ten opzichte van Foodvalley).

3.1 Scenario's op basis van historische werkgelegenheidsontwikkeling en corona-effect

Sectorale werkgelegenheidsprognoses Nijkerk

Voor Foodvalley wordt in de vraagraming tot 2030 een werkgelegenheidsgroei geraamd van 0,01%-punt per jaar in scenario laag en 0,54%-punt per jaar in scenario hoog. Kolom A in tabel 1 geeft de geraamde jaarlijkse banengroei cijfers per sector voor de periode tot 2030 van Foodvalley. Deze regionale groeicijfers gelden als uitgangspositie voor de jaarlijkse groeicijfers voor Nijkerk.

Op basis van de lokale situatie in Nijkerk kan er aanleiding zijn de werkgelegenheidsprognose aan te passen ten opzichte van Foodvalley. Daarbij kijken we naar gebiedskenmerken en de historische werkgelegenheidsontwikkeling voor het totaal aan werkgelegenheid en per sector. Daaruit komt het volgende beeld naar voren:

- Op basis van de gebiedskenmerken worden er geen aanpassingen aangebracht ten opzichte van de werkgelegenheidsraming van Foodvalley. De sectorale verdeling van de werkgelegenheid in Nijkerk komt overeen met die van Foodvalley. De sectoren die een groot aandeel in de werkgelegenheid hebben (Logistiek en groothandel, zakelijke dienstverlening, overheid, onderwijs en zorg) zijn dezelfde als die in Foodvalley.

- Wanneer we de historische werkgelegenheidsontwikkeling van Foodvalley vergelijken met die van Nijkerk zien we dat de sector Food en zakelijke dienstverlening minder hard is gegroeid in Nijkerk.
- De sectoren Leisure/overige dienstverlening, bouw en ICT en Logistiek en groothandel (maar in mindere mate) zijn daarentegen harder gegroeid in Nijkerk (t.o.v. Foodvalley).

De kwantitatieve vertaling van de bovenstaande observaties zijn vertaald in twee sectorale prognoses (zie tabel 1):

- **Scenario laag**
- **Scenario hoog** (voor meerdere sectoren is in scenario hoog een additionele groei voorzien)

Werkgelegenheidsprognose

Over de hele linie is de werkgelegenheid in Nijkerk de afgelopen jaren harder gegroeid dan in Foodvalley. Door het verschil in groeicijfers, ligt de geraamde werkgelegenheidsgroei per jaar voor Nijkerk logischerwijs boven het niveau van Foodvalley (0,01%-punt/jaar en 0,54%-punt/jaar).

In scenario laag groeit de werkgelegenheid in Nijkerk tussen 2019 en 2030 met 0,10%-punt per jaar. In scenario hoog komt de totale banengroei tussen 2019 en 2030 uit op +0,63%-punt per jaar.

Tabel 1: Berekening sectorale groeiprognozes werkgelegenheid Nijkerk (in procenten per jaar) in laag en hoog scenario

Sector	Scenario laag Foodvalley	Aanpassing Nijkerk	Scenario laag Nijkerk	Scenario hoog Foodvalley	Aanpassing Nijkerk	Scenario hoog Nijkerk
	A	B	C=A+B	D	E	F=D+E
Food	0,0%		0,0%	0,6%		0,6%
ICT	0,4%	0,2%	0,6%	1,0%	0,2%	1,2%
Industrie (excl. Food)	-0,3%		-0,3%	0,0%		0,0%
Bouw	-0,6%	0,2%	-0,4%	0,1%	0,2%	0,3%
Logistiek en groothandel	-0,3%	0,1%	-0,2%	0,0%	0,1%	0,1%
Leisure/overige dienstverlening	0,1%	0,2%	0,3%	0,6%	0,2%	0,8%
Zakelijke dienstverlening	0,0%		0,0%	0,8%		0,8%
Overheid, onderwijs en zorg	0,8%		0,8%	1,2%		1,2%

Impact corona

Dat de coronacrisis zal leiden tot een netto-banenverlies, lijkt onvermijdelijk. Ook in Foodvalley zal de coronacrisis leiden tot een daling van de werkgelegenheid.

