



Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV

Toetsing kantoorvolume Nijmegen Waalsprong aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking

*Onderzoek naar de mogelijkheden voor het realiseren
van een kantorenlocatie in Nijmegen Waalsprong*

Eindrapport, 26 september 2016



Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV

In opdracht van Gemeente Nijmegen

Inhoudsopgave

1.	Achtergrond onderzoeksopdracht.....	3
1.1	Aanleiding en achtergrond vraag	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	4
3.	Trede 1: Bepaling regionale behoefte	5
3.1	Toelichting aanpak	5
3.2	Resultaten regionale behoefte.....	7
4.	Trede 2: Bepaling beschikbaar aanbod	9
4.1	Toelichting aanpak	9
4.2	Resultaten beschikbaar aanbod	10
5.	Trede 3: Bepaling aanbod multimodaal ontsloten locaties	15
5.1	Toelichting aanpak	15
5.2	Resultaten aanbod multimodaal ontsloten locaties	15
6.	Beantwoording overige vragen gemeente Nijmegen	16
6.1	Benchmark kantoorvolume met andere stadsdelen in grote en middelgrote steden	16
6.2	Afweging van mogelijk andere locaties in de Waalsprong	17
6.3	Onderscheid van kantorenprogramma Lent met andere kantorenlocaties	18
7.	Conclusies en aanbevelingen.....	19
	Bijlage Toelichting Rienstra/REPROG	21

1. Achtergrond onderzoeksoopdracht

1.1 Aanleiding en achtergrond vraag

De gemeente Nijmegen heeft Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV gevraagd het voorgenomen kantorenprogramma van de Waalsprong aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te toetsen.

Ter voorbereiding van deze opdracht heeft op 4 juli een gesprek plaatsgevonden met medewerkers van de gemeente Nijmegen over de doelstelling van dit onderzoek. Daarbij is de volgende informatie verstrekt:

- Het kantorenprogramma op deze locatie wordt genoemd: Knoop Lent, Waalsprong, Nijmegen-Noord.
- Het gaat om ca. 5.000 m² vloeroppervlak (in het verleden veel groter: 145.000 m², 50.000 m², 45.000 m²).
- De voorgenomen locatie is gelegen in de oksel van het centrumgebied van de Waalsprong dichtbij het NS-station en hotel Van der Valk (zie foto omslag rapport).
- Getoetst moet worden in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling (5.000 m² kantoorruimte nieuwbouw in Knoop Lent) voldoet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, kortweg de Ladder.
- Afbakening van de relevante marktregio voor de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.
- Toekomstige vraag kantoorruimte binnen de markt, bijvoorbeeld is er aan te geven hoeveel m² kantoorruimte wordt gevraagd als er een stadsdeel van 30.000 inwoners wordt gerealiseerd?
- Toekomstig aanbod kantoorruimte: hoeveel kantoorruimte is er in de marktregio, hoeveel leegstand, hoeveel inbreiding, hoeveel herbestemming van kantoorruimte en hoeveel kantoorruimte wordt uit de markt genomen, wat is uitbreidingscapaciteit ter plaatse?
- Waarom deze locatie (naast het station), afweging van mogelijke andere locaties in de Waalsprong?
- Kwalitatief: wat onderscheidt het kantoorprogramma van Knoop Lent van andere kantoren in het marktgebied?

1.2 Leeswijzer

In dit onderzoeksrapport toetsen wij het kantorenprogramma aan de Ladder en geven wij onze visie op de gestelde vragen uit het voorbereidingsgesprek. In hoofdstuk 2 geven wij een overzicht van de treden van de Ladder. Vervolgens komen aanpak en resultaten per trede aan de orde in hoofdstuk 3 (regionale behoefte), hoofdstuk 4 (ruimteaanbod) en hoofdstuk 5 (multimodaliteit). Ten slotte beantwoorden we de resterende vragen van de gemeente in hoofdstuk 6, voor zover zij niet al in de eerdere hoofdstukken zijn behandeld.

2. Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In dit rapport volgen wij de Handreiking voor de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In de volgende hoofdstukken lopen we de daarin opgenomen drie treden successievelijk langs, waarbij steeds wordt aangegeven hoe wij tegen de betreffende vraag in de trede aankijken en hoe wij de vraag in dit onderzoek hebben beantwoord. Wij hanteren daarbij versie 2 van de Handreiking voor Duurzame Verstedelijking zoals die door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in november 2013 is opgesteld.

De ladder

Versie 2: november 2013



Eindresultaat

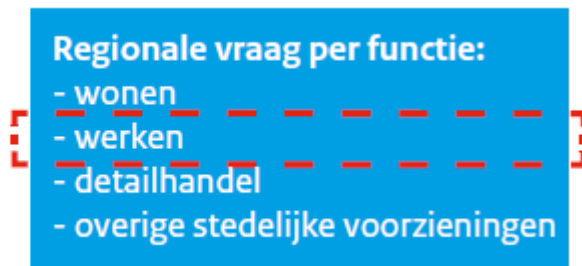
Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

3. Trede 1: Bepaling regionale behoefte

3.1 Toelichting aanpak

Trede 1: bepaling regionale behoefte

Trede 1 Behoefte



We beginnen met de regionale behoefte. Zoals dit ook in de Handreiking wordt gesuggereerd hebben wij de regio Arnhem/Nijmegen (COROP-gebied) als relevante marktregio voor werkfuncties gedefinieerd. Deze marktregio is mede gebaseerd op de woon-werkrelaties in het gebied. Gezien de omvang van de toevoeging aan de kantorenvoorraad en de specifieke kenmerken van de kantorenmarkt in Nijmegen, zoomen we daarna in op de gemeente/stad Nijmegen. Wij kunnen de aanpak als volgt toelichten.

In trede 1 bepalen we de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief), in dit geval voor kantoren als onderdeel van de functie werken. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande werklocaties met kantorenvolume of een initiatief binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Verskillende factoren bepalen de omvang van de ruimtevraag. De grootte en de samenstelling van de (regionaal) economische groei is een dominante factor. Deze heeft ook gevolgen voor de werkgelegenheidsontwikkeling bij bedrijven en instellingen. De ontwikkeling van de beroepsbevolking (kwantitatief en kwalitatief) is daarop mede van invloed. Ook spelen trends in het ruimtegebruik van bedrijven en in hun vestigingsvoorkeur een rol.

In veel provincies en regio's wordt de toekomstige regionale behoefte bepaald aan de hand van de systematiek die de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) aanreikt. In de provincie Gelderland is voor gemeenten op een met de BLM vergelijkbare wijze een vraagraming gemaakt in het rapport Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt (provincie Gelderland, november 2011) voor de periode tot 2040 (lange termijn). Ook wij gebruiken de systematiek van de BLM en Debet & Credit bij deze toetsing van het kantorenprogramma voor Nijmegen, maar dan voor de middellange termijn (2016-2025).

Voor de economische scenario's worden de vier scenario's uit Welvaart en Leefomgeving (WLO) van PBL en CPB (2006) nog veelvuldig gebruikt. Inmiddels (december 2015) zijn door CPB en PBL nieuwe groeiscenario's voor WLO gepresenteerd. Deze gaan respectievelijk uit van

een hoge en een lage economische groei. Beide groepen WLO-scenario's passen wij in dit toetsingsrapport toe, omdat zij een brede variatie in mogelijke groeipaden tot 2025 weergeven.

