



Maatschappelijk Vastgoed in Gelderland

Inventarisatie van aard en omvang van het maatschappelijk vastgoed in de provincie Gelderland

Versie

Eindversie

Auteur(s)

L. Prins

M. V. Zuidema

M. P. Tillema

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Inleiding	5
1. Maatschappelijk vastgoed Gelderland	7
1.1 Gebouwen met een maatschappelijke functie	7
1.3 Maatschappelijke vastgoedvoorraad naar functie en eigendom	10
1.4 Maatschappelijk vastgoed naar regio	12
1.5 Gebouwkenmerken.....	15
2. Gebruik van maatschappelijk vastgoed	17
2.1 Leegstaand maatschappelijk vastgoed in de Leegstandsmonitor (CBS)	19
2.2 Maatschappelijk vastgoed in gebruik door de zorg	20
2.2 Maatschappelijk vastgoed in gebruik door onderwijs	23
2.3 Gebruik van maatschappelijk vastgoed met een bijeenkomstfunctie.....	25
2.4 Gebruikers van maatschappelijk vastgoed met een sportfunctie	27
3. Maatschappelijk vastgoed in perspectief	28
3.1 Demografie en verwachte ontwikkeling	28
3.2 Regionale vergelijking maatschappelijk vastgoed en demografie	32
Bijlage 1 Maatschappelijk vastgoed per bouwperiode naar regio en gemeente	41
Stadsregio Arnhem Nijmegen	41
Stedendriehoek	45
Achterhoek.....	47
Foodvalley	49
Rivierenland	51
Noord-Veluwe	53
Bijlage 2 Bollenschema's: m² maatschappelijk vastgoed t.o.v. totale inwonertal	56
Bijlage 3 Bollenschema's: m² onderwijsvastgoed t.o.v. aantal jongeren.....	59
Bijlage 4 Bollenschema's: m² zorgvastgoed t.o.v. het aantal ouderen	62

Samenvatting

Het gebruik van maatschappelijk vastgoed is aan verandering onderhevig. De provincie Gelderland heeft te maken met deelmarkten en regio's met uiteenlopende groeiperspectieven van de vraag of zelfs krimp. Bovendien spelen er trends als 'het nieuwe werken' bij veel organisaties, 'het nieuwe leren' in het onderwijs en de extramuralisering in de zorg die het gebruik van vastgoed beïnvloeden. Op dit moment is het echter niet goed mogelijk om de betekenis van de veranderende perspectieven voor de maatschappelijke vastgoedvoorraad te duiden. Er is geen eenduidigheid over de omvang van de maatschappelijke vastgoedvoorraad, om wat voor gebouwen het gaat en hoe deze op dit moment worden gebruikt - of niet worden gebruikt. Zonder de huidige situatie te kennen, is niet duidelijk hoe groot problemen zijn die mogelijk ontstaan door het veranderende vastgoedgebruik. Deze kennislacune was aanleiding voor de provincie Gelderland om het Kadaster te vragen een regionaal onderzoek uit te voeren naar de maatschappelijke vastgoedvoorraad.

De actuele maatschappelijke vastgoedvoorraad in de provincie Gelderland is in dit onderzoek op 12 miljoen m² geschat. Ter vergelijking, dat is meer dan twee keer zoveel dan de kantorenvoorraad in de provincie en ruim drie keer meer dan de winkelveorraad.¹ De schatting is gebaseerd op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Deze basisregistratie bevat informatie over functies van gebouwen, metrages en bouwjaren.

Maatschappelijk vastgoed: eigendom en benutting

Van de maatschappelijke gebouwenvoorraad van 12 miljoen m² is 2,5 miljoen m² (21%) in bezit van commerciële organisaties en particulieren. Daarbij kan worden gedacht aan verhuurders en commerciële dienstverleners zoals kappers, opticiens, horeca-ondernemingen en schoonheidssalons. De rest (79%) is in bezit van de overheid en non-profit organisaties, inclusief religieuze instellingen. De eigendomssituatie van de gebouwenvoorraad is afgeleid van de Basisregistratie Kadaster. Vanuit deze basisregistratie is de eigendomssituatie van gebouwen te benaderen.

Van een groot gedeelte van de maatschappelijke gebouwen is bekend of er een gebruiker op het adres is geregistreerd. Dat is af te leiden van het Handelsregister, het scholenbestand van DUO en de registratie van zorginstellingen "Zorg op de Kaart". Zo blijkt dat in 80% van de onderwijs- en zorggebouwen een gebruiker is geregistreerd. Van de zorggebouwen in gebruik is 44% voor de cure sector, 37% voor de care en 19% voor meestal aan de zorg gelieerde instellingen, met name kleine retailers. Onderwijsgebouwen zijn het vaakst in gebruik door primair en speciaal onderwijs (34%). Een kwart van de schoolgebouwen is niet door onderwijsinstellingen in gebruik, maar door

¹ Gebaseerd op publicaties van NVM (Rudolf Bak) en cijfers van Locatus. Kantoren en winkels in publiek eigendom zijn in het onderzoek buiten de maatschappelijke voorraad gehouden, dus dat is los van genoemde voorraad van 12 miljoen m².

andere diensten zoals kinderopvang, kantines en boekenwinkels. Van de andere type maatschappelijke gebouwen (sport- of bijeenkomstfunctie) is bij de helft een gebruiker gevonden. Vanwege de specifieke functie van deze gebouwen zijn er op betreffende adressen vaak geen gebruikers ingeschreven.

Hoewel de gecombineerde databronnen dus inzichten opleveren over het gebruik van vastgoed, doet het onderzoek geen uitspraak over de leegstand. De bronnen die in dit onderzoek zijn gebruikt, lenen zich niet voor een leegstandsanalyse. De bronnen bieden inzicht in de aanwezige voorraad, eigendomssituatie en soort gebruik. Voor een leegstandsanalyse is specifiekere informatie nodig over het (on)gebruik zijn van adressen, bijvoorbeeld vanuit de WOZ registratie. De ozb omvat voor niet-woningen namelijk een gebruikersdeel. Wanneer de WOZ op een adres geen gebruiker registreert, is dat een nauwkeuriger leegstandsindicatie dan de gebruikte bronnen in dit onderzoek bieden. Het CBS heeft mede op basis van de WOZ registratie recent de Leegstandsmonitor gepubliceerd (CBS 2017).² Het CBS komt in deze Leegstandsmonitor voor de verschillende deelmarkten in de provincie Gelderland op een leegstand van 10% tot 11%.

Maatschappelijk vastgoed in perspectief

Geconcludeerd kan worden dat het maatschappelijke vastgoed een grote deelmarkt is, waarvan het eigendom vooral zit bij publieke organisaties. Het monitoren van ontwikkelingen in de voorraad is daarom relevant, om de impact van het veranderende gebruik en mogelijke maatschappelijke problemen vroegtijdig te signaleren.

Een relevante trend voor de dynamiek in de maatschappelijke vastgoedvoorraad is de demografische ontwikkeling. De demografie is een belangrijke drijver voor de intensiteit van het gebruik van gebouwen met een maatschappelijke functie zoals zorg, onderwijs, sport en bijeenkomst. In dit onderzoek is daarom op basis van provinciale gegevens een vergelijking gemaakt tussen demografie, demografische prognose en maatschappelijke vastgoedvoorraad. De vergelijking laat bijvoorbeeld zien dat de omvang van de maatschappelijke vastgoedvoorraad per regio sterk samenhangt met de aanwezige bevolking. En in gemeenten met bovenregionale functies op het gebied van onderwijs en zorg is de omvang van de bijbehorende gebouwenvoorraad relatief groot.

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/07/leegstand-vastgoed-licht-gedaald-in-2015>

Inleiding

In het provinciaal coalitieakkoord Ruimte voor Gelderland uit 2014 is SteenGoed Benutten het programma dat gemeenten en andere partners helpt goede projecten in bestaand vastgoed te realiseren. Dit programma heeft mede als doel om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Eén van de aandachtsgebieden betreft het bestaande maatschappelijk vastgoed. Het gebruik van maatschappelijk vastgoed is namelijk aan verandering onderhevig. De provincie Gelderland heeft te maken met deelmarkten en regio's met uiteenlopende groeiperspectieven van de vraag of zelfs krimp. Bovendien spelen er trends als 'het nieuwe werken' bij veel organisaties, 'het nieuwe leren' in het onderwijs en de extramuralisering in de zorg die het gebruik van (maatschappelijk) vastgoed beïnvloeden.

Om de betekenis van de veranderende perspectieven voor de maatschappelijke vastgoedvoorraad te kunnen duiden, is meer zicht nodig op de situatie. Er is echter geen eenduidige registratie van de omvang van de maatschappelijke vastgoedvoorraad, soort en kwaliteit van de gebouwen of de benutting ervan. De huidige situatie is dus niet bekend, wat het ook lastig maakt om de impact van relevante trends te begrijpen. Deze kennislacune was aanleiding voor de provincie Gelderland om het Kadaster te vragen een regionaal onderzoek uit te voeren naar de maatschappelijke vastgoedvoorraden. Het onderzoek richt zich op de uitgangssituatie, dus de huidige stand van zaken rond de gebouwenvoorraad.

Onderzoeksvragen

Het onderzoek van het Kadaster is verkennend. Weliswaar wordt gebruikt gemaakt van bestaande gegevensbronnen, maar het is nog niet gebruikelijk om de bronnen te combineren om inzicht te bieden in de maatschappelijke vastgoedvoorraad en het gebruik ervan. Om het onderzoek richting te geven zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Afbakening: wat is maatschappelijk relevant vastgoed?
- Hoe groot is de maatschappelijke vastgoedvoorraad in de gemeenten van Gelderland?
- Waar bestaat de gebouwenvoorraad, naast onderwijs- en zorggebouwen, verder uit?
- Hoe groot zijn deze gebouwen gemiddeld en uit welke bouwperiode stammen ze?
- Is iets te zeggen over het gebruik van deze gebouwenvoorraad?
- Welke organisaties maken er gebruik van deze gebouwen?
- Hoe verhouden de gebouwenvoorraden zich tot de demografische opbouw en verwachte ontwikkelingen daarin? Wat zijn regionale verschillen?



Aanpak

De gebruikte gegevensbronnen zijn de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Kadaster (BRK). De BAG bevat gebouwinformatie; de BRK bevat de eigendomssituatie. Daarnaast zijn bronnen gebruikt zoals het scholenbestand van DUO, “Zorg op de kaart” en het Handelsregister om meer zicht te krijgen op de gebruikers van deze gebouwen. Tenslotte zijn provinciale gegevens over de demografie gebruikt om de statistieken globaal in perspectief te kunnen plaatsen. De demografie is immers een belangrijke drijver voor de intensiteit van het gebruik van veel gebouwen met een maatschappelijke functie. Een regionale vergelijking maakt tenslotte inzichtelijk in welke mate profielen van deelmarkten of –regio’s al verschillen en dus een ander toekomstperspectief lijken te hebben.

1. Maatschappelijk vastgoed Gelderland

De totale omvang van de maatschappelijke bouwvoorraad in Gelderland wordt geschat op bijna 12 miljoen m². Ter vergelijking, dat is meer dan twee keer zoveel dan de kantorenvoorraad in de provincie en ruim drie keer zoveel dan de winkelvoorraad. Het uitgevoerde onderzoek laat zien dat deze vierkante meters vastgoed zijn verdeeld over 13.200 gebouwen in de provincie.³ In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke gegevens deze aantallen zijn gebaseerd en welke definitie van maatschappelijk gebruikt wordt.

1.1 Gebouwen met een maatschappelijke functie

De gegevens over de maatschappelijke vastgoedvoorraad zijn samengesteld op basis van twee zogenaamde basisregistraties. Een basisregistratie is een bij wet aangewezen registratie met daarin gegevens van hoogwaardige kwaliteit, die door alle overheidsinstellingen verplicht worden gebruikt bij de uitvoering van publiekrechtelijke taken. De in dit onderzoek gebruikte basisregistraties zijn de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Kadaster (BRK).

De BAG is de registratie waarin adresgegevens en kenmerken zijn vastgelegd van alle gebouwen in Nederland. De Nederlandse gemeenten zijn bronhouder van de BAG en leveren de basisgegevens aan. De adresgegevens maken het mogelijk het gebouw geografisch te plaatsen. Gebouwkenmerken als bouwjaar, oppervlakte en functie maken het bovendien mogelijk gebouwen te categoriseren naar deelmarkten en analyses te doen op omvang en kwaliteit.

³ Peildatum medio 2016

Maatschappelijke vastgoedvoorraad van 12 miljoen m²

De BAG beschrijft de gebouwfuncties van gebouwen waaronder functies als Bijeenkomst, Zorg en Onderwijs. Op basis van deze maatschappelijke functies van gebouwen is een eerste inschatting te geven van het relevante vastgoed voor dit onderzoek. Volgens de BAG staat er in de provincie Gelderland bijna 12 miljoen m² aan gebouwen met dit soort functies.



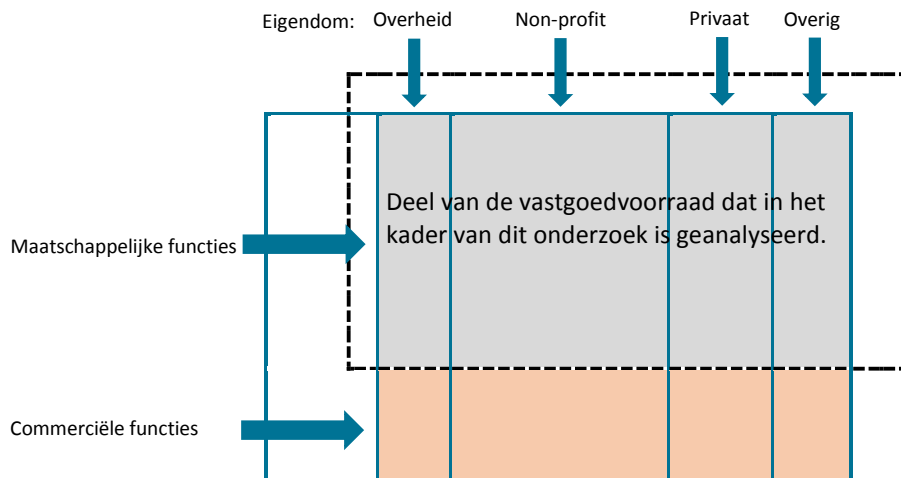
Figuur 1 Hoeveelheid vierkante meters maatschappelijk vastgoed per gebruiksfunctie

Gebouwen in maatschappelijk eigendom

De Basisregistratie Kadaster (BRK) registreert de eigendomssituatie in de ruimtelijke en gebouwde omgeving. De BRK wordt gemaakt en beheerd bij het Kadaster. De BRK maakt het mogelijk om de gebouwen in de provincie Gelderland in te delen naar type eigenaar. Daarmee is de vraag te beantwoorden of het gebouw in eigendom is van een commerciële organisatie of van een publieke instelling. Op deze wijze is nog een nauwkeuriger beeld te geven van het maatschappelijk relevante vastgoed.

Definitie van maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is in de praktijk nog een verzamelbegrip, zonder een eenduidige definitie. De een heeft het over een gebouw met een publieke functie, gefinancierd met publieke middelen. De ander over bedrijfsonroerend goed met meerwaarde voor de samenleving⁴. Doorgaans worden gebouwen bedoeld “met een publieke functie die een maatschappelijke meerwaarde realiseren”. Om welke gebouwsoorten het gaat en wie daarvan de eigenaar is, is echter niet scherp gedefinieerd. Ten behoeve van dit onderzoek is daarom, in samenspraak met de provincie Gelderland, een definitie van maatschappelijk vastgoed bepaald, die het beste past bij de onderzoeksvragen. De basis wordt gevormd door vier gebruiksfuncties uit de Basis Administratie Gebouwen (BAG). Alle gebouwen die in de BAG een bijeenkomst, onderwijs, zorg of sportfunctie hebben worden gezien als vastgoed met een maatschappelijke functie. De eigendomssituatie van de gebouwen is in deze studie relevant, maar niet gebruikt voor de definitie van maatschappelijk vastgoed. Gaandeweg dit onderzoek zullen we deze ruime omschrijving verder inkleuren met aantallen, oppervlakten, eigenaren en gebruikers.



Figuur 2 Schematisch overzicht vastgoedmarkt naar eigendom en functie

⁴ Bron: Raadgever maatschappelijk vastgoed, Vereniging van Nederlandse gemeenten 2014

1.3 Maatschappelijke vastgoedvoorraad naar functie en eigendom

Zoals gezegd is er naar schatting ongeveer 12 miljoen m² vastgoed in Gelderland. Deze gebouwenvoorraad is verdeeld naar gebouwen met vier soorten functies en is daarnaast in te delen naar type eigenaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed naar gebruiksdoel en type eigenaar. Het grijs gearceerde gebied is in voorgaande paragraaf gedefinieerd als maatschappelijk vastgoed, ten behoeve van dit onderzoek. Objecten die vanuit het BAG een bijeenkomst, onderwijs, zorg of sportfunctie hebben worden gezien als maatschappelijk vastgoed, ongeacht het type eigenaar. Kantoren, winkels en gebouwen met overige gebruiksfuncties zijn, zeker als ze in bezit zijn publieke partijen, uiteraard maatschappelijke relevant. In dit onderzoek zijn ze echter niet gerekend tot maatschappelijk vastgoed.

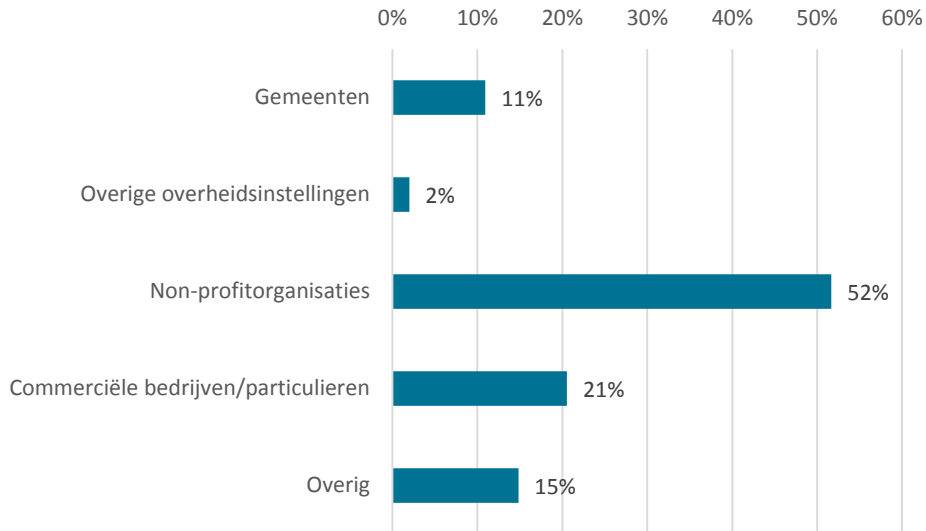
	Gemeenten	Overige overheidsinstellingen ⁵	Non-profitorganisaties ⁶	Commerciële bedrijven/particulieren	Overig	Totaal
Bijeenkomst	456.267	83.755	1.625.971	1.463.659	644.083	4.273.734
Onderwijs	483.038	105.268	2.668.618	208.338	372.726	3.837.987
Zorg	13.660	20.800	1.562.225	399.543	486.155	2.482.383
Sport	338.531	28.363	247.688	355.160	250.853	1.220.596
Kantoor	505.396	499.666	19.528	NB	NB	1.024.589
Winkel	106.352	34.683	19.203	NB	NB	160.238
Overig ⁷	541.110	793.437	234.610	NB	NB	1.569.157

Figuur 3 aantal vierkant meters maatschappelijk vastgoed naar gebruiksdoel en type eigenaar

⁵ In deze eigendoms categorie vallen: Rijksoverheid, provincie, regio's, waterschappen, Staatsbosbeheer, politie, veiligheidsregio

⁶ In deze eigendoms categorie vallen: voornamelijk Kerken, (sport)verenigingen, (woning)stichtingen

⁷ Objecten in het BAG aangeduid met een industrie functie, woonfunctie, celfunctie, logiesfunctie of een overige gebruiksfunctie



Figuur 4 maatschappelijk vastgoed naar eigenaar

Meer dan de helft (52%) van al het maatschappelijk vastgoed is in bezit van eigenaren in de categorie non-profitorganisaties en overig. Dit komt voornamelijk door de vele vierkante meters vastgoed met een onderwijsfunctie. Maar ook door veel oppervlakte met een bijeenkomst- en gezondheidszorgfunctie. Gemeenten bezitten slechts 11% van het totaal aan maatschappelijk vastgoed en overige overheidsinstellingen (provincie, rijk) 2%. Commerciële bedrijven en particulieren zijn goed voor 21% van de voorraad. Wat opvalt is de grote hoeveelheid vastgoed met een bijeenkomstfunctie van commerciële bedrijven en particulieren (1,46 miljoen m²). Hier vallen bijvoorbeeld bioscopen, hotels en horecagelegenheden onder.