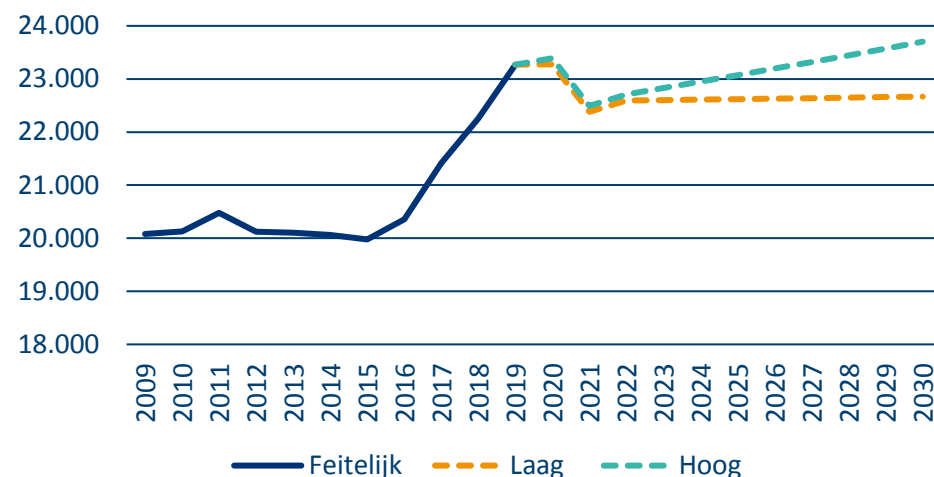
De verwachte minimale dip in werkgelegenheid over 2020 en 2021 (o.b.v. realisatie t/m Q3 en verwachtingen t/m 2021 van het CPB) wordt in zowel scenario laag als scenario hoog meegenomen. We zien de coronacrisis immers niet als een scenario maar als een feit. In deze raming is de Novemberraming van het CPB (26 november 2020) sectorspecifiek gemaakt ¹.

- In scenario laag zien we een zelfde ontwikkeling van de werkgelegenheid² als in de CPB-novemberraming (-3,8% in 2020, +1,4% in 2021), gevolgd door de reguliere ontwikkeling van scenario laag vanaf 2022.
- In scenario hoog, zien we een afname van 3,8% in 2020 en toename van 1,4 in 2021, gevolgd door de reguliere ontwikkeling van scenario hoog vanaf 2022.

3.2 Overzicht scenario's

Figuur 5 toont de werkgelegenheidsprognose van scenario laag en hoog. Ook de historische werkgelegenheidsontwikkeling is weergegeven.

Figuur 5: Werkgelegenheidsontwikkeling Nijkerk (2009-2019) en werkgelegenheidsprognoses Nijkerk (2020-2030)



Uitgaand van scenario laag en zonder een 'inhaaleffect' zou Nijkerk in 2030 nog niet in de buurt komen van het pre-corona werkgelegenheidsniveau. Voor scenario hoog ligt dit anders: Nijkerk zal hierbij in 2025 al bijna op het pre-corona werkgelegenheidsniveau zijn. Veel is nog onzeker, de bovenste en onderste stippellijnen zijn te zien als 'uitersten' of bandbreedten waarbinnen de feitelijke ontwikkeling naar verwachting plaatsvindt. In scenario laag krimpt de werkgelegenheid in Nijkerk tussen 2019 en 2030 met 600 banen (oftewel -0,2%/jaar). In scenario hoog komt de totale banengroei uit op 435 (oftewel +0,2%/jaar).

