

Kantorenanalyse gemeente Venlo

Gemeente Venlo

Definitief



Kantorenanalyse gemeente Venlo

Gemeente Venlo

Definitief

Rapportnummer:	206X00325.067171_1
Datum:	29 november 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer W. Litjens, de heer J. Hensgens, de heer J. van den Ven
Projectteam BRO:	de heer S. Maas
Trefwoorden:	Kantoren, Venlo, analyse
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 15
Beknopte inhoud:	Voor de gemeente Venlo zijn het huidige en toekomstige aanbod en vraag naar kantoren in beeld gebracht. Aanbod en vraag zijn op basis van vier scenario's met elkaar geconfronteerd. De confrontatie toont aan dat de voorraad in Venlo groter is dan de behoefte. De keuzes voor de fasering en prioritering werkt de gemeente zelf uit in de strategische toekomstvisie.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INZICHT ALS BASIS	3
1.1 Gefundeerde keuzes	3
2. AANBODZIJDE	5
2.1 Bestaande voorraad	5
2.2 Leegstand	6
2.3 Nieuwe planvoorraad	8
3. VRAAGZIJDE	11
3.1 Jaarlijkse opname	11
3.2 Trends en ontwikkelingen	12
3.3 Confrontatie	15
3.4 Conclusie	18

1. INZICHT ALS BASIS

1.1 Gefundeerde keuzes

De vastgoedmarkt is veranderd. Zo ook de kantorenmarkt. Minder ontwikkelingen, minder meters, minder transacties, minder behoefte, minder financieringen enzovoorts. Overal in Nederland laten die veranderingen hun sporen na. Ook in Venlo zijn de effecten duidelijk merkbaar. De leegstand loopt op, de omvang van de opnames loopt terug en initiatiefnemers en potentiële vestigers worden voorzichtiger of trekken zich zelfs terug.

Tegelijk hebben de gemeente en vastgoedpartijen nog volop ambities. In de nieuwe planontwikkelingen op het Kazerneterrein, Maaswaard, de Floriade / Tradeport en de Zuiderbrug zijn allen kantoren meters opgenomen. Tegen de achtergrond van de moeizame marktomstandigheden en het voorkomen van concurrentie tussen locaties, is het van belang dat er regie wordt gehouden op de samenhang van de ontwikkelingen.

Om de juiste keuzes te kunnen maken wil de gemeente Venlo inzicht krijgen in de huidige stand van de kantorenmarkt in Venlo en de toekomstige ontwikkelingen die op de kantorenmarkt afkomen. Daarbij zijn de belangrijkste vragen:

- Hoe verhoudt de bestaande voorraad zich ten opzicht van de nieuwe planvoorraad?
- Hoe groot is de leegstand in Venlo en is dit nu of voor de toekomst een probleem?
- Welke omvang zal de jaarlijkse opname in Venlo gemiddeld hebben en wat betekent dit voor de nieuwe planvoorraad?
- Voor welke keuzes staan we als gemeente Venlo?

De analyse richt zich op de totale voorraad in Venlo. Daarmee ontstaat een volledig beeld en kunnen de effecten optimaal in beeld worden gebracht.

Deze analyse vormt onderlegger voor de op te stellen kantorenstrategie. Op basis van de geboden inzichten kunnen keuzes ten aanzien van prioritering en fasering van de ontwikkellocaties worden gemaakt. Daarbij wordt ook duidelijk of, en zo ja welke, consequenties dit heeft voor nieuwe planinitiatieven zoals het Kazernekwartier en Maaswaard.

Lacunes in de databestanden

In onderliggende analyse is een zo compleet en actueel mogelijk beeld van de kantorenmarkt in Venlo gegeven. Wel is het ontbreken van een landelijk uniforme standaard en database voor kantorenstatistieken een gemis bij het analyseren van de markt.

- Voor de inventarisatie van de voorraad bestaat alleen uit panden boven de 500 m² vvo (verhuurbaar vloeroppervlak). Dit terwijl veel kantoorpanden een kleinere oppervlakte hebben.
- De voorraad bestaat uit solitaire kantoren. Dat wil zeggen dat panden met meerdere functies, zoals een bedrijfshal met een kantoor, geen onderdeel van de databestanden uitmaken.
- Het overzicht van leegstaande objecten is wel volledig en biedt ook inzicht in de objecten kleiner dan 500 m² vvo.
- De omvang van de jaarlijkse en gemiddelde opnames vertoont geen eenduidig beeld. Verschillende bronnen geven verschillende cijfers. Daarnaast is er geen inzicht in de individuele transacties waaruit de opname is opgebouwd.