Er kunnen ook mogelijkheden zijn om een deel van de leegstand van kantoren te benutten voor de regionale vraag. Naast een vraag naar nieuwe ontwikkeling is er in vele stedelijke regio's een aanzienlijke leegstand in de kantorenmarkt.

De BLM-ramingsmethodiek van het CPB is van de prognoses voor werklocaties de meest bekende en geaccepteerde aanpak. Het BLM-model wordt onder meer gebruikt om ramingen te maken van de vraag naar kantoorruimte. Het BLM-onderdeel kantorenmodel raamt de vraag naar kantoorruimte in vierkante meters vloeroppervlak. Deze raming wordt onder andere gebaseerd op een raming van de regionale en stedelijke werkgelegenheid. In het rapport Debet & Credit is dit door de provincie Gelderland voor de kantorenmarkt toegepast. Wij gebruiken in deze vraagraming dezelfde methodiek.

Op hoofdlijnen bestaat de aanpak voor het kantorenmodel volgens de BLM-methodiek uit drie stappen (conform Handreiking Ladder voor Verstedelijking, pagina 15/16):

- (1) Bepaling van de (toekomstige) locatietypenvoorkeur die aangeeft op wat voor type locatie bedrijven en instellingen met een kantoorfunctie het liefste zitten; dit wordt bepaald door het zogenoemde werkgelegenheidsaandeel van kantoorgebonden werkzaamheden,
- (2) Bepaling van de (toekomstige) kantoorquotiënten: dit gaat om de bepaling per branche van het ruimtebeslag per werknemer; dit is het gemiddelde vloeroppervlak per werkende in een kantoor, en
- (3) Prognose van de vraag naar kantoorruimte door de kantoorgebonden werkgelegenheid te vermenigvuldigen met het kantoorquotiënt.

In het door Rienstra Beleidsonderzoek gehanteerde kantorenmodel wordt rekening gehouden met een ontwikkeling van de locatietypenvoorkeur en van het kantoorquotiënt in de tijd. Er is vooral door de toepassing van ICT sprake van een toenemend aandeel van 'kantoorachtige' functies in de werkgelegenheid van bijvoorbeeld industriële en logistieke bedrijven. Dit leidt tot meer kantorenfuncties op werklocaties zoals bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Ook is het aandeel kantoorwerkgelegenheid in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening (bijvoorbeeld overheid, onderwijs, zorg en cultuur) toegenomen. Deze was traditioneel al hoog in de financiële en de zakelijke dienstverlening. Tegengesteld aan het ruimtelijk effect van deze wijziging in locatietypenvoorkeur (+ kantoorfuncties) is er sprake van een nog steeds toenemende ruimtelijke productiviteit van kantoorwerknemers, d.w.z. dat het gemiddelde vloeroppervlak per werkende afneemt (- kantorenoppervlak). Naast de toepassing van ICT heeft dit te maken met toenemende flexibilisering van arbeid (minder full-time, thuiswerken) en kantooraccommodatie (flexplekken in kantoorruimten).

Rienstra Beleidsonderzoek maakt daarnaast gebruik van een regio- en stad-specifieke werkgelegenheidsprognose in het model REPROG. Deze prognose is afgeleid van de nationale en sectorale scenario's uit de WLO (2006 en 2015), maar kent een actuele raming van de economische en werkgelegenheidsontwikkeling in de regio Arnhem/Nijmegen en de stad Nijmegen over de periode 2016-2025 (Rienstra/REPROG, zie bijlage op pagina 19 voor een nadere toelichting op dit prognosemodel).

3.2 Resultaten regionale behoefte

Om de mogelijke vraag vanuit bedrijven en andere instellingen voor de komende 9 jaar (tot 2025) te prognosticeren, is gebruik gemaakt van het regionaal-economische prognosemodel REPROG. Met behulp van REPROG is het mogelijk een prognose te maken van de ontwikkeling van de regionale economie en de regionale werkgelegenheid op de lange termijn specifiek voor het COROP-gebied Arnhem/Nijmegen en de gemeente Nijmegen.

In de regionaal-economische prognose worden zes groeiscenario's onderscheiden, namelijk

- uit WLO 2006: Regional Communities (RC), Strong Europe (SE), Transatlantic Market (TM) en Global Economy (GE), en
- uit WLO 2015: Hoog en Laag, die elk een ander kwantitatief groeipad kennen.¹

Daarmee kan een bandbreedte worden aangegeven van de mogelijke ontwikkeling in de kantoorgebonden werkgelegenheid en de kantoorquotiënten.

De gekozen benadering is als micro te karakteriseren omdat zij tevens rekening houdt met de bestaande sectorstructuur en werkgelegenheid in de regio. Bij deze vraagprognose op basis van werkgelegenheid wordt de groei per branche in beeld gebracht, zijn de locatievoorkeuren per sector geactualiseerd en is het kantoorquotiënt geregionaliseerd. Hierbij wordt ook gecompenseerd voor werkgelegenheidsverlies als gevolg van bijvoorbeeld economische krimp of verplaatsing. Elke toename van werkgelegenheid betekent daarom niet per definitie extra vraag naar kantoorruimte. M.a.w. groei van de behoefte aan kantoorruimte in de ene sector kan de krimp in een andere sector compenseren, er is derhalve sprake van een *netto* toe- of afname van het vloeroppervlak.

Kantoorruimtebehoefte Arnhem/Nijmegen 2016–2025

De volgende ruimtebehoefte (netto vloeroppervlak) in de regio Arnhem/Nijmegen doet zich daarbij voor (alle getallen afgerond op duizend m²):

CPB-scenario's	2016-2025
Regional Communities (WLO 2006)	+ 75.000 m ²
Strong Europe (WLO 2006)	+ 88.000 m ²
Transatlantic Market (WLO 2006)	+104.000 m ²
Global Economy (WLO 2006)	+128.000 m ²
Hoog (WLO 2015)	+ 96.000 m ²
Laag (WLO 2015)	+ 47.000 m ²

Bron: Rienstra/REPROG (2016) m.b.v. CPB/PBL, Welvaart en Leefomgeving (2006/2015) en CPB/PBL, Bedrijfslocatiemonitor (2007)

In de regio Arnhem/Nijmegen is volgens deze berekening in alle scenario's nog sprake van een additionele ruimtebehoefte in kantoren. In alle scenario's is de ruimtebehoefte tot 2025 echter bescheiden te noemen. De ruimtebehoefte is in alle scenario's het grootst bij de overheid (openbaar bestuur en onderwijs) en in de niet-commerciële dienstverlening (vooral zorg). In de WLO-scenario's met de grootste werkgelegenheidsgroei (Global Economy en Hoog) nemen financiële en zakelijke diensten vergelijkbare vloeroppervlakken op.

¹ CPB/PBL, Welvaart en Leefomgeving (2006) en Welvaart en Leefomgeving (december 2015).