¹ De Novemberraming van het CPB is door Bureau BUITEN regio-specifiek gemaakt op basis van een eigen raming van werkgelegenheidseffecten per sector. Prognoses van Rabobank (peildatum 10 december 2020) over sectorale corona-effecten op de toegevoegde waarde liggen hieraan ten grondslag.

² Voor de volledigheid dient gemeld te worden dat het CPB uitgaat van aantal gewerkte uren, niet op het aantal arbeidsplaatsen. Door werktijdverkorting, schuiven van personeel, etc. hoeft daling van gewerkte uren niet te leiden tot een even hoge werkgelegenheidsdaling. Hiervoor is in de scenario's niet gecorrigeerd.

4 Raming ruimtebehoefte/vraag kantoren

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtebehoefte voor kantoren in Nijkerk tot 2030. We hebben daarbij aandacht voor de kwantitatieve kant en de kwalitatieve kant. Deze kwalitatieve trends vormen deels input voor de kwantitatieve raming.

4.1 Kwalitatieve trendanalyse van de vraag

Op basis van algemene maatschappelijke (landelijke) trends en de input vanuit de in dit kader gevoerde gesprekken met partijen uit Nijkerk (zie bijlage 1) en omgeving, zijn er een aantal kwalitatieve trends zichtbaar op de kantorenmarkt.

Afname ruimtebehoefte

De benodigde kantoorruimte per baan neemt onder invloed van onder meer flexwerken al enkele jaren af. Deze ontwikkeling kan door de coronacrisis versneld worden als werknemers ook na de crisis minder vanuit kantoor zullen werken. Een voorwaarde daarvoor is wel dat werknemers enigszins evenredig verspreid over de week vanuit huis werken. De ruimtebehoefte aan kantoorruimte is namelijk grotendeels afhankelijk van de bezetting op de piekmomenten. Uit de gesprekken met ondernemers in Nijkerk kunnen we afleiden dat de maximale capaciteit het afgelopen jaar niet is benut en dat de verwachting is dat de meeste kantoorgebruikers ook in de toekomst niet meer volledig (5 dagen per week) op kantoor zullen gaan werken. Volgens een onderzoek van Nieuwsuur (31 januari) bij 25 van de grootste werkgevers van Nederland,

verwacht ruim de helft van de bedrijven minder kantoorruimte nodig te hebben omdat hun medewerkers meer thuis zullen werken.

Volgens lokale en regionale (bedrijf)makelaars is de verwachting daarom ook dat de vraag naar kleinere kantoorunits zal gaan toenemen ten koste van grotere kantoren.

Toename behoefte aan ontmoetingsruimten

Digitale bijeenkomsten zijn bij een eerste ontmoeting of bij creatieve werksessies niet altijd even geschikt. Fysieke samenkomsten blijven daarom belangrijk, en het kantoor kan voorzien in deze behoefte. Dit vraagt om meer overlegzalen, ruimtes voor conference calls, creatieve werkplekken en plekken voor spontane ontmoeting, zoals een gedeelde koffiecorner. Ook externe horeca kan voorzien in de behoefte om elkaar te ontmoeten.

Belang multifunctionele en gemengde gebieden

We zien landelijk een stijgende populariteit van multifunctionele gebieden en van gemengde woon-werklocaties. Doordat mensen vaker thuiswerken, moet een bezoek aan kantoor een duidelijke meerwaarde hebben voor werknemers. Dat kan zitten in het ontmoeten van collega's voor zaken (vandaar de verwachte stijgende behoefte aan ontmoetingsruimten) of sociaal, waarbij een mix van functies in een prettige omgeving meer van belang is. Een mix van functies draagt bij aan de aantrekkelijkheid van een kantoorlocatie waar werknemers graag willen werken en verblijven. Door functiemenging kan werken eenvoudig gecombineerd worden met horeca, winkels en sportscholen. Het toevoegen van functies kan de levendigheid van het gebied en draagvlak voor voorzieningen vergroten. Omgekeerd zijn ook gemengd stedelijke gebieden aantrekkelijke locaties voor kantoorhoudende bedrijven. In het geval van stadscentra liggen hier bovendien kansen met winkelleegstand, die de komende jaren naar verwachting zal groeien door de recensie en de (versnelde) verschuiving naar van fysieke naar digitale Retail. Wel moet

hier strategische op worden ingespeeld want leegstaande kantoren in het weekend en de avonden moet worden voorkomen.