2. AANBODZIJDE

2.1 Bestaande voorraad

In 2001 waren er in de gemeente Venlo ruim 190.000 m² aan kantoren aanwezig in de bestaande voorraad. Dat kwam neer op ruim 2,1 kantoren meters per inwoner. Het niveau was vergelijkbaar met een stad als Almelo en lag niet ver onder het landelijk gemiddelde van ruim 2,4 m² per inwoner.

Diverse gemeenten beschikken over een duidelijk lager gemiddelde zoals Emmen (0,9 per inwoner - zie tabel), Spijkenisse (1,0 per inwoner), Velsen (1,3 per inwoner). Maar veel gemeenten van een vergelijkbare omvang zitten fors boven het gemiddelde in Venlo. Voorbeelden zijn Alkmaar (3,4 per inwoners), Amstelveen (7,2 per inwoner), Deventer (3,0 per inwoner), Leeuwarden (5,5 per inwoners)

Tabel 2.1: kantorenvorraad op 31 december 2001

Voorraad 2001	Voorraad	Inwoners	m ² per inwoner
Venlo	192.000	90.500	2,12
Almelo	151.000	70.416	2,14
Emmen	92.000	107.442	0,86
Sittard-Geleen	169.000	97.950	1,73
Maastricht	399.000	122.163	3,27
Heerlen	425.000	95.149	4,47
Nederland	38.450.000	15.863.950	2,42

Bron: Bak

Het kantoren meters per inwoner is eind 2009 constant gebleven ten opzichte van eind 2001. De ontwikkeling van het aantal inwoners is wel aanzienlijk harder toegenomen dan in andere gemeenten. Dit heeft te maken met de toetreding van de dorpen Arcen, Lomm en Velden per 1 januari 2010. Zonder deze dorpen zou de verhouding per inwoner zijn toegenomen tot 2,3 m² per inwoner¹. Wat opvalt is dat buiten Venlo in alle andere gemeenten binnen de benchmark het aantal m² per inwoner is toegenomen. Het huidige aantal m² per inwoner ligt met 2,1 behoorlijk onder het landelijk gemiddelde.

¹ Daarbij is ervan uitgegaan dat er geen kantorenobjecten boven de 500 m² in Arcen, Lomm en Velden liggen.

Tabel 2.2: kantorenvorraad op 31 december 2009

Vorraad 2009	Vorraad	Inwoners	m ² per inwoner
Venlo	211.000	100.300	2,10
Almelo	191.500	72.600	2,64
Emmen	114.500	109.490	1,05
Sittard-Geleen	208.000	95.245	2,18
Maastricht	492.500	118.535	4,15
Heerlen	466.500	89.235	5,23
Nederland	47.820.000	16.525.931	2,89

Bron: Bak

Samen met Heerlen kent Venlo de meest bescheiden toename van het totale aantal kantoren-meters van minder dan 10%. In de benchmark-gemeenten en in Nederland is het aantal meters minimaal dubbel zo hard gestegen.

Tabel 2.3: ontwikkeling kantorenvorraad tussen 2001 en 2009

Groei 2001 - 2009	Toename	Procentueel	Jaarlijks
Venlo	19.000	9,9%	2.375
Almelo	40.500	26,8%	5.063
Emmen	22.500	24,5%	2.813
Sittard-Geleen	39.000	23,1%	4.875
Maastricht	93.500	23,4%	11.688
Heerlen	41.500	9,8%	5.188
Nederland	9.370.000	24,4%	1.171.250

Bron: Bak + bewerking BRO

2.2 Leegstand

Ten tijde van het schrijven van deze rapportage (oktober 2011) stonden 54 kantoor-objecten leeg in Venlo. De totale omvang van bijna 30.000 m² was voornamelijk gelegen in het centrum van Venlo en op de bedrijventerreinen. Samen zorgen ze voor 2/3^e van de totale leegstand. De rest van de leegstand is verdeeld over locaties langs de uitvalswegen, in de wijken en in de dorpen Belfeld, Blerick en Tegelen. Met name in de dorpen is de gemiddelde omvang zeer beperkt ten opzichte van de overige locaties.