Kantoorruimtebehoefte Nijmegen 2016–2025

De volgende ruimtebehoefte (netto vloeroppervlak) doet zich in de gemeente Nijmegen voor (alle getallen afgerond op duizend m²):

CPB-scenario's	2016-2025
Regional Communities (WLO 2006)	+ 21.000 m ²
Strong Europe (WLO 2006)	+ 25.000 m ²
Transatlantic Market (WLO 2006)	+ 29.000 m ²
Global Economy (WLO 2006)	+ 35.000 m ²
Hoog (WLO 2015)	+ 34.000 m ²
Laag (WLO 2015)	+ 11.000 m ²

Bron: Rienstra/REPROG (2016) m.b.v. CPB/PBL, Welvaart en Leefomgeving (2006/2015) en CPB/PBL, Bedrijfslocatiemonitor (2007)

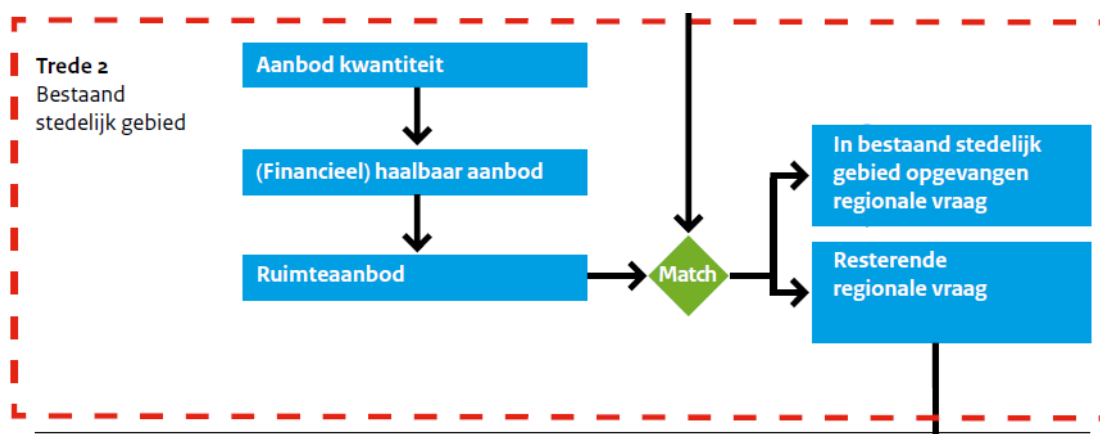
In alle scenario's is voor 2025 nog sprake van additionele ruimtebehoefte in Nijmegen, variërend van 11.000 m² tot 35.000 m². Ook hier is de overheid (openbaar bestuur en onderwijs) vooral verantwoordelijk voor de extra ruimtevrage. Hetzelfde beeld, weliswaar kwantitatief in mindere mate, geldt ook voor de zakelijke dienstverlening.

4. Trede 2: Bepaling beschikbaar aanbod

4.1 Toelichting aanpak

Nu we de regionale ruimtevraag in beeld hebben gebracht, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarvoor gaan wij door naar trede 2.

Trede 2: (Deel) regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?



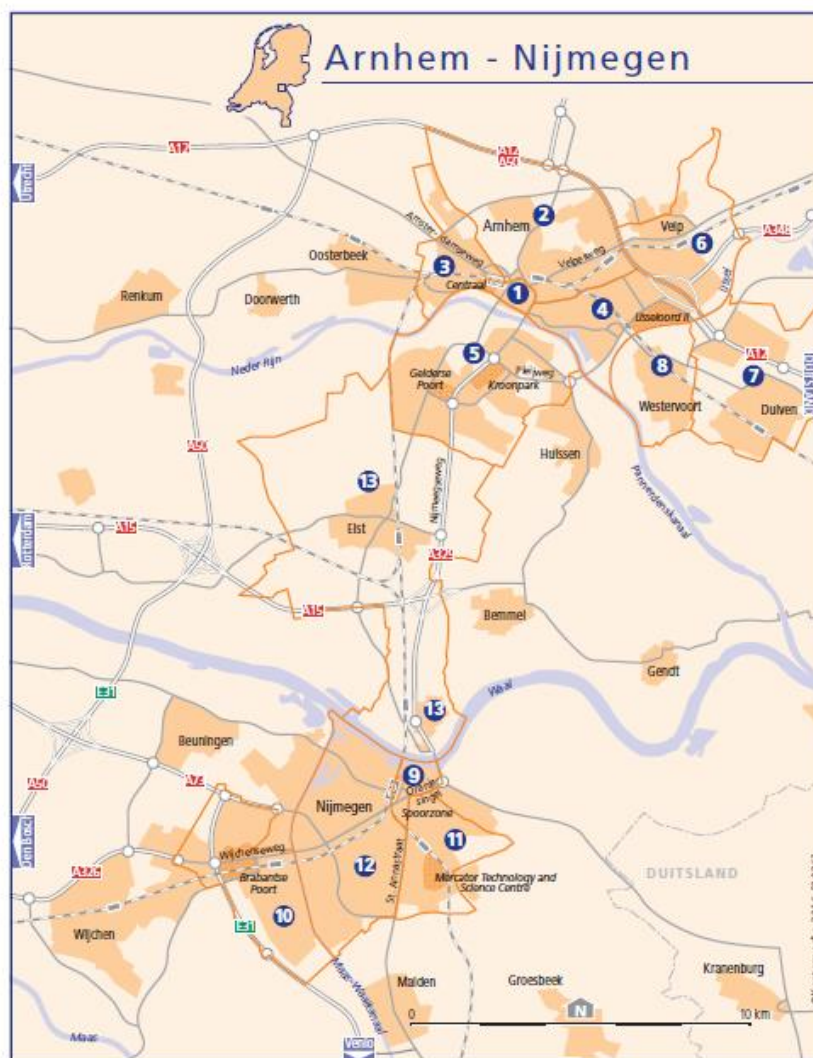
Met behulp van de onlangs door Ecorys bij de gemeenten in Arnhem/Nijmegen geïnventariseerde harde en zachte planvoorraad kantoren kijken we welke mogelijkheden er bestaan om de regionale behoefte in het bestaande stedelijk gebied op te vangen. De 5.000 m² kantoorvolume van Knoop Lent maakt deel uit van de zachte planvoorraad. Er kunnen ook mogelijkheden zijn om een deel van de leegstand te benutten voor de regionale vraag. Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden? Om deze vraag te beantwoorden gaat het om de bepaling van de beschikbare ruimte (kwantiteit). Ten slotte vindt een confrontatie tussen vraag en aanbod plaats, het zogenoemde ruimteaanbod (zie figuur).

Naast de door Ecorys en gemeenten verzamelde informatie hebben we gebruik gemaakt van de volgende databestanden:

- Makelaarsinformatie, zoals in Dynamis, Spreekende cijfers Kantorenmarkten (maart en juli 2016) en DTZ Zadelhoff Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt Arnhem, Nijmegen en omgeving (januari en augustus 2016)
- Provinciale Werkgelegenheidsenquête Gelderland (PWE): informatie over bedrijfsvestigingen, SBI, werkgelegenheid en kantoorfunctie in Arnhem/Nijmegen.