Verduurzaming

In het licht van het Klimaatakkoord, is het belangrijk om ook vanuit de kantorenmarkt een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave. Voor kantoren betekent dit in ieder geval dat per 1 januari 2023 elk kantoorgebouw minimaal energielabel C moet hebben. Aangezien deze maatregel een verplicht karakter heeft en een groot deel van de kantoorpanden in Nijkerk ouder is dan 20 jaar, zal er op korte termijn mogelijk vernieuwing/ en of transformatie moeten plaatsvinden; anderzijds vereist de label C verplichting veelal geen zware investeringen en gaat het om investeringen die op relatief korte termijn zijn terug te verdienen door dalende energiekosten.

Belang goede bereikbaarheid

De monofunctionele zicht- en snelweglocaties uit de jaren negentig, die goed bereikbaar zijn met de auto, zijn minder populair geworden ten opzichte van een aantal jaar geleden. Gemengde OV-knooppunten met een goede ontsluiting per OV worden daarentegen steeds aantrekkelijker (en zijn uit duurzaamheidsoverweging ook wenselijk) ten opzichte van snelweglocaties.

Dat betekent niet dat er helemaal geen behoefte meer is aan kantoren langs de snelweg. Hoofdkantoren van bedrijven waar werknemers veelal ambulant werken (denk aan IT-beheerders, bouwbedrijven) zijn een voorbeeld van bedrijven waarvoor dergelijke locaties aantrekkelijk blijven. Ook volgens lokale en regionale bedrijfsmakelaars blijven zicht- en snelweglocaties in Nijkerk, met name voor grotere kantoorgebruikers nog steeds gewild. Bereikbaarheid en parkeren vormen daarbij een belangrijk onderdeel. In Nijkerk hebben de kantoorlocaties direct aan de A28 gelegen daarvoor de beste kaarten in handen.

Sinds de coronapandemie ziet het OV overigens een teruglopend reizigersaantal, en is bijvoorbeeld het autobezit en gebruik van deelauto's mondjesmaat toegenomen. We verwachten dat dit een tijdelijke ontwikkeling is en dus niet zal doortellen in een stijgende behoefte aan kantoren op snelweglocaties.

4.2 Kwantitatieve vraagraming

Op basis van de werkgelegenheidsscenario's uit hoofdstuk 2, de locatievoorkeuren per sector en het ruimtegebruik per baan kunnen we de ruimtebehoefte voor kantoren ramen. In de ontwikkeling van de locatievoorkeur en het aantal kantoorbanen spelen ook enkele genoemde kwalitatieve factoren mee.

Locatievoorkeur en kantoorbanen

Er zijn diverse relevante ontwikkelingen die een rol spelen bij de locatievoorkeur van bedrijven. Sectoren als de financiële en zakelijke dienstverlening en ICT kennen doorgaans de hoogste aandelen kantoorbanen. Maar door digitalisering en robotisering ontstaan er ook steeds meer 'bureaubanen' ten opzichte van handwerk in andere sectoren. Bovendien is steeds meer bedrijvigheid geschikt voor kantoorlocaties. Tegelijkertijd zien we dat door de opkomst van 3D printers en andere productievormen, juist deze groei van de kantorenvoorkeur wordt afgeremd. Vanwege deze diffuse ontwikkeling gaan we – in lijn met de vraagraming Foodvalley - uit van een constante kantorenvoorkeur (tabel 2).