Tabel 2.4: leegstand naar locatie (peildatum oktober 2011)

Locatie	Omvang	Aantal	Gemiddeld
Centrum Venlo	7.972	17	469
Bedrijventerreinen	11.716	14	837
Uitvalswegen	4.128	7	590
Wijken	1.555	3	518
Belfeld	1.115	4	279
Blerick	944	4	236
Tegelen	1.679	5	336
Totaal	29.109	54	539

Bron: gemeente Venlo

De leegstand kenmerkt zich door relatieve kleinschaligheid. Meer dan de helft van de leegstaande objecten is kleiner dan 250 m² groot. Bijna 90% van alle leegstaande objecten is kleiner dan 1.000 m². In de categorie van 1.001 tot en met 2.500 zijn 6 objecten aanwezig. Slechts één pand is groter dan 2.500 m². Dit betreft de locatie aan de Parlevinkerweg 1, op de kop van de Venrayseweg. Het pand heeft een omvang van 3.181 m².

Tabel 2.5: leegstand naar omvang objecten (peildatum oktober 2011)

Omvang	Omvang	Aantal	Gemiddeld
Kleiner dan 250	3.214	24	134
251 t/m 500	3.438	10	344
501 t/m 1.000	10.107	14	722
1.001 t/m 2.500	9.169	5	1.834
Groter dan 2.500	3.181	1	3.181
Totaal	29.109	54	539

Bron: gemeente Venlo

De leegstand in Venlo lijkt redelijk in lijn met vergelijkbare andere gemeenten en het nationaal gemiddelde, zoals in tabel 2.6 is te zien. Het percentage van 14% komt overeen met het Nederlands gemiddelde. Het percentage van 14% is afgeleid aan de analyse van de gemeente, waarin alle leegstaande objecten zijn opgenomen, inclusief de panden kleiner dan 500 m².

Voor alle overige gemeenten is dit niet het geval. Wanneer een afwijkende bron wordt gebruikt waarin ook voor Venlo de kleine objecten zijn uitgesloten, komt de leegstand in Venlo op een bescheiden 6% uit. Daarmee is de leegstand beduidend kleiner dan in andere gemeenten en het Nederlands gemiddelde.

Tabel 2.6: benchmark leegstand²

Gemeente	Leegstand	Voorraad	Aandeel
Venlo bron gemeente	29.109	211.000	14%
Venlo	12.000	211.000	6%
Almelo	25.500	191.500	13%
Emmen	19.000	114.500	17%
Sittard-Geleen	17.500	208.000	8%
Maastricht	76.000	492.500	15%
Heerlen	30.000	466.500	6%
Grootste steden Nederland		16.525.931	14%

Bron: gemeente Venlo (A), NVM Business (B), Bak + bewerking BRO

2.3 Nieuwe planvoorraad

De plannen in de gemeente Venlo hebben een totale omvang van ruim 170.000 m². Van de totale planvoorraad is bijna 25.000 m² in aanbouw. Daarnaast is 110.000 m² in de planning en de bestemmingsplannen bieden nog mogelijkheden voor ruim 40.000 m².

De plancapaciteit op het Greenpark zorgt voor meer dan de helft van de omvang. In de totale planvoorraad is het programma van 86.300 m² op hetzelfde Greenpark niet meegenomen. Dit planvolume wordt wel multipurpose genoemd, omdat het ruimte biedt voor een divers programma. Hoewel de prioriteit ligt bij onderwijs, relax & heal, biedt het plan ook net zo veel ruimte voor kantoren.

De overige geplande meters bestaan vrijwel geheel uit de ontwikkeling van twee kantoortorens op Maaswaard. Van de 40.000 m² in de bestemmingsplannen, is het plan op het Kazernekwartier het meest dominant. In de bestemmingsplanmeters zijn de mogelijke toekomstige ontwikkelingen op Freshpark en Tradeport-Noord nog niet meegenomen.

² De gegevens in de tabel zijn van diverse bronnen afkomstig. Daarbij is gebruik gemaakt van gemeentelijke informatie, leegstandcijfers van DTZ en aanbodgegevens van NVM Business. Opgemerkt dient te worden dat in de gegevens van de gemeente Venlo ook panden kleiner dan 500 m² zijn opgenomen en dat in de aanbodgegevens ook panden in aanbouw zijn opgenomen.