1.4 Maatschappelijk vastgoed naar regio

In deze paragraaf worden een aantal regio's in de provincie met elkaar vergeleken. Onderstaande tabel 1 geeft per regio een overzicht van de aantallen en oppervlakten van het maatschappelijk vastgoed. Ook kan afgelezen worden welk aandeel een regio heeft in het totaal aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed in de provincie. In de laatste kolom wordt het totale oppervlak afgezet tegen het aantal inwoners per regio. Op deze wijze is een eerste vergelijking te maken tussen de verschillende regio's op de aanwezige voorraad maatschappelijk vastgoed.

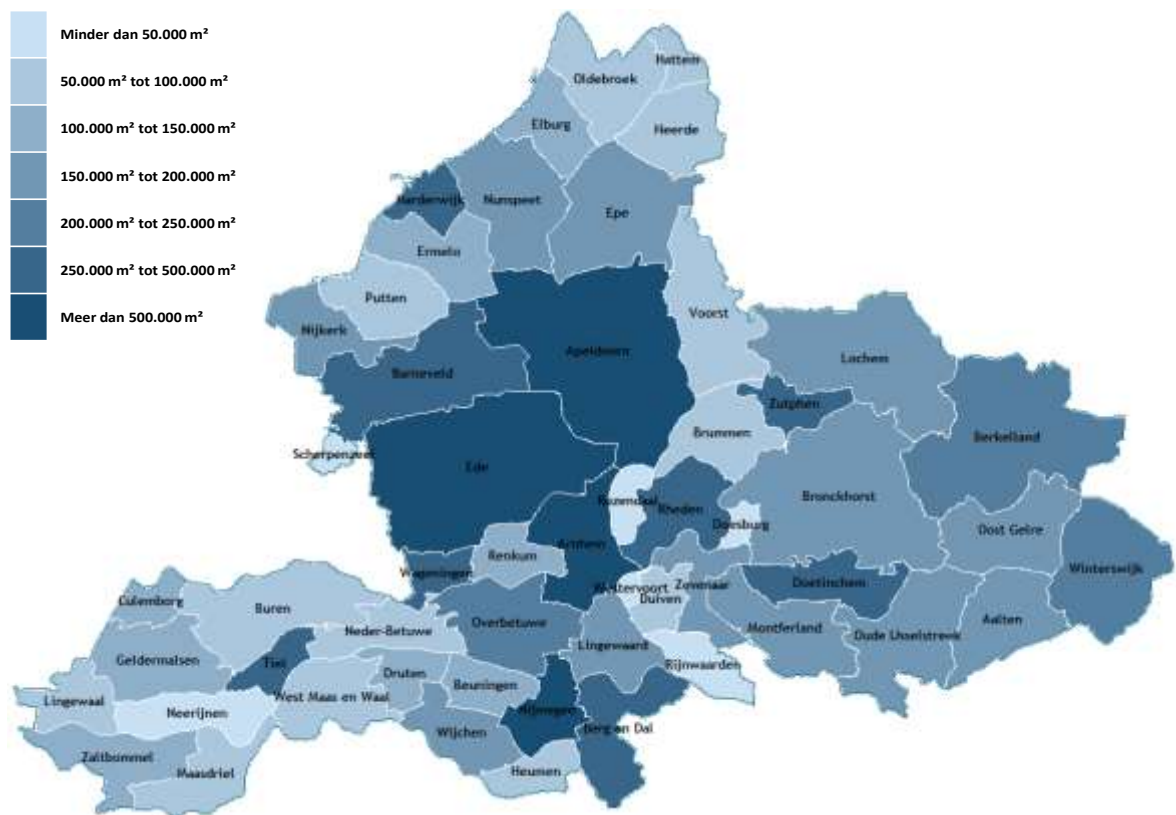
	Aantal	Oppervlak m ²	Aandeel	Aantal inwoners	m ² per inwoner
Stadsregio Arnhem Nijmegen	4.396	4.425.474	(37%)	706.360	6,3
Stedendriehoek	1.761	1.775.081	(15%)	314.890	5,6
Achterhoek	2.265	1.708.063	(14%)	297.751	5,7
Foodvalley	1.527	1.599.101	(14%)	254.779	6,3
Rivierenland	1.876	1.209.265	(10%)	255.209	4,7
Noord-Veluwe	1.364	1.097.716	(9%)	200.791	5,5
Totaal	13.189	11.814.699	100%	2.029.780	5,8

Tabel 1 Overzicht maatschappelijk vastgoed per regio

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft het meeste maatschappelijk vastgoed in de provincie. De regio is dan ook het grootst gemeten naar aantal inwoners. De Stadsregio heeft niet alleen veel vastgoed voor de eigen inwoners, maar heeft ook functies die bovenregionaal zijn. Dat wil zeggen dat er ook mensen die buiten de regio wonen gebruik maken van het maatschappelijk vastgoed. Hierbij moet worden gedacht aan ziekenhuizen, de universiteit en culturele instellingen. De bovenregionale functie is terug te zien in een bovengemiddeld metrage per inwoner. Het gemiddelde voor de Stadsregio is 6,3 m² per inwoner, waar het provinciale gemiddelde 5,8 m² per inwoner is. Ook Foodvalley heeft een bovengemiddeld metrage maatschappelijk vastgoed per inwoner (Universiteit van Wageningen). Rivierenland scoort juist laag. Deze regio heeft kleinere steden, met maatschappelijke voorzieningen die voornamelijk de eigen regio bedienen. In hoofdstuk 3, resultaten in perspectief, wordt hier dieper op ingegaan.

Maatschappelijk vastgoedvoorraad geconcentreerd in grote gemeenten

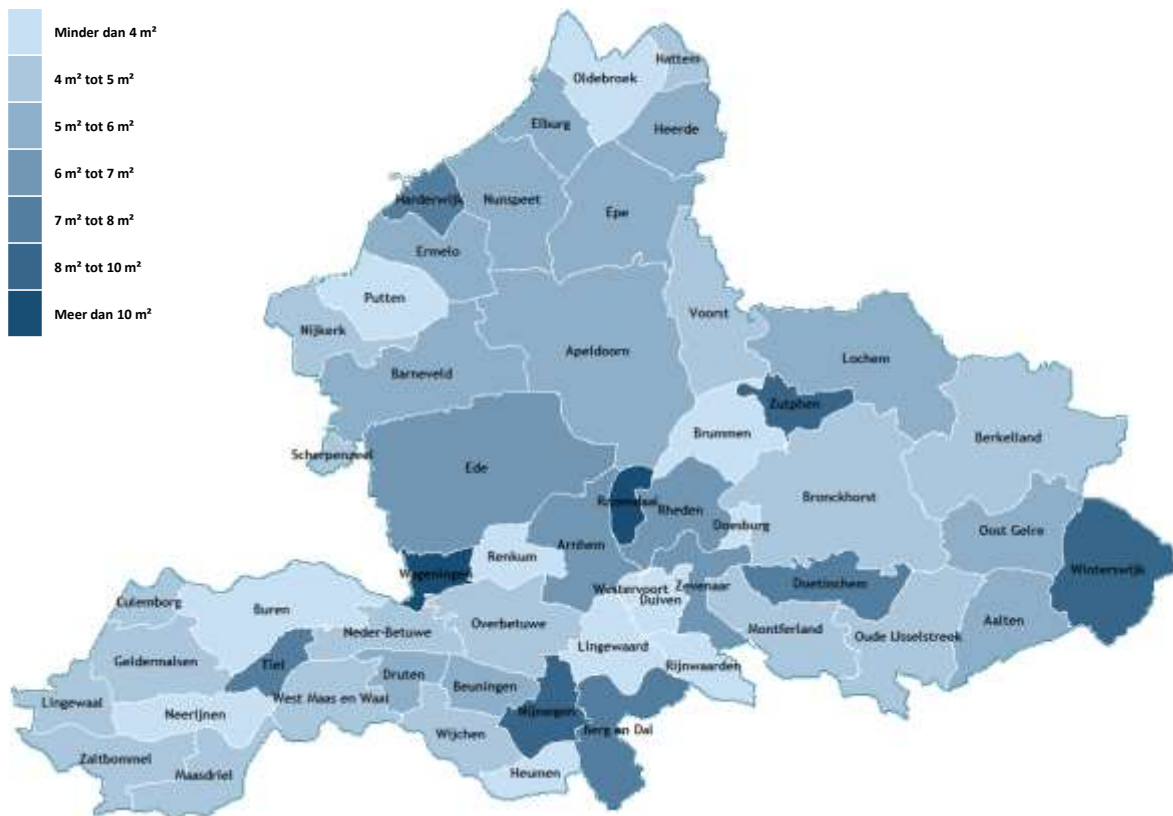
Het maatschappelijk vastgoed concentreert zich met name in de stedelijke regio's. Dat blijkt ook uit het overzicht van het maatschappelijke vastgoed per gemeente (figuur 5). Het vastgoed bevindt zich vooral in de grotere gemeenten. Meer dan eenderde van de maatschappelijke gebouwenvoorraad staat in de vier gemeenten met het hoogste inwonertal (Arnhem, Nijmegen, Apeldoorn en Ede). Dit ligt voor de hand, aangezien de grotere kernen vaak een bovenregionale functie hebben op het gebied van gezondheidszorg, cultuur en onderwijs.



Figuur 5 Overzicht maatschappelijk vastgoed per gemeente (absolute aantallen m2)

Relatief veel vastgoed in gemeenten met bovenregionale functies

In de grotere gemeenten staat ook relatief veel maatschappelijk vastgoed. Zoals gezegd is het gemiddelde oppervlakte maatschappelijk vastgoed per inwoner in de hele provincie 5,8 m². Figuur 6 geeft per gemeente een overzicht van het aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner. De gemeenten die donker kleuren hebben naar verhouding veel maatschappelijk vastgoed.



Figuur 6 Overzicht relatieve hoeveelheid maatschappelijk vastgoed per gemeente (m² per inwoner)

Wanneer de kaart met relatieve aantallen vergeleken wordt met de absolute aantallen vierkante meters valt op dat de grote gemeenten, afgezien van Nijmegen, niet meer het donkerste kleuren. Apeldoorn en Arnhem scoren nog steeds een stuk boven het gemiddelde en Ede zit hier net weer iets onder. De grote gemeenten vervullen een bovenregionale functie maar voorzien ook duidelijk in de behoefte van hun eigen inwoners. Nijmegen en Wageningen hebben dankzij de universiteiten een regionale rol. De gemeente Zutphen is opvallend, zowel bij de absolute als relatieve aantallen valt het in de hoogste categorie. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

1.5 Gebouwenkenmerken

Het veranderend gebruik van maatschappelijk vastgoed betekent dat de aanpasbaarheid van gebouwen van belang is. Dat gaat bijvoorbeeld om de mogelijkheden om bestaande gebouwen te kunnen hergebruiken of te herontwikkelen. Deze mogelijkheden hangen mede af van de kenmerken van gebouwen.

Op basis van de gebruikte gegevensbron, de BAG, kan de geïdentificeerde maatschappelijke voorraad op enkele gebouwenkenmerken worden geanalyseerd. Gebouwenkenmerken zijn relevant om eventuele kansen en uitdagingen binnen het bestaande maatschappelijk vastgoed inzichtelijk te krijgen. De bouwperiode kan bijvoorbeeld een indicatie geven van de staat (onderhoud, bouwkwaliteit, duurzaamheid, ect.) en de potentie van een pand. Daarom wordt in tabel 2 een overzicht gegeven van de aantallen en oppervlakten per bouwperiode. Ook kan afgelezen worden welk aandeel een bouwperiode heeft ten opzichte van het totaal aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed in de provincie.

Bouwperiode	Aantal	Oppervlak m ²	Aandeel m ²
t/m 1945	3.718	1.905.732	16%
1946 t/m 1970	2.765	2.473.097	21%
1971 t/m 1980	1.816	1.963.950	17%
1981 t/m 1993	1.659	1.684.074	14%
1994 t/m 2005	1.685	1.833.832	16%
2006 t/m 2016	1.546	1.954.014	17%
Totaal	13.189	11.814.699	100%

Tabel 2 Maatschappelijk vastgoed naar bouwjaar

Maatschappelijk vastgoed van voor 1945 heeft, over het algemeen, een kleiner oppervlak dan nieuwere objecten. Van het maatschappelijk vastgoed van voor 1970 (37%) is het de vraag hoe goed deze gebouwen energetisch presteren. Bovendien blijken de leegstandsrisico's van oudere gebouwen vaak groter.

Regionaal is sprake van enige verschillen in de kenmerken van gebouwen. Zo bevindt zich in de Stadsregio Arnhem Nijmegen relatief veel maatschappelijk vastgoed van voor 1970 en minder dat het afgelopen decennium is gebouwd. Voor een overzicht van het maatschappelijk vastgoed per bouwperiode – naar regio en per gemeente, zie bijlage 1.

Het oppervlak van een object bepaalt in belangrijke mate wat de mogelijkheden zijn qua gebruik, en hergebruik. Tabel 3 geeft een overzicht van het aantal objecten per grootteklasse.

	Aantal gebouwen	Aandeel aantal
< 100 m ²	948	15%
100 m ² t/m 999 m ²	8.443	61%
1000 m ² t/m 4.999 m ²	3.129	20%
5.000 m ² en groter	669	4%
Totaal	13.189	100%

Tabel 3 Maatschappelijk vastgoed naar oppervlakte klasse

De oppervlakteklassen zijn gebaseerd het oppervlak van het gehele gebouw met minimaal één maatschappelijk gebruiksdoel. Een pand kan meerdere gebruiksfuncties hebben, bijvoorbeeld 300 m² bijeenkomstfunctie en 800 m² wonen. In dit geval valt het object in de categorie 1.000 m² t/m 4.999 m². Het grootste aantal bevindt zich in een pand tussen de 100 en 999 m². Ook per regio en per gemeente is een overzicht gegeven van het aandeel m² per grootteklasse (bijlage 1).

2. Gebruik van maatschappelijk vastgoed

Uit de eerste analyse van bestaande gegevensbronnen blijkt dat een aardig beeld is te geven van de huidige omvang van de maatschappelijke vastgoedvoorraad en eigenschappen ervan. Dit geeft een eerste beeld van de uitgangssituatie rond de maatschappelijke gebouwenvoorraad in de provincie. Dit hoofdstuk gaat in op de benutting van de deze gebouwen. Wat voor soort organisaties maken er gebruik van maatschappelijk vastgoed? Hoe is het gebruik van de onderwijsgebouwen bijvoorbeeld verdeeld naar primair en hoger onderwijs? En is voor de zorg de verdeling naar 'cure' en 'care' mogelijk? Is iets over mogelijke leegstand te zeggen? In welke mate is sprake van niet-maatschappelijke organisaties in de maatschappelijke gebouwen?

Administratieve gegevens geven globaal beeld van benutting maatschappelijk vastgoed

De benadering om het gebruik van maatschappelijk vastgoed in beeld te brengen is administratief. Dat wil zeggen dat wordt geput uit diverse administratieve registraties van de aanwezige publieke en private organisaties in de provincie Gelderland. Zo worden de vestigingsgegevens van de Kamer van Koophandel (KvK), oftewel het Handelsregister (HR), gebruikt. Ook de vestigingsinformatie uit het Landelijk Informatie Systeem Arbeidsplaatsen (LISA), de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) en Zorg op de Kaart wordt gebruikt. Een aandachtspunt is dat de administraties niet zijn bedoeld om het vastgoedgebruik te monitoren. De administraties zijn er om organisaties te registreren zodat ze onder bepaalde regelgeving kunnen vallen of voor overheidstaken te bereiken zijn. Dat een organisatie op een bepaald adres is geregistreerd, betekent dus niet dat het gebouw dat bij dat adres hoort (volledig) in gebruik is. En het sluit niet uit dat de betreffende organisatie nog andere gebouwen op andere adressen in gebruik heeft. De koppeling tussen gebruikersadministraties en vastgoedvoorraden biedt dus geen feitelijke informatie over het (on)gebruik van gebouwen. Desondanks ontstaat wel een interessant indicatief beeld wie de gebruikers zijn van het maatschappelijke vastgoed.

Inhoud van de gebruikte registraties

Zoals gezegd wordt gebruik gemaakt van het Handelsregister van de KvK, LISA, het scholenbestand van DUO en Zorg op de Kaart.

Het Handelsregister en LISA bestand bieden vergelijkbare informatie. In beide bestanden worden op adresniveau vestigingen geregistreerd en wordt informatie verzameld over de economische achtergrond van de organisaties en de aanwezige werkgelegenheid. Voor de economische achtergrond van bedrijven wordt de zogenaamde Standaard Bedrijfsindeling (sbi) gehanteerd, die in detail beschrijft welke publieke of private activiteit de organisatie uitoefent.

Onderwijsinstantie DUO registreert (onder meer) de adresgegevens van hoofd- en nevenvestigingen van scholen in Nederland, naar type onderwijs. Dit bestand maakt het mogelijk om op adresniveau onderwijsvestigingen bij gebouwen te plaatsen en regionaal aantallen en type scholen te analyseren.

Zorg op de Kaart ontsluit op adresniveau informatie over zorginstellingen en het type verleende zorg. Gekoppeld aan gebouwgegevens is een beeld te geven welk soort gebouwen de verschillende type zorginstellingen in gebruik hebben.

2.1 Leegstaand maatschappelijk vastgoed in de Leegstandsmonitor (CBS)

De leegstand van maatschappelijk vastgoed is een relevant thema. Hoewel in dit onderzoek verschillende informatiebronnen zijn gecombineerd ten behoeve van inzichten over de aanwezige voorraad en het gebruik ervan, is de leegstand zoals gezegd niet onderzocht. Voor een onderzoek naar de (administratieve) leegstand is het nodig om de gebruikte bronnen te combineren met bijvoorbeeld informatie uit de WOZ. De WOZ omvat de onroerende zaak belasting (ozb). De ozb bestaat voor niet-woningen uit een belasting voor eigenaren én een belasting voor gebruikers. De WOZ registratie bevat derhalve informatie over gebruikers van gebouwen – en dus ook informatie over gebouwen die niet in gebruik zijn. Het blijft een administratieve benadering, maar door de WOZ registratie als aanvullende bron te gebruiken, is een indicatie te geven van de leegstand.

Het CBS heeft recent deze aanpak gevolgd om voor heel Nederland de administratieve leegstand in kaart te brengen. De cijfers zijn gepubliceerd in de Leegstandsmonitor (CBS 2017).⁸ In tabel 4 zijn de resultaten voor de provincie Gelderland samengevat. Het CBS heeft de cijfers uitgewerkt naar dezelfde deelmarkten zoals die in dit onderzoek zijn onderscheiden. Net als in dit onderzoek is de indeling gebaseerd op de gebruiksfuncties in de BAG. De leegstand is voor elke deelmarkt vergelijkbaar met een leegstandspercentage van 10% en 11% (tabel 4).