Tabel 2: Kantoorvoorkeuren per sector

Sector	2019	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%

Kantoorquotiënt

Onder invloed van (onder meer) de groei van het flexwerken en efficiënter ingerichte kantoren neemt het kantoorquotiënt (het benodigde kantooroppervlakte per baan) af (bron: PBL publicatie 'De Toekomst van Kantoren'). Hoewel er ook ruimte vraag-vergroten aspecten zitten in de huidige kantorenmarkt, met name doordat kantoren steeds meer als ontmoetingsplek worden gezien en meerwaarde moeten hebben ten opzichte van het thuiswerken, gaan we voorsnog 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 vraagaming van Foodvalley (2019).

Uitbreidingsvraag kantoren

Tabel 3 toont de ruimtebehoefte voor kantoren (in m²) in 2020, 2025 en 2030 en de uitbreidingsvraag (ontwikkeling van de ruimtebehoefte voor kantoren) in de periode 2020-2030. Volgens scenario laag neemt de ruimtebehoefte voor kantoren tot 2030 af met ongeveer 5.280 m². In scenario hoog neemt de ruimtebehoefte voor kantoren tot 2030 af met 730 m². Dit komt neer op één of enkele kantoorpanden. Deze ruimtebehoefte is exclusief eventuele vervangingsvraag door

transformatie van kantoren of nieuwbouw van kantoren. Met name tot 2025 is er sprake van een negatieve uitbreidingsvraag. Tussen 2025 en 2030 trekt de vraag naar kantoorruimte aan.

Tabel 3: Nijkerkse ruimtebehoefte kantoren (in m²) in 2020, 2025, 2030 en uitbreidingsvraag tot 2030

	Ruimte- behoefte 2020	Ruimte- behoefte 2025	Ruimte- behoefte 2030	Uitbreidings- vraag tot 2030	Uitbreidings- vraag per jaar t/m 2030
Laag	92.748	88.305	87.473	-5.274	-479
Hoog	92.748	90.313	92.017	-731	-66

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat de arbeidsmarkt regionaal is en deze vraagaming is gebaseerd op de lokale economie. Dat betekent dat de komst of het vertrek van één bedrijf al een groot effect kan hebben op de lokale ruimte vraag.

Vervangingsvraag

Op de kantorenmarkt speelt ook de vervangingsvraag een rol. Als we uitgaan van een technische levensduur van 40 jaar (in lijn met de kantorenraming van Foodvalley), dan zal 25% van de panden in de komende 10 jaar moeten worden vervangen (hierin zijn historische panden niet meegenomen). Vervanging kan nodig zijn door technische slijtage (levensduur van het pand is ten einde), maar soms ook doordat er voor dat type pand op die locatie simpelweg geen vraag meer is waardoor aanpassing, sloop en/of transformatie naar een andere functie noodzakelijk wordt.

De jaarlijkse vervanging komt hiermee uit op 3.100 m² BVO. Tot 2030 betekent dat een potentiële vervangingsvraag van in totaal ruim 34.000 m² BVO.

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:

- aanpassingen doen aan bestaande kantoren om deze weer af te stemmen op de wensen van kantoorgebruikers en o.a. de energielabelwetgeving;
- 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.



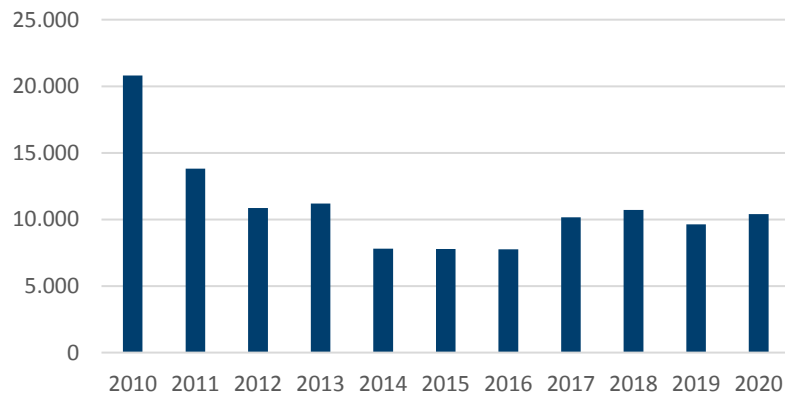
5 Aanbodinventarisatie kantoren

In dit hoofdstuk gaan we in op de voorraad van en het aanbod aan kantoren. We maken een aanbodinventarisatie en brengen de lokale markt in beeld.