Tabel 2.7: planvoorraad in Venlo

Plan	In aanbouw	Gepland	BP-ruimte	Totalen
Bosserhofweg - Ernst & Young	2.244			
Maaswaard - Weerdtoren		4.800		
Maaswaard - Vestedatoren		4.500		
Maaswaard - restant Nedinsco	2.000			
Noorderpoort - Rabobank	7.800			
Sint Annakamp - van Boerlostraat	1.000			
Sint Jansveld - Innova	6.000			
Sinselveld - Zuidsingel	46			
Smelienstraat - Parochiehuis		540		
Villa Flora	4.600			
Greenpark - kantorenprogramma		99.800		
Greenpark - multipurpose waaronder kantoren		86.300		
Subtotaal exclusief multipurpose	23.690	109.640	0	
Subtotaal inclusief multipurpose	23.690	195.940	0	
Noorderpoort			14.000	
Sloterbeekstraat			6.500	
Kazernekwartier			20.000	
Subtotaal			40.500	
Totaal inclusief onderwijs, relax & heal Greenpark	23.690	195.940	40.500	260.130
Totaal exclusief onderwijs, relax & heal Greenpark	23.690	109.640	40.500	173.830

Bron: gemeente Venlo

De planvoorraad in Venlo heeft een forse omvang. Afgezet tegen de totale bestaande kantorenvoorraad is het planvolume 82% groot. Zonder de meters in de bestemmingsplannen mee te nemen komt de verhouding uit op 63%.

Er zijn beperkt bruikbare benchmark-gegevens om de Venlose situatie tegen af te zetten. Op gemeentelijk niveau is geen gedetailleerd inzicht te verkrijgen in planvoorraden. Op provinciaal niveau bestaat dit inzicht wel. Aangetekend dient te worden dat vrijwel nooit alle plannen bekend zijn.

Hoewel dit betekent dat de verhouding in de provincies in de praktijk hoger zal liggen, er geconstateerd kan worden dat het planvolume in Venlo fors hoger is dan gemiddeld in de provincie Limburg, Zuid-Nederland en Nederland.

Tabel 2.8: verhouding planvoorraad t.o.v. totale voorraad

Locatie	Planvoorraad	Totale voorraad	Verhouding
Venlo	173.830	211.000	82%
Venlo zonder BP	133.330	211.000	63%
Limburg	350.000	1.981.000	18%
Noord-Brabant	850.000	5.166.000	16%
Gelderland	650.000	3.869.000	17%
Noord-Holland	3.300.000	11.358.000	29%
Zuid-Holland	2.050.000	13.100.000	16%
Utrecht	875.000	5.966.000	15%
Overijssel	300.000	2.338.000	13%
Friesland	75.000	914.000	8%
Groningen	120.000	1.193.000	10%
Flevoland	150.000	900.000	17%
Drenthe	30.000	627.000	5%
Zeeland	40.000	408.000	10%
Nederland	8.790.000	47.820.000	18%

Bron: gemeente Venlo, Bak, Neprom + bewerking BRO

3. VRAAGZIJDE

3.1 Jaarlijkse opname

Voor het bepalen van de jaarlijkse opname maken we gebruik van de werkelijk gerealiseerde opnamecijfers uit het verleden. De cijfers over de opname tonen een gevarieerd beeld. Het gemiddelde van drie beschikbare en betrouwbare bronnen geven een gemiddelde jaarlijkse opname van circa 7.250 m².

Tabel 3.1: opnamecijfers gemeente Venlo

Bron	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gemiddeld
BedrijfsOnroerendGoed-monitor	3.746	12.125	6.547	13.172	6.800	15.909	9.717
NVM Business					3.500	8.000	5.750
Het Grote Gemeenteboek	500	3.500					2.000
Totale gemiddelde							7.380

Bron: BedrijfsOnroerendGoed-monitor, NVM Business, Het Grote Gemeenteboek, bewerking BRO

Vervangingsvraag en uitbreidingsvraag

De jaarlijkse opname van 7.250 m² per jaar, kan worden opgesplitst in een deel uitbreidingsvraag en een deel vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag betreft de extra behoefte aan meters door groei van bestaande bedrijven en vestiging van nieuwe bedrijven. De vervangingsvraag betreft de behoefte aan bestaande en nieuwe kantoren door reeds gevestigde gebruikers, die evenzoveel meters achterlaten op een andere locatie. Het aantal kantoren meters groeit niet door vervangingsvraag.

De vraag naar kantoorruimte zal de komende jaren vooral worden gekenmerkt door vervangingsvraag en steeds minder door uitbreidingsvraag. Voor de vervangingsvraag rekenen we met een percentage van 2%. Dit percentage is afgeleid van een levensduur van een kantoorpand van gemiddeld 50 jaar, waardoor ieder jaar 2% van de voorraad aan vervanging toe is. Op de totale voorraad van 192.000 m² komt dit neer op een jaarlijkse vervangingsvraag van circa 4.000 m². De overige 3.250 m² van de jaarlijkse opname kan worden beschouwd als uitbreidingsvraag.

