

BIJLAGE A

1. MARKTANALYSE KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT

In deze bijlage worden de belangrijkste conclusies en resultaten uit de analyse van de kantorenmarkt van de provincie Utrecht gepresenteerd.

1.1 Aanbod van kantoorruimte in de provincie Utrecht toegenomen naar bijna 1 miljoen m² vvo

Provincie Utrecht beschikt over een totale voorraad kantoorruimte van bijna 6,3 miljoen m² vvo

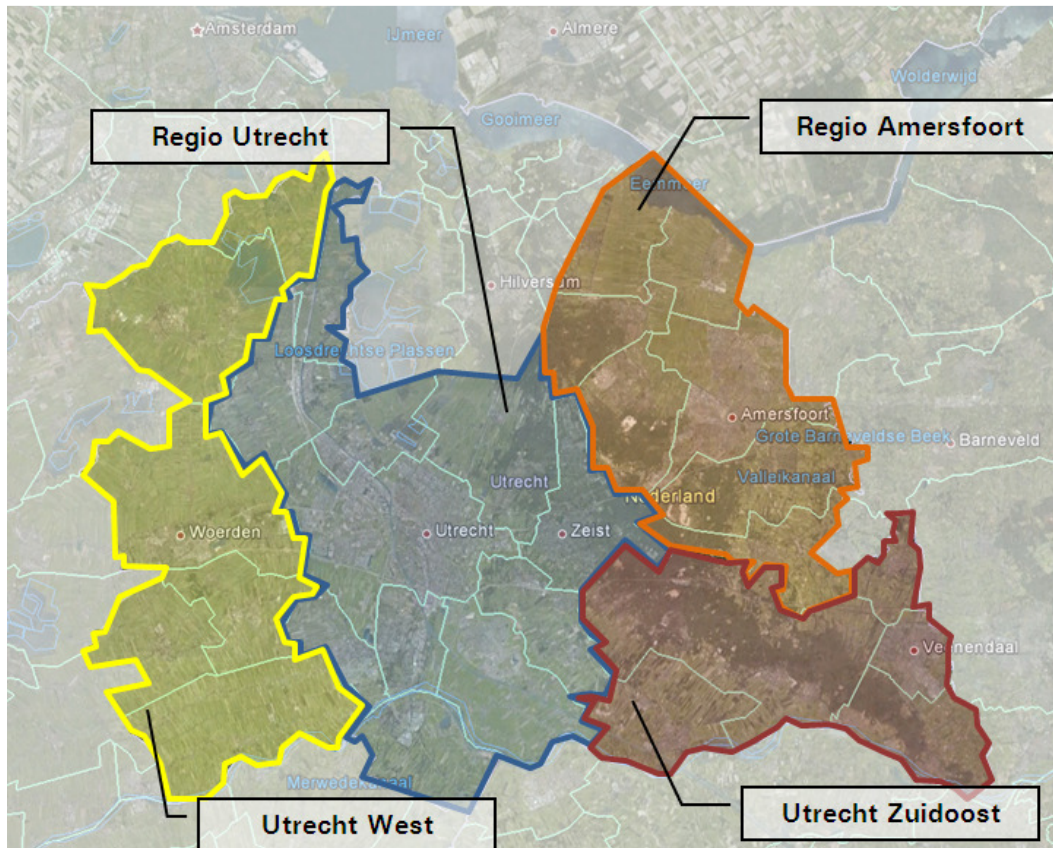
Tabel 1 geeft een overzicht van de totale voorraad kantoorruimte en het beschikbaar aanbod per regio in de provincie Utrecht (peildatum 2011). De provincie Utrecht beschikt over een totale voorraad van bijna 6,3 miljoen m² vvo kantoorruimte. Het merendeel van deze voorraad, meer dan 90%, ligt in de regio Utrecht en de regio Amersfoort. In totaal beschikken beide regio's over een kantorenvoorraad van bijna 5,8 miljoen m² vvo. De regio Utrecht heeft de grootste voorraad; deze regio alleen is al goed voor iets meer dan 70% van de totale voorraad in de provincie. De regio's Utrecht West en Utrecht Zuidoost hebben met een aandeel van circa 4% de kleinste kantorenvoorraad.

Tabel 1: totale voorraad en beschikbaar aanbod per regio, peildatum 2011 (in m² vvo)

REO	Totale voorraad	Aanbod	% van totale voorraad
Regio Amersfoort	1.238.770	213.045	17%
Regio Utrecht ¹	4.525.930	685.440	15%
Utrecht - West	255.145	36.330	14%
Utrecht Zuidoost	276.585	51.360	19%
Provincie Utrecht	6.296.430	986.175	16%

Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

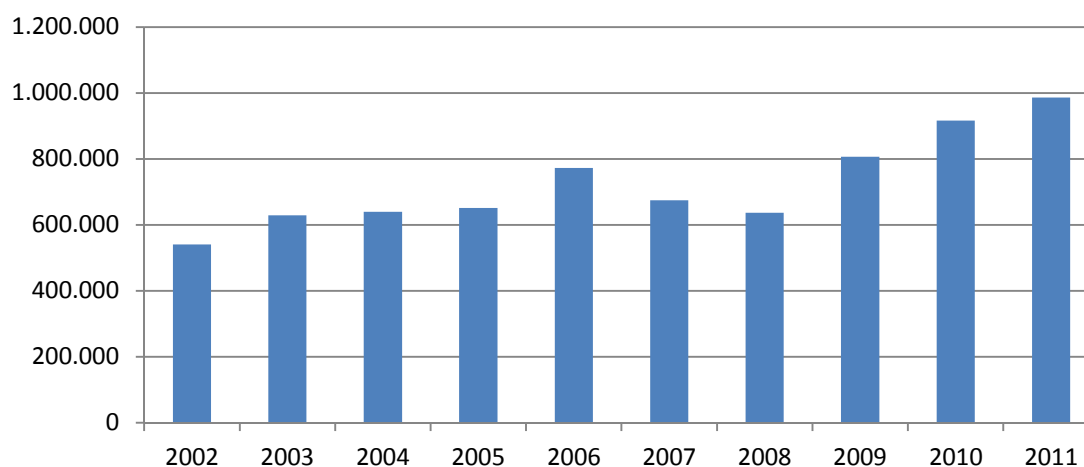
¹ Inclusief volledige stationsgebied Driebergen-Zeist



Regio Utrecht en regio Amersfoort hebben aandeel van circa 90% in totale aanbod in provincie Utrecht
 De provincie Utrecht beschikt over een totaal beschikbaar aanbod van bijna 1 miljoen m² vvo. Het beschikbare aanbod aan kantoorruimte in de provincie is de laatste jaren flink gestegen. In figuur 1 wordt een overzicht gemaakt van het aanbod in de afgelopen tien jaar. Was in 2002 nog circa 540.000 m² vvo kantoorruimte beschikbaar, in 2011 is dit aantal gestegen naar bijna 1 miljoen m² vvo. De economische crisis, die medio 2008 startte, is hier een oorzaak van. Vanaf dat moment is het aanbod fors toegenomen.

Naast de voorraad concentreert het merendeel van het beschikbaar aanbod aan kantoorruimte zich ook in de regio Utrecht en Amersfoort. Iets meer dan 90% van het totale aanbod bevindt zich in deze twee regio's. De gemeente Utrecht neemt circa 50% (iets meer dan 330.000 m²) van het totale aanbod in de regio Utrecht voor haar rekening (de gemeente heeft een aandeel van 60% van de totale voorraad aan kantoorruimte); de gemeente Amersfoort heeft met zo'n 150.000 m² het meeste aanbod in de regio Amersfoort (zo'n 70% van het totaal in de regio, gelijk aan het aandeel van de voorraad van de gemeente Amersfoort in de regio). De twee overige regio's, met een aanzienlijk kleinere voorraad, hebben een aandeel van minder dan 10% van het totale aanbod in de provincie Utrecht.