5.1 Kantorenaanbod: kwantitatief

Er is in Nijkerk per 1-1-2020 een kantorenaanbod van 10.410 m² BVO (kantorendata o.b.v. de Bak-bestanden, 2020). De totale kantorenvorraad in Nijkerk is 108.025 m² BVO, daarmee wordt per 1-1-2020 9,6% van het kantooroppervlak te huur of te koop aangeboden (figuur 6).

Figuur 6: Kantorenaanbod Nijkerk (2009-2019)



Het aanbod concentreert zich op De Wel in Hoevelaken (A1 zone), Dr. Kuijpersstraat (Spoorkamp) en op de Berencamperweg (Arkervaat).

5.2 Kantorenaanbod: Kwalitatief

Leeftijd

De meeste panden zijn tussen de 11 en 30 jaar oud, in totaal 63% (zie tabel 4 en figuur 7).

Tabel 4: Bouwjaar van panden in Nijkerk

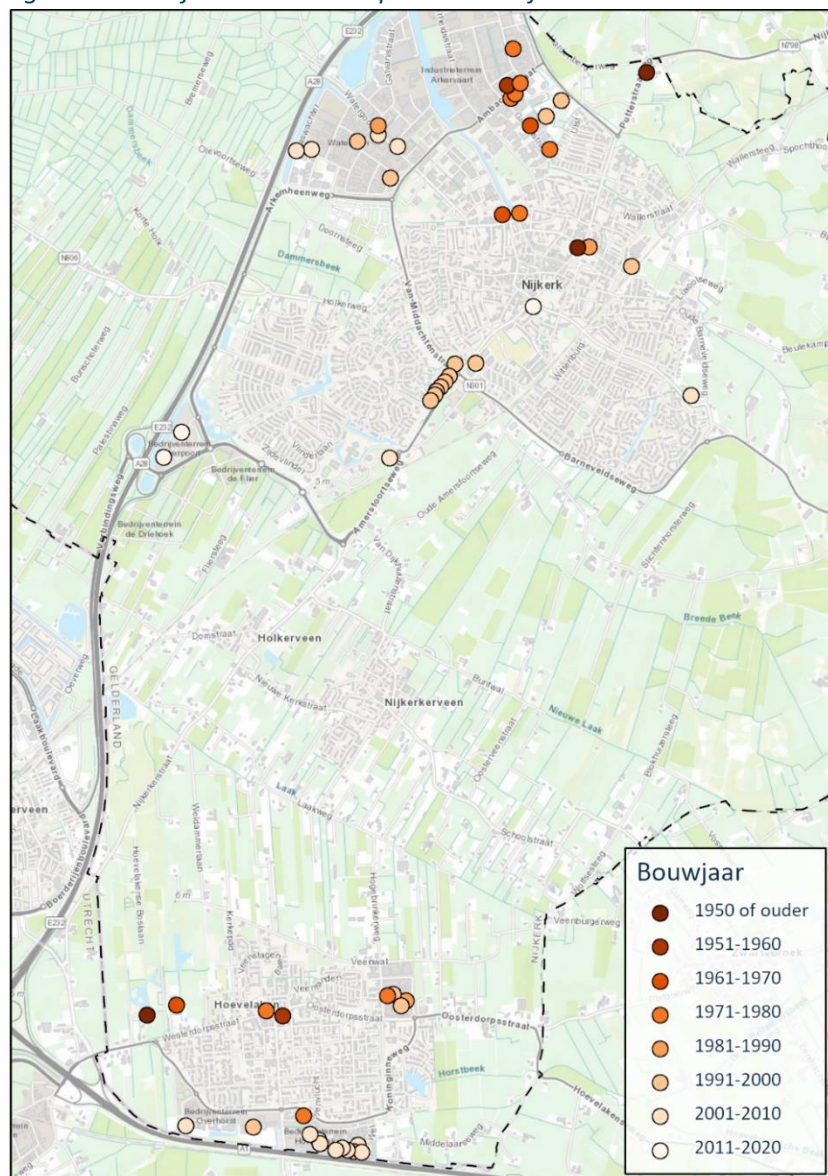
Bouwperiode	Voorraad panden	% totaal
2010-heden	2	3%
2000-2009	18	31%
1990-1999	19	32%
1980-1989	3	5%
1970-1979	9	15%
1969-1960	3	5%
Overig	5	8%