De vervangingsvraag zijn theoretisch incurante en 'versleten' kantoren meters. Eigenlijk zouden deze meters dan ook moeten worden opgeknapt of uit de markt moeten worden gehaald. In de praktijk gebeurt dit maar minimaal, waardoor het aandeel incurant vastgoed oploopt.

Invloed Floriade

De Floriade zal Venlo naast extra bezoekers, ook extra transacties en opnamevolume op de kantorenmarkt opleveren. Het is uiterst lastig om in te schatten van welke omvang dit extra opnamevolume zal zijn. Een vergelijking met de Haarlemmermeer gaat niet op, gezien de wel zeer sterke afwijking van het kantorenprofiel met dat van Venlo.

In paragraaf 3.3 wordt een viertal scenario's doorgerekend. Twee daarvan zijn inclusief de extra opname vanwege de Floriade en twee ervan zonder. Daarbij is gerekend met een extra opname van 50.000 m².

3.2 Trends en ontwikkelingen

Dalende behoefte

Er dient de komende decennia nadrukkelijk rekening gehouden te worden met een structurele daling van de jaarlijkse opname. De daling van de economische groei, het beperkte investeringsbereik van bedrijven en de beperkte financieringsruimte die banken bieden, zorgen voor een afzwakkende ruimtebehoefte. In de confrontatie (in paragraaf 3.3) is daarom ook gerekend met een jaarlijkse opname van 5.000 m²³.

Ontwikkeling van de arbeidsmarkt

De potentiële beroepsbevolking⁴ in Venlo neemt tot 2025 met circa 10% af. Hoewel de arbeidsmarkt een regionale aangelegenheid is, betekent dit wel dat het potentieel aanbod om te werken in de gemeente met 10% afneemt⁵. Tegelijk worden er volop impulsen gegeven om de omvang van de beroepsbevolking op peil te houden. Zoals het verhogen van de pensioenleeftijd, beleid ten aanzien van herintreders en het activeren van inactieven op de arbeidsmarkt.

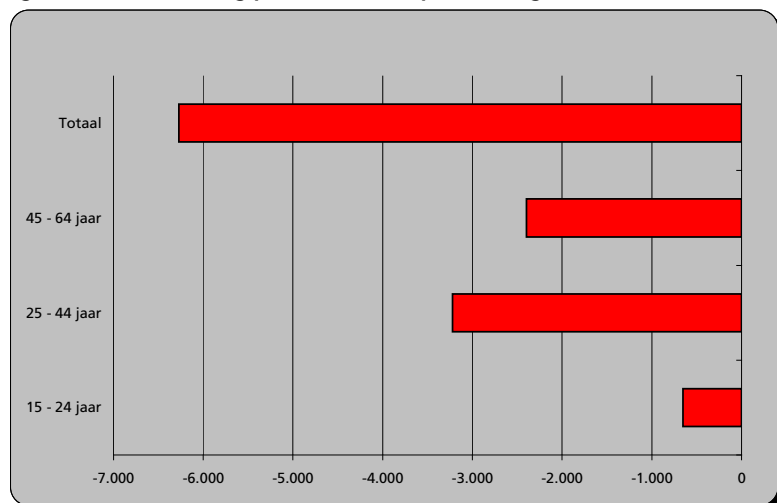
Daarnaast neemt de werkgelegenheid voor hoger opgeleiden toe. Een steeds groter deel van de werkenden doet dit vanachter een computer. Die tendens is merkbaar in specifieke 'kantorensectoren' (zoals de zakelijke dienstverlening), maar ook als onderdeel van traditionele sectoren zoals de bouw en transport, waar een steeds groter deel van het werk vanuit kantoor wordt uitgevoerd.

³ Inschatting van de afname van de jaarlijkse behoefte op basis van onderzoek DTZ, Bak, NVM, Neprom en kenniscijfers BRO

⁴ Alle inwoners van Venlo tussen de 15 en 65 jaar.

⁵ In bepaalde kantorenstudies is de ontwikkeling van de beroepsbevolking maatgevend voor de behoefte aan kantorenruimte. We zijn van mening dat de aanwezigheid van beschikbaar personeel invloed kan hebben op een vestigingsbeslissing van een bedrijf, maar beperkt invloed zal hebben op de totale opname.