Figuur 1: beschikbaar aanbod van kantoorruimte in provincie Utrecht, 2002-2011



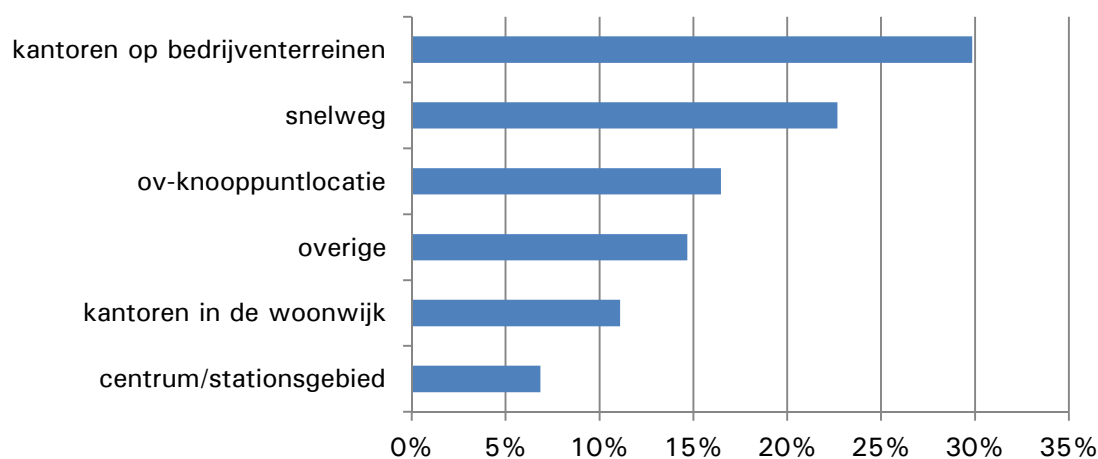
Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

Relatief meeste aanbod van kantoorruimte op kantoorlocaties en snelweglocaties

In figuur 2 staat het aanbod van kantoorruimte naar locatietype. Kantoren op bedrijventerreinen en snelweglocaties zijn de twee locaties met relatief het meeste aanbod (ten opzichte van de totale voorraad). Gezamenlijk zijn beide locatietypen, met bijna een half miljoen m² vvo, goed voor circa 50% van het totale aanbod van kantoorruimte. Op deze locaties zijn in een relatief korte tijd veel vierkante meters kantoorruimte gerealiseerd ten tijde van hoogconjunctuur (veelal eind jaren tachtig / begin jaren negentig). Momenteel zijn

deze locaties relatief minder aantrekkelijk. De locaties kenmerken zich gemiddeld genomen door een laag voorzieningenniveau, zijn per openbaar vervoer matig bereikbaar en kennen in vergelijking met andere locatietypen relatief weinig gebiedskwaliteit en uitstraling. Op de huidige kantorenmarkt met veel aanbod op alle locatietypen, zijn leegstaande kantoorpanden op de oudere locaties in dit segment minder geliefd. Dit resulteert in relatief hoge leegstandcijfers. Op centrum/stationslocaties (7% van de voorraad beschikbaar) en kantoren in de woonwijk (11%) ligt het beschikbaar aanbod ver onder het provinciaal gemiddelde van 16%. Deze locatietypen zijn daarmee ook populair bij ontwikkelaars / beleggers.

Figuur 2: aanbod naar locatietype in % van de totale voorraad in de provincie Utrecht



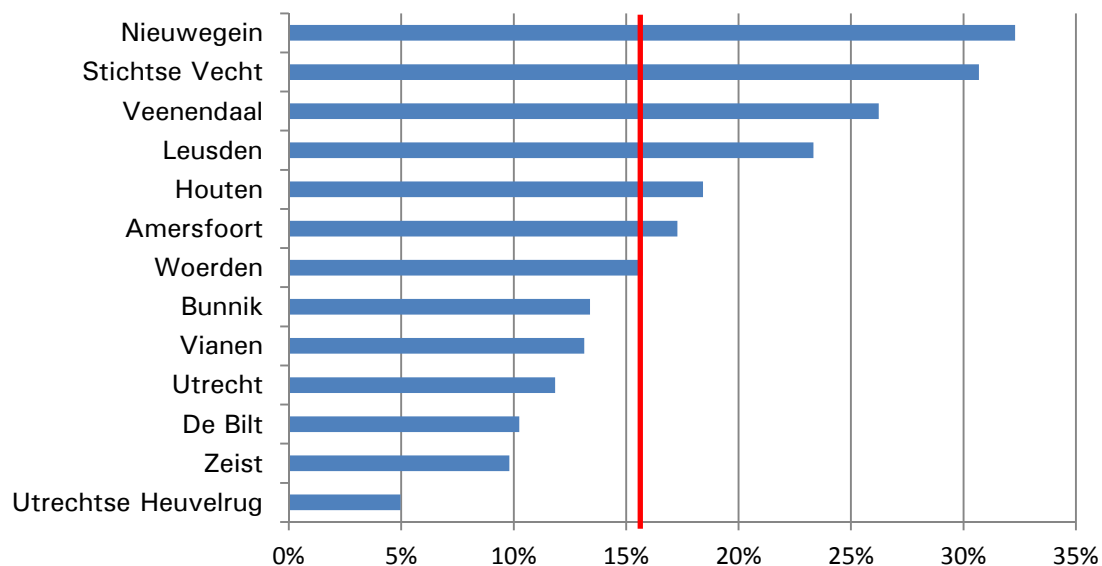
Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

Aanbod gemiddeld het hoogst in middelgrote (voor)steden in Utrecht

In de provincie Utrecht ligt het beschikbare aanbod als aandeel van de totale voorraad rond de 16%. De omvang van het aanbod in de provincie Utrecht varieert echter sterk tussen gemeenten. Figuur 3 toont de relatieve verhouding tussen aanbod en kantorenvorraad in de grotere kantoorsteden van de provincie. Met name in middelgrote (voor)steden, zoals Nieuwegein, Stichtse Vecht en Houten is het aanbod relatief hoog. Ook gemeenten met een groot aandeel aan snelweglocaties of kantoren op bedrijventerreinen zien we

bovenin deze ranking terug (zoals Leusden en Veenendaal). Het percentage in de grote steden, zoals Amersfoort en Utrecht, ligt iets boven gemiddeld (Amersfoort) of lager dan gemiddeld. Dit hangt samen met het feit dat kantoorgebruikers steeds meer eisen stellen aan locatie, (ov-)bereikbaarheid, multifunctionaliteit en gebiedskwaliteit. Veel (nieuwe) kantoorlocaties in Amersfoort en Utrecht voldoen gemiddeld meer aan deze criteria dan de meer solitaire locaties in de kleinere gemeenten.

Figuur 3: aanbod in kantoorgemeenten in provincie Utrecht, 2011



Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

1.2 Gemiddelde opname van iets minder dan 200.000 m² vvo kantoorruimte per jaar in de provincie Utrecht

Opname van meer bijna een miljoen m² kantoorruimte in afgelopen vijf jaar

In tabel 2 wordt een overzicht gemaakt van de jaarlijkse opname van kantoorruimte per regio. Over de periode 2007-2011 is circa 970.000 m² vvo kantoorruimte opgenomen in de provincie Utrecht. In de regio Utrecht wordt het merendeel aan kantoorruimte (74%) opgenomen. De regio Amersfoort is goed voor 20% van de totale opname in de provincie. Binnen deze regio's hebben de grote steden Utrecht en Amersfoort een groot aandeel in de totale regionale opname.

Tabel 2: opname van kantoorruimte per regio in provincie Utrecht, 2007-2011 (in m² vvo)

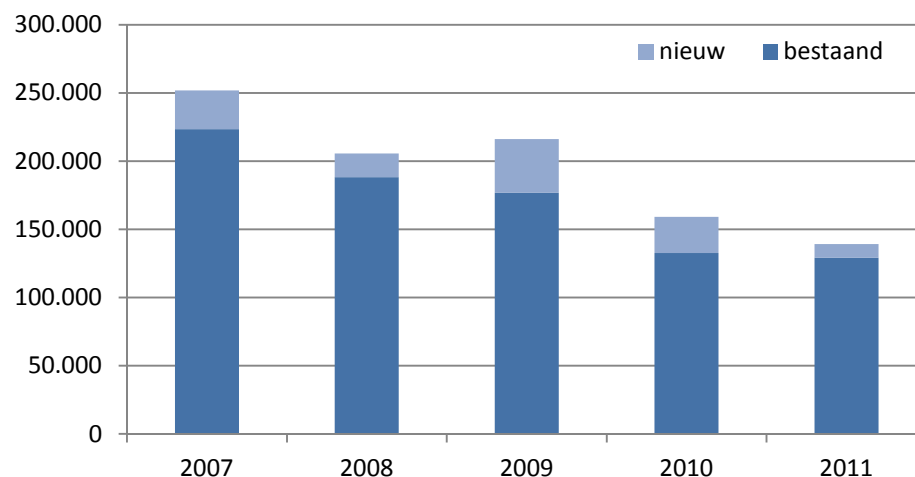
regio	Opname 2007-2011	Gemiddeld per jaar
regio Amersfoort	192.515	38.503
regio Utrecht	716.635	143.327
Utrecht West	27.515	5.503
Utrecht Zuidoost	35.305	7.061
Provincie Utrecht	971.970	194.394

Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

Economische crisis zichtbaar in opnamecijfers van laatste vijf jaar

In figuur 4 wordt de ontwikkeling van de jaarlijkse opname in de periode 2007-2011 in de provincie Utrecht weergegeven. Er is een daling van de opname zichtbaar. Gemiddeld bedraagt de opname in deze periode iets minder dan 200.000 m² vvo. In 2011 ligt de opname echter al onder de 150.000 m² vvo. De economische crisis is hier een belangrijke oorzaak van. De verwachtingen voor de komende jaren zijn ook weinig positief. De verwachting is dat de opname zeker niet boven het gemiddelde uit zal komen en eerder zal dalen. Overeenkomstig met de daling van de opname in de gehele provincie Utrecht, is ook op regionale schaal de opname gedaald. Per saldo is in nagenoeg alle regio's de daling van het aantal kantoortransacties goed zichtbaar.