Locaties

Er is een aantal kantoorlocaties te onderscheiden in Nijkerk:

- **Snelweglocaties:** kantoren gevestigd op goed bereikbare zichtlocaties aan de snelweg. Het gaat om grotere kantoren met regionale of landelijk georiënteerde bedrijven langs de A28 in Nijkerk en de A1 in Hoevelaken.
- **Lokaal en centraal gelegen:** kantoren langs Amersfoortseweg: kantoren van gemengde omvang (deels opgedeeld in units), waar met name lokaal georiënteerde bedrijven zijn gevestigd
- **Verspreide kantoren:** o.a. op Arkervaat, industrieterrein Hogebrink (Hoevelaken) en in Nijkerk centrum (kleinere karakteristieke panden)
- **Spoorkamp:** hier staan enkele kleinschalige single-tenant kantoren en een multi-tenant gebouw, het terrein heeft een gemengde bestemming.

Figuur 7: Bouwjaar van kantoorpanden in Nijkerk



6 Vraag-aanbodconfrontatie

6.1 Ruimtebehoefte kantoren

In tabel 5 wordt de vraag-aanbodconfrontatie voor kantoren in Nijkerk weergegeven. De uitbreidingsvraag wordt afgezet tegen het actuele kantorenaanbod. Er is in de vraag-aanbodconfrontatie geen rekening gehouden met de vervangingsvraag.

Tabel 5: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren Nijkerk ($C = B - A$), in BVO

	A. Uitbreidingsvraag 2020-2030	B. Kantoren- aanbod	C. Vraag-aanbodconfrontatie 2030
Scenario laag	-5.274	10.410	+15.684
Scenario hoog	-731	10.410	+11.141

Omdat de uitbreidingsvraag negatief is er tevens een kantorenaanbod is van ruim 10.000 m², komt de vraag-aanbodconfrontatie uit op een overschot van ca. 11.000 tot 15.5000 m² BVO kantoren. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat niet al het aanbod ook kwalitatief voorziet in de vraag van kantoorgebruikers. De vervangingsvraag biedt daarmee kansen om de voorraad geleidelijk aan te passen aan de vraag.

6.2 Correctie op basis van vervangingsvraag

Naast de toekomstige ruimtebehoefte aan kantoren, speelt op de kantorenmarkt ook de vervangingsvraag een rol. Zoals aangegeven (zie paragraaf 4.1, pagina 12) hanteren wij voor onze kantorenraming een levensduur van gemiddeld maximaal 40 jaar. In 2030 zijn er 17 panden die

op dat moment die leeftijd hebben bereikt (uitgezonderd voorgeplande panden). Deze zijn gebouwd zijn tussen 1960 en 1990 (BAG, 2020). De jaarlijkse vervanging komt hiermee uit op 3.100 m² BVO. Tot 2030 betekent dat een potentiële vervangingsvraag van in totaal ruim 34.000 m² BVO.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de vervangingsvraag theoretisch is bepaald. In de praktijk kan het bijvoorbeeld zo zijn dat bedrijven lang gevestigd blijven in oudere panden of hun oudere panden opknappen waardoor geen vervanging nodig is. 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.