Gebriefsfunctie	Voorraad CBS	Leegstand CBS	Leegstand (%)	(Voorraad onderzoek)
Bijeenkomst	4.099	445	11%	4.274
Gezondheid	1.955	210	11%	2.482
Onderwijs	3.414	337	10%	3.838
Sport	994	111	11%	1.221
Totaal	10.464	1.103	11%	11.815

Tabel 4 voorraad- en leegstandscijfers voor Gelderland (in 1.000 m²) - Leegstandsmonitor van het CBS 2017

Zoals uit de tabel blijkt, gaat het CBS uit van een iets lagere maatschappelijke gebouwenvoorraad in de provincie dan in dit onderzoek is gevonden. De belangrijkste verklaring voor dit verschil is de correctie die het CBS toepast om gebouwen wel of niet tot de relevante voorraad te rekenen. Het CBS sluit grote objecten van meer dan 20.000 m² uit voor het onderzoek naar de leegstand. Zeker in de eerste jaren na introductie van de BAG kwamen er relatief veel objecten voor met een onwaarschijnlijke hoog oppervlakte, waardoor een dergelijke selectie te rechtvaardigen is. De kwaliteit van de BAG is in de achterliggende jaren echter sterk verbeterd. In dit onderzoek is daarom geen grens aangehouden voor de omvang van de gebouwen. Ter onderbouwing van deze aanname: de tien grootste gebouwen die in dit onderzoek tot de maatschappelijke voorraad zijn gerekend, hebben een oppervlakte van 37.000 m² tot 81.000 m² en zijn reguliere ziekenhuiscomplexen en onderwijsgebouwen.

⁸ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/07/leegstand-vastgoed-licht-gedaald-in-2015>

2.2 Maatschappelijk vastgoed in gebruik door de zorg

Om het gebruik van zorgvastgoed in beeld te brengen zijn cijfers van het Handelsregister (en LISA) en Zorg op de Kaart op adresniveau gecombineerd met de gebouwinformatie uit de BAG. Tabel 4 geeft een overzicht van het aantal vierkante meters vastgoed met een gezondheidszorgfunctie en het gebruik ervan. Van de 2,5 miljoen m² zorgvastgoed is van 1,8 miljoen m² bekend dat er op het betreffende adres een organisatie is gevestigd. Van de totale gebouwenvoorraad met een zorgfunctie is dus bij 79% een ingeschreven organisatie gevonden. Dat betekent dus niet dat 21% van het zorgvastgoed leeg staat. Hoewel dat deels wellicht het geval is, zal een deel van het vastgoed zonder een geregistreerde gebruiker gewoon in gebruik zijn. Bijvoorbeeld omdat het een bijgebouw is van een groot ziekenhuiscomplex en het ziekenhuis als organisatie alleen op het hoofdgebouw staat ingeschreven. Omgekeerd zal ook gelden dat van de 1,8 miljoen m² waar wel een gebruiker bij is gevonden, een deel waarschijnlijk niet in gebruik is. Bijvoorbeeld omdat sprake is van gedeeltelijke leegstand.

Gezondheidszorgfunctie	
Totaal oppervlakte	2.482.383 m ²
Gebruik bekend	1.791.577 m ² (79%)
Waarvan een zorginstelling	81%
Waarvan geen zorginstelling	19%

Tabel 4 objecten met een gezondheidszorgfunctie naar gebruik

Een deel van de gebouwen met volgens de BAG een zorgfunctie blijkt niet in gebruik te zijn door zorginstellingen. In totaal is 19% van de 1,8 miljoen m² zorgvastgoed niet in gebruik door een echte zorginstelling. Dat betreft veelal organisaties als kinderdagverblijven, opticiens, kappers en andere kleinere dienstverleners. Andersom hebben zorginstellingen niet alleen gebouwen in gebruik die ook expliciet een zorgfunctie hebben.

In tabel 5 wordt onderscheid gemaakt tussen cure (curatieve zorg, gericht op genezing) en de care (langdurige zorg). Vanwege de recente ontwikkelingen (extramuralisering) is care verder opgedeeld in intramuraal en extramuraal.

Cure	Aandeel	
Ziekenhuizen	7%	44%
Geestelijke gezondheids- en verslavingszorg met overnachting	3%	
Medische en tandheelkundige praktijken	21%	
Paramedische praktijken en overige gezondheidszorg zonder overnachting	13%	
Care intramuraal		
Verpleeghuizen	9%	30%
Verzorgingshuizen en andere tehuizen	13%	
Tehuizen: verstandelijk gehandicapten en psychiatrie	7%	
Jeugdzorg en maatschappelijke opvang met overnachting	1%	
Care extramuraal		
Maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting gericht op ouderen en gehandicapten	2%	7%
Maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting niet specifiek gericht op ouderen en gehandicapten	5%	
Overig gebruik		
Geen zorginstelling	19%	
Totaal	100%	

Tabel 5 het oppervlak (naar verhouding) van objecten met een gezondheidszorgfunctie waarvan het gebruik bekend is, naar cure, care en overig gebruik

In de categorie "cure" hebben medische en tandheelkundige praktijken het grootste aandeel. Dit zijn vooral praktijken van medisch specialisten, dagbehandelcentra, tand- en huisartsenpraktijken. Bij "care intramuraal" vormen verzorgings- en verpleegtehuizen de grootste groepen. Met het oog op de extramuralisering is het interessant om benutting van dit vastgoed de komende jaren te volgen. In de categorie "overig gebruik" vinden we objecten die in de BAG een gezondheidszorgfunctie hebben, alleen niet gebruikt worden door een zorginstelling. Veel van het gebruik in deze categorie is wel aan zorg gelieerd. Grote gebruikers zijn apotheken, thuiszorg en groothandels in medische en tandheelkundige instrumenten, verpleegartikelen en laboratoriumbenodigdheden (nabij ziekenhuizen). Er is ook gebruik dat niets met zorg te maken heeft, dit kan komen door hergebruik van een voormalig zorggebouw of het kan een gebouw zijn met meerdere gebruiksdoelen (waar zorg slechts een van is).

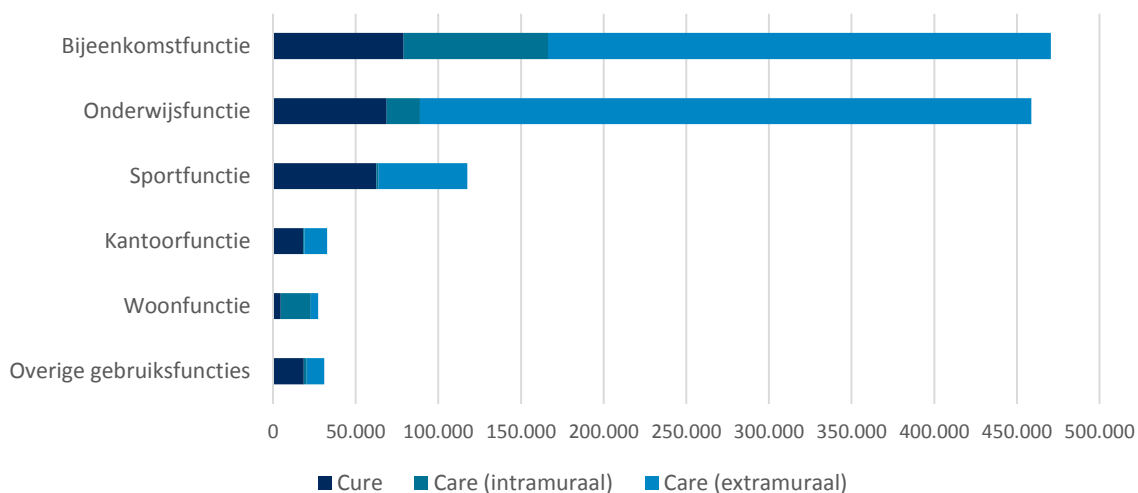
In tabel 6 wordt per regio een overzicht gegeven van het gebruik van vastgoed met een gezondheidszorgfunctie.

	Stadsregio Arnhem Nijmegen	Stedendriehoek	Achterhoek	Foodvalley	Rivierenland	Noord- Veluwe
Totaal m2	980.232	375.309	326.498	273.121	266.342	260.881
m2 gebruik bekend	705.890	288.414	205.601	226.498	186.432	178.742
Cure	45%	45%	40%	43%	47%	41%
Care	28%	40%	42%	46%	42%	44%
Overig gebruik	27%	15%	18%	11%	10%	14%

Tabel 6 Per regio het oppervlak van objecten met een gezondheidszorgfunctie waarvan het gebruik bekend is, naar cure, care en overig gebruik

De verhouding tussen cure en care is in alle regio's ongeveer hetzelfde. Alleen in de Stadsregio Arnhem Nijmegen is het aandeel care veel kleiner en het aantal overig gebruik veel groter dan in de andere regio's. Dit is voornamelijk te herleiden naar de grote ziekenhuizen, zoals in de Rijnstate in Arnhem en het Radboud UMC in Nijmegen, waarin veel niet zorg gerelateerde voorzieningen (vooral winkels) zijn gehuisvest.

Tot nu toe is gekeken naar de organisaties die gehuisvest zijn in zorgvastgoed. Het omgekeerde is ook mogelijk. Er zijn veel zorginstellingen gevestigd in vastgoed zonder een zorgfunctie in de BAG. Zorginstellingen hebben gebouwen in gebruik met dit soort functies:



Figuur 7 Oppervlakten van zorginstellingen in objecten met een andere gebruiksfunctie dan gezondheidszorg

2.2 Maatschappelijk vastgoed in gebruik door onderwijs

Om het gebruik van onderwijsvastgoed in beeld te brengen zijn de cijfers van het Handelsregister (en LISA) en DUO gecombineerd met de BAG. Tabel 7 geeft per regio een overzicht van het aantal vierkante meters vastgoed met een onderwijsfunctie, van hoeveel het gebruik bekend is en of er sprake is van gebruik door een onderwijsinstelling. Van de 3,8 miljoen m² is van afgerond 3,0 miljoen m² (78%) een gebruiker bekend. Bij 22% van het gebouwoppervlakte met een onderwijsfunctie is geen gebruiker geregistreerd. Steekproeven laten zien dat een deel van dit gebouwoppervlakte leegstand betreft. Een groot deel is echter wel gewoon in gebruik, bijvoorbeeld als bij-/noodgebouw van een grote schoolinstelling en ook gymzalen hebben vaak geen gebruiker ingeschreven op dat adres, maar zijn in de praktijk wel gewoon in gebruik.

Onderwijsfunctie	
Totaal	3.837.987
Gebruiker bekend	2.984.948 (78%)
Waarvan een onderwijs instelling	75%
Waarvan geen onderwijs instelling	25%

Tabel 7 objecten met een onderwijsfunctie naar gebruik

Voor vastgoed met een onderwijsfunctie geldt dat niet alle gebouwen in de praktijk (nog steeds) voor onderwijsdoeleinden worden gebruikt. In tabel 8 wordt nader onderscheid gemaakt naar het gebruik van onderwijsgebouwen. Onder hoger onderwijs vallen zowel hbo- als universitaire opleidingen.

Onderwijsvastgoed	Oppervlakte
Primair en speciaal onderwijs	34%
Voortgezet onderwijs	32%
Middelbaar beroepsonderwijs	2%
Hoger onderwijs	7%
Overig gebruik	
Geen onderwijsinstelling	25%
Totaal	100%

Tabel 8 het oppervlak (naar verhouding) van objecten met een onderwijsfunctie waarvan het gebruik bekend is, naar cure, care en overig gebruik

Het grootste deel van vastgoed met een onderwijsfunctie wordt gebruikt door primair en speciaal onderwijs, het basisonderwijs voor leerplichtigen is verreweg de grootste gebruiker in deze categorie. Bij hoger onderwijs gebruiken de Universiteiten (bijna 117.000 m²) meer vierkante meters dan HBO instellingen (98.000 m²). In de categorie overig gebruik is kinderopvang de grootste gebruiker, van de 25% is 15%-punt een kinderopvang. Andere grote gebruikers zijn kantines, winkels in boeken en dienstverlening voor het onderwijs (kantoren e.d.). Opmerkelijk is

dat onderwijsvastgoed relatief vaker in gebruik is door instellingen van buiten het onderwijs dan dat gold voor zorgvastgoed (25% vs. 19%). Mogelijk dat onderwijsvastgoed zich beter leent voor ander/hergebruik.

In tabel 9 wordt per regio een overzicht gegeven van het gebruik van vastgoed met een onderwijsfunctie.

	Stadsregio					Noord- Veluwe
	Arnhem Nijmegen	Stedendriehoek	Achterhoek	Foodvalley	Rivierenland	
Totaal m2	1.436.936	671.411	524.714	588.087	304.469	312.370
m2 gebruik bekend	1.076.253	569.446	424.316	471.004	278.529	230.744
Primair en speciaal onderwijs	26%	34%	44%	24%	52%	40%
Voortgezet onderwijs	25%	39%	33%	19%	23%	21%
Middelbaar beroepsonderwijs	5%	4%	1%	15%	11%	0%
Hoger onderwijs	15%	1%	1%	9%	0%	0%
Overig	29%	22%	20%	34%	15%	39%

Tabel 9 Per regio het oppervlak van objecten met een onderwijszorgfunctie waarvan het gebruik bekend is, naar cure, care en overig gebruik

In het tabel komen de Radboud universiteit (Stadsregio Arnhem Nijmegen) en de universiteit van Wageningen (Foodvalley) duidelijk naar voren.

2.3 Gebruik van maatschappelijk vastgoed met een bijeenkomstfunctie

Om het gebruik van maatschappelijk vastgoed met een bijeenkomstfunctie in beeld te brengen zijn cijfers van het Handelsregister (en LISA) gecombineerd met de BAG. Tabel 10 geeft een overzicht van het aantal vierkante meters vastgoed met een bijeenkomstfunctie en van hoeveel het gebruik bekend is. Maatschappelijk vastgoed met een bijeenkomstfunctie is in dit onderzoek is de categorie met het grootste aantal vierkante meters. De totale voorraad bedraagt 4,3 miljoen m². De voorraad vastgoed met een bijeenkomstfunctie waarbij een gebruiker is gevonden bedraagt 2,3 miljoen m². Dit is slechts 54%, wat een beduidend lager percentage is dan voor zorg- en onderwijsgebouwen. Dit hangt samen met de aard van dit soort gebouwen.

Bijeenkomstfunctie	
Totaal	4.273.734 m ²
Gebruiker bekend	2.339.184 m ² (54%)

Tabel 10 objecten met een bijeenkomstfunctie naar gebruik

Het is vooral vastgoed voor samenkomst van personen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang, verstrekking van consumpties voor het gebruik ter plaatse, of het aanschouwen van sport. Het gebruik van vastgoed met dit gebruiksdoel is zeer divers te noemen. In veel van deze gevallen gaan het soort gebouw en de aard van het gebruik vaak niet samen met een inschrijving van een organisatie op dat adres bij de Kamer van Koophandel.

Wat verder opvalt is dat vrijwel al het vastgoed dat gebruikt wordt in de categorie horeca particulier bezit is (96%). Het gaat vooral om eet- en drinkgelegenheden.

Bijeenkomstfunctie	
Horeca	29%
Kinderopvang	7%
Kunst en cultuur	8%
Religie	6%
Overig	50%

Tabel 11 het oppervlak (naar verhouding) van objecten met een bijeenkomst waarvan het gebruik bekend is

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft de grootste voorraad vastgoed met een bijeenkomstfunctie. De grootste gebruiker is de horecabranche; het regionale gemiddelde van 29% komt overeen met het provinciale gemiddelde. Er is sprake van regionale verschillen. Voor de Achterhoek valt het relatief hoge aandeel van de horeca op, terwijl in de regio Noord-Veluwe relatief veel vastgoed religieus gebruik kent.

Regio	Stadsregio Arnhem Nijmegen					Noord-Veluwe
	Nijmegen	Stedendriehoek	Achterhoek	Foodvalley	Rivierenland	
Totaal m2	1.594.179	527.171	617.178	600.534	519.780	414.893
m2 gebruik bekend	922.195	297.407	324.726	310.986	257.660	226.211
Horeca	29%	32%	41%	20%	25%	23%
Kinderopvang	8%	6%	4%	5%	12%	5%
Kunst en cultuur	7%	15%	9%	8%	6%	6%
Religie	3%	5%	4%	6%	7%	14%
Overig	53%	41%	42%	61%	49%	52%

Tabel 12 Per regio het oppervlak van objecten met een bijeenkomstfunctie waarvan het gebruik bekend is

2.4 Gebruikers van maatschappelijk vastgoed met een sportfunctie

Ook om het gebruik van maatschappelijk vastgoed met een sportfunctie in beeld te brengen zijn cijfers van het Handelsregister (en LISA) gecombineerd met de BAG. Tabel 13 geeft een overzicht van het aantal vierkante meters vastgoed met een sportfunctie, en van hoeveel het gebruik bekend is. In totaal is er 1,2 miljoen m² vastgoed met een sportfunctie. Van 47% is bekend dat er zich op het bijbehorende adres een gebruiker heeft ingeschreven. Van deze 583.347 m² is in 36% van de gevallen het gebouw bekend als een sportaccommodatie. In 16% van de gevallen gaat het om een Fitness- c.q. sportschool, in 10% is het een binnensportfaciliteit en in 10% een buitensportfaciliteit (velden worden in principe niet meegerekend in de BAG). De sportaccommodaties omvatten activiteiten zoals krachtsport, vechtsport, bowlen en zwemsport. Het merendeel van de gebouwen met een sportfunctie zijn formeel weliswaar niet in gebruik als sportaccommodatie, maar veel van het gebruik heeft wel een duidelijk verband met sport zoals fysiotherapie, kantines, ect.

Sportfunctie	
Totaal	1.220.596 m ²
Gebruiker bekend	583.347 m ² (47%)
Waarvan formeel sportaccommodatie	36%
Waarvan geen sportaccommodatie	64%

Tabel 13 objecten met een sportfunctie naar gebruik

De vergelijking tussen de regio's laat zien dat er in de Achterhoek en Foodvalley relatief meer buitensport aangetroffen is. Voor Noord-Veluwe is het aandeel fitness- en sportscholen juist wat hoger.

Regio	Stadsregio					
	Arnhem Nijmegen	Stedendriehoek	Achterhoek	Foodvalley	Rivierenland	Noord-Veluwe
Totaal m ²	414.127	201.190	239.672	137.360	118.674	109.573
m ² gebruik bekend	212.766	96.958	126.501	62.135	43.588	41.400
Fitness en sportscholen	14%	17%	14%	16%	15%	26%
Binnensport	16%	2%	12%	6%	8%	4%
Buitensport	7%	12%	7%	20%	20%	2%
Overig	63%	70%	67%	58%	57%	68%

Tabel 14 Per regio het oppervlak van objecten met een onderwijszorgfunctie waarvan het gebruik bekend is, naar Fitness, Binnensport en Buitensport gebruik

3. Maatschappelijk vastgoed in perspectief

Voorgaande hoofdstukken laten zien welke omvang de maatschappelijke vastgoedvoorraad in de provincie Gelderland heeft en hoe deze gebouwen gebruikt worden. Het zijn interessante inzichten die de huidige stand van zaken rond het maatschappelijke vastgoed weergeven. Het maakt in elk geval de mogelijke impact zichtbaar van het veranderende gebruik van (maatschappelijk) vastgoed. De gebruikerstrends zijn in dit onderzoek op een specifiek onderdeel verkend. De gebouwenvoorraden zijn in dit hoofdstuk afgezet tegen (verwachte ontwikkelingen in) de demografie en met elkaar vergeleken. De demografie is namelijk een belangrijke drijver voor de intensiteit van het gebruik van gebouwen met een maatschappelijke functie: zorg, onderwijs, sport en bijeenkomst.

De gebouwenvoorraden en demografie zijn ook regionaal vergeleken: zijn er regio's met opvallend veel vastgoed ten opzichte van de inwoners? Kan dat worden verklaard vanuit de (verwachte) demografische ontwikkeling? Welke andere verklaring is daarvoor te geven? Op deze wijze ontstaan ook eerste indicaties van verschillende risicoprofielen per regio.