4.2 Resultaten beschikbaar aanbod

Het totale kantorenvolume van Arnhem/Nijmegen bedroeg op 1 januari 2016 1.480.900 m² en het beschikbare aanbod 279.300 m².² Van dit kantorenvolume stond in januari 2016 246.000 m² en medio 2016 258.000 m² fysiek leeg.³ De belangrijkste deelgebieden met kantorenlocaties zijn afgebeeld in de volgende figuur (Dynamis, maart 2016). Het merendeel van de kantorenlocaties ligt in de steden Arnhem en Nijmegen.



Deelgebieden met kantorenlocaties / Market areas with business districts

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1 Arnhem Centrum / Centre | Stadssingels |
| 2 Arnhem Noord / North | Velperweg |
| 3 Arnhem West / West | |
| 4 Arnhem Oost / East | IJsseloord, IJssellaan, Westervoortsedijk |
| 5 Arnhem Zuid / South | Gelderse Poort, Kronenburg, Burg, Matersingel/Wassenaarweg |
| 6 Velp | |
| 7 Duiven | |
| 8 Westervoort | |
| 9 Nijmegen Centrum / Centre | Stadssingels |
| 10 Nijmegen Brabantse Poort | Brabantse Poort/Lindenholt |
| 11 Nijmegen Oost / East | St. Annastraat |
| 12 Nijmegen West / West | Noord Kanaalhaven, Winkelsteeg |
| 13 Nijmegen Waalsprong | |

² Dynamis, Spreekende cijfers Kantorenmarkten (maart 2016) en interview Sjoerd Roelofs (13 juli 2016)

³ DTZ Zadelhoff, Factsheets kantorenmarkt Arnhem, Nijmegen en omgeving, januari en medio 2016

Arnhem

In totaal stond per 1 januari 2016 in Arnhem nog 203.300 m² te huur en te koop, waarvan bijna de helft in specifieke kantorenparken. Daarmee is 73% van het beschikbare regionale kantorenaanbod in de gemeente Arnhem gelokaliseerd. Kwantitatief is in Arnhem dan ook meer dan voldoende aanbod aanwezig om in de vraag te voorzien, kwalitatief ligt dit vraagstuk meer gesegmenteerd. Zo staat een deel van het aanbod al langdurig leeg, d.w.z. langer dan 3 jaar. Dit betreft vooral kantoorpanden uit de jaren '70-'80 met hoge aanbodmetrages. De vraag is in hoeverre dit type aanbod, ook bij lagere huurprijzen, kan voorzien in de behoefte van de kantoorgebruiker. Een groot deel van de leegstaande kantoren (naar schatting ca. 70%, uitgezonderd Gelderse Poort) wordt dan ook door de gemeente als incurant beschouwd.

De Arnhemse kantorenvorraad is voor het derde jaar op rij gedaald. Belangrijkste oorzaak hiervoor zijn de transformatieprojecten die in 2015 zijn uitgevoerd. Op 1 januari 2016 bedroeg de kantorenvorraad zo'n 1.033.900 m² (70% van de regio Arnhem/Nijmegen), op 1 januari 2015 1.060.800 m² en op 1 januari 2014 1.077.500. De verwachting is dat de kantorenvorraad dit jaar door de geplande transformaties nog verder zal dalen.

In de gemeente Arnhem zijn op dit moment geen plannen bekend voor nieuwe kantorenlocaties. Gezien de geconstateerde leegstand en de incurantheid daarvan is dat geen verrassing.

Nijmegen

De kantorenvorraad van Nijmegen komt op 1 januari 2016 uit op 447.000 m². In vergelijking met vorig jaar betekent dit een daling van de voorraad van 2% (1 januari 2015: 454.500 m²; 1 januari 2014: 477.150 m²). De voorraaddaling is een resultante van enkele onttrekkingen voor transformatie in Nijmegen (o.a. voormalig ROC kantoor en EPON-gebouw), daartegenover staat de oplevering van een nieuwbouwkantoor op Kerkenbos. De verwachting is dat met het strikt ruimtelijke beleid rondom nieuwbouwwontwikkelingen en het beleid rondom transformatieprojecten de voorraad aankomend jaar verder zal krimpen. Eén van de mogelijke transformaties is het voormalig belastingkantoor aan de Stieltjesstraat.

De kantorenmarkt van Nijmegen laat zich vooral karakteriseren als een lokale verplaatsingsmarkt. Opname van kantoorruimte doet zich vooral voor in kleine volumes, d.w.z. transacties < 250 m². Deze vinden de laatste jaren vooral plaats in het centrum, terwijl grote kantoorvolumes leegstaan op de locaties Brabantse Poort en Nijmegen-West. De opnames hadden vooral een verplaatsingskarakter binnen de regio en kenden een hoge toetreding van kleine kantoorgebruikers. Prijs telt in de huidige marktsituatie minder zwaar mee dan locatie en parkeren. Dat geldt bijvoorbeeld voor gewilde kantoren bij station Nijmegen. Ondanks de hogere prijzen in het centrum en bij het station willen veel kleine kantoorgebruikers zich op deze locaties vestigen. Dit resulteert in een krapte op de kantorenmarkt van kwalitatief goede kantoorruimte nabij het station van Nijmegen.

De gemeente Nijmegen zet in op terughoudendheid van nieuwbouwwontwikkelingen van kantoren, voorts stimuleert de gemeente transformatie van leegstaande kantoren om zo de leegstand op de Nijmeegse kantorenmarkt te verkleinen. De transformaties hebben de afgelopen periode geresulteerd in een daling van de kantorenvorraad en het aanbod. Volgend op de transformatie van het voormalig object van Royal HaskoningDHV aan de Barbarossastraat zullen ook het voormalig ROC kantoor aan de Wolfskuilseweg en het voormalige EPON-gebouw aan de Weurtseweg worden getransformeerd. De onttrekking van beide kantoren zorgt ervoor dat het aanbod in Nijmegen-West aanzienlijk krimpt ten opzichte van vorig jaar.

Er zijn plannen om in het centrum voor 2020 nog 20.000 m² kantoorvloeroppervlak te transformeren en in overig Nijmegen 21.000 m². In Nijmegen wordt derhalve nog steeds actief kantoorvloeroppervlak als gevolg van leegstand en incourantheid onttrokken.

Daarnaast is het aanbod in het centrum afgelopen jaar sterk gedaald, vooral veroorzaakt door een hoog opnamevolume in dit gebied. In totaal is het aanbod van kantoorruimte in Nijmegen aanzienlijk gedaald tot 76.000 m² (per 1-1-2016) en 65.000 m² (medio 2016). Daarmee noteert deze stad volgens Dynamis de grootste aanboddaling van de Nederlandse kantoorregio's. Inmiddels ligt het huidige aanbodvolume in Nijmegen 40% onder de aanbodpiek eind 2014 (104.550 m²).

De verwachting is dat het aanbod ook in 2016 nog licht zal dalen, met name door de relatief sterke vraag naar kantoorruimte in het centrum. De lage beschikbaarheid aan kwalitatief goede kantoorruimte in het centrum leidt aankomend jaar mogelijk tot prijsdruk, terwijl in gebieden zoals Nijmegen-West en Brabantse Poort door het hoge aanbodvolume prijzen onder druk blijven staan. In totaal staan er nog 60 objecten in aanbod met een gemiddeld metrage van 1.265 m². Dit betreft een tweetal objecten met beide een aangeboden metrage van ruim 10.000 m². Verder valt op dat nauwelijks grotere metrages (> 1.000 m²) beschikbaar zijn in het centrum van Nijmegen.