Figuur 4: opname van kantoorruimte in provincie Utrecht, 2007-2011



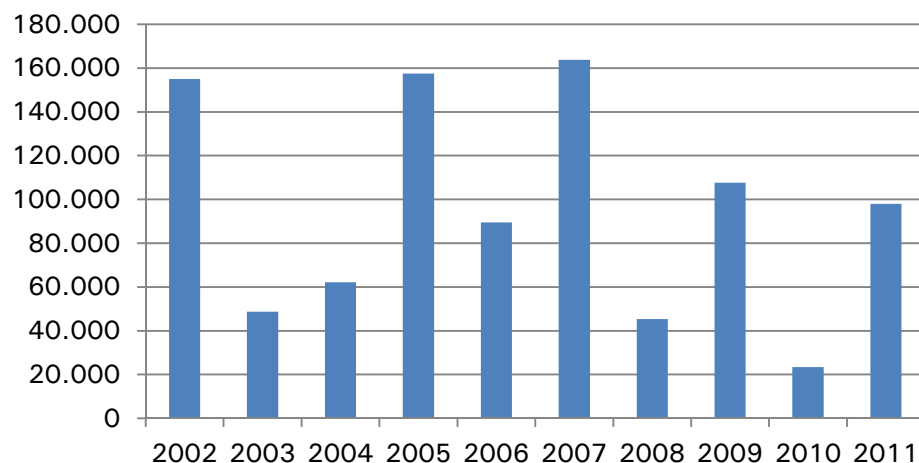
Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

1.3 Jaarlijkse oplevering van kantoorruimte bedraagt iets minder dan 100.000 m² bvo

Nieuwbouw van kantoren van invloed op zowel opname als beschikbaar aanbod

Figuur 5 geeft een overzicht van de jaarlijkse oplevering van nieuwe kantoorpanden. Gemiddeld werd er in de afgelopen tien jaar in de provincie Utrecht jaarlijks zo'n 95.000 vierkante meter kantoorruimte aan de voorraad toegevoegd. De ontwikkeling van nieuwbouwpanden heeft een sterke invloed op de kantorenmarkt in de provincie Utrecht: immers, een groot deel van de gebruikers die zich vestigt in een nieuw kantoorpand, laat een bestaand pand op de (provinciale) markt achter. Dit is een van de redenen waardoor het beschikbare aanbod in de provincie in de laatste jaren verder is toegenomen.

Figuur 5: jaarlijkse oplevering van nieuwbouwkantoren in provincie Utrecht, 2002-2011



Regio Utrecht verreweg hoogste aandeel nieuwbouwkantoren per jaar

Uit tabel 3 volgt dat in de regio Utrecht verreweg de meeste nieuwe kantoren zijn ontwikkeld in de afgelopen tien jaar. In deze regio werd jaarlijks zo'n 75.000 m² nieuwe kantooruimte aan de markt toegevoegd. Daarmee is de regio Utrecht goed voor bijna 80% van de totale toevoegingen van kantooruimte in de provincie. De regio Amersfoort is goed voor zo'n 17% van de totale opleveringen. Opvallend is dat in deze regio de laatste vijf jaar aanzienlijk minder kantoren zijn ontwikkeld dan in de periode 2002-2006. Dit komt doordat in de laatste vijf jaar minder grote kantoorpanden in het Stationsgebied van de gemeente Amersfoort zijn opgeleverd.

Tabel 3: oplevering nieuwbouwkantoren per regio in de provincie Utrecht, 2002-2011

regio	2002-2006	2007-2011	Totaal	Per jaar
regio Amersfoort	128.710	34.260	162.970	16.297
regio Utrecht	360.390	385.205	745.595	74.560
Utrecht - West	6.260	0	6.260	626
Utrecht Zuidoost	17.600	18.750	36.350	3.635
Provincie Utrecht	512.960	438.215	951.175	95.118

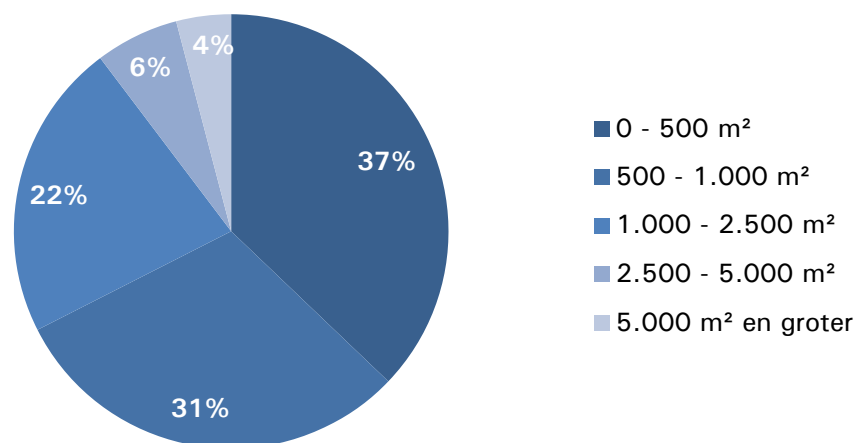
Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

1.4 Merendeel van de transacties in de provincie Utrecht is kleiner dan 1.000 m² vvo

Meer dan 70% van de opname is kleiner dan 1.000 m² vvo

In de kantorenmarkt in de provincie Utrecht overheersen kleinschalige gebruikers. Het aandeel transacties van kantoorruimte onder de 1.000 m² vvo bedraagt bijna 70% (zie ook figuur 6). Daarvan is het merendeel kantoorruimte onder de 500 m² vvo (37%). Iets meer dan 30% van de totale opname van kantoorruimte in de provincie Utrecht betreft kantoorruimte met een omvang van meer dan 1.000 m², terwijl zo'n 10% groter is dan 2.500 m² vvo.

Figuur 6: opname naar aantal transacties per grootteklasse in Utrecht, 2007-2011 (in m² vvo)

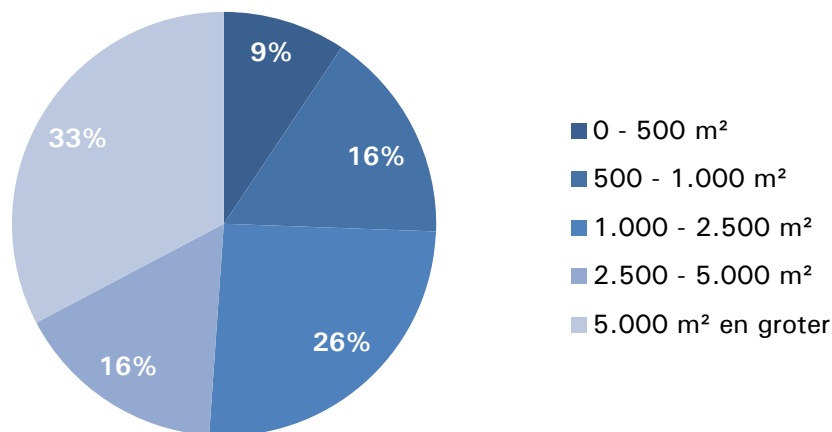


Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

Transacties boven de 2.500 m² vvo hebben aandeel van bijna 50% van totale opnamevolume

Wanneer we niet naar aantal transacties, maar naar het aandeel in het totaal opgenomen volume (totaal opgenomen vloeroppervlakte) kijken, hebben de kantoren met een oppervlak van boven de 2.500 m² vvo een veel groter aandeel. Bijna 50% van de totale opname in de provincie Utrecht kwam voort uit deze (grotere) kantoorruimtes (zie figuur 7).

Figuur 7: opname naar totale volume per grootteklasse in Utrecht, 2007-2011 (in m² vvo)



Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

1.5 Provincie Utrecht heeft een nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte van iets meer dan 500.000 m² vvo tot 2020

Nieuwbouwbehoefte naar kantoren in de provincie Utrecht neemt af: maximaal zo'n 60.000 m² vvo per jaar tot 2020

In tabel 4 is de nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte voor de provincie Utrecht berekend. Hiervoor zijn de twee componenten van de vraag naar kantoorruimte in Utrecht, de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag, bij elkaar opgeteld (in de kolom 'totale vraag') en gecorrigeerd met het bestaande aanbod aan kantoorruimte exclusief de frictieleegstand² van 5%. Er wordt gerekend met een kantoorquotiënt van circa 22 m² vvo per werkzame persoon (bron: PAR, 2011; Bak, 2012). In figuur 8 maken we een overzicht van de verhouding van vraag en aanbod. Onder aanbod valt naast beschikbaar aanbod ook de behoefte aan

² We gaan uit van een 'wenselijke' frictieleegstand van 5%; voor sommige locaties zal dit leegstandspercentage niet haalbaar zijn; dat betekent dat voor deze locaties de nieuwbouwbehoefte gemiddeld lager zal liggen (dit geldt bijvoorbeeld voor kantoren op bedrijventerreinen en/of snelweglocaties);

toevoeging van nieuwe vierkante meters kantoorruimte aan de markt (nieuwbouwbehoefte). Op deze manier wordt het bestaande aanbod aan kantoorruimte in de provincie nadrukkelijk meegenomen in de behoefte-raming.