3.1 Demografie en verwachte ontwikkeling

De vergelijking tussen vastgoedvoorraden en demografie wordt relevanter als rekening wordt gehouden met leeftijdsgroepen. Het maatschappelijke vastgoed huisvest namelijk voorzieningen die specifieke doelgroepen bedient, en die hangen samen met de leeftijdsopbouw van de bevolking. Voor het gebruik van onderwijsgebouwen is bijvoorbeeld met name de leeftijdsgroep < 25 jaar relevant. Voor de zorg geldt dat daar juist het meest beroep op wordt gedaan in de leeftijdsgroep > 75 jaar.

De leeftijdsopbouw van de provinciale bevolking zal, onder invloed van de vergrijzing, naar verwachting veranderen. Tabel 15 geeft op basis van gegevens van de provincie de verdeling weer van inwoners naar leeftijd.

Leeftijdsklassen	2016	2025		2030	
0 t/m 4 jaar	104.323	107.717	+3,3%	109.199	+1,4%
5 t/m 14 jaar	234.906	215.759	-8,2%	219.063	+1,5%
15 t/m 24 jaar	250.566	237.546	-5,2%	221.171	-6,9%
25 t/m 44 jaar	471.745	469.113	-0,6%	478.789	+2,1%
45 t/m 64 jaar	584.924	550.572	-5,9%	509.926	-7,4%
65 t/m 74 jaar	220.449	247.766	+12,4%	266.599	+7,6%
75+	162.867	228.329	+40,2%	261.235	+14,4%
Totaal	2.029.780	2.056.802	+1,3%	2.065.982	+0,4%

Tabel 15 Provinciale prognose Gelderland per leeftijdscategorie, bron provincie Gelderland

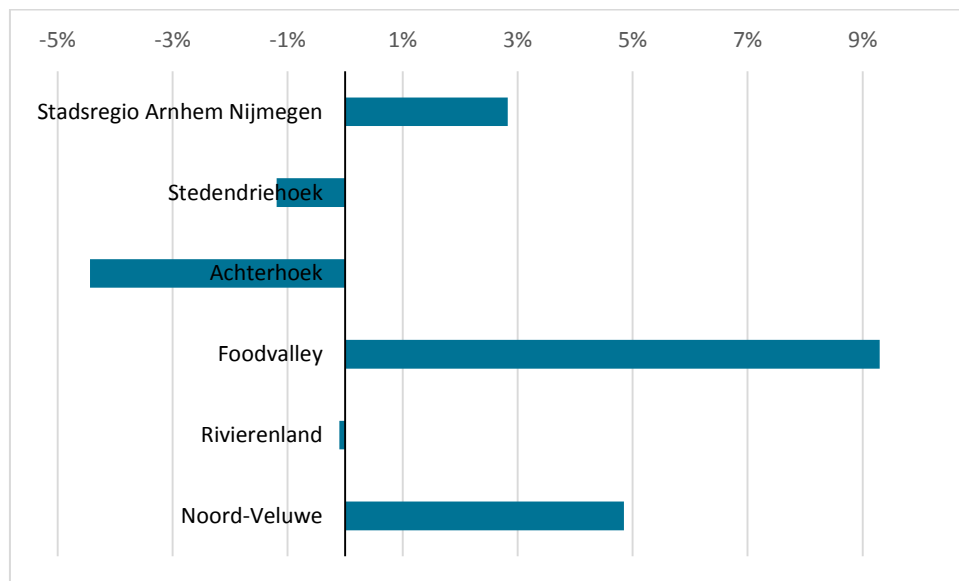


De verwachting is dat het totale inwonertal van de provincie Gelderland tot en met 2030 zal groeien. Tussen 2025 en 2030 is wel een afvlakking van de groei waar te nemen. Demografische ontwikkelingen na 2030 zijn buiten beschouwing gelaten. De veranderende leeftijdsopbouw in de provincie is van belang voor het toekomstige gebruik van het maatschappelijke vastgoed.

De groep onder de 25 jaar zal richting 2030 krimpen, tussen 2016 en 2025 sneller dan tussen 2025 en 2030. Binnen de groep jongeren ontwikkelen de leeftijdscohorten zich verschillend. Het aantal kinderen tot en met 4 jaar blijft stabiel. De groep 5 tot en met 14 jarigen krimpt tot 2025 en stabiliseert in 2030. De groep jongeren die het hardst terugloopt zijn de 15 tot en met 24 jarigen. Het aantal inwoners tussen de 25 en 44 jaar, ouders van jonge kinderen, blijft tot 2025 stabiel en groeit zelfs een beetje richting 2030. Een groep die komende jaren gaat krimpen zijn de 45 tot 64 jarigen. Dit cohort bevat nog een deel van de "babyboomgeneratie" (geboren tussen 1945 en 1955) die de komende jaren doorschuiven naar 65+. Een ander deel van de "babyboomers" bevindt zich al in dit cohort en zal de komende jaren doorstromen naar 75+. Dit is duidelijk terug te zien in de prognose. De groep 75+'ers maakt met een toename van 40% tussen 2016 en 2025 een enorme groei door. Tussen 2025 en 2030 is de groei van deze groep nog steeds omvangrijk maar veel lager dan in de voorgaande periode.

Regionale verschillen in de prognose en demografische opbouw

In navolgende paragrafen wordt verder ingegaan op regionale verschillen in de demografische prognose en de relatie met maatschappelijke vastgoedvoorraden. Figuur 8 geeft een overzicht van de verwachte bevolkingsgroei of krimp per regio.



Figuur 8 Ontwikkeling inwonertal (2016 vs. 2030) per regio, bron provincie Gelderland

Er zijn per regio duidelijke verschillen in de verwachte ontwikkeling van het inwonertal. De Foodvalley zal in 2030 dankzij de gemeenten Ede, Barneveld en Wageningen iets meer dan 9% groeien. Ook de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de Noord-Veluwe zullen, naar verwachting, in 2030 meer inwoners hebben dan in 2016. Het inwonertal van Rivierenland blijft de komende jaren stabiel. De Achterhoek zal echt te maken krijgen met bevolkingskrimp (-4,4%). Zowel bevolkingsgroei als krimp hebben gevolgen voor de vraag naar maatschappelijk vastgoed. Daarnaast zijn ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw sterk van invloed op de vraag naar bepaalde typen maatschappelijk vastgoed, zoals vastgoed met een zorg- of onderwijsfunctie.

In de tabellen 16 en 17 wordt per regio de bevolkingsopbouw van 2016 vergeleken met de verwachte opbouw in 2030.

Leeftijdsklassen	Stadsregio Arnhem Nijmegen	Stedendriehoek	Achterhoek	Foodvalley	Rivierenland	Noord- Veluwe
0 t/m 4 jaar	5%	5%	5%	6%	5%	6%
5 t/m 14 jaar	11%	11%	11%	13%	13%	12%
15 t/m 24 jaar	13%	11%	11%	14%	12%	12%
25 t/m 44 jaar	25%	21%	21%	24%	23%	23%
45 t/m 64 jaar	28%	30%	31%	26%	30%	28%
65 t/m 74 jaar	10%	12%	12%	10%	11%	11%
75+	8%	9%	9%	8%	7%	8%
Totaal	706.360	314.890	297.751	254.779	255.209	200.791

Tabel 16 Regionale bevolking in 2016, bron provincie Gelderland

Leeftijdsklassen	Stadsregio Arnhem Nijmegen	Stedendriehoek	Achterhoek	Foodvalley	Rivierenland	Noord- Veluwe
0 t/m 4 jaar	5%	5%	5%	6%	5%	6%
5 t/m 14 jaar	10%	10%	10%	12%	11%	12%
15 t/m 24 jaar	11%	10%	9%	13%	10%	11%
25 t/m 44 jaar	25%	21%	21%	24%	23%	22%
45 t/m 64 jaar	24%	26%	26%	22%	26%	25%
65 t/m 74 jaar	12%	14%	15%	11%	13%	12%
75+	12%	14%	15%	12%	12%	13%
Totaal	726.355	311.136	284.547	278.464	254.951	210.529

Tabel 17 Verwachte regionale bevolking in 2030, bron provincie Gelderland

Met de huidige demografische samenstelling heeft Foodvalley naar verhouding de meeste jongeren, vooral de groep 15 tot en met 24 jarigen is relatief groot. Dit is te verklaren door de grote hoeveelheid studenten in Wageningen. De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft een minder groot aandeel jongeren. Arnhem en Nijmegen hebben veel jonge inwoners maar de rest van de Stadsregio een stuk minder. De Achterhoek is de meest vergrijsde regio, gevolgd door de Stedendriehoek. De Noord-Veluwe heeft naar verhouding de minste 75+'ers.

Wanneer de voorspelde demografische samenstelling in 2030 vergeleken wordt met 2016 valt op dat het aandeel 0 tot en met 4 jarigen gelijk blijft en het aandeel 75+'ers overal sterk toeneemt. Ondanks dat het aandeel 0 tot 4 jarigen gelijk blijft ontgroenen alle regio's, het aandeel jongeren (<25) neemt af. In de Achterhoek (-3,6%) en de Noord-Veluwe (-3,8%) is de ontgroening het sterkst. In de Foodvalley gaat dit het minst snel (-1,9%). Naast ontgroening is er ook in alle regio's sprake van vergrijzing, een toename van 75+'ers. De Achterhoek kent de grootste toename (+5,5%) ten opzichte van 2016.

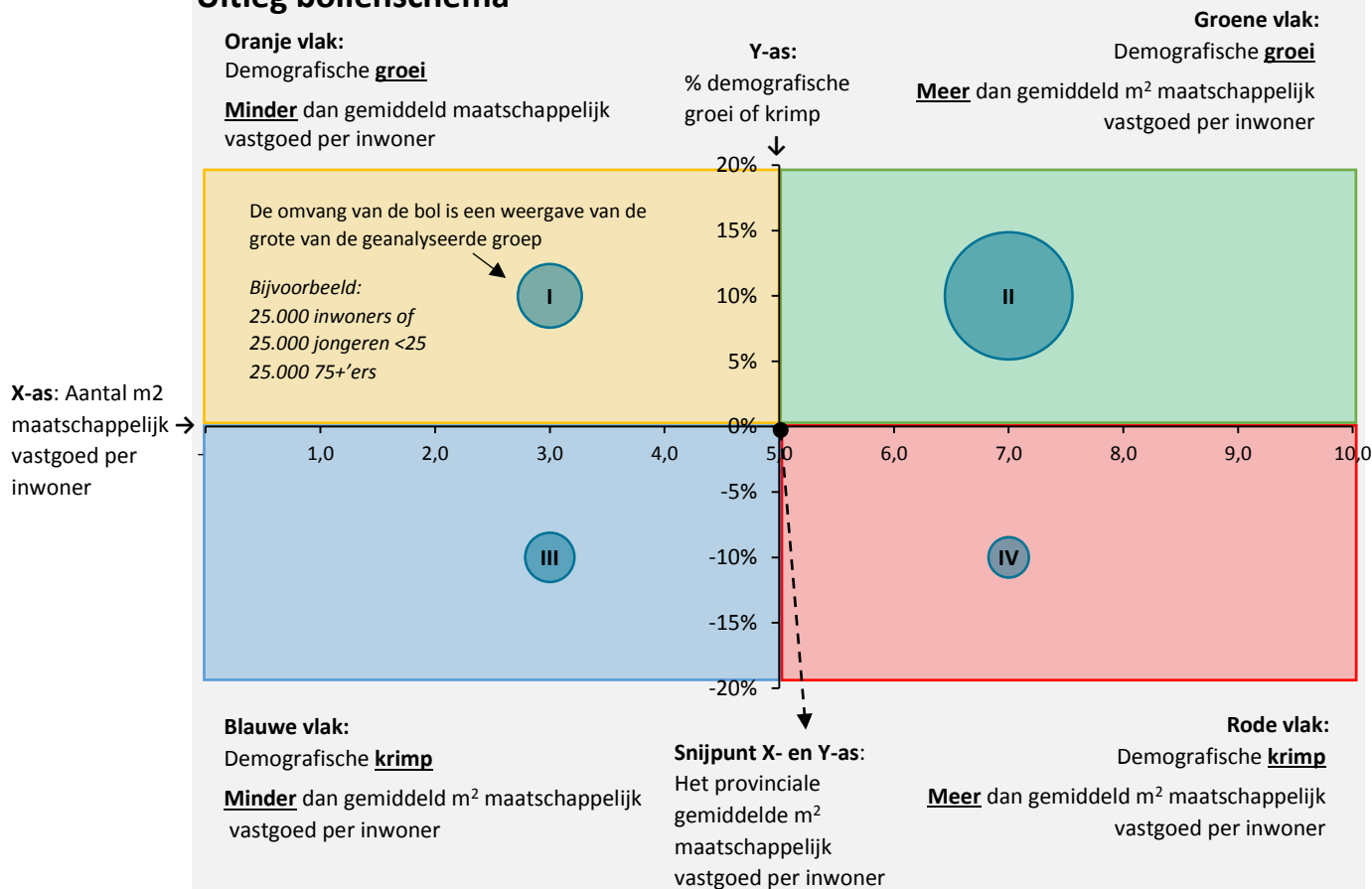
In de Noord-Veluwe is de toename bijna net zo groot (+5,4%), in 2016 was dit nog de regio met het kleinste aandeel 75+'ers. In paragraaf 3.2 worden de regionale verschillen in demografisch ontwikkeling afgezet tegen het maatschappelijk vastgoed in de regio.

3.2 Regionale vergelijking maatschappelijk vastgoed en demografie

Het profiel van deelmarkten en/of –regio's verschilt wanneer demografie en bouwvoorraden naast elkaar worden gezet. Een onderlinge vergelijking laat zien of regio's in bepaalde deelmarkten relatief veel of juist relatief weinig bouwvoorraad hebben. Het gaat daarbij niet alleen om absolute voorraden, maar ook om de verhouding ten opzichte van het aantal inwoners. Het demografisch perspectief helpt bij de interpretatie. Dat betreft ook voor de verwachte demografische ontwikkeling. Voor het onderwijs is het verwachte groei van de jongere leeftijdsgroepen bijvoorbeeld een waardevolle indicator voor de toekomstige behoefte aan schoolgebouwen. Zoals duidelijk is gemaakt, bestaan regionale verschillen in de verwachte bevolkingsgroei per leeftijdsgroepen.

Om de resultaten overzichtelijk weer te geven en vergelijkbaar te maken, is voor iedere regio het relatieve aantal m² maatschappelijk vastgoed per gemeente weergegeven in een bollenschema. Naast het totale aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner worden onderwijsvastgoed (t.o.v. inwoners jonger dan 25) en zorgvastgoed (t.o.v. inwoners ouder dan 75) afzonderlijk geanalyseerd. In deze paragraaf worden per deelmarkt twee sprekende voorbeeldregio's uitgelicht. De bollenschema's van de overige regio's zijn terug te vinden in de bijlagen 3 tot en met 5. In navolgend kader wordt eerst een uitleg gegeven van het gebruikte "bollenschema".

Uitleg bollenschema



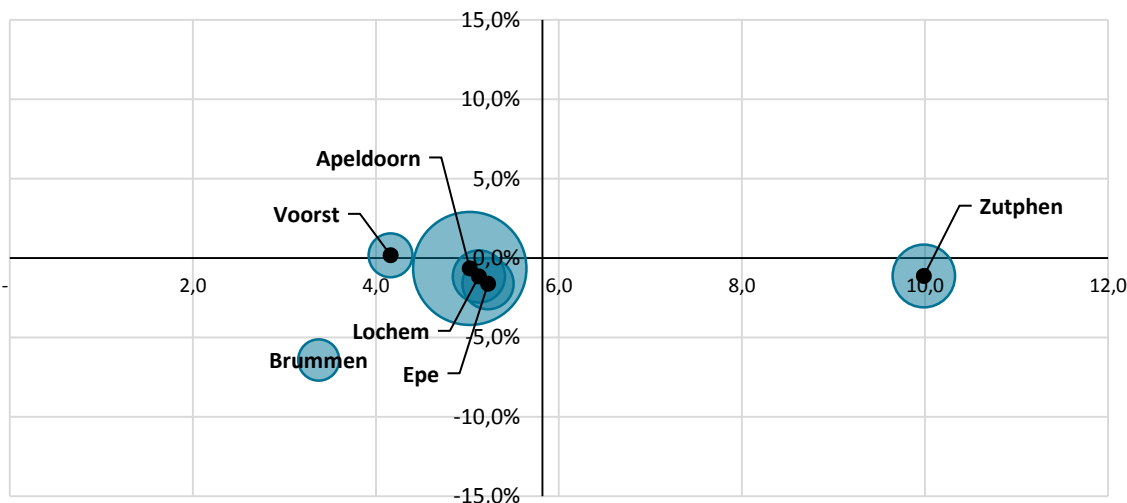
Voorbeeld: Gemeente I heeft 25.000 inwoners, het inwonerstal zal toenemen (+10%) en het heeft minder dan gemiddeld m² maatschappelijk vastgoed per inwoner (3,0). Gemeente IV heeft 10.000 inwoners, het inwonerstal zal afnemen (-10%) en het heeft meer dan gemiddeld m² maatschappelijk vastgoed per inwoner (7,0)

Een bovengemiddeld aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner kan verschillende redenen hebben. Er kan sprake zijn van een gemeente met naar verhouding veel maatschappelijk vastgoed (er worden veel m² gebruikt of er staan m² leeg). Vaak betekent het dat mensen van buiten de gemeente ook gebruik maken van het maatschappelijk vastgoed. Het vastgoed vervuld dan een regionale functie (bijvoorbeeld ziekenhuizen, verpleeghuizen of universiteiten).

Maatschappelijk vastgoed in relatie tot demografische ontwikkeling

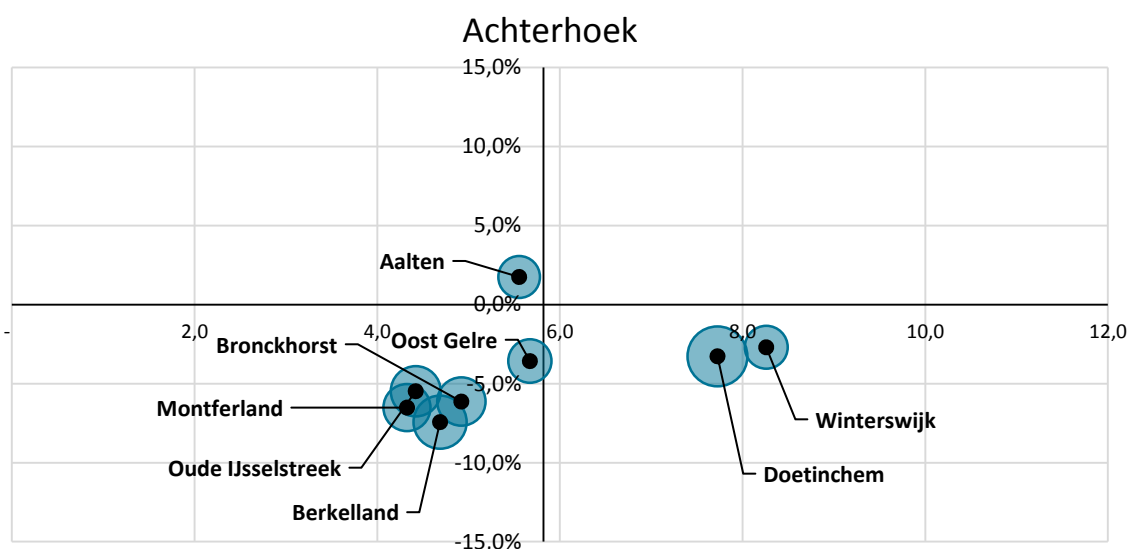
Om de gemeenten met elkaar te kunnen vergelijken, wordt het totaal aantal m² maatschappelijk vastgoed afgezet tegen het totaal aantal inwoners. In deze paragraaf wordt nog geen onderscheid gemaakt naar type maatschappelijk vastgoed en/of leeftijdsklassen. Er wordt gekeken naar de totalen. In het “kader uitleg bollenschema” wordt de methodiek uitgelegd. Het snijpunt op de horizontale as is het gemiddelde aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner in Gelderland (5,8 m²). Figuur 9 laat het bollenschema zien van de Stedendriehoek. De bollenschema's van de andere regio's zijn opgenomen in de bijlage 2.

