

Onderwerp

Kantorenonderzoek 'Waar een wil is, is een weg'

Opsteller	Carin Derks en Ilse Nieskens	Behandeldatum	27 juni 2023
Programma	Economie en Toerisme	Status	Openbaar
Portefuillehouder	J.A.R. Brom		

Advies

1. Het kantorenonderzoek 'Waar een wil is, is een weg' vast te stellen en als bouwsteen te gebruiken voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Nijmegen. Dit betekent dat:
 - a. we een duidelijke keuze maken voor voldoende kwalitatieve kantoorlocaties op de meest toekomstbestendige locaties: Centraal Station, Centrum, de beide Campussen en Brabantse Poort/Kerkenbos;
 - b. we hierop actief willen sturen, bijvoorbeeld door nadrukkelijker metrages kantoren op te nemen voor de toekomstbestendige locaties met plancapaciteit;
 - c. we gebiedsgerichte transformatie van verouderde kantoren in woonmilieus, langs aanloopstraten en op bedrijventerreinen aanmoedigen en ondersteunen.
2. De brief aan de raad over het kantorenonderzoek 'Waar een wil is, is een weg' vast te stellen.

Aanleiding

Met de Economische Visie 2021-2025 willen we zorgen voor aantrekkelijke, toekomstbestendige werklocaties. Kantoorlocaties behoren tot de werklocaties. Marktontwikkelingen en signalen vanuit de markt laten zien dat er behoefte is aan (nieuwe) kantoorruimte in Nijmegen. De afgelopen jaren hebben vooral in het teken gestaan van het terugdringen van het overaanbod aan kantoorlocaties; veel kantoorpanden zijn getransformeerd. Parallel hieraan zien we dat door de woningbouwplannen de werkfunctie op sommige plekken in het gedrang komt. De huidige kantorenmarkt vraagt om een andere focus: het behouden van voldoende kwalitatieve kantoorlocaties op aantrekkelijke, toekomstbestendige kantoorlocaties. We hebben aan adviesbureau de STEC-groep opdracht gegeven om in beeld te brengen wat de ruimtebehoefte is aan nieuwe kantoren, een scan te maken van het huidige aanbod van kantoorlocaties en advies uit te brengen over de gewenste koers rond kantoorontwikkelingen.

Beoogde impact

Dit voorstel draagt bij aan de ambitie uit de Stadsbegroting om meer en passende banen te behouden en te creëren. Nijmegen groeit en krijgt steeds meer inwoners. We willen dat er voldoende banen zijn voor alle inwoners en dat we de economische groei kunnen faciliteren. Bedrijven en organisaties die gebruik maken van kantoren zorgen voor veel banen en dragen bij aan de doelstelling uit de Economische Visie om 10.000 banen te realiseren.

Circa 15 % van de werkgelegenheid in Nijmegen is kantoorhoudend. We willen het vestigingsklimaat voor kantoorgebruikers aantrekkelijk houden. Daarvoor is een goed functionerende kantorenmarkt in Nijmegen nodig, waarbij het aanbod aan moet sluiten bij

de vraag. Dit betekent dat bestaande en nieuwe kantoorlocaties zich moeten bevinden op aantrekkelijke, toekomstbestendige locaties. Het kantorenonderzoek 'Waar een wil is, is een weg' omvat de keuzes die we voor de kantorenmarkt kunnen maken en fungeert daarmee als economische bouwsteen voor de actualisatie van de Nijmeegse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie vindt uiteindelijk de integrale afweging plaats voor gebiedsontwikkelingen, projecten en marktinitiatieven waarbij kantoren een rol spelen.

Argumenten

1.1. *We willen de groei van de kantorenmarkt op de belangrijkste kantoorlocaties faciliteren*

We constateren een uitbreidingsvraag van 32.000 m² verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) tot 2032. Daarnaast is er een potentiële vervangingsvraag van 45.000 m² tot 2032, vanwege de transformatie van kantoren naar andere functies. Op dit moment is er al een vervangingsvraag van 15.000 m² VVO.

Op basis van het kantorenonderzoek zien we nu al de ontwikkelrichting voor onze belangrijkste kantorenlocaties: het Stationsgebied en het centrum, de singels, de campussen, de Brabantse poort/Kerkenbos en Lent. Deze werken we de komende tijd verder uit in locatieprofielen die worden meegenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie. In bijlage 1 wordt een eerste aanzet voor een ontwikkelrichting gegeven.