Tabel 4: nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte in de provincie Utrecht³, in m² vvo

vraag	2012 – 2020
Uitbreidingsvraag	420.000
Vervangingsvraag	760.000
Totale vraag	1.170.000
Aanbod	2012
Bestaand aanbod	990.000
Bestaand aanbod excl. frictie 5%	670.000
nieuwbouwbehoefte	2012 – 2020
totale vraag	1.180.000
bestaand aanbod (excl. 5%)	- 670.000
Nieuwbouwbehoefte 2012-2020	510.000
per jaar	60.000

Bron: Stec Groep, 2012; EIB, 2012, Bak, 2012; Par, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012;

In totaal is er tot 2020 behoefte aan het toevoegen van circa 510.000 m² vvo nieuwe kantoorruimte in de provincie Utrecht. Dit komt neer op een jaarlijkse behoefte van iets meer dan 60.000 m² vvo. Dit is fors minder dan de gemiddelde jaarlijkse toevoeging van kantoorruimte in de provincie Utrecht in de afgelopen tien jaar (2002-2011) van bijna 100.000 m² vvo per jaar (bron: Bak, 2012). Voor de periode 2020-2030 (niet in tabel 4) gaan we, mede als gevolg van een voortschrijdende relatieve afname van de jaarlijkse uitbreidingsvraag, uit van een totale nieuwbouwbehoefte van circa 460.000 m² vvo, oftewel zo'n 46.000 m² vvo per jaar. Hieronder geven we een toelichting van de door ons gehanteerde methodiek.

³ Afgerond op tienduizendtallen. Exacte nieuwbouwbehoefte in de provincie Utrecht tot 2020 bedraagt circa 508.000 m² vvo en tot 2030 circa 462.000 m² vvo.

Figuur 8: gewenste verhouding tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt

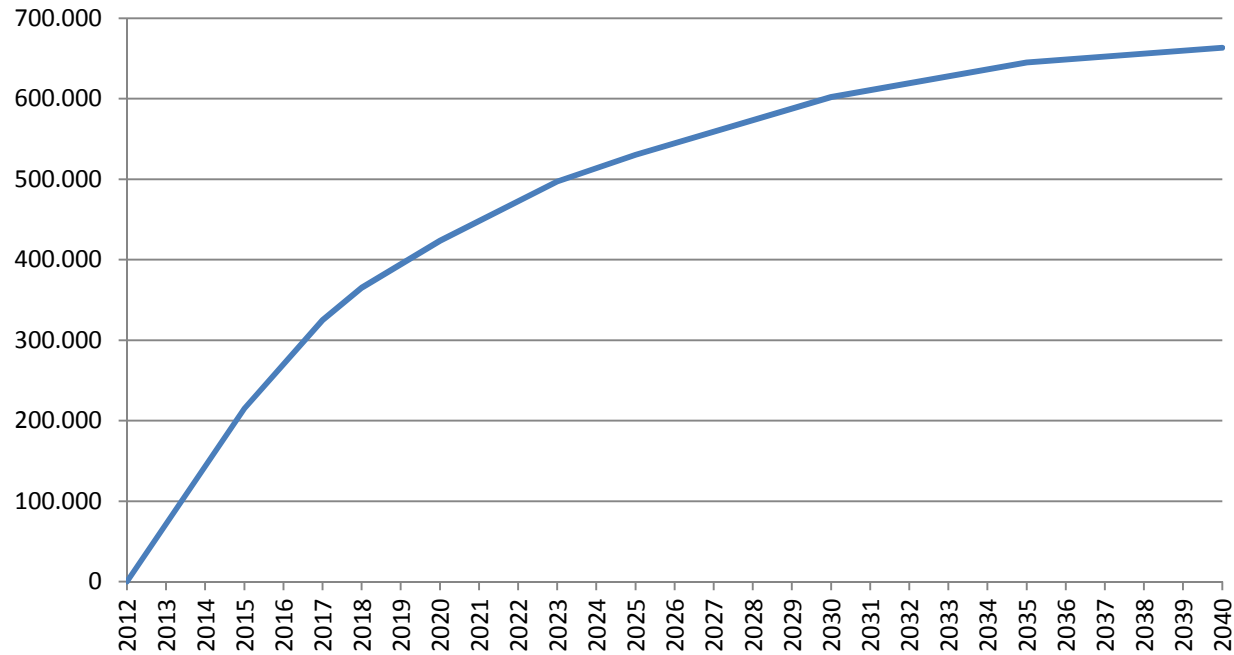


Bron: Stec Groep, 2012

Voor de uitbreidingsvraag wordt uitgegaan van het Transatlantic Market-scenario

De uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige huisvesting; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheids groei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Voor de provincie Utrecht hebben we de meest recente behoefte raming van de uitbreidingsvraag (EIB, 2012) geactualiseerd, zodat deze raming goed bruikbaar is voor de periode 2012-2020. Voor deze raming is gebruik gemaakt van het Transatlantic Market-scenario (TM) op basis van de recentste werkgelegenheidsprognoses op dit gebied, (WLO ramingen, 2006). Vervolgens is gekeken of de ontwikkeling per COROP regio aansluit bij de historische ontwikkeling van de sectoren in de regio's.

Figuur 9: uitbreidingsvraag kantoorruimte provincie Utrecht, 2012-2030



Bron: WLO, 2006, EIB, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

Het TM-scenario houdt rekening met het teruglopen van de Nederlandse beroepsbevolking en gaat zelfs uit van een lichte relatieve afname van de beroepsbevolking op termijn (zie figuur 9). Een groot deel van de babyboomgeneratie gaat de komende jaren immers met pensioen. De omslag in de werkgelegenheidsgroei betekent een trendbreuk voor de kantorenmarkt die altijd is gekenmerkt door een relatief hoge uitbreidingsvraag. Ook voor de provincie Utrecht betekent dit op termijn een relatieve daling van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte.

De uitbreidingsvraag is gecorrigeerd met behulp van het areaal opgeleverde kantoorruimte in de periode 2010-2012 (Bak, 2012). Immers, deze kantoorruimte is al opgeleverd en maken nu deel uit van de

kantorenmarkt van de provincie. Zo komen we tot een actuele raming van de uitbreidingsvraag (zie tabel 5). Daarmee heeft de provincie Utrecht een uitbreidingsvraag van circa 420.000 m² vvo tot 2020.

Tabel 5: actualisatie uitbreidingsvraag kantoorruimte provincie Utrecht, 2012-2020

Groei kantoorwerkgelegenheid provincie Utrecht 2010-2020 (* 1.000)	Kantoorquotient (aantal m ² vvo per werknemer)	Totale uitbreidingsvraag 2010-2020 (* 1.000 m ² vvo)	Oplevering kantoorruimte 2010-2012 (* 1.000 m ² vvo)	Totale uitbreidingsvraag 2012-2020 (* 1.000 m ² vvo)
25	22	550	130	420

Bron: Stec Groep, 2012; EIB, 2012; PAR, 2011; Bak, 2012;

Vervangingsvraag is gebaseerd op gemiddelde levensduur van een kantoorpand van circa 50 tot 55 jaar
Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Door de afname van de uitbreidingsvraag zal de vraag naar kantoren op lange termijn overwegend vervangingsvraag zijn. Ter vergelijking: de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht bestaat tot 2020 voor bijna 65% uit vervangingsvraag.

Voor het bepalen van de vervangingsvraag in de provincie Utrecht is gerekend dat in 2012 iets meer dan de helft van de voorraad aan kantoren in de provincie ouder is dan 20 jaar⁴. Dit komt overeen met de daadwerkelijke leeftijd van kantoorpanden in de provincie. We gaan uit van een 'reëel' vervangingspercentage van 1,5% (zie ook tabel 6). De gemiddelde levensduur van een kantoorpand komt daarmee op zo'n 55 jaar. Dit is voor kantoorpanden een gangbaar uitgangspunt, zo blijkt ook uit eerder onderzoek (CBS, 1997; Stec Groep, 2006, 2008, 2011, zie ook box 1). Dit betekent dat jaarlijks iets minder

⁴ Ter vergelijking: ongeveer 55% van de totale voorraad aan kantoorruimte in de provincie Utrecht is ouder dan 20 jaar (bron: Bak, 2012)

dan 95.000 m² vvo kantoorruimte vervangen moet worden. De vervangingsvraag in de provincie Utrecht tot 2020 komt daarmee uit op zo'n 750.000 m² vvo.

Tabel 6: jaarlijkse vervangingsbehoefte naar levensduur van een kantoorpand

levensduur kantoorpand	jaarlijkse vervangingsbehoefte (m ² vvo)	aandeel van de voorraad
30 jaar	315.000	5,0%
40 jaar	160.000	2,5%
50 jaar	110.000	1,7%
55 jaar	95.000	1,5%
60 jaar	80.000	1,3%
70 jaar	65.000	1,0%

Bron: Stec Groep, 2012

Box 1: de levensduur van kantoorpand berekenen, hoe werkt dat?