In Nijmegen Centrum is het aanbodvolume het afgelopen jaar sterk gedaald, dit in tegenstelling tot Nijmegen Brabantse Poort waar het aanbod voor het derde jaar op rij groeide. De ontwikkelingen rondom de Meijhorst en Kerkenbos zijn meer zorgwekkend. Ondanks kwalitatief goed vastgoed en de geringe huurprijzen in Kerkenbos heeft dit nog niet geleid tot een opnamestijging. Intussen staat in Brabantse Poort ruim 11.000 m² (52% van de leegstand) meer dan drie jaar in aanbod. Dit aanbod moet als incourant worden beschouwd. Gezien het karakter van de Nijmeegse kantorenmarkt, vooral lokaal en kleinschalig, is de beschikbare ruimte op de Arnhemse kantorenmarkt geen realistisch alternatief voor kantoorgebruikers in deze stad.

In de gemeente Nijmegen zijn op dit moment twee plannen bekend voor een nieuwe kantorenlocatie, namelijk Metterswane (3.000 m² in multifunctioneel gebouw nabij Nijmegen CS) en Knoop Lent (5.000 m², voor 2020 te realiseren). Voor de crisis werd, zoals in het voorbereidingsgesprek aan de orde kwam, aan beduidend meer kantoorruimte gedacht (145.000 m²; 50.000 m²; 45.000 m²). Er is dus al sprake van downgrading op deze locatie, rekening houdend met de marktomstandigheden. Een en ander verloopt parallel aan onttrekking elders, zoals hierboven omschreven.

Ruimtelijke spreiding kantorenwerkgelegenheid Nijmegen

In Nijmegen is de kantorenwerkgelegenheid sterk gespreid over de stad. Niet alleen in het centrum maar ook in overige delen van de stad zijn een aantal grote bedrijven en instellingen met een kantoorfunctie gevestigd. In het deelgebied Lent is op dit moment nog nauwelijks kantorenwerkgelegenheid aanwezig. Dit blijkt uit onderstaande figuur die de spreiding van de kantorenwerkgelegenheid in 2015 weergeeft.



Bron: Rienstra/QGIS m.b.v. vestigingen en werkgelegenheid op locaties met kantoorfunctie 2015 (O&S gemeente Nijmegen)

Ruimteaanbod kantoren Nijmegen

We hebben een inventarisatie uitgevoerd naar huidige en potentiële kantoorlocaties, aan de hand van de volgende vragen:

- Op welke plekken kan ruimte worden gemaakt of kunnen vrije ruimtes worden ingevuld?
- Welke gebieden komen in aanmerking voor intensivering, herontwikkeling of transformatie?

Vervolgens hebben we een schifting aangebracht in het ruimteaanbod binnen bestaand stedelijk gebied. Dit aanbod bestaat uit de definitieve lijst met locaties die potentieel (her)ontwikkeld kunnen worden. Elke locatie in deze gerangschikte lijst is zowel kwantitatief als kwalitatief geduid. Met het vaststellen van het ruimteaanbod kan de match tussen vraag en aanbod plaatsvinden. De inventarisatie van de belangrijkste kantoreengebieden in Nijmegen is in de tabel op pagina 14 weergegeven. Deze inventarisatie is dit jaar uitgevoerd door Ecorys en de gemeente Nijmegen ten behoeve van de regionale programmering.

Als er, zoals bij trede 1 is aangetoond, sprake is van een ontwikkeling van de additionele vraag naar kantoorruimte, rekening houdend met een definitieve incurantie van de leegstand in Brabantse Poort en Nijmegen-West, dan liggen er kwantitatief mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuw aanbod, i.c. een nieuwe kantorenlocatie in Lent met een bescheiden kantorenvolume van maximaal 5.000 m². Dit past ook goed in het patroon van de ruimtelijke spreiding van kantorenwerkgelegenheid in Nijmegen, waarbij elk stadsdeel kantooraccommodatie bevat.

Locatietype	Kantoor		
	Nijmegen Centrum (incl Nijmegen Centraal)	Brabantse Poort (= omgeving Takenhofplein incl. Wijchenseweg en Kerkenbos)	Heyendaal
Maximale totale oppervlakte in m2 BVO die volgens het bestemmingsplan nog uitgeefbaar is (dus maximale opp. die nog op de uitgeefbare kavel(s) gebouwd kan worden). Leegstand wordt dus niet meegenomen.	0	0	0
Waarvan gemeentelijk eigendom (m2 BVO)	0	0	0
Waarvan privaat eigendom (m2 BVO)	0	0	0
Opp. totaal uitgeefbare grond in m2	0	0	0
Totaal aantal m2 BVO bestaand (bebouwd) vastgoed	118000	74500	27000
Als % van de totale voorraad	25	16	6
Overwegende schaalgrootte vloeroppervlak (in m2 BVO)	250 - 750	250 - 750	250 - 750
Locatietype (Centrum/stationslocatie, woonwijk, kantorenpark, bedrijventerrein, buitengebied)			
Belangrijkste Doelgroepen (ruimtelijk : lokaal/regionaal of (inter)nationaal (veelal hoofdkantoren)	geen specifieke voorkeur	geen specifieke voorkeur	geen specifieke voorkeur
Belangrijkste Doelgroepen (type bedrijvigheid)	geen specifieke voorkeur	geen specifieke voorkeur	geen specifieke voorkeur
Belangrijkste Doelgroepen (omvang werkgelegenheid per bedrijf)	niet bepaald	niet bepaald	niet bepaald
Overwegend bouwjaar bestaand vastgoed o.b.v. voorraad in deelgebied	1952	1995	1976
Betreft het een monument? Geen oordeel.			
Hoeveel % is ouder dan 50 jaar?	71%	0%	54%
Internetvoorziening	ja	ja	ja
Wegontsluiting	goed	goed	goed
OV-ontsluiting (afstand station & bushalte op loopafstand?)	ja	ja	ja
Leegstand (in m2 BVO)			
Totaal aantal m2 BVO aan leegstand	5023	21637	3375
Leegstand in relatie tot frictieniveau (=5% leegstand) o.b.v. voorraad in deelgebied	4%	29%	13%
Hoeveel m2 is er aan courante leegstand	5.023	10.386	3.375
Hoeveel % van de leegstand betreft courant aanbod?	100%	48%	100%
Hoeveel m2 is er aan incourante leegstand (> 50 jaar, mits niet monumentaal, of leegstand > 3 jaar is incourant)	0	11.251	0
Hoeveel % van de leegstand betreft incourant aanbod?	0%	52%	0%
Toelichting: Nijmegen beschikt niet over leegstaand aanbod in panden > 50 jaar. Wij beschouwen leegstand > 3 jaar als incourant aanbod			
Plannen voor herstructurering voor 2020?	Plannen in Centrum voor transformatie voor 2020:	Plannen overig Nijmegen voor transformatie voor 2020:	
Type herstructurering (herstructurering / transformatie?)	Metterswane: ca. 10.000 m2	UWV, Nijmegen West: ca. 8.000 m2	
Levert dit ruimtelijk inst / -verlies op?	Belastingkantoor: ca. 10.000 m2	Estel gebouw: ca. 13.000 m2	
Levert dit vervangingsbehoefte op? Ja, maar in de vervangingsbehoefte is reeds voorzien			
Toelichting: Geen plannen voor herstructurering van kantoor naar kantoorfunctie. De plannen betreffen transformatie van oude kantoor leegstand die niet meer in de huidige leegstandcijfers is opgenomen. Dus al uit het aanbod gehaald en niet meer op de markt.			