Stedendriehoek



Figuur 9 Bollenschema Stedendriehoek: Vierkante meters maatschappelijk vastgoed per inwoner in relatie tot demografische ontwikkeling

Het inwonertal van de Stedendriehoek lijkt richting 2030 redelijk stabiel te blijven. Alleen Brummen zal naar verwachting te maken krijgen met wezenlijke (-6,5%) bevolgingskrimp. Hier staat tegenover dat het een gemeente is met relatief weinig m² maatschappelijk vastgoed per inwoner. Zutphen scoort binnen de regio het hoogst op het aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner (10,0 m²). Dit komt door de vele m² maatschappelijk vastgoed t.o.v. een relatief klein aantal inwoners. Zutphen is met ongeveer 48.000 inwoners niet de grootste gemeente, maar wel één met een regionale functie op het gebied van (voortgezet) onderwijs, kunst (Hanze hal en hof), rechtspraak (rechtbank en gevangenis) en zorg (Gelre ziekenhuizen).



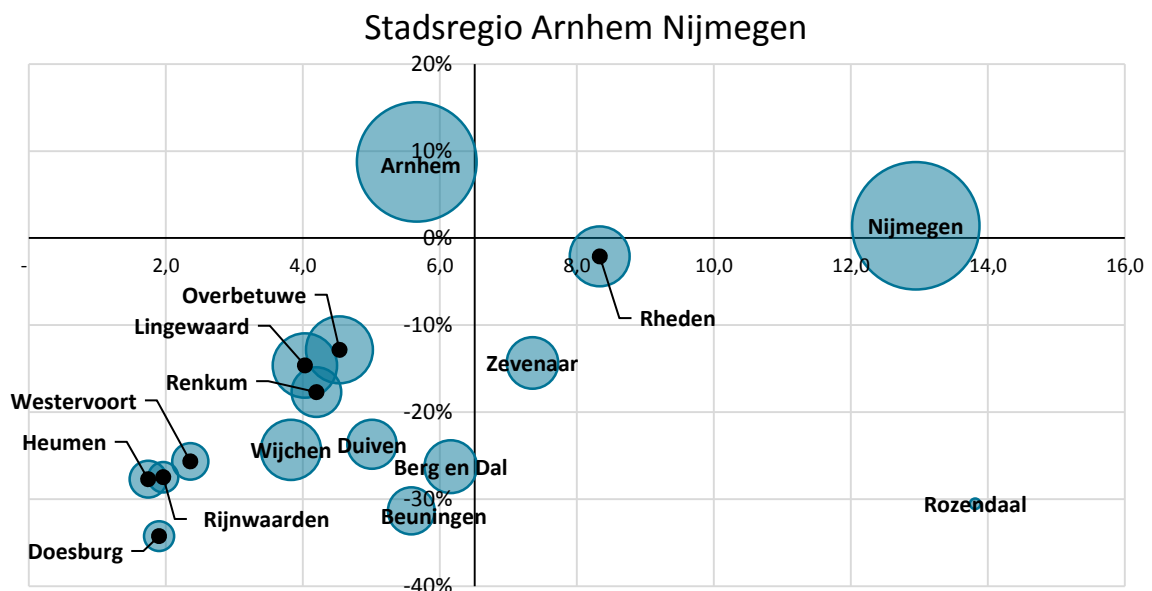
Figuur 10 Bollenschema Achterhoek: Vierkante meters maatschappelijk vastgoed per inwoner in relatie tot demografische ontwikkeling

De Achterhoek wordt aangeduid als krimpregio. De afgelopen jaren is het aantal inwoners teruggelopen en de verwachting is dat de krimp de komende jaren zal doorzetten. De kleine toename in Aalten (+1,7%) valt op. Deze kleine plus kan in de praktijk nog neutraal of een kleine min worden. De gemeenten: Bronckhorst, Montferland, Oude IJsselstreek en Berkelland (meer dan 5% krimp) hebben minder dan gemiddeld m² meters maatschappelijk vastgoed per inwoner. Zoals gezegd is het snijpunt op de horizontale as het gemiddelde aantal m² maatschappelijk vastgoed per inwoner in Gelderland (5,8 m²). Doetinchem en Winterswijk zullen volgens de prognose een kleine bevolkingskrimp doormaken. Beide gemeenten hebben relatief veel m² maatschappelijk vastgoed per inwoner. Doetinchem is de grootste kern van de regio en vervuld op verschillende vlakken (zorg, cultuur en onderwijs) een regionale functie. Winterswijk scoort voornamelijk hoog dankzij de regionale functie die het Streekziekenhuis Koningin Beatrix vervuld. De bollenschema's van de andere regio's zijn opgenomen in de bijlage 2.

Onderwijsvastgoed in relatie tot de ontwikkeling van het aantal jongeren

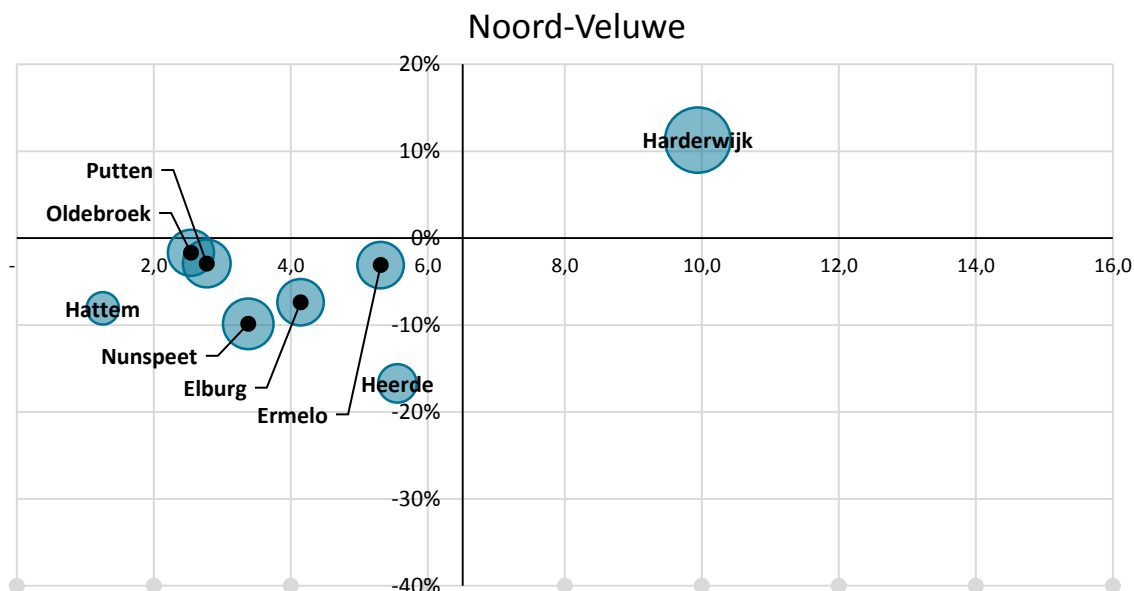
In de vorige paragraaf is de totale voorraad maatschappelijk vastgoed afgezet tegen de ontwikkeling van het aantal inwoners. Als verdere verdieping is het interessant om te onderzoeken of de komende jaren in specifieke segmenten knelpunten kunnen ontstaan. Dit wordt gedaan door maatschappelijk vastgoed met een onderwijs en zorgfunctie af te zetten tegen de ontwikkeling van de voornaamste gebruikers van dit vastgoed, jongeren (<25) en ouderen (>75).

Het vastgoed met een onderwijsfunctie wordt afgezet tegen de ontwikkeling van het aantal jongeren (jonger dan 25) in een gemeente. Er zijn gemeenten met een teruglopend aantal jongeren en een bovengemiddelde hoeveelheid vastgoed met een onderwijsfunctie. De kans bestaat dat dit in de toekomst voor leegstand zal zorgen. Andersom zijn een aantal gemeenten in de Foodvalley (bijlage 3) met een groeiend aantal jongeren en een minder dan gemiddeld aantal m² onderwijsvastgoed per jongere. Theoretisch kunnen hier tekorten ontstaan. Of dit daadwerkelijk gebeurt moet in de praktijk nog blijken. In Gelderland is het gemiddelde aantal vierkante meters vastgoed met een onderwijsfunctie per inwoner jonger dan 25 jaar 6,5 m² (zie kader uitleg bollenschema voor meer informatie). Dit is in figuur 12 het snijpunt van de horizontale met de verticale as. De groei of krimp van de groep jongeren is bepaald door het aantal inwoners jonger dan 25 in 2016 te vergelijken met het aantal in 2030. Figuur 12 laat het bollenschema zien van de Stadsregio Arnhem Nijmegen en figuur 13 die van de Noord-Veluwe.



Figuur 11 Bollenschema Stadsregio Arnhem Nijmegen: Vierkante meters onderwijsvastgoed per inwoner <25 jaar in relatie tot demografische ontwikkeling van inwoners <25 jaar

Volgens de prognose zullen in de Stadsregio alleen Arnhem en Nijmegen, een toename van het aantal jongeren (<25 jaar) doormaken. In Rheden blijft het aantal stabiel en in de rest van de gemeenten zal het aantal jongeren in 2030 teruglopen. Gemeenten zonder voortgezet onderwijs hebben het minste onderwijsvastgoed per inwoner (Doesburg, Heumen, Rijnwaarden en Westervoort). Dit zijn ook gelijk de gemeenten met de kleinste hoeveelheid inwoners jonger dan 25 jaar. In de gemeente Beuningen is ook geen voortgezet onderwijs, maar wel een grote hoeveelheid vierkante meters primair onderwijs. Binnen de regio heeft Rozendaal verreweg het minste jonge inwoners. De gemeente heeft echter wel een basisschool en een locatie voor voortgezet onderwijs (het Rhedens). Vooral het voortgezet onderwijs is de oorzaak dat Rozendaal zo hoog scoort op het relatieve aantal vierkante meter onderwijsvastgoed. Veel van de kinderen die op deze school zitten zullen uit omliggende gemeenten, zoals Rheden of Arnhem, komen. Hierdoor wordt in verhouding een grote hoeveelheid vierkante meter vastgoed gedeeld door een kleine groep jongeren uit de eigen gemeente. Zevenaar scoort bovengemiddeld dankzij het Liemers college (voortgezet onderwijs), dat veel vierkante meters onderwijsvastgoed (drie locaties) bezit in de gemeente. Ook de gemeente Rheden scoort hoog op het aantal vierkanter meter onderwijsvastgoed per jongere. Dit komt voornamelijk door het voortgezet onderwijs in Velp en Dieren. Net als in Zutphen zorgt de regionale functie voor een hoog cijfer. Arnhem scoort rond het gemiddelde. Het lijkt er op dat veel van de onderwijsinstellingen inwoners uit de gemeente zelf bedienen (in mindere mate een regionale functie). Nijmegen heeft, dankzij de Radboud Universiteit een duidelijke regionale functie.

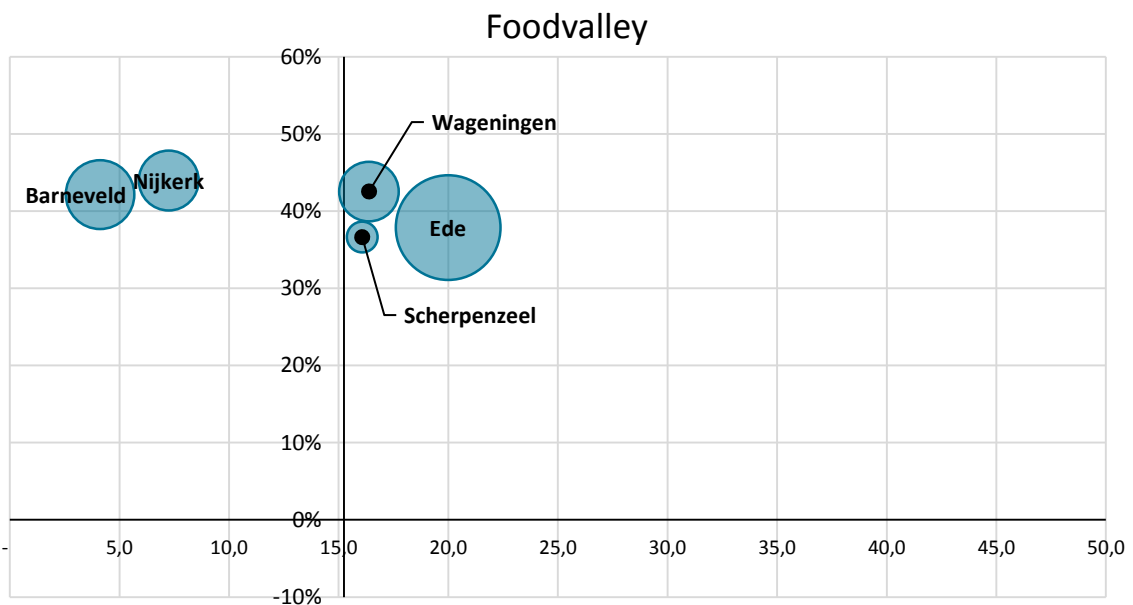


Figuur 12 Bollenschema Noord-Veluwe: Vierkante meters onderwijsvastgoed per inwoner <25 jaar in relatie tot demografische ontwikkeling van inwoners <25 jaar

Uitgezonderd van Harderwijk krijgen alle gemeenten in de Noord-Veluwe, naar verwachting, te maken met een teruglopend aantal jongeren. In de gemeenten links van het gemiddelde is in beperkte mate middelbaar onderwijs beschikbaar. Hiervoor gaat men naar Harderwijk of grotere kernen net buiten de regio (bijvoorbeeld Zwolle). Ermelo (Christelijk College Groevenbeek) en Heerde (de Noordgouwe) hebben beide een grote middelbare school die, naar het lijkt, vooral onderwijs biedt aan kinderen uit de eigen gemeente. Harderwijk lijkt op het gebied van onderwijs een regionale functie te hebben (SGR Levant en het Morgen college). De schema's voor de overige regio's zijn opgenomen in bijlage 3.

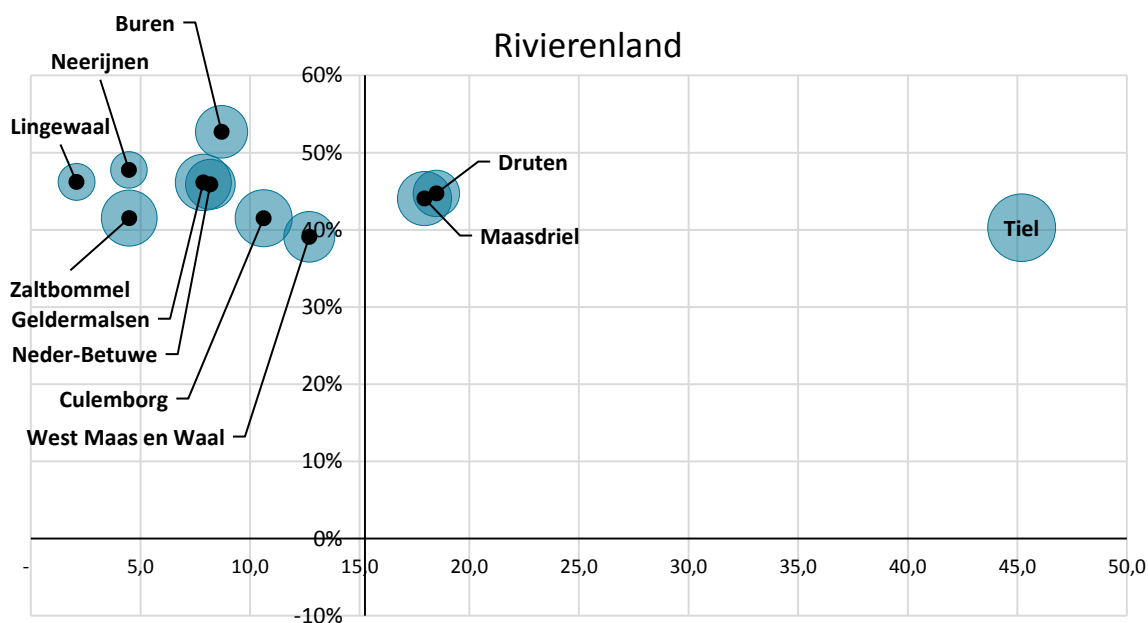
Zorgvastgoed in relatie tot de ontwikkeling van het aantal ouderen

In de vorige paragraaf werden vierkante meters onderwijsvastgoed afgezet tegen de ontwikkeling van het aantal jongeren. Hetzelfde is gedaan voor vastgoed met een gezondheidszorgfunctie in relatie tot ouderen (75+). Op deze manier wordt ook voor deze doelgroep inzichtelijk gemaakt of, en zo ja waar, knelpunten kunnen ontstaan. Alle gemeenten in de provincie zien richting 2030 een toename van het aantal ouderen. Het gemiddelde aantal vierkante meters vastgoed met een gezondheidszorgfunctie per inwoner ouder dan 75 jaar in Gelderland is 15,2 m² (Snijpunt x-as). Figuur 13 laat het bollenschema zien van de Foodvalley en figuur 14 die van Rivierenland. De schema's voor de overige regio's zijn opgenomen in de bijlage 4.



Figuur 13 Bollenschema Foodvalley: Vierkante meters zorgvastgoed per inwoner >75jaar in relatie tot demografische ontwikkeling van inwoners >75 jaar

In de Foodvalley neemt het aantal ouderen richting 2030 sterk toe. Het hoge aantal m² gezondheidszorg vastgoed per inwoner ouder dan 75 in Ede, kan verklaard worden door de regionale functie van een aantal instellingen⁹ in de gemeente. Dat Wageningen en Scherpenzeel boven gemiddeld scoren is te herleiden naar een aantal grote verpleeghuizen¹⁰ in de gemeenten.



Figuur 14 Bollenschema Rivierenland: Vierkante meters zorgvastgoed per inwoner >75jaar in relatie tot demografische ontwikkeling van inwoners >75 jaar

Ook Rivierenland zal naar verwachting verder vergrijzen. In Maasdriel, Druten en Tiel staat meer dan gemiddeld vierkante meters zorgvastgoed per inwoner ouder dan 75 jaar. In Maasdriel komt het bovengemiddelde aantal door de aanwezigheid van twee grote verpleeghuizen (het Zonneliend en de Lindeboom). In Druten zorgt de Polikliniek CWZ hier voor. Tiel scoort het hoogste van de hele provincie. Dit is te verklaren door het Ziekenhuis Rivierenland Tiel met een duidelijk regionale functie. Daarnaast bevindt zich in Tiel een groot verzorgingstehuis (SZR Vrijthof). Lingewaal scoort opvallend laag. De verklaring kan zijn dat Lingewaal een kleine gemeente zonder

⁹ Ziekenhuis: Gelderse vallei en zorg voor verstandelijke gehandicapten: Scherenloo

¹⁰ Scherpenzeel: 'Het huis in de wei' zorggroep Ena

Wageningen: 'Oranje Nassau's Oord' en 'Rumah Kita' van zorggroep Zinzia en 'Pieter Pauw' van zorggroep Vilente



grote kernen. Verder liggen een aantal kernen met (zorg)voorzieningen net over de gemeentegrens (o.a. Gorinchem en Leerdam).