Bij een levensduur van een kantoorpand van dertig jaar wordt vanaf 2012 ruim de helft van de voorraad vervangen (zie tabel 6). Per jaar bedraagt de vervangingsbehoefte dan circa 315.000 m² vvo. Dat is zelfs meer dan de jaarlijkse gemiddelde opname in de provincie Utrecht. Deze omvang van de vervangingsvraag (en daarmee levensduur van een kantoorpand) is dan ook niet erg waarschijnlijk. In praktijk blijkt dat een gemiddelde levensduur van 50 tot 55 jaar realistisch is. De daadwerkelijke levensduur van kantoorpanden hangt nauw samen met de locatiekwaliteiten. Op snelweglocaties in uw provincie, met panden uit de jaren 70-80, worden panden momenteel eerder afgeschreven), maar daartegenover staat dat panden in het centrum van een stad of kantoorvilla's in het groen een aanzienlijk langere levensduur hebben. Dit blijkt ook wanneer we leeftijd van panden in de voorraad kantoorruimte analyseren. (Bron: Stec Groep, 2012; Bak, 2012)

Onttrekken van kantorenvoorraad

Vervangingsvraag leidt per saldo niet tot uitbreiding van de voorraad. Op het moment dat kantoororganisaties verhuizen, laten zij het oude kantoor achter. Indien voor het kantoor echter (nog) niet tot sloop of herbestemming wordt besloten, staat het pand leeg en blijft het onderdeel van de voorraad. De hoge kantorenvoorraad (en aanbod) van het afgelopen decennium kan hier grotendeels aan worden toegeschreven. Een deel van de momenteel leegstaande kantorenvoorraad voldoet definitief niet meer als kantoor en staat

structureel leeg (DTZ, 2012; Stec Groep, 2012). Onttrekken van deze kantoren is noodzakelijk om de (structurele) leegstand te doen afnemen. Gemiddeld is er vanaf begin jaren negentig in de provincie Utrecht jaarlijks naar schatting zo'n 10.000 m² vvo kantoorruimte onttrokken (bron: Bak, 2012). In vergelijking tot de jaarlijkse vervangingsbehoefte van circa 95.000 m² vvo per jaar in de provincie is dit laag. In de toekomst zal het aantal onttrekkingen naar verwachting toenemen, wanneer de marktwaarde van structureel leegstaand kantorenvastgoed reëler wordt en gedaald is ten opzichte van de huidige situatie. De veronderstelling is dat de markt, al dan niet geholpen door publieke initiatieven, meer kantoorpanden zal slopen en/of herbesteden. De afgelopen jaren werd zichtbaar dat er meer herbestedingen worden overwogen, als gevolg van het besef onder beleggers dat de huidige leegstand steeds vaker structureel is en de marktwaarde sterk afwijkt van de boekwaarde. Na afboeking wordt herbesteding of sloop vaak eerder mogelijk.

Box 2: kantoorgebruikers verwachten minder meters en bezuinigingen

Uit het Nationaal Kantorenonderzoek (Twynstra, 2010) blijkt dat kantoorgebruikers een afname van het aantal medewerkers verwachten en daarmee ook van de ruimtebehoefte. Dit sluit goed aan bij onze conclusies over/berekeningen van de nieuwbouwbehoefte. Het onderzoek voorziet dat tot 2014 kantoorgebruikers blijven bezuinigen, wat op korte termijn (ook) een sterke afname van de vraag betekent. Kantoorgebruikers zoeken naar oplossingen om te bezuinigen op huisvesting. Hiervoor worden verschillende oplossingen aangedragen: flexibele kantoorconcepten, kantoren afstoten of verkopen en/of minder m² per werkplek.

Aantal vierkante meters per werkzame persoon neemt af

Door de economische crisis zijn bedrijven momenteel genoodzaakt om directe kosten voor huisvesting te reduceren (Twynstra, 2010; Expertpanels, 2012). Ten behoeve van kostenbesparingen ligt de focus bij een groot aantal kantoorgebruikers op het verkleinen van hun ruimtegebruik door een aantal efficiencymaatregelen, zoals toepassing van meer kantoorruimten om het aantal vierkante meters (per werknemer) terug te dringen. Overigens zullen ook na de economische crisis kantoorruimtes zo efficiënt mogelijk worden benut. Thuiswerken wordt meer gestimuleerd en bedrijven kiezen steeds meer voor flexplekken. Dit is duurzaam, immers, wanneer werknemers parttime werken of op wisselende uren op kantoor zijn, wordt een werkplek toch optimaal benut. De verwachting is dat, zeker op (middel)lange termijn, het aantal vierkante meters per werkzame persoon, zal afnemen (bron: expertpanels provincie Utrecht,

2012). Zo komt een ruimtegebruik van 15 vierkante meter in de praktijk al voor bij grote bedrijven op toplocaties, zoals het nieuwe hoofdkantoor van Rabobank in het centrum van Utrecht.

In de provincie Utrecht zal deze trend ook waarneembaar zijn: de focus bij de nieuwbouwoontwikkeling ligt immers steeds meer op locaties met uitstekende gecombineerde ov/auto-bereikbaarheid en gebiedskwaliteit. Juist deze plekken zijn gemiddeld duurder dan bijvoorbeeld een locatie langs de snelweg, waardoor efficiënt omgaan met ruimte voor de kantoorgebruiker steeds belangrijker wordt. Voor de nieuwbouwbehoefte in de provincie Utrecht wordt gerekend met een kantoorquotiënt van circa 22 m² vvo per werkzame persoon (bron: PAR, 2012; Bak, 2012). We verwachten dat, onder meer als gevolg van 'het nieuwe werken', ontwikkelingen in kantorenconcepten en locatievoorkeuren onder eindgebruikers, op (middel)lange termijn de kantoorquotiënt zal teruglopen naar circa 20 m² vvo per werkzame persoon of minder. Deze metrages zijn echter sterk verschillend per kantorenssegment en per type gebruiker. Ook bestaat over het gemiddelde ruimtegebruik van kantoorwerknemers nog weinig consistente data. Het is daarom belangrijk om de ontwikkelingen hierin goed te monitoren, aangezien de kantoorquotiënt directe invloed heeft op de nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte.

Afnemend ruimtegebruik per werknemer speelt leegstand in de kaart

Een afnemend ruimtegebruik per werknemer legt extra druk op de leegstand. Wanneer een bedrijf kiest voor een meer efficiënte bedrijfsvoering en ruimte gaat besparen, betekent dit dat er minder vierkante meters zullen worden afgenomen, en zowel de groei van de uitbreidingsvraag als de vervangingsvraag in de kantoorruimtemarkt relatief af kan nemen. Mede daarom is het belangrijk dat selectief wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe kantoorontwikkelingen. Juist omdat verwacht kan worden dat de huidige economische transitie zou kunnen leiden tot een versnelde ontwikkeling in de afname van het aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon.

Regionale verdeling van nieuwbouwbehoefte: regio Utrecht grootste aandeel in behoefte

De totale nieuwbouwbehoefte in de provincie Utrecht is in tabel 7 verdeelt over de vier regio's. Als verdeelsleutel voor de uitbreidingsvraag is gekeken naar het aandeel van de regio's in de totale kantorenvorraad en de gemiddelde opname in de laatste vijf jaar. De vervangingsvraag is gebaseerd op de voorraadcijfers van elke regio, ditzelfde geldt voor de aanbodcijfers (zie ook tabel 1). De regio Utrecht heeft

het grootste aandeel in de provinciale nieuwbouwbehoefte met een behoefte van bijna 380.000 m² vvo tot 2020. De regio Amersfoort volgt op de tweede plaats met een nieuwbouwbehoefte van bijna 110.000 m² vvo tot 2020. De nieuwbouwbehoefte in Utrecht-West en Utrecht Zuidoost bedraagt aanzienlijk minder, respectievelijk zo'n 18.000 en 26.000 m² vvo tot 2020.

Tabel 7: nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte per regio in provincie Utrecht (* 1.000 m² vvo), periode 2012-2020

regio	2012-2020	Per jaar	2020-2030	Per jaar
Regio Amersfoort	89	11	94	9
Regio Utrecht	378	47	328	33
Utrecht West	23	3	18	2
Utrecht Zuidoost	18	2	22	2
Provincie Utrecht	508	64	462	46

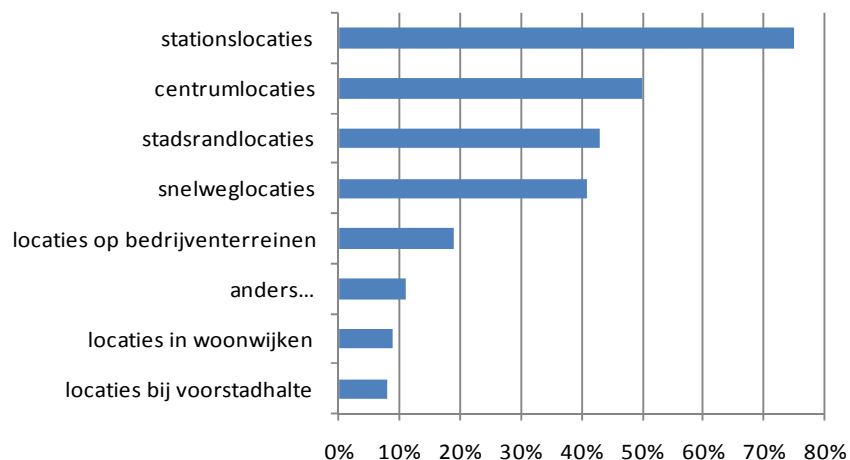
Bron: Stec Groep, 2012; EIB, 2012, Bak, 2012 Par, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012;

1.6 Centrum / stationslocaties zijn vanuit markttechnisch perspectief het meest aantrekkelijk voor kantoren in de provincie Utrecht

Voorkeur van kantoorgebruikers voor centrum en stationslocaties

De vraag naar kantoorruimte is in toenemende mate gericht op kwaliteitswensen en eisen van gebruikers. Dit vertaalt zich in een sterkere differentiatie in vestigingsvoorkeuren en locatietypen (zie ook figuur 3). Twee aspecten die erg bepalend zijn voor de kwaliteit van een locatie zijn bereikbaarheid (zowel per auto als per hoogwaardig openbaar vervoer) en de multifunctionele invulling van de locatie. Het multifunctionele karakter van een locatie wordt bepaald door de aanwezigheid en het onderscheidende vermogen van een mix van functies zoals werken, wonen en voorzieningen van een bepaald kwaliteitsniveau. In de provincie Utrecht zijn dergelijke locaties vooral te vinden in binnensteden en rondom de grote intercitystations van Utrecht en Amersfoort. Het sterke aspect hiervan schuilt in de prettige verblijfsomgeving voor werknemers en andere bezoekers. De omgeving is aantrekkelijk, nodigt uit tot het gebruiken van voorzieningen voor en na het werk en is niet 'verlaten' buiten reguliere kantoor tijden.