Figuur 3.1: ontwikkeling potentiële beroepsbevolking Venlo tot 2025

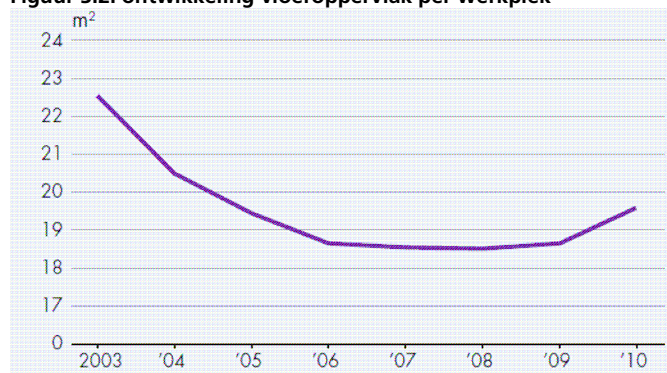


Bron: CBS

Het Nieuwe Werken

Het Nieuwe Werken zal voor veranderingen in het kantorengebruik gaan zorgen. Organisaties worden kleiner en flexibeler, onder andere door outsourcing van activiteiten en moderne communicatie. Hierdoor wordt de vraag naar kleinschalige en flexibele kantoren groter. De gemiddelde vloeroppervlakte per werknemer is voor het eerst sinds het begin van deze eeuw weer gestegen. Het gemiddelde gebruik ligt op bijna 20 m² per werknemer⁶.

Figuur 3.2: ontwikkeling vloeroppervlak per werkplek



Bron: NFC Index

De trend die daar expliciet bij hoort is dat kantoren anders benut gaan worden. Een lagere bezettingsgraad, kleine volumes en hogere eisen aan faciliteiten zorgen voor een verschuiving in de kwalitatieve behoefte.

⁶ Hoewel de dalende trend al sinds 2006 is onderbroken en de ruimte voor algemene doeleinden in kantoren oplopen, is een deel van de oplopende oppervlakte per werknemer ook anders te verklaren. Vanwege het teruglopen van het personeelsbestand van veel kantorengebruikers en het gelijk blijven van de kantoorruimte in gebruik, neemt de gemiddelde omvang per werknemer toe.

Trends zoals tijdelijke kantoor- en vergaderruimtes (zoals Seats 2 Meet), de verdienstelling van de economie, de hogere aandelen kantoren in voorheen traditionele bedrijfsmatige functies, het vestigingspatroon van bedrijven terug naar de stad en de ruimtebehoefte vanuit de zorg en het onderwijs naar kantoorachtige ruimte zorgen voor een aanzienlijke potentiële behoefte.

Het is de vraag in welke mate die verschuiving binnen de bestaande voorraad zijn op te vangen. Veel bestaande panden zijn grootschaliger en weinig flexibel en eigenaren gaan nauwelijks over tot herontwikkeling. Hierdoor blijft er behoefte aan nieuwe voorraad om de behoefte op te vangen.

Tabel 3.2: opname derde kwartaal 2010

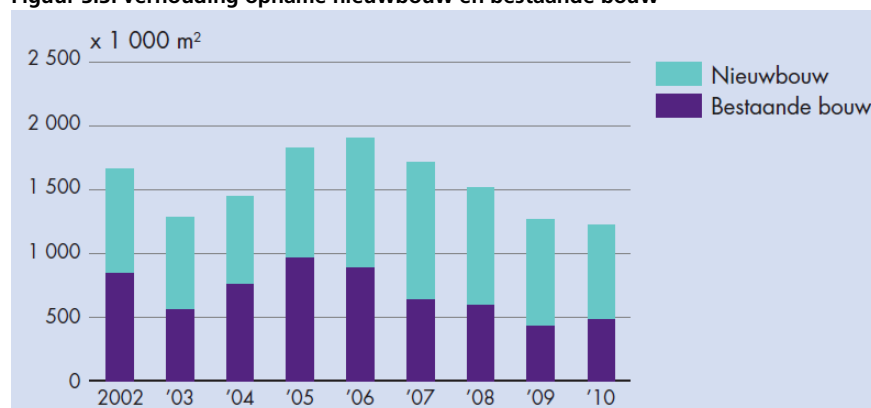
Omvang	Venlo	Noord-Limburg	Limburg
tot 100 m ²	50%	40%	33%
100 - 250 m ²	20%	13%	23%
250 - 500 m ²	10%	20%	26%
500 - 1.000 m ²	0%	0%	10%
1.000 - 2.500 m ²	10%	13%	4%
2.500 - 5.000 m ²	0%	0%	1%
vanaf 5.000 m ²	10%	13%	3%

