

# Knooppunt Arnhem-Nijmegen: topregio voor de kantorensector?

**Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) is de vijfde kantooragglomeratie van Nederland. Voor de komende twintig jaar zijn nieuwe kantoorlocaties gepland die vergeleken met het huidige kantoorareaal nogal fors lijken. Hoe realistisch zijn deze plannen? Kunnen daarmee de ambities van het KAN-bestuur worden waargemaakt om van het KAN-gebied een 'topregio' voor de kantorensector te maken?**

MARTIN VAN DER VELDE EN  
SAKE WAGENAAR\*

De ontwikkeling van de kantorensector is een van de speerpunten van het beleid van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen. De behoefte aan kantoorruimte wordt niet alleen bepaald door de groei van de zakelijke dienstverlening (zuiver kantoorhoudende organisaties). Ook andere bedrijfssectoren ontplooiën steeds meer kantooractiviteiten. Daarom eerst iets over de economische structuur van de regio.

## STRUCTUUR

Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen onderscheidt zich van Nederland als geheel door een meer dan gemiddelde vertegenwoordiging van de niet-commerciële dienstverlening. Binnen het knooppunt is er echter een verschil tussen Arnhem en Nijmegen. In Arnhem is het vooral de zakelijke dienstverlening die floreert, terwijl Nijmegen zich meer laat karakteriseren als een centrum voor industrie en de non-profit-sector, zoals bijvoorbeeld de universiteit en de gezondheidszorg. Dit is overigens voor een deel het gevolg van een door beleidsmakers bewust gehanteerde rolverdeling.

In het verleden heeft ook de regio Arnhem-Nijmegen veel te lijden gehad onder de herstructurering van de industrie. De werkloosheid (8,8

procent) is hoger dan gemiddeld in Nederland (7,0 procent). Dit wordt gedeeltelijk veroorzaakt door de grote aantallen studenten die zich na hun studie op de arbeidsmarkt melden. De twee economische speerpunten van het KAN-beleid, transport en zakelijke diensten, zijn onder meer bedoeld om een gunstiger sectorstructuur te krijgen en daarmee de werkgelegenheidsontwikkeling te stimuleren.

## KANTOORONTWIKKELINGEN

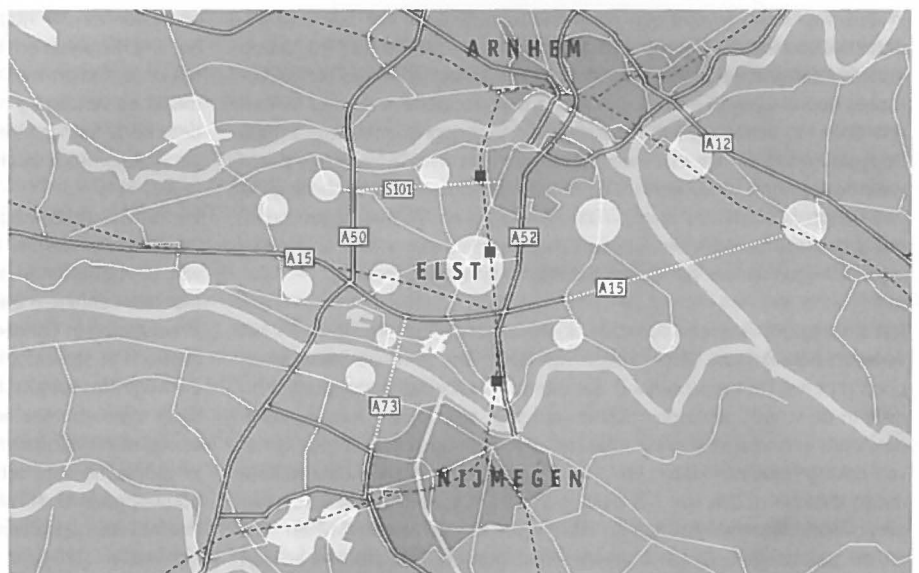
De kantoorlocaties in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen zijn vooral geconcentreerd in Arnhem. Daar bevindt zich bijna zeventig procent van de voorraad en slechts een kwart in Nijmegen. De rest is verspreid over de grotere gemeenten binnen het KAN (tabel 1). Deze gemeenten blijven vanwege hun geringe omvang verder buiten beschouwing.

Arnhem is opmerkelijk genoeg na Utrecht de vijfde kantoorstad van Nederland (vergelijk

daarentegen gedomineerd door dochterbedrijven van buitenlandse bedrijven die een gering beroep deden op de lokale zakelijke dienstverlening.