Figuur 3: locatietypen van de toekomst in Nederland: welke gaan het maken?⁵



Bron: Stec Groep, 2012

Vanuit het perspectief van de toenemende vraag naar kwaliteit en optimale bereikbaarheid zijn vooral Intercity-stations (zoals Utrecht Centraal en station Amersfoort) van grote steden interessante plekken voor beleggers om te investeren (zie ook figuur 3). Deze locaties bleken de afgelopen jaren minder gevoelig voor leegstand van de bestaande voorraad en schommelingen in de opname en huurprijsontwikkeling dan locaties in voorsteden zoals Maarssen (Stichtse Vecht), Woerden, Houten en Nieuwegein.

Multifunctionele locaties aantrekkelijker dan monofunctionele locaties

De marktpotentie van multifunctionele gebieden is aanzienlijk hoger dan van nieuwe, monofunctionele locaties aan de rand van een gemeente, zo is de visie van vastgoedmarktpartijen (bron: expertpanel, 2012; Stec Groep, 2012). Deze tendens maakt binnenstedelijk gelegen kantoorlocaties relatief aantrekkelijker dan snelweglocaties zoals deze in de jaren tachtig en negentig in Utrecht veel zijn ontwikkeld. Multifunctionele

⁵ In deze figuur is aan beleggers gevraagd welke locatietypen zij het meest aantrekkelijk vinden. Meerdere antwoorden waren mogelijk, waardoor de gezamenlijke som niet op 100% uitkomt.

gebieden waar verschillende functies en voorzieningen elkaar vinden en waar meerdere vervoersmodaliteiten kruisen zijn beter in staat om veranderingen in de economie en de markt op te vangen, zo blijkt ook momenteel ten tijde van economische crisis. Er ontstaat op deze locaties meer waardetoevoeging en locaties zijn daardoor meer toekomstbestendig. Ontwikkeling van monofunctionele locaties (alleen kantoren) betekent hogere beleggingsrisico's. Let wel: op het niveau van individuele gebouwen hebben zowel ontwikkelaars als beleggers een voorkeur voor monofunctionele gebouwen, omdat bij een multifunctionele gebouwinvulling het moeilijker is om tegelijkertijd afnemers voor verschillende typen vastgoed te vinden⁶.

Merendeel vraag naar kantoorruimte op centrum/stationslocaties

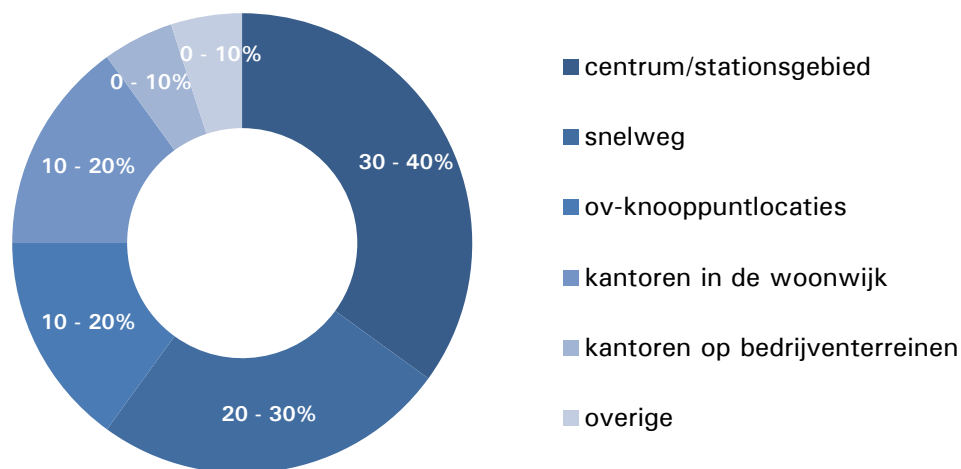
In figuur 4 is de indicatieve verdeling van de vraag naar typologie in de provincie Utrecht weergegeven. Deze indicatieve verdeling van vestigingsvoorkeuren heeft plaatsgevonden op basis van onder andere de huisvestingswensen van kantoorruimtegebruikers, ontwikkelingen in het investeringsgedrag van institutionele beleggers (op basis van de IPD/ROZ-index), bureauexpertise en de input vanuit de expertpanels. Daarnaast zijn analyses gemaakt van de opnamecijfers (transacties) naar locatietype in de afgelopen vijf jaar (periode 2007-2011), verhuisbewegingen in de periode (2007-2008 en 2010-2011), de prognose van de uitbreidingsvraag naar bedrijfsactiviteit, de benchmark van de EER-factsheets en onze eigen database Locatiebeslissingen in Beeld.

Aan locaties in het centrum/stationsgebied is relatief de meeste behoefte aan kantoorruimte (circa 30 tot 40%), zo laat figuur 4 zien. Het aantal transacties op deze locaties is de afgelopen jaren toegenomen; in de twee grootste kantoorsteden in de provincie Utrecht, Amersfoort en Utrecht, heeft het centrum /stationsgebied een aandeel van iets minder dan 40% in de totale jaarlijkse opname. Op provinciaal niveau stijgt de opname van kantoorruimte in dit type milieu ook, de laatste vijf jaar van ruim 20% naar bijna 30% (inclusief locaties in centra van voorsteden). Daarbij is het aanbod op dit type locaties veelal ondergemiddeld in vergelijking tot het gemiddelde aanbod in de provincie (iets minder dan 10% van het totale aanbod aan kantoorruimte in de provincie).

⁶ Dit hangt samen met de verschillen in dynamiek tussen verschillende vastgoedsegmenten.

Het gaat op centrum/stationslocaties met name om de locaties in het stationsgebied en centrum van de twee grote steden in de provincie, Utrecht Centrum en Amersfoort Centrum. Op deze locaties is de huurprijs gemiddeld hoog en de kwaliteit van de kantoorcomplexen goed tot uitstekend. De locaties kenmerken zich door een hoge mate van multifunctionaliteit (met commerciële en recreatieve voorzieningen). Type gebruikers op deze locaties zijn bijvoorbeeld hoofdkantoren, (boven)regionaal georiënteerde overheidsdiensten, (inter)nationale en regionale kantoren van zakelijke- en financiële dienstverleners. De omvang van dit type gebruikers is, met name in de direct nabijheid van het centraal station, vaak middelgroot tot groot. Het gaat dan ook slechts om een beperkt aantal gebruikers die in aanmerking komt om zich te huisvesten op deze locaties; in omvang (vierkante meters) hebben dit type gebruikers echter wel een belangrijk aandeel op de kantorenmarkt. Richting het stadscentrum worden de gebruikers veelal kleiner en gebouwen meer divers en kleinschaliger. Dit type gebruikers zijn vergelijkbaar met de kantoorgebruikers in centra van voorsteden als Nieuwegein of Houten. Het gaat veelal om lokale of regionale kantoorgebruikers van zakelijke- en financiële dienstverleners, handel, ICT of creatieve diensten.

Figuur 4: indicatieve verdeling van de kwalitatieve behoefte (naar locatietype) naar kantoorruimte in de provincie Utrecht



Bron: Stec Groep, 2012

Er is in mindere mate behoefte aan snelweglocaties, desondanks bedraagt de ruimtevraag nog steeds circa 20 to 30%. Echter, in het verleden was dit aandeel gemiddeld hoger (tot maximaal 40 tot 50%). De provincie Utrecht is, door de ligging centraal in het land, bovengemiddeld aantrekkelijk voor zakelijke dienstverleners (en veelal ook ICT-bedrijven) met voorkeur voor een snelweglocatie. De behoefte aan snelweglocaties ligt in de provincie dan gemiddeld ook iets hoger dan elders in Nederland. Locaties als Rijnsweerd, Papendorp (Utrecht), Princenhof (Leusden) of Lange Dreef (Vianen) zijn hier goede voorbeelden van. Het aantal transacties is fors (circa 30% van totaal aantal transacties), maar neemt langzaam af (wat een stijging van het aanbod betekent). De afnemende behoefte aan deze locaties is vooral het gevolg van het overaanbod aan kantoorruimte (meer dan 30% van het totale aanbod van kantoorruimte is terug te vinden op snelweglocaties) en de beperkte multifunctionaliteit van dit type locaties.