Bron: BedrijfsOnroerendGoed-monitor Etil

Behoefte aan nieuwbouw blijft

Het merendeel van de marktbehoefte zal blijven bestaan uit nieuwbouw. Nieuwe panden kunnen de moderne faciliteiten en maatvoeringen bieden, die bestaande panden vaak ontberen. Hoewel deze mogelijkheden ook door de herontwikkeling van bestaande voorraad mogelijk zijn, investeren eigenaren maar beperkt in de modernisering van panden. Hierdoor loopt de leegstand op. Een steeds groter deel van de leegstand waarin niet wordt geïnvesteerd zal niet meer worden opgenomen door de markt, omdat het niet voldoet aan de behoefte. Het is daarom te typeren als incourant. Als er niet wordt besloten toch te investeren, zou het eigenlijk uit de markt moeten worden genomen.

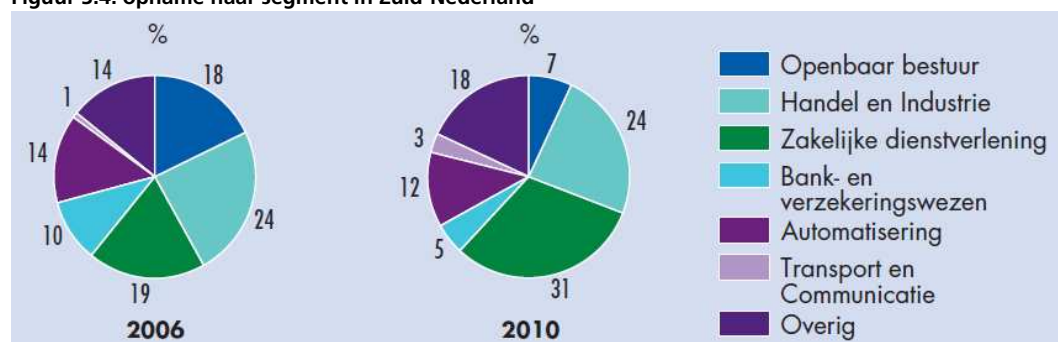
Figuur 3.3: verhouding opname nieuwbouw en bestaande bouw



Bron: Bak

De zakelijke dienstverlening zorgde in 2010 voor het grootste deel van de opname in Zuid-Nederland, daar waar dit in 2006 nog de handel en industrie betrof. De opname door het openbaar bestuur is fors afgenomen, net als de banken en verzekeraars.

Figuur 3.4: opname naar segment in Zuid-Nederland



Bron: Bak

3.3 Confrontatie

Door het aanbod te confronteren met de vraag, ontstaat een beeld van de opname-snelheden en de mate waarin het aanbod in balans is met de vraag. De confrontatie is van vele aspecten afhankelijk. Daarom zijn vier scenario's doorgerekend. Bij ieder scenario is als uitgangspunt gehanteerd dat 60% van alle opnames in nieuwe panden terecht zullen komen, overeenkomstig het landelijk gemiddelde. De leegstaande voorraad van bijna 20.000 m² is niet meegerekend. Aangenomen wordt dat deze meters in de vervangingsvraag worden opgenomen, dan wel structureel leeg zullen blijven staan of worden getransformeerd.

Scenario A gaat uit van de realisatie van de volledige planvoorraad, inclusief de reserveringen in de bestemmingsplannen. Aan de opnamekant wordt een voortzetting van de jaarlijkse opname van 7.250, overeenkomstig de afgelopen jaren voorspeld. Daarvan komt 60% in nieuwbouw terecht, wat neerkomt op 4.350 m² per jaar.

Tabel 3.3: scenario A

Totale nieuwe aanbod	173.830
In aanbouw	23.690
Gepland	109.640
Bestemmingsplan	40.500
Opname tot 2025	60.900
Per saldo	-112.930
Voorraad voldoet tot	2052
Inclusief multipurpose	2072

Tot 2025 zal daarmee ruim 60.000 m² aan nieuwe voorraad worden opgenomen, waarmee het aanbodoverschot bijna 110.000 m² groot is. In lijn met de voorgaande opnamevoorspellingen is er op dit moment voldoende planvoorraad tot 2052. Dit is exclusief de multipurpose doeleinden op Greenpark. Wanneer deze voorraad wordt meegerekend, dan volstaat het aanbod tot 2072.