6.3 Kwalitatieve vertaling vraag-aanbodconfrontatie

Wat de kwalitatieve vertaling van de vraag-aanbodconfrontatie kan zijn is niet uitgewerkt en ook geen onderdeel van deze exercitie. In het separaat document 'gebiedsprofiel Spoorkamp' gaan we in op de effecten van deze raming voor dit gebied.

7 Antwoord onderzoeksvragen

Vooraf zijn de volgende onderzoeksvragen gesteld t.a.v. de Nijkerkse kantorenmarkt:

1. **Hoe ontwikkelt zich de brede vraag naar kantoorhoudende en -gerelateerde bedrijvigheid in Nijkerk?**
2. **Wat is (ook gezien Covid-19) voor de komende 5 à 10 jaar de realistische marktvraag voor (nieuwe) kantoorruimte in de gemeente Nijkerk?**

Een aantal factoren zijn van belang in de beantwoording van deze vragen:

- Er is een aantal trends dat meespeelt op de landelijke kantorenmarkt die relevant zijn:
 - Er is over het algemeen, landelijk, een afname van de ruimtebehoefte aan kantoren. Dat zit met name in een afname van het aantal benodigde kantoorruimtes per kantoorbaan.
 - Door het ‘corona-effect’ is de kans dat deze trend versterkt wordt. Daarnaast is de verwachting dat in de toekomst de functie van het kantoor verandert van een werkplek met ruimte voor ontmoeting, naar een ontmoetingsplek met enkele werkplekken. Dat kan iets vragen van voorzieningen in de panden zelf of in de (gemengde) omgeving.
 - Landelijk worden gemengde OV-knooppunten met een goede ontsluiting per OV steeds aantrekkelijker ten opzichte van snelweglocaties. Echter, in Nijkerk is deels een ander beeld zichtbaar: de snelweglocaties zijn nog steeds gewild.
- De vraag naar kantoren in Nijkerk zal naar verwachting de komende jaren afnemen, met name als gevolg van de trend van minder ruimtegebruik per kantoorbaan.
- We gaan uit van een negatieve uitbreidingsvraag van 730 tot en met 5.300 m² BVO, met een bestaand kantorenaanbod van ruim 10.000 m²,

verwachten we een overschot van circa 11.000 tot 15.500 m² BVO kantoren in 2030. Daarnaast is er nog 12.000 m² plancapaciteit op Spoorkamp; dat hierin nog niet is meegerekend.

- Daarbij moet wel worden opgemerkt dat niet al het aanbod ook kwalitatief voorziet in de vraag van kantoorgebruikers. De vervangingsvraag biedt daarmee kansen om de voorraad geleidelijk aan te passen aan de vraag.
- Vermeld moet worden dat een vraagraming op dusdanig lokaal niveau altijd met enige onzekerheden omgeven is, aangezien bedrijven veelal hun vestigingsplaats regionaal afwegen. Ze zullen daarbij eerder eenzelfde typen locaties in een regio vergelijken dan verschillende typen locaties in één gemeente. Daarbij moet rekening worden gehouden met de interpretatie van deze raming en trends.



Bijlage 1: respondenten

Organisatie	Contactpersoon
<i>Gebiedspartijen Spoorkamp</i>	
Van Bekkum	André van Bekkum
Israëlcentrum	Ben Vandeputte
Food Academy Nijkerk	Frank Bieze
Accent Nijkerk, Praktijkonderwijs	Marieke Haanschoten
Alfa Accountants en Adviseurs	n.t.b.
<i>Marktpartijen</i>	
Makelaardij Van Baal	Wout van Baal
Comma Vastgoed	Maarten Stalenhoef
G-flex	Gerwin Eersen