Daarnaast zien we dat een groot aantal OV-knooppuntlocaties, ook per auto, goed te bereiken zijn (denk bijvoorbeeld aan Driebergen-Zeist of Leidsche Rijn e.o.). Deze locaties zijn hierdoor gemiddeld aantrekkelijker dan snelweglocaties. Hierdoor concurreren dit type locaties met snelweglocaties. We zien echter ook dat OV-knooppunten met een minder goede bereikbaarheid per OV en per auto een beperkt onderscheidend vermogen hebben (ook in het vestigingsmilieu als geheel) en naar verwachting nu en de komende jaren niet of nauwelijks kunnen concurreren met aantrekkelijker aanbod met een hogere kwaliteit van het verblijfsmilieu en een betere bereikbaarheid. Het aanbod op ov-knooppuntlocaties is ondergemiddeld: iets meer dan 10% van het aanbod aan kantoorruimte vinden we op dit locatietype. Het aantal transacties is in de loop der jaren redelijk constant, circa 10 tot 15% van de transacties vindt plaats op deze locaties.

Kantoren verspreid in woonwijken zijn, door hun ligging nabij voorzieningen, voor steeds meer kleinschalige en middelgrote kantoorgebruikers een interessante vestigingslocatie. Deze locaties zijn vaak ook per auto en openbaar vervoer redelijk bereikbaar. Voor (door)starters en zzp'ers, maar ook voor kantoren met een dienstverlenende functie (of servicebalie) is een locatie in de wijk zeer geschikt. Ook zijn kantoren in een woonwijk, wanneer ze verouderen, sneller geschikt voor transformatie naar wonen. Het gaat bijvoorbeeld om locaties als Oudwijk (Utrecht), Utrechtseweg (Zeist), N-225 (Utrechtse Heuvelrug). Dit type locaties kenmerkt zich door aantrekkelijke kantoorvilla's in het groen. Het aanbod op dit type locaties is, met 7% van het totale aanbod in de provincie, sterk ondergemiddeld. Dit type locaties is geliefd bij kleine en middelgrote

kantoorgebruikers en toekomstbestendig en daarmee goed voor circa 20% van de totale opname in de provincie.

Voor kantoren op bedrijventerreinen zien we weinig perspectief. Dit type locaties voldoet in slechts zeer beperkte mate aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. Nieuwbouw van kantoorruimte op dit type locaties heeft weinig toekomstperspectief. Het aanbod van kantoorruimte op kantoorlocaties is fors, met meer dan 30% van het totale aanbod in de provincie.

Tabel 8: indicatieve verdeling nieuwbouwbehoefte naar locatietype tot 2020, in m² vvo

locatietype	Aandeel behoefte	Behoefte in(* 1.000 m ² vvo)
centrum/stationsgebied	30 – 40%	150 – 200
snelweg	20 – 30%	100 – 150
ov-knooppuntlocaties	10 – 20%	50 – 100
kantoren in de woonwijk	10 – 20%	50 – 100
kantoren op bedrijventerreinen	0 – 10%	0 – 50
overige	0 – 10%	0 - 50

Bron: Stec Groep, 2012

1.7 Meer dan voldoende plannen voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte

Plannen voor toevoeging van ruim 1,3 miljoen m² bvo kantoorruimte

In tabel 9 staat een overzicht van de totale plancapaciteit van de twaalf kantoorgemeenten in de provincie Utrecht. Hierbij baseren we ons op het onderzoek 'plan capaciteit kantoren in de provincie Utrecht' van BCI (2011), aangevuld met analyses uit de visie werklocaties Amersfoort (2011), kantorenstrategie Utrecht (2011) en de visie kantorenlocaties Nieuwegein (2011). In totaal beschikken de gemeenten in de provincie Utrecht over plannen voor toevoeging van ruim 1,3 miljoen m² bvo kantoorruimte.

Tabel 9: plancapaciteit kantoorruimte in provincie Utrecht per gemeente, in m² bvo

gemeente / kern	Locatie	adres	totale omvang	RO status	Eigen- dom	locatietype
Amersfoort	Trapezium	Amsterdamseweg	70.000	VB	p	centrum/stationsgebied
Amersfoort	Eemcenter	Columbusplein	16.000	VB	p	centrum/stationsgebied
Amersfoort	Podium Opstal Noord	Vathorst	40.000	VB	c	snelweg
Amersfoort	Podium Opstal Zuid	Vathorst	55.000	VB	c	snelweg
Amersfoort	Stadskantoorgebouw De Stadsring	Stadsring / Utrechtseweg	2.700	VB	p	centrum/stationsgebied
Houten	De Koppeling	Koppeling	22.400	VB	o	kantoren in de woonwijk
Houten	Loerik VI	Beusichemseweg	20.000	VB	p	kantoren in de woonwijk
Houten	Stationsgebied	Spoorhaag	29.200	PI	p	centrum/stationsgebied
Leusden	De Plantage	Groene Zoom	8.000	VB	p	snelweg
Leusden	Princenhof	Lariksbaan	30.000	VB	p	snelweg
Leusden	Buitenplaats	Randweg/Spieghelweg	10.500	OB	o	snelweg
Stichtse Vecht	Kantorenpark A2	Floraweg	25.000	VB	p	snelweg
Stichtse Vecht	De Breukelerwaard	De Corridor	36.800	VB	p	snelweg
Nieuwegein	Parklaan/Overige fasen	Kelvinbaan	27.000	VB	p	kantoren op bedrijventerrein
Nieuwegein	Villa Marconi	Marconibaan	2.400	VB	p	kantoren op bedrijventerrein
Nieuwegein	Merwestein	Meentwal	6.519	VB	p	kantoren in de woonwijk
Nieuwegein	Binnenstad	Binnenstad	135.000	VB	o	centrum/stationsgebied
Utrecht	Stadskantoor	Jaarbeursplein	65.000	VB	p	centrum/stationsgebied
Utrecht	Aurora	Jaarbeursplein	25.000	PS	p	centrum/stationsgebied
Utrecht	Noordgebouw	Stationstraat	6.000	OB	p	centrum/stationsgebied
Utrecht	Stationsgebied	´Spoorstrook CS´	54.000	PS	p	centrum/stationsgebied
Utrecht	Jaarbeurspleingebouw	Jaarbeursplein	50.000	PS	o	centrum/stationsgebied
Utrecht	WTC	Jaarbeursplein	10.000	PS	p	centrum/stationsgebied
Utrecht	In het Noorderlicht	Oudenoord	1.500	VB	p	kantoren in de woonwijk
Utrecht	Papendorp	De Taats- Noord	90.000	VB	o	snelweg
Utrecht	Papendorp	De Taats- Zuid	50.000	VB	o	snelweg
Utrecht	Papendorp	N1	2.450	VB	o	snelweg
Utrecht	Papendorp	N15B	1.750	VB	o	snelweg
Utrecht	Papendorp	N13	3.500	VB	o	snelweg
Utrecht	Papendorp	N15A	2.500	VB	o	snelweg
Utrecht	Papendorp, Triple Q	Janssoniuslaan	6.000	VB	p	snelweg
Utrecht	Hotel, kantoor & leisure	Winthontlaan 4-6	900	OB	p	snelweg

Utrecht	Oudenrijn	Stroomweg	30.000	VB	p	kantoren op bedrijventerrein
Utrecht	LRC	A2, Station LRC	90.000	VB	o	ov-knooppuntlocatie
Utrecht	LRC	A2, Station LRC	140.000	PI	o	ov-knooppuntlocatie
Utrecht	LRC	Leidsche Rijn e.o.	8.950	VB	p	ov-knooppuntlocatie
Utrecht	Leidsche Rijn, Hoge Weide	A2	15.000	PI	o	kantoren op bedrijventerrein
Utrecht	Atrium	Oudenrijn	5.000	VB	o	kantoren op bedrijventerrein
Utrecht	Wetering Zuid	Leidsche Rijn	12.000	PS	o	kantoren op bedrijventerrein
Woerden	Snellerpoort	Beneluxlaan	40.000	VB	p	ov-knooppuntlocatie
Veenendaal	De Batterijen (Het Vizier)	Voorpoort	60.000	VB	p	snelweg
Veenendaal	Oksel A12	Rondweg Oost	10.000	PI	o	snelweg
Vianen	Clarissenhof/Langeweg	Clarissenhof	1.300	GP	p	snelweg
Zeist / Ut. Heuvelrug	Stationsgebied Driebergen-Zeist	Stationsgebied	30.000	PS	c	ov-knooppuntlocatie
Totaal			1.347.369			

Bron: BCI, 2011; visie werklocaties Amersfoort (2011), kantorenstrategie Utrecht (2011), visie kantorenlocaties Nieuwegein (2011); Stec Groep, 2012. Bewerking: Stec Groep, 2012

GP	Geen plan
PI	Plan in ideefase
PS	Plan in structuurvisie
OB	Ontwerp (nw) bestemmingsplan
VB	Vastgesteld bestemmingsplan