1.2. *We willen verouderd aanbod van kantoren transformeren*

Er is sprake van een kwalitatieve mismatch op de kantorenmarkt. Tegenover de vraag staat een aanbod dat niet altijd op de beste plekken zit. Op de meest gewilde plekken is geen aanbod. Met name rond het Centraal Station en in het Centrum zijn veel plannen voor transformatie. Ook is het aanbod deels verouderd vanwege het niet kunnen voldoen aan energielabel C. Doordat er geen nieuw aanbod is op toekomstbestendige plekken stopt de doorstroming voor doorgroeiers, starters en scale-ups. In het actualisatietraject van de Omgevingsvisie kijken we of en hoe we een (gebiedsgerichte) transformatiestrategie op kunnen zetten voor kantoren met slechte energie labels, waarbij we eigenaren van kantoorpanden proberen te verleiden om kantoren om te zetten naar andere functies. Denk bijvoorbeeld aan kantoren op de singels, zoals Oranjesingel en een deel van de Sint Annastraat.

Voor solitaire kantoren in woonmilieus is de lijn dat per locatie en pand moet worden afgewogen of transformatie mogelijk/wenselijk is of niet. In het rapport is hiervoor een als hulpmiddel een afwegingskader transformatie kantoorpanden opgenomen.

1.3. *We actualiseren de huidige beleidslijnen voor kantoren als onderdeel van de actualisatie Omgevingsvisie*

De beleidslijn voor kleine kantoren tot 500 m² in woonwijken continueren we. De beleidslijn om kantoren tot 1.000 m² toe te staan aan de stadsradialen, zoals bijvoorbeeld de Sint Annastraat en de Berg en Dalseweg, wordt enigszins aangepast: insteek is zoveel mogelijk clustering en concentratie van deze kantoren. Voor grotere kantoren die verder van het centrum gelegen zijn kan bekeken worden of transformatie een optie is. Voor het toestaan van kantoren tot 1.500 m² in cultuurhistorische panden staan we maatwerk voor waarbij het de voorkeur heeft kantoren van deze omvang te clusteren op de toekomstbestendige kantoorlocaties, zoals het stationsgebied. We zijn zeer terughoudend in het toestaan van nieuwe kantoren op bedrijventerreinen en moedigen transformatie van langdurig leegstaande

Collegevoorstel

kantoren op deze terreinen naar bedrijfsruimte aan, aangezien de bedrijfsruimtemarkt krap is.

1.4. We willen meer sturen door een duidelijke kantorenstrategie door bijvoorbeeld nadrukkelijker kantoormetrages op te nemen op toekomstbestendige locaties met plancapaciteit

De huidige agglomeratiekracht van Nijmegen (1 woning = 1,4 baan) hangt voor een belangrijk deel samen met de aanwezigheid van de Radboud Universiteit, de ziekenhuizen en de Novio Tech Campus. We vinden het belangrijk dat spin-off 's van deze instellingen en bedrijven in Nijmegen kunnen landen. Er zijn kansen voor gebiedsversterking op locaties waar het ertoe doet: het stations- en centrumgebied en de campussen. Met een duidelijke kantorenmarktstrategie vergroten we de bereidheid van partijen om investeringen in vastgoed te doen. Het vergroot ook de kans op investeringen in de transformatie van slechte kantoorruimtes. Op deze manier halen we kwalitatief mindere kantoorruimtes uit de markt en voegen we kwalitatief duurzame kantoorruimtes toe. Ook draagt een keuze voor de meest toekomstbestendige kantorenlocaties rond ov-locaties, als het stationsgebied, het centrum en de beide campussen bij aan het terugdringen van de woon- werkpendel per auto.

1.5. Regionale programmering maakt ruimte voor nieuwe kantoren mogelijk

In het Regionaal Programma 2021-2024 van de Groene Metropoolregio zijn regionaal de afspraken vastgelegd met betrekking tot kantoren. De omgeving van het Centraal Station is hierin als dé meest toekomstbestendige kantoorlocatie aangewezen. Daarnaast worden ook de stations Heijendaal en Nijmegen Lent als potentiële overlooplocaties aangewezen, indien rondom Nijmegen CS onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd kan worden.

De Provincie Gelderland is bezig met een prognose voor kantoren. Hieruit blijkt dat de beide steden de meeste kantoorvierkante meters herbergen. Ook dit onderzoek laat zien dat de omgeving Centraal Station en Centrum de meest toekomstbestendige kantorenlocaties zijn.

Nijmegen vervult een regiofunctie als het gaat om de vestiging van kantoren. We stemmen bestuurlijk af over de kantorenmarktnota met onze regionale overlegpartners in het kader van het RPW (Bestuurlijk Platform Productieve Regio (Groene Metropoolregio) en PFO Economie en Toerisme Rijk van Nijmegen)).