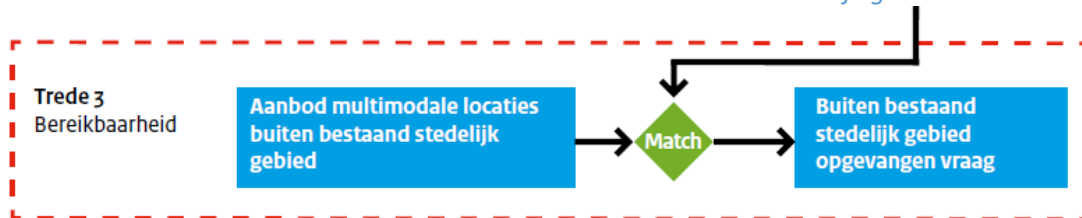
Bron: Ecorys/gemeente Nijmegen (2016)

5. Trede 3: Bepaling aanbod multimodaal ontsloten locaties

5.1 Toelichting aanpak

Wanneer de regionale ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen trede 2 gaan wij verder met trede 3: het opvangen van de ruimtevraag buiten het bestaande stedelijke gebied op locaties die multimodaal ontsloten zijn of worden.

Trede 3: Aanbod multimodaal ontsloten locaties buiten bestaand stedelijk gebied



Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. De gebruiker wordt geholpen om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat hierbij centraal:

1. Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
2. Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

5.2 Resultaten aanbod multimodaal ontsloten locaties

Het gaat hier om één potentiële ontwikkellocatie, Knoop Lent. De voorgenomen ligging van deze kantorenlocatie voldoet aan de eis van multimodaliteit voor de functie werken. Er is sprake van zowel een goede ontsluiting via de weg (auto, fiets) als met het openbaar vervoer. Het op loopafstand gelegen Station Nijmegen Lent is bereikbaar met NS Intercity en Sprinter, alsmede met zes buslijnen (streek- en stadsvervoer).



Bereikbaarheid over de weg: N325 en S110

Bereikbaarheid OV:

- Intercity Zwolle – Roosendaal
- Stoptrein Nijmegen – Zutphen
- Buslijnen 3, 13, 14, 33, 300, 331

Bron: 9292.nl

6. Beantwoording overige vragen gemeente Nijmegen

6.1 Benchmark kantoorvolume met andere stadsdelen in grote en middelgrote steden

Een van de vragen uit het voorbereidingsgesprek met de gemeente Nijmegen had betrekking op de relevante omvang van kantoorvolumes in stadsdelen met een vergelijkbaar inwonertal. Uiteindelijk zal de Waalsprong 30.000 inwoners tellen. Vandaar dat met behulp van de wijk- en buurtgegevens 2015 van het CBS een selectie is gemaakt uit de stadsdelen in andere grote en middelgrote steden, niet zijnde centrumgebieden, die ongeveer 30.000 inwoners tellen. Met behulp van de verblijfsobjecten uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is vervolgens berekend hoeveel vloeroppervlak met kantoorfunctie deze stadsdelen bevatten.

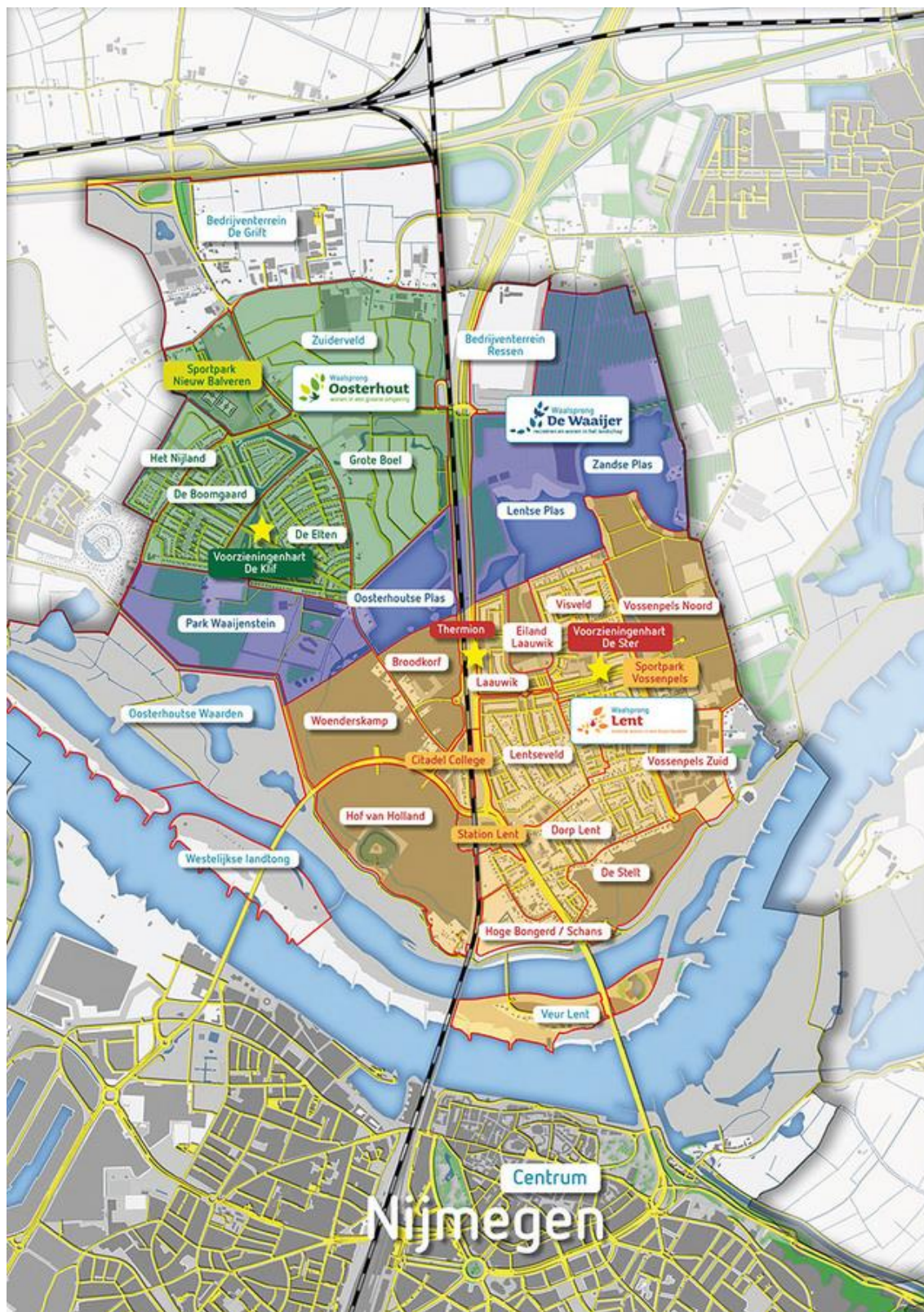
Stadsdelen	Inwonertal 2015	Kantoorfunctie
Enschede-Zuid	34.050	28.334 m ²
Apeldoorn Zuidoost	26.320	23.971 m ²
Utrecht West	28.550	175.646 m ²
Utrecht Overvecht	33.715	87.181 m ²
Utrecht Oost	32.140	241.890 m ²
Utrecht Zuid	27.190	3.735 m ²
Utrecht Leidsche Rijn	30.075	166.207 m²
Haarlem Schalkwijk	32.385	92.213 m ²
Den Haag Schildersbuurt	31.555	24.163 m ²
Den Haag Bouwlust en Vrederust	27.490	13.528 m ²
Den Haag Ypenburg	27.125	97.537 m²
Rotterdam Hoogvliet	34.175	70.106 m ²
Breda West	31.620	234.386 m ²
Breda Noord-West	26.855	159.962 m²
Eindhoven Strijp	32.040	912.904 m ²
Eindhoven Gestel	27.375	374.703 m ²
Tilburg Oud-Noord	33.585	196.451 m ²
Tilburg West	30.080	194.915 m ²
Maastricht Buitenwijk Oost	31.085	184.789 m ²