Bijlage 1 Maatschappelijk vastgoed per bouwperiode naar regio en gemeente

Stadsregio Arnhem Nijmegen

	bijeenkomstfunctie	onderwijsfunctie	gezondheidszorgfunctie	sportfunctie	Eindtotaal
Stadsregio Arnhem Nijmegen	36%	32%	22%	9%	4.425.474
Arnhem	44%	26%	18%	13%	994.813
Berg en Dal	26%	20%	45%	8%	264.967
Beuningen	30%	27%	35%	9%	144.370
Doesburg	49%	20%	12%	19%	26.621
Duiven	38%	40%	12%	10%	96.463
Heumen	52%	12%	24%	12%	62.805
Lingewaard	38%	31%	19%	12%	167.972
Nijmegen	29%	43%	22%	6%	1.558.485
Overbetuwe	51%	29%	9%	11%	222.727
Renkum	35%	27%	23%	15%	120.942
Rheden	26%	33%	31%	10%	285.079
Rijnwaarden	50%	14%	17%	19%	40.824
Rozendaal	35%	30%	28%	7%	16.104
Westervoort	48%	24%	18%	10%	41.442
Wijchen	58%	24%	6%	12%	182.916
Zevenaar	33%	31%	26%	10%	198.946
Gelderland	36%	32%	21%	10%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar type

	m ² Maatschappelijk vastgoed per inwoner	m ² Onderwijsvastgoed per inwoner jonger dan 25 jaar	m ² Zorgvastgoed per inwoner ouder dan 75 jaar
Stadsregio Arnhem Nijmegen	6,3	7,1	18,2
Arnhem	6,5	5,7	19,7
Berg en Dal	7,7	6,2	32,6
Beuningen	5,7	5,6	28,6
Doesburg	2,4	1,9	2,9
Duiven	3,8	5,0	6,8
Heumen	3,9	1,7	10,1
Lingewaard	3,6	4,0	9,9
Nijmegen	9,2	12,9	32,0
Overbetuwe	4,7	4,5	6,3
Renkum	3,8	4,2	7,1
Rheden	6,5	8,3	15,8
Rijnwaarden	3,7	2,0	8,1
Rozendaal	11,3	13,8	21,0
Westervoort	2,7	2,4	8,2
Wijchen	4,4	3,8	3,7
Zevenaar	6,1	7,4	17,1
Gelderland	5,8	6,5	15,2

Maatschappelijk vastgoed per gemeente per inwoner, naar type



Datum
Maart 2017

Titel
Maatschappelijk Vastgoed in Gelderland

Versie
Eindversie

Blad
43 van 65

	Gemeenten	Overige overheids- instellingen	Non-profitorganisaties of overig	Commerciële bedrijven/ particulieren	Overig	Eindtotaal
Stadsregio Arnhem Nijmegen	13%	1%	51%	22%	13%	4.425.474
Arnhem	14%	5%	47%	26%	8%	994.813
Berg en Dal	7%	0%	40%	9%	44%	264.967
Beuningen	15%	0%	58%	17%	9%	144.370
Doesburg	26%	0%	35%	26%	13%	26.621
Duiven	13%	0%	44%	31%	12%	96.463
Heumen	0%	0%	52%	27%	20%	62.805
Lingewaard	20%	0%	40%	19%	21%	167.972
Nijmegen	10%	0%	59%	19%	12%	1.558.485
Overbetuwe	15%	0%	49%	28%	9%	222.727
Renkum	21%	0%	42%	25%	11%	120.942
Rheden	9%	0%	59%	21%	11%	285.079
Rijnwaarden	12%	0%	52%	30%	7%	40.824
Rozendaal	9%	0%	68%	19%	4%	16.104
Westervoort	15%	0%	48%	19%	19%	41.442
Wijchen	17%	0%	31%	38%	15%	182.916
Zevenaar	19%	0%	49%	17%	15%	198.946
Gelderland	11%	2%	52%	21%	15%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar eigenaar

	t/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 1980	1981 t/m 1993	1994 t/m 2005	2006 t/m 2016	Totaal
Stadsregio Arnhem Nijmegen	19%	25%	16%	14%	12%	14%	4.425.474
Arnhem	26%	28%	10%	14%	9%	13%	994.813
Berg en Dal	20%	27%	7%	10%	14%	21%	264.967
Beuningen	10%	22%	5%	33%	19%	11%	144.370
Doesburg	24%	16%	23%	10%	8%	18%	26.621
Duiven	9%	1%	23%	27%	21%	19%	96.463
Heumen	10%	15%	15%	14%	30%	16%	62.805
Lingewaard	10%	26%	20%	12%	19%	14%	167.972
Nijmegen	17%	28%	19%	14%	10%	11%	1.558.485
Overbetuwe	12%	15%	16%	11%	19%	27%	222.727
Renkum	21%	24%	23%	16%	4%	13%	120.942
Rheden	23%	34%	16%	6%	12%	9%	285.079
Rijnwaarden	20%	14%	17%	19%	23%	7%	40.824
Rozendaal	56%	30%	6%	4%	0%	4%	16.104
Westervoort	25%	5%	18%	29%	14%	8%	41.442
Wijchen	10%	20%	16%	11%	17%	25%	182.916
Zevenaar	18%	14%	39%	4%	8%	17%	198.946
Gelderland	16%	21%	17%	14%	16%	17%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar bouwjaar

	< 100 m ²	100 m ² t/m 999 m ²	1000 m ² t/m 4999 m ²	5000 m ² en groter	Eindtotaal
Stadsregio Arnhem Nijmegen	0%	19%	37%	44%	4.425.474
Arnhem	0%	18%	33%	48%	994.813
Berg en Dal	0%	15%	46%	39%	264.967
Beuningen	1%	17%	45%	37%	144.370
Doesburg	1%	43%	42%	14%	26.621
Duiven	1%	28%	30%	41%	96.463
Heumen	1%	33%	52%	14%	62.805
Lingewaard	0%	26%	41%	33%	167.972
Nijmegen	0%	12%	31%	57%	1.558.485
Overbetuwe	0%	28%	51%	21%	222.727
Renkum	1%	33%	54%	11%	120.942
Rheden	1%	21%	40%	39%	285.079
Rijnwaarden	1%	38%	51%	10%	40.824
Rozendaal	1%	29%	70%	0%	16.104
Westervoort	0%	24%	69%	6%	41.442
Wijchen	0%	27%	43%	30%	182.916
Zevenaar	0%	23%	35%	42%	198.946
Gelderland	0%	23%	39%	38%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar oppervlak

Stedendriehoek

	bijeenkomstfunctie	onderwijsfunctie	gezondheidszorgfunctie	sportfunctie	Eindtotaal
Stedendriehoek	30%	38%	21%	11%	1.775.081
Apeldoorn	29%	41%	20%	10%	789.736
Brummen	49%	18%	17%	16%	70.314
Epe	32%	44%	16%	8%	167.883
Lochem	34%	24%	23%	18%	170.279
Voorst	31%	24%	26%	19%	98.494
Zutphen	25%	40%	24%	11%	478.376
Gelderland	36%	32%	21%	10%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar type

	m ² Maatschappelijk vastgoed per inwoner	m ² Onderwijsvastgoed per inwoner jonger dan 25 jaar	m ² Zorgvastgoed per inwoner ouder dan 75 jaar
Stedendriehoek	5,6	7,8	13,0
Apeldoorn	5,0	7,5	11,5
Brummen	3,4	2,3	5,4
Epe	5,2	8,7	7,9
Lochem	5,1	4,9	10,1
Voorst	4,2	3,7	11,2
Zutphen	10,0	14,1	32,7
Gelderland	5,8	6,5	15,2

Maatschappelijk vastgoed per gemeente per inwoner, naar type

	Gemeenten	Overige overheidsinstellingen	Non-profitorganisaties of overig	Commerciële bedrijven/particulieren	Overig	Eindtotaal
Stedendriehoek	15%	3%	52%	17%	13%	1.775.081
Apeldoorn	17%	5%	50%	16%	12%	789.736
Brummen	16%	0%	38%	36%	10%	70.314
Epe	12%	7%	57%	17%	7%	167.883
Lochem	17%	0%	42%	22%	20%	170.279
Voorst	13%	0%	41%	22%	25%	98.494
Zutphen	15%	1%	61%	12%	11%	478.376
Gelderland	11%	2%	52%	21%	15%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar eigenaar

	t/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 1980	1981 t/m 1993	1994 t/m 2005	2006 t/m 2016	Totaal
Stedendriehoek	16%	14%	20%	14%	16%	19%	1.775.081
Apeldoorn	10%	15%	23%	10%	19%	23%	789.736
Brummen	25%	15%	22%	11%	18%	8%	70.314
Epe	15%	14%	17%	35%	9%	10%	167.883
Lochem	14%	12%	15%	14%	24%	21%	170.279
Voorst	18%	4%	18%	6%	26%	28%	98.494
Zutphen	25%	16%	18%	17%	9%	16%	478.376
Gelderland	16%	21%	17%	14%	16%	17%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar bouwjaar

	< 100 m ²	100 m ² t/m 999 m ²	1000 m ² t/m 4999 m ²	5000 m ² en groter	Eindtotaal
Stedendriehoek	1%	19%	39%	41%	1.775.081
Apeldoorn	0%	14%	34%	52%	789.736
Brummen	1%	50%	47%	2%	70.314
Epe	1%	32%	46%	22%	167.883
Lochem	1%	32%	54%	13%	170.279
Voorst	2%	35%	48%	15%	98.494
Zutphen	0%	12%	38%	50%	478.376
Gelderland	0%	23%	39%	38%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar oppervlak

Achterhoek

	bijeenkomstfunctie	onderwijsfunctie	gezondheidszorgfunctie	sportfunctie	Eindtotaal
Achterhoek	36%	31%	19%	14%	1.708.063
Aalten	34%	29%	22%	15%	151.865
Berkelland	42%	32%	14%	12%	207.903
Bronckhorst	45%	18%	19%	17%	181.428
Doetinchem	26%	43%	21%	11%	435.236
Montferland	51%	23%	10%	16%	151.230
Oost Gelre	39%	31%	15%	15%	168.383
Oude IJsselstreek	38%	32%	15%	15%	174.338
Winterswijk	31%	23%	31%	15%	237.680
Gelderland	36%	32%	21%	10%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar type

	m ² Maatschappelijk vastgoed per inwoner	m ² Onderwijsvastgoed per inwoner jonger dan 25 jaar	m ² Zorgvastgoed per inwoner ouder dan 75 jaar
Achterhoek	5,7	6,5	12,0
Aalten	5,6	5,7	14,0
Berkelland	4,7	5,5	7,2
Bronckhorst	4,9	3,4	9,1
Doetinchem	7,7	12,1	19,0
Montferland	4,3	3,8	4,7
Oost Gelre	5,7	6,2	9,9
Oude IJsselstreek	4,4	5,2	7,1
Winterswijk	8,3	6,9	27,2
Gelderland	5,8	6,5	15,2

Maatschappelijk vastgoed per gemeente per inwoner, naar type



Datum
Maart 2017

Titel
Maatschappelijk Vastgoed in Gelderland

Versie
Eindversie

Blad
48 van 65

	Gemeenten	Overige overheids- instellingen	Non- profitorganisaties of overig	Commerciële bedrijven/ particulieren	Overig	Eindtotaal
Achterhoek	8%	0%	53%	24%	15%	1.708.063
Aalten	5%	0%	53%	24%	19%	151.865
Berkelland	7%	2%	53%	26%	12%	207.903
Bronckhorst	13%	0%	45%	25%	16%	181.428
Doetinchem	7%	0%	58%	23%	11%	435.236
Montferland	12%	0%	40%	32%	16%	151.230
Oost Gelre	4%	0%	52%	22%	22%	168.383
Oude IJsselstreek	5%	0%	54%	22%	19%	174.338
Winterswijk	9%	0%	58%	21%	11%	237.680
Gelderland	11%	2%	52%	21%	15%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar eigenaar

	t/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 1980	1981 t/m 1993	1994 t/m 2005	2006 t/m 2016	Totaal
Achterhoek	19%	20%	15%	14%	16%	15%	1.708.063
Aalten	18%	22%	14%	6%	12%	28%	151.865
Berkelland	18%	29%	17%	13%	13%	10%	207.903
Bronckhorst	30%	21%	12%	12%	12%	13%	181.428
Doetinchem	11%	19%	19%	14%	23%	14%	435.236
Montferland	23%	24%	11%	7%	15%	21%	151.230
Oost Gelre	18%	29%	15%	15%	15%	8%	168.383
Oude IJsselstreek	24%	14%	14%	13%	20%	14%	174.338
Winterswijk	23%	9%	13%	30%	8%	18%	237.680
Gelderland	16%	21%	17%	14%	16%	17%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar bouwjaar

	< 100 m ²	100 m ² t/m 999 m ²	1000 m ² t/m 4999 m ²	5000 m ² en groter	Eindtotaal
Achterhoek	0%	29%	43%	27%	1.708.063
Aalten	0%	35%	47%	17%	151.865
Berkelland	1%	43%	50%	5%	207.903
Bronckhorst	0%	36%	53%	11%	181.428
Doetinchem	0%	17%	36%	47%	435.236
Montferland	1%	33%	52%	14%	151.230
Oost Gelre	1%	27%	49%	23%	168.383
Oude IJsselstreek	0%	37%	38%	25%	174.338
Winterswijk	0%	22%	33%	44%	237.680
Gelderland	0%	23%	39%	38%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar oppervlak

Foodvalley

	bijeenkomstfunctie	onderwijsfunctie	gezondheidszorgfunctie	sportfunctie	Eindtotaal
Foodvalley	38%	37%	17%	9%	1.599.101
Barneveld	49%	37%	5%	9%	300.313
Ede	37%	32%	25%	6%	705.294
Nijkerk	35%	36%	12%	17%	171.169
Scherpenzeel	36%	24%	28%	12%	43.254
Wageningen	32%	47%	12%	9%	379.070
Gelderland	36%	32%	21%	10%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar type

	m ² Maatschappelijk vastgoed per inwoner	m ² Onderwijsvastgoed per inwoner jonger dan 25 jaar	m ² Zorgvastgoed per inwoner ouder dan 75 jaar
Foodvalley	6,3	7,0	14,2
Barneveld	5,5	5,7	4,1
Ede	6,3	6,2	20,0
Nijkerk	4,1	4,8	7,2
Scherpenzeel	4,6	3,4	16,1
Wageningen	10,1	15,4	16,4
Gelderland	5,8	6,5	15,2

Maatschappelijk vastgoed per gemeente per inwoner, naar type

	Gemeenten	Overige overheids- instellingen	Non- profitorganisaties of overig	Commerciële bedrijven/ particulieren	Overig	Eindtotaal
Foodvalley	8%	5%	49%	18%	20%	1.599.101
Barneveld	12%	2%	47%	22%	17%	300.313
Ede	9%	2%	50%	17%	22%	705.294
Nijkerk	4%	0%	52%	21%	23%	171.169
Scherpenzeel	6%	0%	77%	11%	6%	43.254
Wageningen	6%	18%	42%	14%	19%	379.070
Gelderland	11%	2%	52%	21%	15%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar eigenaar

	t/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 1980	1981 t/m 1993	1994 t/m 2005	2006 t/m 2016	Totaal
Foodvalley	11%	18%	15%	12%	22%	22%	1.599.101
Barneveld	6%	11%	21%	13%	11%	38%	300.313
Ede	10%	22%	15%	13%	22%	18%	705.294
Nijkerk	8%	16%	15%	20%	24%	17%	171.169
Scherpenzeel	7%	4%	9%	10%	18%	53%	43.254
Wageningen	18%	17%	12%	8%	27%	18%	379.070
Gelderland	16%	21%	17%	14%	16%	17%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar bouwjaar

	< 100 m ²	100 m ² t/m 999 m ²	1000 m ² t/m 4999 m ²	5000 m ² en groter	Eindtotaal
Foodvalley	0%	20%	39%	41%	1.599.101
Barneveld	1%	25%	50%	25%	300.313
Ede	0%	21%	36%	43%	705.294
Nijkerk	0%	24%	47%	29%	171.169
Scherpenzeel	1%	29%	55%	16%	43.254
Wageningen	0%	12%	29%	60%	379.070
Gelderland	0%	23%	39%	38%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar oppervlak

Rivierenland

	bijeenkomstfunctie	onderwijsfunctie	gezondheidszorgfunctie	sportfunctie	Eindtotaal
Rivierenland	43%	25%	22%	10%	1.209.265
Buren	54%	20%	15%	11%	92.002
Culemborg	51%	22%	16%	11%	125.249
Druten	23%	32%	23%	22%	102.478
Geldermalsen	46%	31%	13%	10%	113.075
Lingewaal	56%	25%	3%	15%	50.583
Maasdriel	46%	16%	31%	6%	96.694
Neder-Betuwe	41%	37%	12%	9%	94.951
Neerijnen	53%	30%	11%	6%	32.596
Tiel	29%	24%	39%	7%	308.110
West Maas en Waal	50%	14%	25%	12%	77.084
Zaltbommel	62%	26%	7%	5%	116.444
Gelderland	36%	32%	21%	10%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar type

	m ² Maatschappelijk vastgoed per inwoner	m ² Onderwijsvastgoed per inwoner jonger dan 25 jaar	m ² Zorgvastgoed per inwoner ouder dan 75 jaar
Rivierenland	4,7	3,9	15,5
Buren	3,6	2,6	8,7
Culemborg	4,5	3,2	10,6
Druten	5,6	6,3	18,5
Geldermalsen	4,3	4,4	7,9
Lingewaal	4,6	3,9	2,1
Maasdriel	4,0	2,3	18,0
Neder-Betuwe	4,1	4,3	8,2
Neerijnen	2,7	2,6	4,5
Tiel	7,5	6,1	45,2
West Maas en Waal	4,2	2,1	12,7
Zaltbommel	4,2	3,4	4,5
Gelderland	5,8	6,5	15,2

Maatschappelijk vastgoed per gemeente per inwoner, naar type

	Gemeenten	Overige overheids- instellingen	Non- profitorganisaties of overig	Commerciële bedrijven/ particulieren	Overig	Eindtotaal
Riverenland	8%	1%	52%	21%	18%	1.209.265
Buren	10%	1%	38%	30%	21%	92.002
Culemborg	8%	0%	53%	16%	23%	125.249
Druten	4%	0%	65%	20%	11%	102.478
Geldermalsen	8%	2%	46%	26%	18%	113.075
Lingewaal	5%	0%	59%	23%	14%	50.583
Maasdriel	12%	0%	41%	13%	35%	96.694
Neder-Betuwe	6%	0%	63%	10%	21%	94.951
Neerijnen	18%	0%	51%	14%	18%	32.596
Tiel	9%	0%	59%	20%	12%	308.110
West Maas en Waal	4%	0%	43%	26%	27%	77.084
Zaltbommel	10%	4%	45%	30%	12%	116.444
Gelderland	11%	2%	52%	21%	15%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar eigenaar

	t/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 1980	1981 t/m 1993	1994 t/m 2005	2006 t/m 2016	Totaal
Riverenland	13%	24%	14%	16%	17%	17%	1.209.265
Buren	18%	20%	12%	13%	21%	16%	92.002
Culemborg	12%	20%	7%	16%	15%	29%	125.249
Druten	10%	23%	15%	18%	16%	19%	102.478
Geldermalsen	17%	15%	12%	19%	25%	12%	113.075
Lingewaal	12%	27%	21%	17%	5%	17%	50.583
Maasdriel	13%	29%	12%	17%	20%	9%	96.694
Neder-Betuwe	10%	13%	12%	17%	21%	27%	94.951
Neerijnen	16%	32%	13%	10%	4%	24%	32.596
Tiel	9%	37%	15%	14%	17%	8%	308.110
West Maas en Waal	18%	19%	23%	11%	12%	17%	77.084
Zaltbommel	18%	9%	12%	23%	12%	25%	116.444
Gelderland	16%	21%	17%	14%	16%	17%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar bouwjaar

	< 100 m ²	100 m ² t/m 999 m ²	1000 m ² t/m 4999 m ²	5000 m ² en groter	Eindtotaal
Riverenland	1%	33%	41%	25%	1.209.265
Buren	1%	52%	41%	6%	92.002
Culemborg	1%	24%	43%	32%	125.249
Druten	1%	29%	55%	16%	102.478
Geldermalsen	2%	44%	46%	9%	113.075
Lingewaal	1%	39%	40%	20%	50.583
Maasdriel	1%	34%	42%	23%	96.694
Neder-Betuwe	0%	31%	53%	16%	94.951
Neerijnen	1%	61%	36%	2%	32.596
Tiel	1%	20%	33%	46%	308.110
West Maas en Waal	1%	45%	48%	6%	77.084
Zaltbommel	0%	35%	34%	30%	116.444
Gelderland	0%	23%	39%	38%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar oppervlak