Wat betreft het opnameniveau (verhuur en verkoop) bleef Arnhem tot het eind van de jaren tachtig ver achter bij steden als Eindhoven en Den Bosch. Ook in Nijmegen was er tot die tijd sprake van een stille markt. Daarna komen de ontwikkelingen in een stroomversnelling. Het feit dat deze versnelling later op gang komt dan in andere belangrijke kantoorsteden wordt onder meer veroorzaakt doordat potentiële nieuwbouwlocaties pas laat beschikbaar komen. Bovendien speelde de aanjager van de eerste nieuwbouwgolf in het begin van de jaren tachtig, de automatiseringssector, een ondergeschikte rol in Arnhem en Nijmegen.

De gemeente Arnhem is vanaf het midden van de jaren tachtig een veel offensiever beleid gaan voeren om de kantorensector te activeren. Nijmegen voert na 1990 een actief seg-



De tien Quality KAN Locations Bron: Projectbureau KAN

Eindhoven: 725.000 vierkante meter). Arnhem heeft altijd een veel belangrijker bestuurs- en beheersfunctie gehad dan Nijmegen, terwijl daarnaast in de stad eveneens veel grote 'gebruikers' gehuisvest zijn (Postbank; Ohra; Akzo). De productiestructuur in Nijmegen werd

menterings- en faseringsbeleid. Door de sterke nadruk op de Brabantse Poort waren kantoorontwikkelingen elders in de stad slechts mondjesmaat toegestaan. Daardoor is er weinig gedaan aan kantoorontwikkelingen in de binnenstad.

Tabel 1: Voorraad, aanbod, leegstand, opname en huurprijs van kantoorruimte in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen  
(bron: Engelsing Research, Arnhem; VGM)

	Voorraad m <sup>2</sup>	Aanbod ultimo '95 (VGM)	Leegstand	Gemiddelde jaaropname 1992-1995 m <sup>2</sup>	Huurprijs per jaar per m <sup>2</sup>
Arnhem	840.000	38.300	4,6%	43.000	200-260
Nijmegen	315.000	20.300	6,4%	22.700	215-235
Duiven	3.000	900	30,0%	0	200-225
Elst	3.000	600	20,0%	0	nb
Huissen	3.000	0	0,0%	0	nb
Renkum/Oosterbeek	10.000	0	0,0%	700	180-225
Rheden/Velp	35.000	7.500	21,4%	2.000	200
Zevenaar	10.000	1.400	14,0%	500	175-200
<b>KAN</b>	<b>1.219.000</b>	<b>69.000</b>	<b>5,7%</b>	<b>68.900</b>	

Tabel 2: Uitbreidingsmogelijkheden op de "Quality KAN Locations".

Locatie	Capaciteit m <sup>2</sup> bvo	Realisatie
<b>Arnhem</b>		
Arnhem-Centraal	80.000	1999-2010
Gelderse Poort/ Ooievaarsnest	100.000	1995-2000+
Kronenburg*	40.000	1990-1998
Driel-Oost/ Schuytgraaf	75.000	na 2000
<b>Totaal Arnhem</b>	<b>295.000</b>	
<b>Nijmegen</b>		
Stationsomgeving Nijmegen	68.000	1996-2010
Brabantse Poort/ Lindenholt	75.000	1990-1998
Waalsprong	100.000	na 2000
Science Park	30.000	vanaf 1995
<b>Totaal Nijmegen</b>	<b>273.000</b>	
<b>Elst</b>	<b>35.000</b>	na 2000
<b>Totaal KAN</b>	<b>603.000</b>	

\* Reeds 22.000 m gerealiseerd

Op dit moment is er in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen een kantoorvoorraad van ruim 1,2 miljoen vierkante meter. Daarmee is het KAN als regio de vijfde kantooragglomeratie van Nederland, na de vier grote agglomeraties in de Randstad. De leegstand blijft met krap zes procent redelijk binnen de perken, maar is in Nijmegen in 1995 wel iets hoger dan in Arnhem (tabel 1). De gemiddelde jaarlijkse opname is in de periode 1992-1995 in Nijmegen met ruim zeven procent iets hoger dan in Arnhem (5 procent).

## NIEUWE LOCATIES

Voor de verdere versterking van de kantorensector binnen het Knooppunt Arnhem-Nijmegen zijn tien nieuwbouwlocaties aangewezen, nabij knooppunten van openbaar vervoer. Op deze zogenaamde *Quality KAN Locations* (figuur 1) is ruimte voor bijna 600.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) die tussen nu en 2015 kunnen worden gerealiseerd (tabel 2). Deze hoeveelheid is gebaseerd op een geschatte jaarlijkse behoefte die ligt tussen 18.000 en 30.000 vierkante meter.

Om de kantoorontwikkeling op de aangewezen locaties te stimuleren voeren de gemeenten Arnhem en Nijmegen een voorkeursbeleid waarbij ontwikkelingen elders op korte termijn niet worden toegestaan. Dit heeft in Arnhem geleid tot het afblazen van vijftien geplande projecten voor in totaal 100.000 vierkante meter kantoorruimte. Om de wensen en belangen

van overheid en vastgoedmarkt op elkaar af te stemmen is er periodiek overleg in het Kantoren Overleg KAN (KOKAN).