Bron: Rienstra/QGIS (2016) m.b.v. CBS, Wijk- en buurtkaart 2015 en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (2015)

Conclusie: alle geselecteerde stadsdelen, uitgezonderd Utrecht Zuid, bevatten locaties met een kantoorfunctie die qua vloeroppervlak groter zijn dan in Nijmegen Lent is voorzien. Met name de stedelijke uitbreidingswijken in de VINEX, Utrecht Leidsche Rijn, Den Haag Ypenburg en Breda Noord-West, zijn interessant als benchmark (vet gedrukt). Gezien de bovenstaande tabel zouden de kantoorvolumes die in het verleden in Knoop Lent werden gedacht niet ongewoon overkomen.

6.2 Afweging van mogelijk andere locaties in de Waalsprong

Een tweede vraag had betrekking op de mogelijkheid om een andere locatie dan de locatie naast het station in de Waalsprong te benutten.



Volgens de plankaart zijn er weinig alternatieven beschikbaar voor een kantorenlocatie. Een groot deel van de Waalsprong is ingericht voor woningbouw. Ten noorden van de huidige voorziene locatie is een groot natuur- en recreatiegebied (plassen) gepland. Alleen de locatie Bedrijventerrein Ressen lijkt een serieus alternatief te bieden, maar deze locatie is minder goed met OV ontsloten dan de locatie in de nabijheid van het station Nijmegen Lent. Dat geldt ook voor het bedrijventerrein De Grift, dat qua modaliteit en doelgroep (logistiek) meer is gericht op de snelweg A15. Een locatie nabij het station kan profiteren van de voordelen van knooppuntontwikkeling oftewel Transit-Oriented Development, namelijk de concentratie van ruimtelijke ontwikkelingen rondom knooppunten waar openbaar vervoer en auto samenkomen. Daar hoort ook een horecavoorziening als het Van der Valkhotel nadrukkelijk bij. Daarmee wordt de stationslocatie beter benut.

6.3 Onderscheid van kantorenprogramma Lent met andere kantorenlocaties

Een derde nog onbeantwoorde vraag heeft betrekking op het kwalitatieve onderscheid van het Kantoorprogramma Lent. Het gaat hier om een relatief klein kantorenvolume, namelijk 5.000 m². Gezien de kenmerken van de Nijmeegse kantorenmarkt en de ontwikkelingen elders in de stad ligt een kantorenlocatie in Knoop Lent met een kleinschalig karakter voor de hand. Een kantorencomplex met multiple user gebouwen en een ontwerp dat gefaseerd bouwen van delen van de 5.000 m² toelaat past in de huidige markt en op deze locatie. Er is dan ook geen sprake van een kantorenpark in de traditionele zin van het woord, gelet op het geringe volume van de planontwikkeling én de verschillende typen bedrijven die tegenwoordig in een kantoorruimte kunnen worden gehuisvest. Naast de gebruikelijke zakelijke en financiële dienstverlening zijn dat in de loop der jaren steeds meer commerciële en niet-commerciële dienstverlening geworden. En zijn er verschillende industriële, ICT, onderzoeks-, ambachtelijke, creatieve bedrijfjes (van ZZP'ers tot klein MKB) bijgekomen mits met passende milieucategorie (1 en 2) onderdak kon worden gevonden. Station Lent kan met een programma van 5.000 m² kantoor en bedrijfsverzamel functies in wellicht 2 of 3 gebouwen (nog onbekend) worden gerealiseerd. Het gaat dan om bedrijfsverzamelgebouwen in een kwalitatief hoogwaardige kantoorachtige setting. Lent is geen monofunctionele autolocatie.

Dit betekent dat het zich vooral op uitgifte van kleinere units richt. In de rest van de stad is sprake van grotere eenheden, zoals in de Brabantse Poort die in deze tijd moeilijk verhuurbaar blijken. Het gebied rond het centrumstation, zo blijkt uit de makelaarsrapportage, is op dit moment zeer in trek, maar hier is naar verwachting de potentiële vraag groter dan het aanbod. Zo kent het centrum van Nijmegen intussen een kantorenratio van boven de 100%, te weten 150%. Dit betekent dat het opnamevolume in een jaar anderhalf keer zo groot is als het gemeten aanbod aan het eind van het jaar. Nijmegen Centrum kent geen incourant aanbod. Dat betekent dat naar alternatieve locaties moet worden gekeken met een soortgelijk centrumprofiel. Nijmegen Lent lijkt hier het beste in te passen als meest nabije locatie tot het centrum.

7. Conclusies en aanbevelingen

In dit rapport is een toetsing uitgevoerd van het kantorenprogramma Waalsprong Nijmegen (Nijmegen Lent) met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Aan de hand van de treden uit deze Ladder en de aanvullende vragen van de gemeente Nijmegen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

In de regio Arnhem/Nijmegen is in alle zes gehanteerde scenario's (CPB/PBL, Welvaart en Leefomgeving 2006/2015) nog sprake van een additionele ruimtebehoefte in kantoren. In alle scenario's is de ruimtebehoefte tot 2025 echter bescheiden te noemen. De ruimtebehoefte is in alle scenario's het grootst bij de overheid (openbaar bestuur en onderwijs) en in de niet-commerciële dienstverlening (vooral zorg). In de WLO-scenario's met de grootste werkgelegenheidsgroei (Global Economy en Hoog) nemen financiële en zakelijke diensten vergelijkbare vloeroppervlakken op. In Nijmegen is tot 2025 nog sprake van additionele ruimtebehoefte aan kantoren, variërend van 11.000 m² tot 35.000 m² (trede 1: bepaling regionale behoefte).

Als er, zoals bij trede 1 is aangetoond, sprake is van een ontwikkeling van de additionele vraag naar kantoorruimte, rekening houdend met een definitieve incourantie van de leegstand in Brabantse Poort en Nijmegen-West, dan liggen er kwantitatief mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuw aanbod, i.c. een nieuwe kantorenlocatie in Lent met een bescheiden kantorenvolume van maximaal 5.000 m². Dit past ook goed in het patroon van de ruimtelijke spreiding van kantorenwerkgelegenheid in Nijmegen, waarbij elk stadsdeel kantooraccommodatie bevat (trede 2: bepaling beschikbaar aanbod).