Noord-Veluwe

	bijeenkomstfunctie	onderwijsfunctie	gezondheidszorgfunctie	sportfunctie	Eindtotaal
Noord-Veluwe	38%	28%	24%	10%	1.097.716
Elburg	44%	22%	17%	17%	136.422
Ermelo	22%	28%	42%	7%	137.469
Harderwijk	32%	40%	23%	5%	356.956
Hatterij	64%	8%	12%	15%	52.457
Heerde	26%	30%	27%	16%	92.398
Nunspeet	49%	19%	26%	7%	157.479
Oldebroek	51%	21%	11%	17%	86.233
Putten	41%	27%	18%	14%	78.302
Gelderland	36%	32%	21%	10%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar type

	m ² Maatschappelijk vastgoed per inwoner	m ² Onderwijsvastgoed per inwoner jonger dan 25 jaar	m ² Zorgvastgoed per inwoner ouder dan 75 jaar
Noord-Veluwe	5,5	5,1	15,7
Elburg	6,0	4,1	13,4
Ermelo	5,2	5,3	20,7
Harderwijk	7,6	9,9	25,0
Hatterm	4,4	1,3	5,6
Heerde	5,0	5,6	14,0
Nunspeet	5,9	3,4	18,6
Oldebroek	3,7	2,5	6,0
Putten	3,2	2,8	7,3
Gelderland	5,8	6,5	15,2

Maatschappelijk vastgoed per gemeente per inwoner, naar type

	Gemeenten	Overige overheidsinstellingen	Non-profitorganisaties of overig	Commerciële bedrijven/particulieren	Overig	Eindtotaal
Noord-Veluwe	8%	2%	56%	20%	14%	1.097.716
Elburg	7%	15%	55%	13%	10%	136.422
Ermelo	6%	0%	69%	11%	14%	137.469
Harderwijk	6%	1%	55%	26%	11%	356.956
Hatterm	9%	0%	54%	27%	10%	52.457
Heerde	15%	0%	48%	14%	22%	92.398
Nunspeet	10%	1%	50%	26%	13%	157.479
Oldebroek	13%	0%	54%	17%	16%	86.233
Putten	0%	0%	59%	18%	22%	78.302
Gelderland	11%	2%	52%	21%	15%	11.814.699

Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar eigenaar

	t/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 1980	1981 t/m 1993	1994 t/m 2005	2006 t/m 2016	Eindtotaal
Noord-Veluwe	12%	17%	20%	18%	18%	16%	1.097.716
Elburg	17%	17%	19%	12%	16%	19%	136.422
Ermelo	11%	13%	31%	8%	14%	23%	137.469
Harderwijk	10%	15%	16%	24%	23%	13%	356.956
Hatterm	18%	22%	6%	14%	22%	17%	52.457
Heerde	9%	16%	34%	14%	12%	15%	92.398
Nunspeet	11%	19%	19%	17%	18%	16%	157.479
Oldebroek	15%	23%	14%	21%	15%	11%	86.233
Putten	9%	22%	22%	20%	10%	18%	78.302
Gelderland	16%	21%	17%	14%	16%	17%	11.814.699

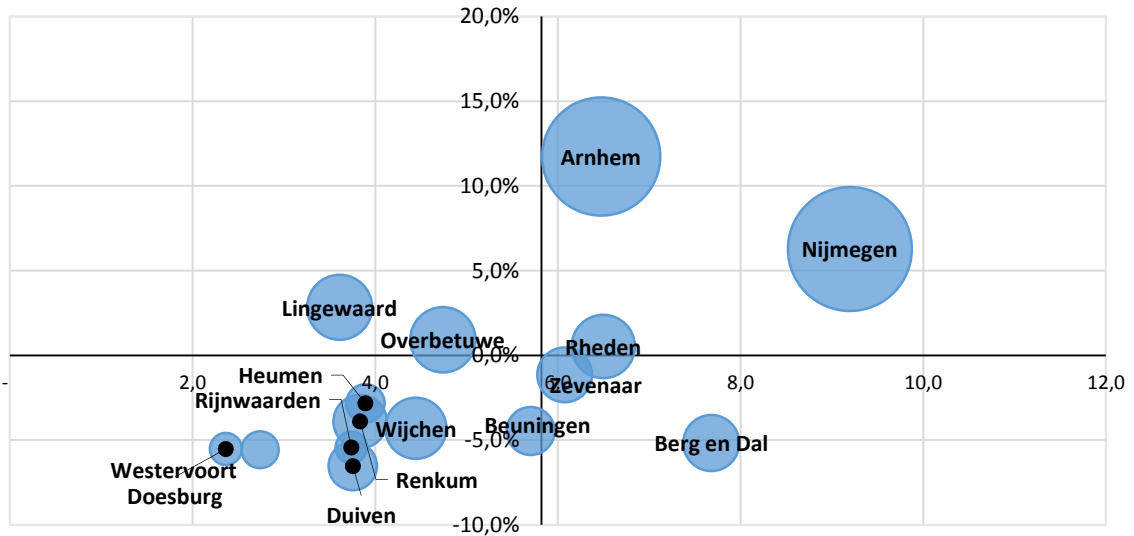
Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar bouwjaar

	< 100 m ²	100 m ² t/m 999 m ²	1000 m ² t/m 4999 m ²	5000 m ² en groter	Eindtotaal
Noord-Veluwe	1%	27%	42%	31%	1.097.716
Elburg	1%	29%	50%	20%	136.422
Ermelo	0%	27%	43%	30%	137.469
Harderwijk	0%	14%	33%	53%	356.956
Hatterm	1%	43%	37%	19%	52.457
Heerde	1%	32%	40%	27%	92.398
Nunspeet	1%	35%	46%	18%	157.479
Oldebroek	1%	42%	53%	4%	86.233
Putten	1%	38%	49%	12%	78.302
Gelderland	0%	23%	39%	38%	11.814.699

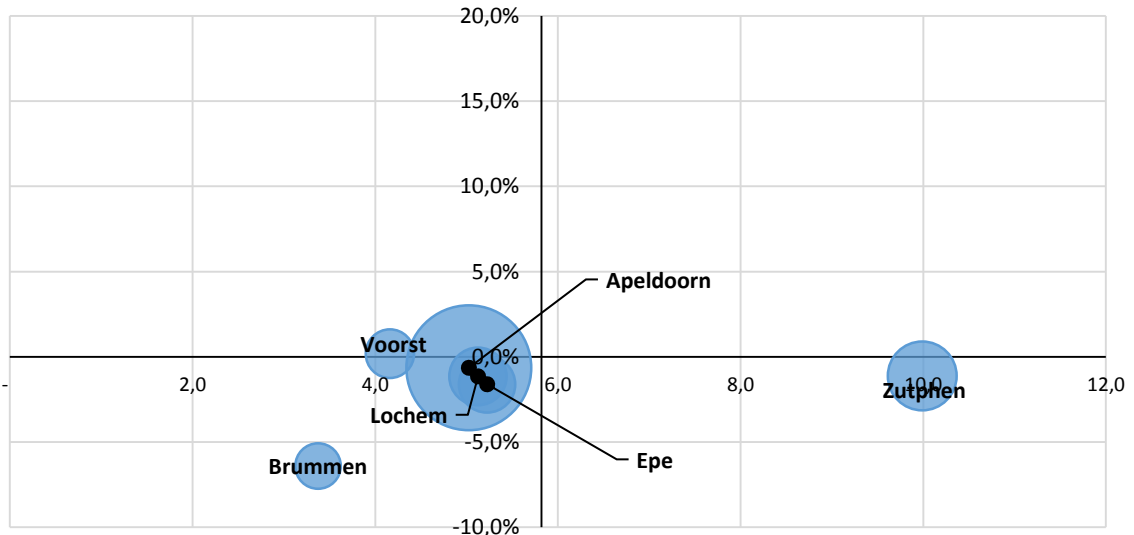
Maatschappelijk vastgoed per gemeente naar oppervlak