In scenario B blijft de planvoorraad gelijk, maar wordt voorgesorteerd op een afnemende opname tot 5.000 m² per jaar. Er is vastgehouden aan de verdeelsleutel dat 60% van de opname in nieuwe kantoren terechtkomt, wat neerkomt op 3.000 m² per jaar.

Tabel 3.4: scenario B

Totale nieuwe aanbod	173.830
In aanbouw	23.690
Gepland	109.640
Bestemmingsplan	40.500
Opname tot 2025	42.000
Per saldo	-131.830
Voorraad voldoet tot	2070
Inclusief multipurpose	2099

Tot 2025 zal daarmee ruim 40.000 m² aan nieuwe voorraad worden opgenomen, waarmee het aanbodoverschot ruim 125.000 m² groot is. In lijn met de voorgaande opnamevoorspellingen is er op dit moment voldoende planvoorraad tot 2070. Dit is exclusief de multipurpose doeleinden op Greenpark. Wanneer deze voorraad wordt meegerekend, dan volstaat het aanbod tot 2099.

Invloed Floriade en wegnemen bestemmingsplanruimte

In het derde en vierde scenario is wederom met de jaarlijkse opnamevolumes van 7.250 en 5.000 per jaar gerekend. Daarnaast is als eenmalige impact vanuit de Floriade een opname van 50.000 m² gecalculeerd. Daarnaast is de planvoorraad afgenomen, doordat meters die als bestemmingsplanruimte staan gereserveerd uit de voorraad zijn genomen.

Scenario C gaat uit van de opname van 7.250 m² (waarvan 60% in nieuwbouw terecht komt). Met de extra opname door de Floriade (volledig in nieuwbouw) en zonder de bestemmingsplanmeters in de planvoorraad, voldoet de huidige planvoorraad tot en met 2031. Inclusief de multipurpose, voldoet de voorraad tot en met 2051.

Tabel 3.5: scenario C

Totale nieuwe aanbod	133.330
In aanbouw	23.690
Gepland	109.640
Opname tot 2025	60.900
Opname Floriade	50.000
Per saldo	-22.430
Voorraad voldoet tot	2031
Inclusief multipurpose	2051

Scenario D is een kopie van scenario C, met het enige verschil dat hier wordt uitgegaan van een jaarlijkse opname van 5.000 m² (waarvan 60% in nieuwbouw terecht komt). De totale opname tot en met 2025 komt uit op ruim 90.000 m². De huidige planvoorraad voldoet tot 2040. Inclusief de multipurpose, voldoet de voorraad tot en met 2069.

Tabel 3.6: scenario D

Totale nieuwe aanbod	133.330
In aanbouw	23.690
Gepland	109.640
Opname tot 2025	42.000
Opname Floriade	50.000
Per saldo	-41.330
Voorraad voldoet tot	2040
Inclusief multipurpose	2069

3.4 Conclusie

Venlo beschikt over een forse omvang aan nieuwe planvoorraad. Binnen de vier scenario's volstaat de huidige planvoorraad minimaal tot 2031 en maximaal tot 2070. Inclusief de multipurpose mogelijkheden op het Greenpark liggen die jaartallen nog verder weg. Daarnaast beschikt het ook nog eens over een aanbod aan leegstaande objecten van circa 20.000 m².

Kortom is het aanbod in kwantiteiten te groot voor de behoefte. Dat zegt niets over de kwalitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod. De schaalverkleining aan de vraagzijde, hoeft niet per definitie te passen binnen het aanbod vanuit de planvoorraad of de leegstaande voorraad.

Rekenschap dient nog te worden genomen van de omvang van het programma op het Greenpark. Hier ligt een planvoorraad die net zo groot is als de helft van de huidige totale Venlose kantorenmarkt.

De omvang aan planinitiatieven in Venlo zijn zo fors dat een prioritering en fasering noodzakelijk is. Daarbij verdient het aanbeveling een afwegingskader op te stellen, waarbij er aandacht is voor vragen als:

- welke kwalitatieve verschillen zijn er in het aanbod te onderscheiden?
- welke kwalitatieve verschillen zijn er in de vraag te onderscheiden?
- in hoeverre kunnen programma's naast elkaar bestaan?
- in hoeverre zijn grondposities en contractuele afspraken leidend?
- zijn er andere doelgroepen en activiteiten mogelijk binnen de planvoorraad?