De voorgenomen ligging van de kantorenlocatie Nijmegen Lent voldoet aan de eis van multimodaliteit voor de functie werken. Er is sprake van zowel een goede ontsluiting via de weg (auto, fiets) als met het openbaar vervoer. Het op loopafstand gelegen Station Nijmegen Lent is bereikbaar met NS Intercity en Sprinter, alsmede met zes buslijnen (streek- en stadsvervoer) (trede 3: bepaling aanbod multimodaal ontsloten locaties).

Alle geselecteerde stadsdelen met een vergelijkbare bevolkingsomvang als het stadsdeel Lent (ca. 30.000 inwoners), uitgezonderd Utrecht Zuid, bevatten locaties met een kantoorfunctie die qua vloeroppervlak groter zijn dan in Nijmegen Lent is voorzien. Met name de stedelijke uitbreidingswijken in de VINEX, Utrecht Leidsche Rijn, Den Haag Ypenburg en Breda Noord-West, zijn interessant als benchmark. De kantoorvolumes die in het verleden in Knoop Lent werden gedacht komen derhalve niet ongewoon over.

Volgens de plankaart Nijmegen Waalsprong zijn er in het nieuwe stadsdeel weinig alternatieven beschikbaar voor een kantorenlocatie. Een groot deel van de Waalsprong is ingericht voor woningbouw. Ten noorden van de huidig voorziene locatie is een groot natuur- en recreatiegebied (plassen) gepland. Alleen de locatie Bedrijventerrein Ressen lijkt een serieus alternatief te bieden, maar deze locatie is minder goed met OV ontsloten dan de locatie in de nabijheid van het station Nijmegen Lent. Dat geldt ook voor het bedrijventerrein De Grift, dat qua modaliteit en doelgroep (logistiek) meer is gericht op de snelweg A15. Een locatie nabij het station kan profiteren van de voordelen van knooppuntontwikkeling oftewel Transit-Oriented Development, namelijk de concentratie van ruimtelijke ontwikkelingen rondom knooppunten waar openbaar vervoer en auto samenkomen. Daar hoort ook een

horecavoorziening als het Van der Valkhotel nadrukkelijk bij. Daarmee wordt de stationslocatie beter benut.

Het gaat in het Kantoorprogramma Lent om een relatief klein kantorenvolume, namelijk 5.000 m². Gezien de kenmerken van de Nijmeegse kantorenmarkt en de ontwikkelingen elders in de stad ligt een kantorenlocatie in Knoop Lent met een kleinschalig karakter voor de hand. Een kantorencomplex met multiple user gebouwen en een ontwerp dat gefaseerd bouwen van delen van de 5.000 m² toelaat past in de huidige markt en op deze locatie. Er is dan ook geen sprake van een kantorenpark in de traditionele zin van het woord, gelet op het geringe volume van de planontwikkeling én de verschillende typen bedrijven die tegenwoordig in een kantoorruimte kunnen worden gehuisvest. Steeds meer werkgelegenheid komt in kantoren terecht. Overheden (gemeente en provincie) kunnen hier sturing aan geven door deze vraag/behoefte op toekomstbestendige centrum- en ov-kantoorlocaties, zoals Station Nijmegen Lent, te accommoderen.

Bijlage Toelichting Rienstra/REPROG

Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies maakt voor zijn prognoses van de regionale en stedelijke economie gebruik van een ‘full-analogue regression model of the shift-share method’, die Patterson (1991) ten behoeve van de analyse van de regionale werkgelegenheidsontwikkeling in Nieuw-Zeeland heeft ontwikkeld, in combinatie met de shift-and-share formule die door Armstrong & Taylor (1993) is gebruikt.

Met behulp van deze shift-and-share analyse kan de groei van de regionale economie of de werkgelegenheid worden gesplitst in een nationale component, een structuurcomponent (‘industry mix’) en een regionale component (‘regional shift’).

Wat betekenen deze componenten en welke functie hebben ze in de analyse:

- Nationale component (groei Nederland): een indicatie voor conjuncturele invloeden;
- Structuurcomponent: een indicatie voor een gunstige of ongunstige sectorstructuur als deze vergeleken wordt met de sectorstructuur op nationaal niveau;
- Regionale component, een indicatie voor kwaliteit van het ondernemerschap en een (on)gunstig regionaal vestigingsklimaat als vergeleken wordt met de nationale groei.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de nationale component de belangrijkste factor is: m.a.w. een hoge nationale groei heeft voor regio’s en steden een sterker effect dan een gunstige sectorstructuur of een gunstig vestigingsklimaat. Voor een gezonde economische ontwikkeling is het echter ook van belang te beschikken over voldoende sectoren die nationaal groei vertonen (structuurcomponent) en die bovendien op regionaal niveau ook kunnen groeien (regionale component). Daarmee onderscheiden regio’s zich van elkaar.

Deze aanpak betekent dat een regio-specifiek of stedelijk regressiemodel, REPROG genoemd, wordt toegepast. In het regressiemodel wordt getoetst of er sprake is van een te verklaren en daarmee te voorspellen ontwikkeling van de economie en het arbeidsvolume op grond van de nationale ontwikkeling (indicator voor de conjunctuur) en de sectorstructuur (de samenstelling van bedrijfstakken). Het regiospecifieke regressiemodel wordt in eerste instantie geschat met behulp van historische tijdreeksen (1995-2014). Daarbij wordt gebruik gemaakt van de volgende databronnen:

- de regionale economische jaarcijfers 1995-2015 van het CBS,
- de banen van werknemers 1995-2014 van het CBS.

Ten behoeve van de prognoses werden tot nu toe de nationale en sectorale gegevens in de 4 scenario’s uit de Lange Termijn Verkenning van het Centraal Planbureau, te weten Regional Communities (RC), Strong Europe (SE), Transatlantic Market (TM) en Global Economy (GE) gebruikt om voorspellingen te kunnen doen voor de periode tot 2020, 2030 en 2040 (WLO, 2006). Met de introductie van de nieuwe WLO-scenario’s (december 2015) is het nu mogelijk de periode 2015-2030-2050 in beeld te brengen. Daarbij wordt rekening gehouden met twee groeiscenario’s, Hoog en Laag.

Het gehanteerde regionale economische prognosemodel maakt zoals eerder aangegeven gebruik van de op statistische significantie getoetste input uit de regionale shift-and-share analyse. Regionale shift-and-share analyse levert componenten op die altijd berekend worden t.o.v. het nationale gemiddelde. De totaalresultaten van het regionale prognosemodel vallen met de sectorale groeicijfers binnen de bandbreedte van de nationale prognoses in de WLO-scenario’s. Hogere groeicijfers in de ene regio worden gecompenseerd door lagere groeicijfers in de andere regio.

Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV
Veursestraatweg 30
2265 CD LEIDSCHENDAM
tel. 06-51207198
email: gerlof.rienstra@outlook.com
blog: gerlofrienstra.wordpress.com

Bezoekadres:
Bedrijfsverzamelgebouw De Compagnie
Geestbrugkade 32
2281 CX RIJSWIJK