Bijlage 2 Bollenschema's: m² maatschappelijk vastgoed t.o.v. totale inwonertal

Stadsregio Arnhem Nijmegen

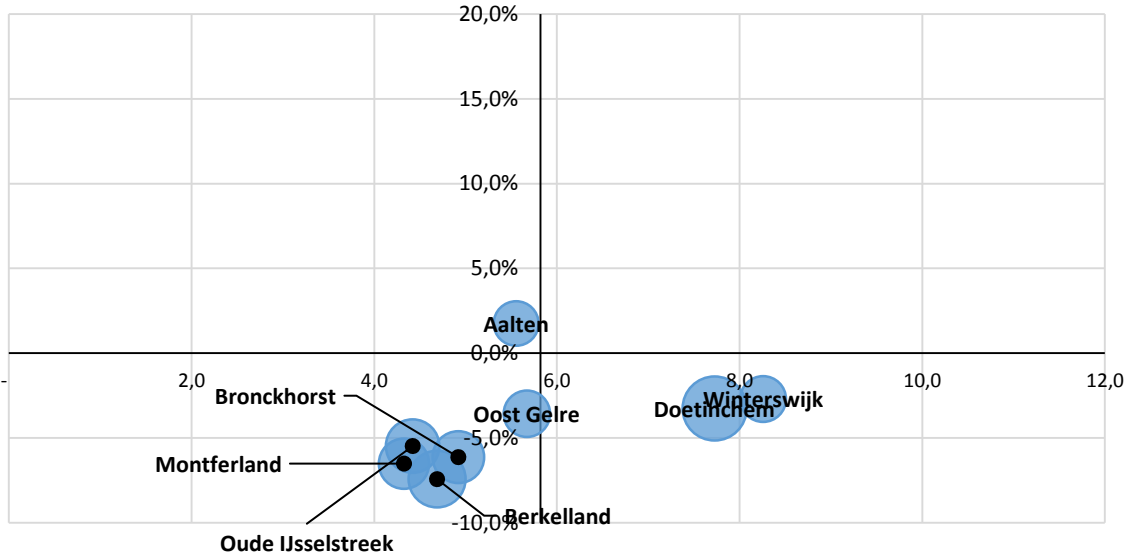


Stedendriehoek

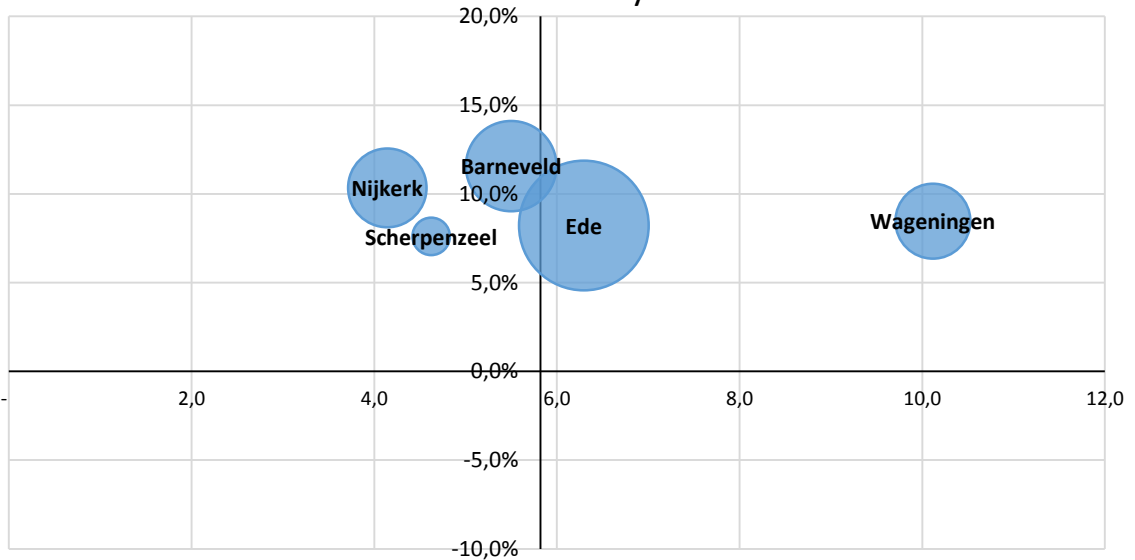




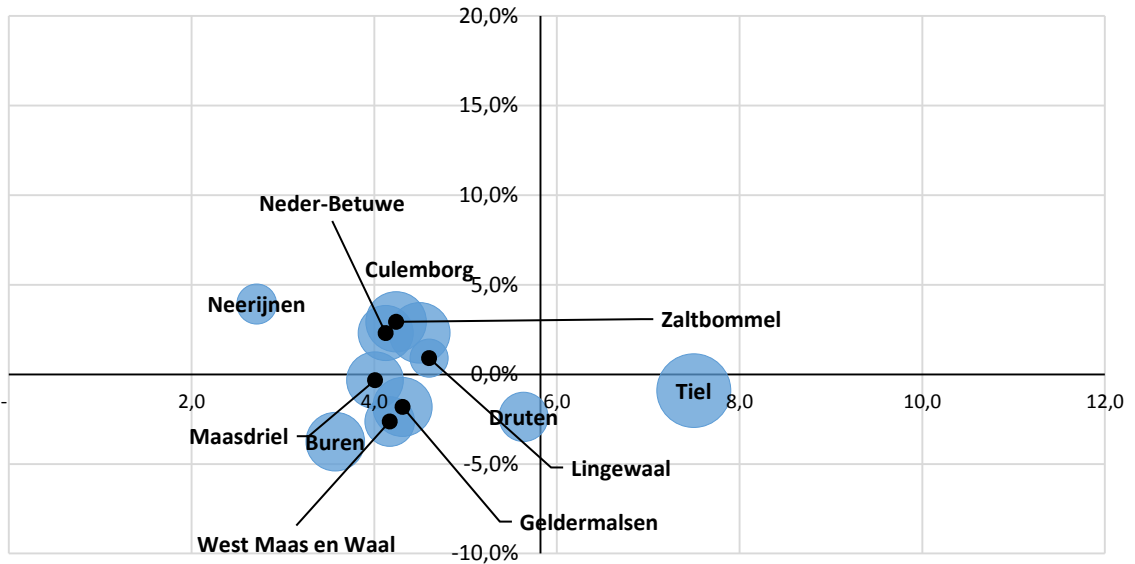
Achterhoek



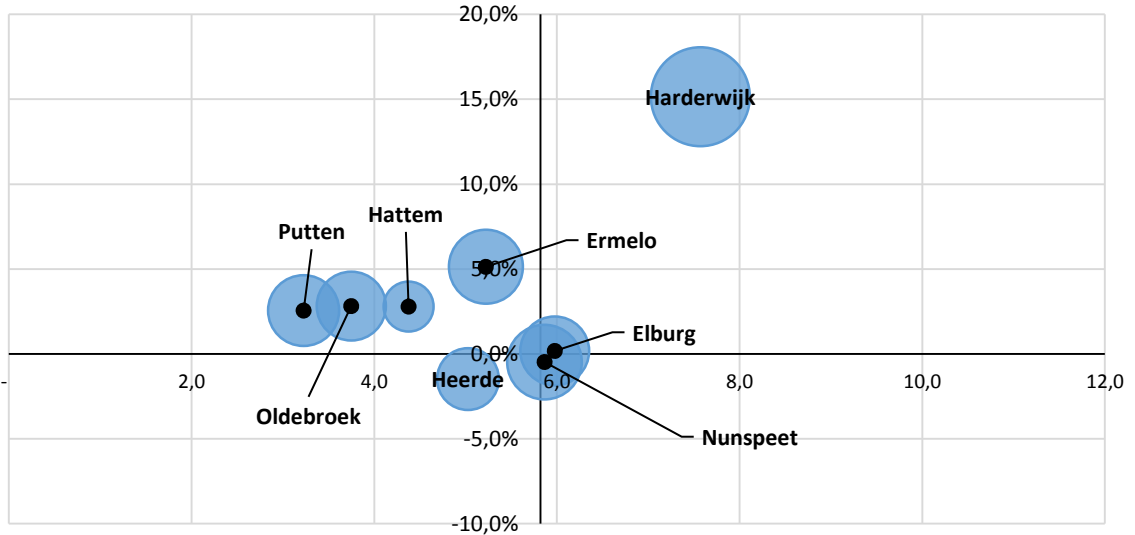
Foodvalley



Rivierenland

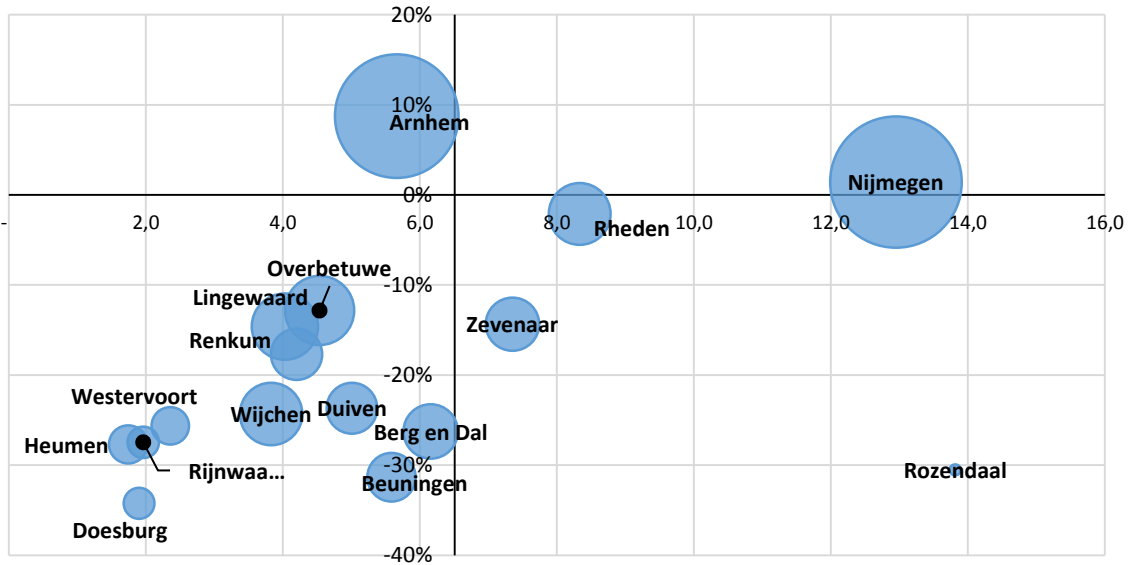


Noord-Veluwe

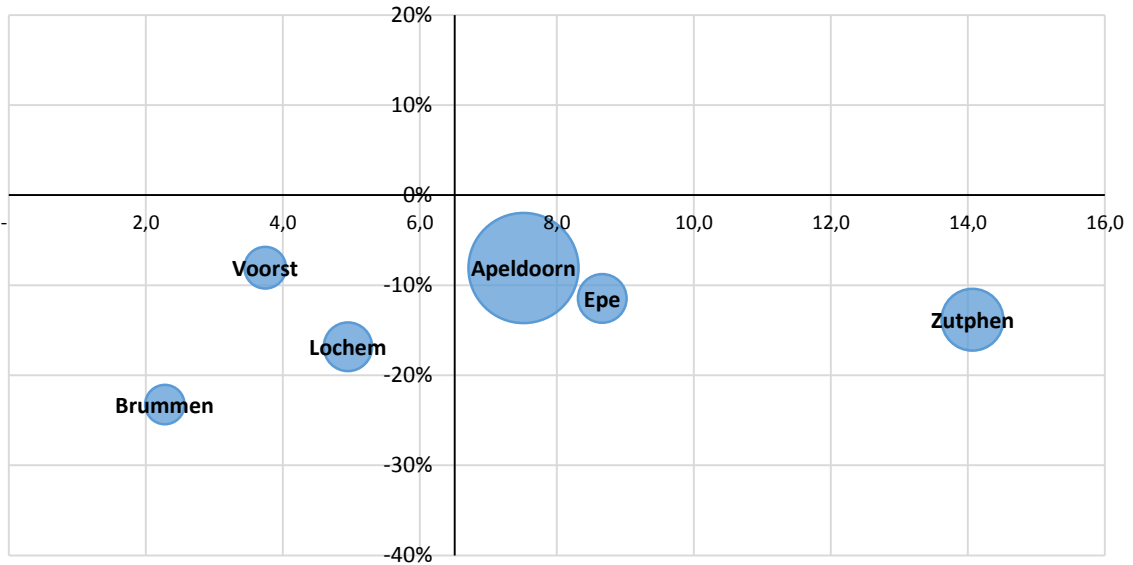


Bijlage 3 Bollenschema's: m² onderwijsvastgoed t.o.v. aantal jongeren

Stadsregio Arnhem Nijmegen

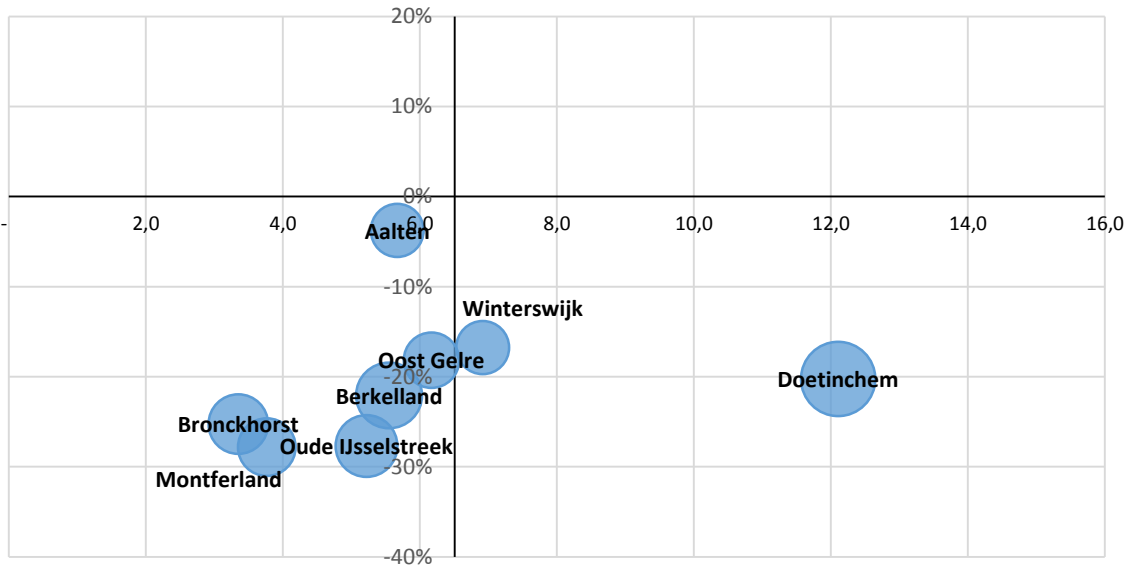


Stedendriehoek

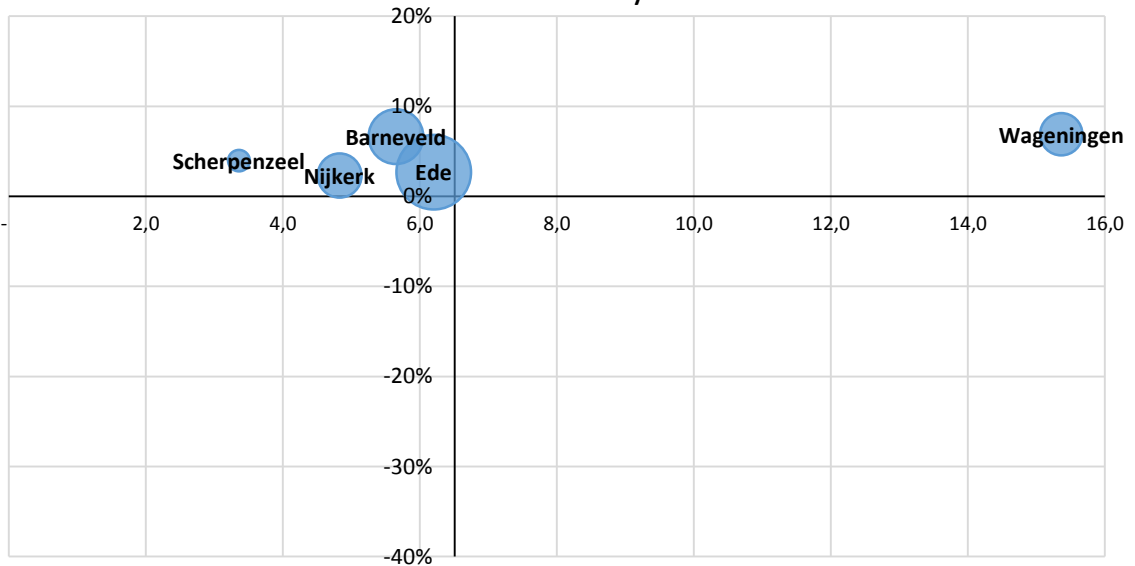




Achterhoek

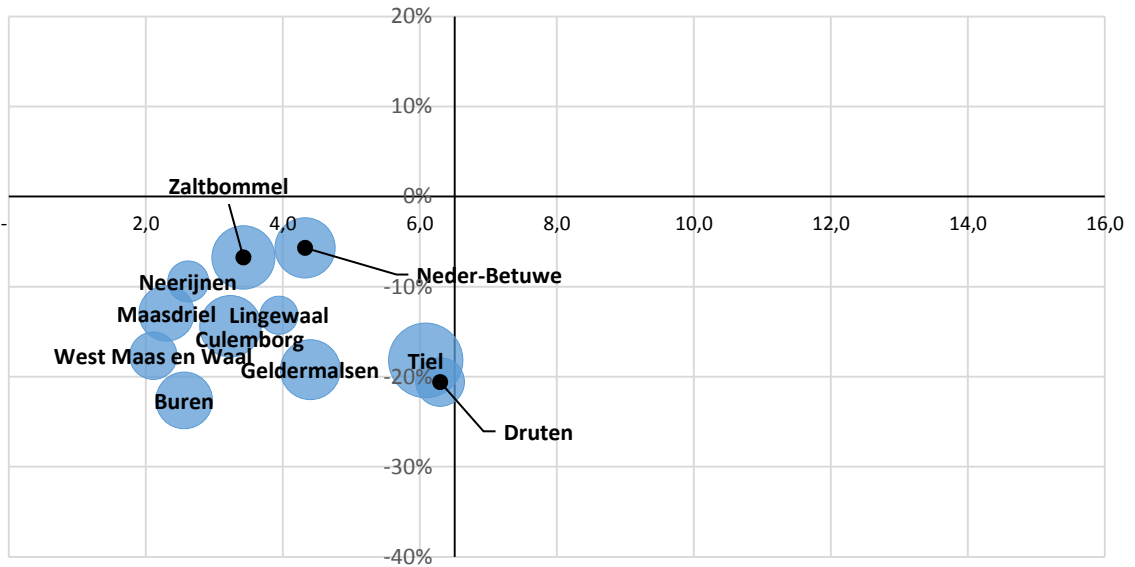


Foodvalley

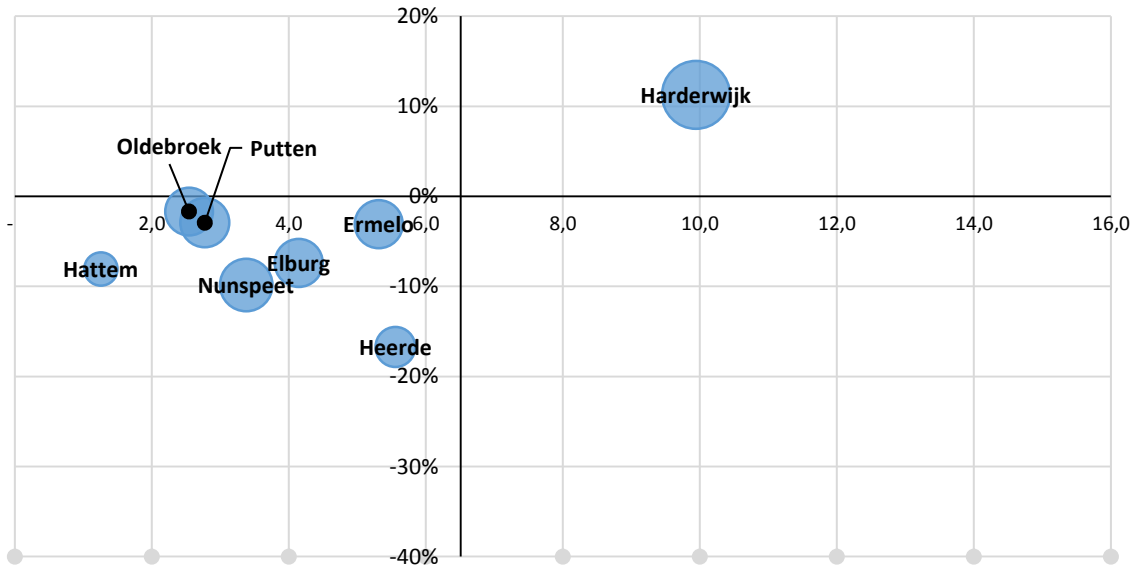




Rivierenland

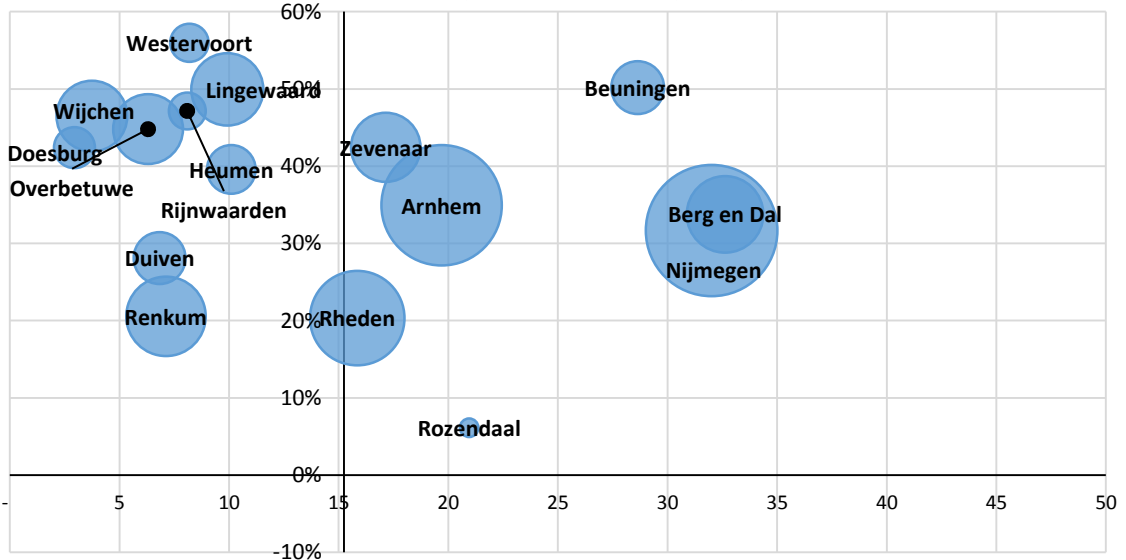


Noord-Veluwe

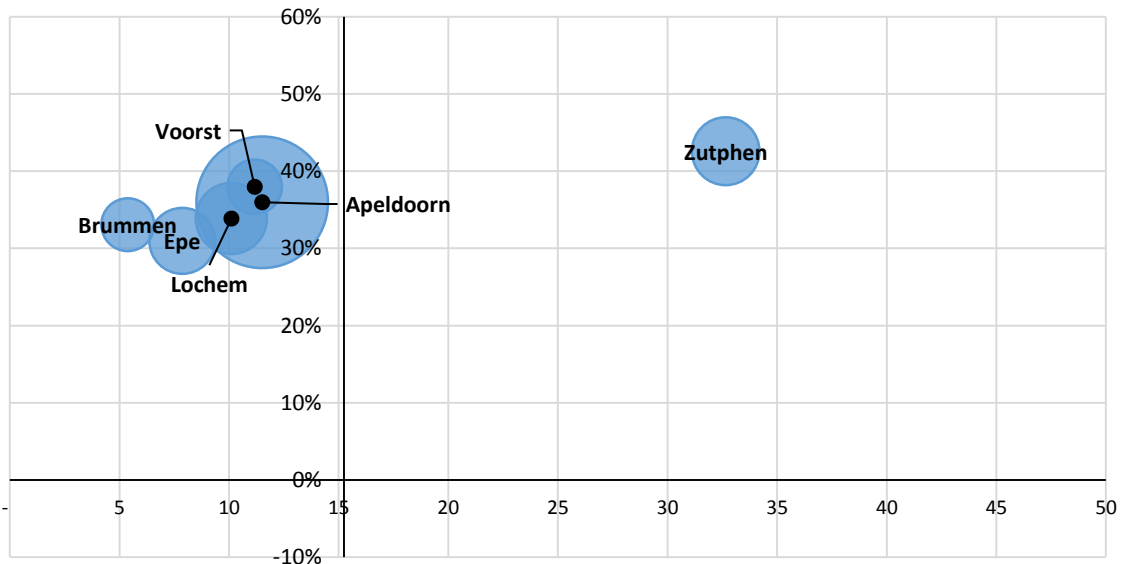


Bijlage 4 Bollenschema's: m² zorgvastgoed t.o.v. het aantal ouderen

Stadsregio Arnhem Nijmegen

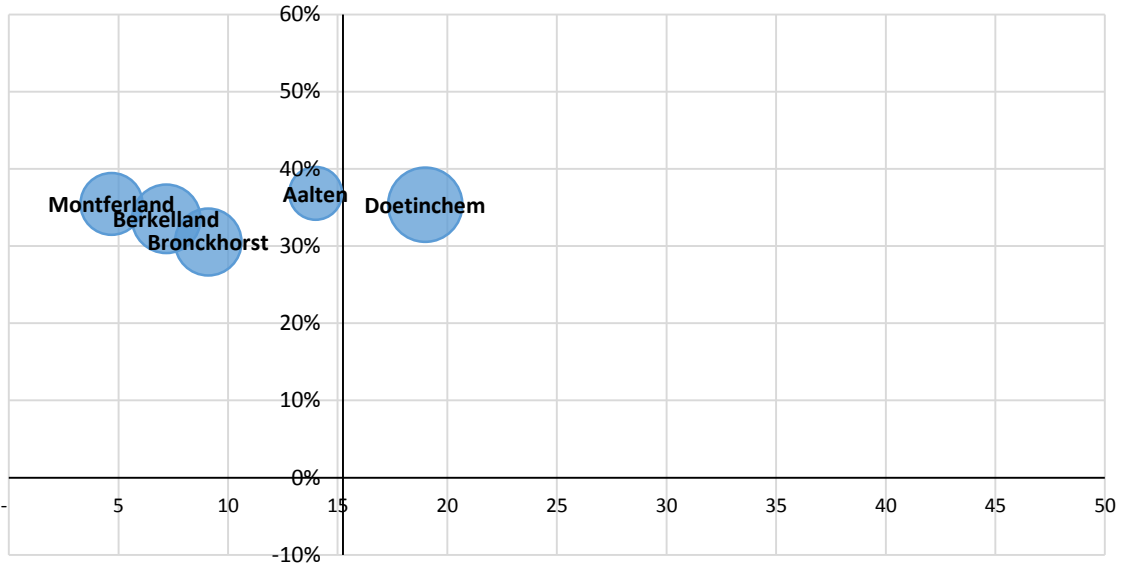


Stedendriehoek

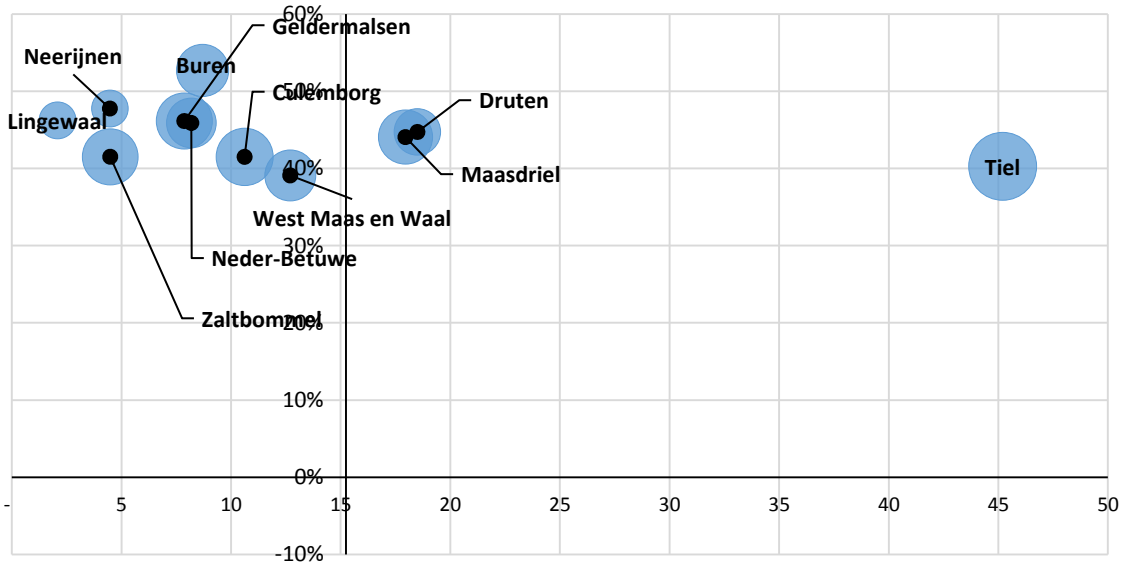




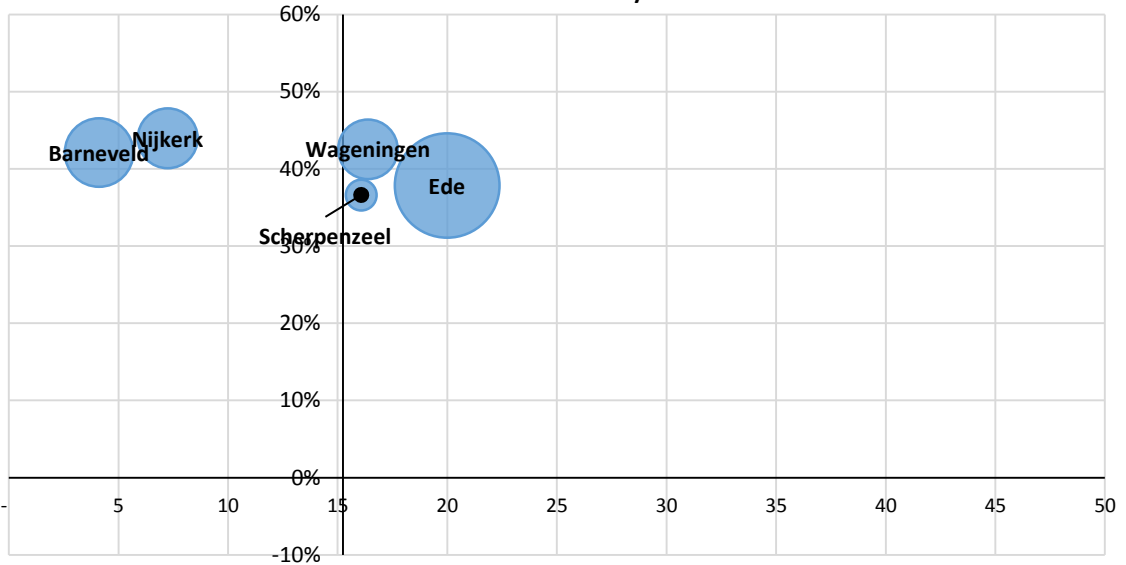
Achterhoek



Rivierenland



Foodvalley



Noord-Veluwe