2.1 Met het vaststellen van de raadsbrief informeren we de raad actief over de uitkomsten van het kantorenonderzoek

Kanttekeningen

1.1. Kiezen voor een strategisch kantorenbeleid kan op de korte termijn botsen met vastgoedwaarden

Bij een keuze voor een nieuw kantorenbeleid staat het versterken van de brede welvaart en het faciliteren van economische groei centraal. Dit houdt o.a. in dat bij het ontwikkelen van gemengde stedelijke gebieden, zoals het centrum of de stationsomgeving bewust ook gekozen wordt voor een sterker vestigingsmilieu voor kantoren. In concreto: bewust kantoorruimtes realiseren in het Stationsgebied en binnen het Centrummilieu, naast de woonruimtes.

Dit kan meer risico voor planontwikkelaars betekenen: woon-meters zijn beter verkoopbaar dan kantoor-meters. Het zal dus niet vanzelf gaan, het is belangrijk dat we als gemeente duidelijkheid geven over het gewenste aantal vierkante meters kantoorruimte om niet alleen de woondoelstellingen, maar ook de werkgelegenheidsdoelstellingen in de stad te behalen.

Het programmeren van meer kantoren in plaats van woningen kan een financieel nadelig effect hebben voor de grondexploitaties van de gemeente. Wanneer dit het geval is, zal dit bij de herzieningen van de grondexploitaties inzichtelijk gemaakt worden en via het besluitvormingsproces van de herzieningen voorgelegd worden. Continue monitoren we de ontwikkelingen van dit kantorenbeleid op de grondexploitaties, zodat tijdige bijstelling van beleid mogelijk is.

1.2 Niet strategisch sturen op de kantorenmarkt kan leiden tot ongewenste neveneffecten

De afgelopen jaren is er niet strategisch gestuurd op de kantorenmarkt en is het vooral aan de markt overgelaten. We zien dat dit met name in de stationsomgeving heeft geleid tot het afnemen van de vierkante meters kantoorruimte en het verkleuren van het gebied met andere functies (wonen, cultuur, onderwijs). De voorraad kantoren rond het Centraal Station/Centrum in Nijmegen bedraagt nu 22 % versus een landelijk gemiddelde in vergelijkbare steden van 30 %. In 2013 was dit voor Nijmegen nog 28 %.

Voortzetting van het beleid zonder de beoogde aanscherping kan tot ongewenste neveneffecten voor de economie, werkgelegenheid en innovatiekracht van gebieden in Nijmegen leiden. En heeft gevolgen voor de agglomeratiekracht van Nijmegen en de brede welvaart van de hele gemeente.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen directe financiële gevolgen verbonden. Wel kan dit voorstel implicaties hebben op de eigen grondexploitaties. Het onderzoek wordt gebruikt als input voor bouwstenen voor beleid in een uitvoeringsprogramma in het kader van de actualisatie van de Omgevingsvisie. Voor projecten in dit Uitvoeringsprogramma worden middelen vanuit het actieprogramma van de Economische Visie ingezet.

Vervolg

Monitoring kantorenmarkt

We gaan de ontwikkelingen rond de kantorenmarkt tweejaarlijks monitoren zodat tijdige bijsturing mogelijk is. Het onderzoek van STEC kan worden gezien als een nulmeting. Belangrijke indicatoren zijn het leegstands- of aanbodpercentage, en ook de werkgelegenheidsontwikkeling.

Samenwerking met kennispartners en marktpartijen

Nu al zijn de accountmanagers de cruciale schakel tussen kantooreigenaren en kantoorgebruikers. We pakken dit nog verder op, zodat wensen en behoeften van de markt steeds in beeld zijn en programmeren en bemiddelen van (nieuwe) kantoren voldoende aandacht krijgen. Een werkgroep Vastgoed waarin op regelmatige basis het gesprek met

Collegevoorstel

vastgoedeigenaren, makelaars en ondernemers plaats vindt, is in oprichting.

Communicatie:

Tijdens het kantorenmarktonderzoek hebben we tweemaal een marktpanel voor stakeholders georganiseerd om input uit de markt op te halen en de resultaten te toetsen.

Aan de marktpanels hebben makelaars, ontwikkelaars/vastgoedpartijen, ondernemersorganisaties, individuele ondernemers, vertegenwoordigers van de Novio Tech Campus, campus Heijendaal, andere overheden en intermediairs deelgenomen. Na het collegebesluit informeren we de deelnemers van het marktpanel en sturen het eindrapport toe.

Er gaat een persbericht uit en een bericht via social media.

Bijlage(n):

Bijlage 1 Ontwikkelprofiel belangrijkste kantoorlocaties

Bijlage 2 Rapport 'Waar een wil is, is een weg' visie op en onderzoek naar de kantorenmarkt Nijmegen

Bijlage 3 Brief aan de raad