## BEOORDELING

De ambities van het KAN-bestuur ten aanzien van de kantorensector zijn hoog. Dat blijkt heel duidelijk uit het blad Thema, magazine voor het Knooppunt Arnhem-Nijmegen dat onlangs kopte: "*Knooppunt Arnhem-Nijmegen, topregio voor kantorensector*". Is deze ambitie gerechtvaardigd? Bij het beantwoorden van deze vraag zien we nog maar even af van de algemene opvatting dat Nederland eigenlijk geen echte toplocaties voor kantoren heeft.

Wat de jaarlijkse opname op de kantorenmarkt betreft, kan de regio Arnhem-Nijmegen zich de laatste jaren meten met andere stedelijke agglomeraties. Voordat gesproken mag worden van een topregio moet er in het Knooppunt op zijn minst een inhaalmanoeuvre worden gepleegd. Uit de Provinciaal Economische Verkenning 1996 blijkt namelijk dat in de periode 1970-1992 de investeringen in gebouwen extreem laag zijn geweest, zeker in verhouding tot de andere stedelijke knooppunten. Al meer dan twintig jaar liggen deze investeringen op nog geen tweederde van het landelijke gemiddelde. Het is dan ook niet verwonderlijk dat tevens geconstateerd wordt dat het kwaliteitsniveau van de kantoorgebouwen in Arnhem-Nijmegen laag is. Recentelijk zijn de investeringen in gebouwen wel gestegen tot ongeveer

het Nederlandse gemiddelde.

De plannen om de kantoorruimte in twintig jaar tijd uit te breiden met 600.000 vierkante meter lijken op het eerste gezicht nogal fors ten opzichte van de 1,2 miljoen vierkante meter die op dit moment aanwezig zijn. De verwachte uitbreiding van het kantoorareaal is gebaseerd op een jaarlijkse vraag van maximaal 30.000 vierkante meter. Deze is opgebouwd uit een vervangingsvraag en een uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag wordt vaak gesteld op twee procent van het totale areaal per jaar, uitgaand van een levensduur van ongeveer vijftig jaar. Alleen vervanging zou in het knooppunt al 24.000 vierkante meter aan nieuwbouw vergen. Gezien de constatering dat het investeringsniveau jarenlang op een laag pitje heeft gestaan en dientengevolge de kwaliteit relatief laag is, lijkt deze schatting van de vervangingsbehoefte zelfs aan de lage kant. In het Kantorenmarktonderzoek Nijmegen 1993 van de Gemeente Nijmegen wordt gesteld dat terwijl kantoorgebouwen bouwkundig zo'n vijftig jaar meegaan, ze functioneel vaak al na vijftien jaar niet meer aan alle eisen voldoen. Gezien de periode waarin de meeste Nijmeegse kantoren zijn gebouwd -veertig procent tussen 1965 en 1975, dertig procent tussen 1975 en 1985- was de Nijmeegse kantorenmarkt tot voor kort vooral een uitbreidingsmarkt. Zo langzamerhand gaat de vervangingsvraag echter een steeds belangrijker rol spelen. Als er geen nieuwe ruimte wordt ontwikkeld op bestaande en door sloop vrijkomende kantoorlocaties dan blijft er slechts 6000 vierkante meter kantoorruimte per jaar over voor uitbreiding. Dit komt neer op een toename met slechts 0,5 procent per jaar, terwijl de schattingen voor de groei van de werkgelegenheid in de dienstensector in de regio Arnhem-Nijmegen voor de periode 1995-2015 variëren van 1,1 tot 2,0 procent per jaar.

De vooruitzichten voor de vraag naar kantoorruimte in de regio Arnhem-Nijmegen zijn dus goed. Sterke punten zijn de gunstige ligging, de voorziene uitbreidingen van de infrastructuur en het aantrekkelijke woonmilieu. Mede gezien de hiervoor gedane constatering zouden de geplande uitbreidingsmogelijkheden en het tamelijk stringent gevoerde faserings- en voorkeursbeleid in de nabije toekomst wel eens een strak keurslijf kunnen blijken voor de pogingen om van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen een topregio voor de kantorensector te maken.

\*Martin van der Velde is als universitair docent en Sake Wagenaar is als projectmedewerker werkzaam bij de Vakgroep Sociale Geografie aan de Katholieke Universiteit Nijmegen.

## Literatuur

Velde, B.M.R. van der (1992), *Kantoren in West-Europa; structuur en dynamiek*. Wolters-Noordhoff, Groningen.  
Velden, W. van der (1996), *Bedrijvigheid in de regio Arnhem-Nijmegen*. Rabobank Nederland, Utrecht.  
Wagenaar, S. & F.W.M. Boekema (1996), *De positie van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen in ruimer verband*.  
Notitie, opgesteld in opdracht van het Projectbureau KAN. Vakgroep Sociale Geografie, Nijmegen.