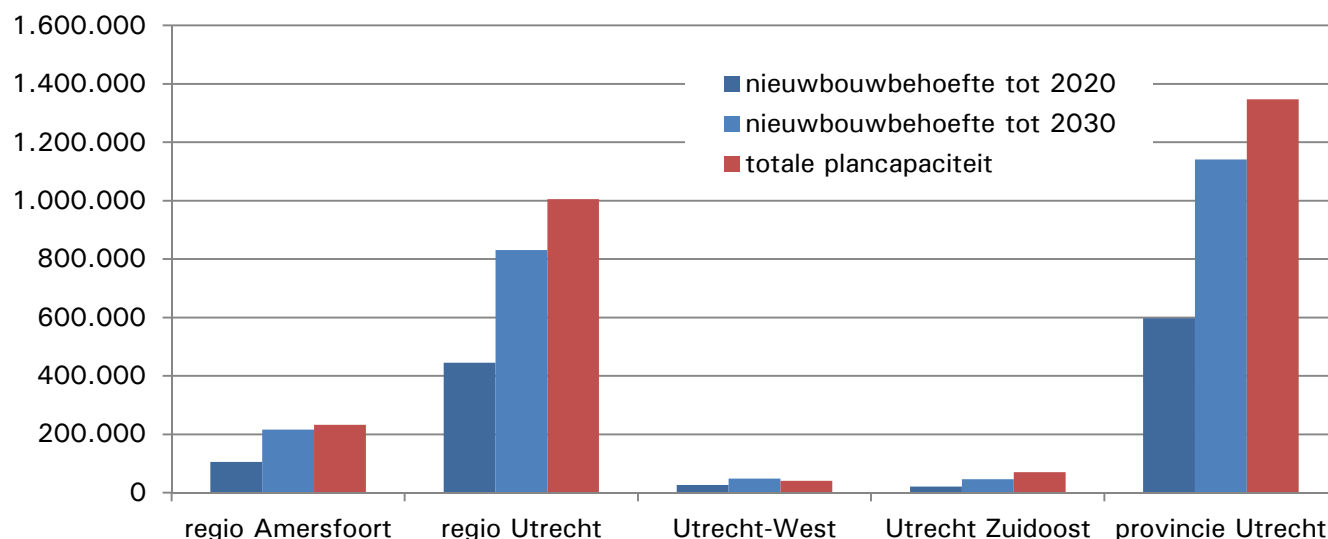
P = privaat, o = overheid, c = combinatie, pps

In bijna alle regio's in de provincie Utrecht een overaanbod aan plannen

In figuur 5 wordt de totale plancapaciteit van kantoorruimte per regio (maar ook voor de gehele provincie) geconfronteerd met de nieuwbouwbehoefte tot 2020 en de nieuwbouwbehoefte tot 2030. De regio Utrecht heeft, met iets meer dan 1 miljoen m² bvo, verreweg de meeste plannen voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte. De regio Amersfoort heeft, met een plancapaciteit van circa 230.000 m² bvo, minder plannen voor nieuwe kantoorruimte. Utrecht Zuidoost (70.000 m² bvo) en Utrecht West (40.000 m² bvo) hebben het kleinste aandeel binnen de provincie (maar ook de kleinste kantorenvoorraad). Er valt op dat tot 2020 nagenoeg alle regio's meer plannen dan nieuwbouwbehoefte hebben. Een deel van de plannen is ook bedoeld

voor de periode na 2020. Een vergelijking met de nieuwbouwbehoefte tot 2030 is dan ook reëel. Echter, ook dan blijkt dat in drie van de vier regio's sprake is van een overcapaciteit aan plannen.

Figuur 5: confrontatie van plancapaciteit en nieuwbouwbehoefte per regio in provincie Utrecht in de periode 2012-2020/30, in m² bvo

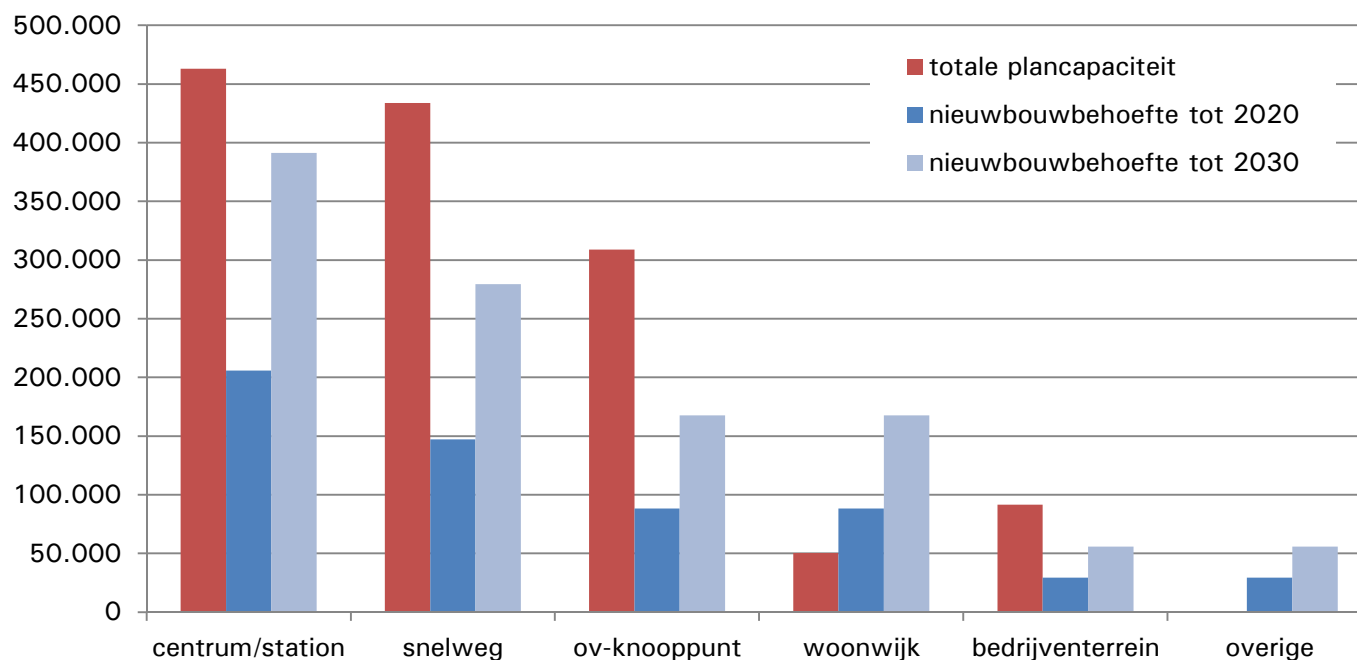


Bron: Stec Groep, 2012

Voor bijna elk locatietype meer plannen dan behoefte: overcapaciteit op centrum/stationslocaties, snelweg, kantoorlocaties en ov-knooppunten

In figuur 6 is een overzicht gemaakt van de totale plancapaciteit van kantoorruimte per locatietype. Dit wordt in deze figuur geconfronteerd met de nieuwbouwbehoefte tot 2020 en tot 2030. Er valt op dat in nagenoeg alle locatietypen een overcapaciteit aan plannen zijn. Op centrum/stationslocaties, snelweglocaties, kantoren op bedrijventerreinen en op OV-knooppuntlocaties zijn meer plannen dan behoefte. Aan kantoren in woonwijken (kleinschalig) is een tekort aan plannen. In de categorie 'overige' (hieronder vallen bijvoorbeeld solitaire kantoorpanden, maar ook uitbreiding van bestaande panden) zijn (vooral nog) geen concrete plannen opgenomen.

Figuur 6: confrontatie van plancapaciteit en nieuwbouwbehoefte in provincie Utrecht (2020/30) in m² bvo

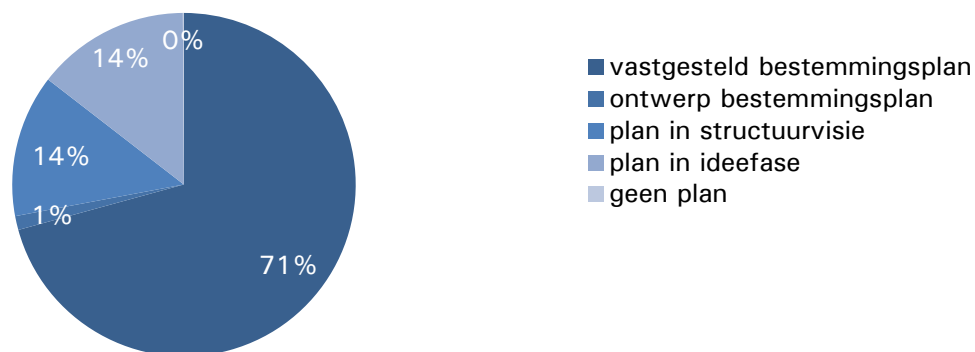


Bron: Stec Groep, 2012

Meer dan 70% van plancapaciteit is opgenomen in bestemmingsplannen

In figuur 7 wordt een overzicht gemaakt van de planfase van de plancapaciteit voor kantoorruimte in de provincie Utrecht. Er valt op dat meer dan 70% van het totaal te ontwikkelen vloeroppervlak is opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen. Dat betekent dat 30% van het totaal te ontwikkelen vloeroppervlak nog niet formeel is vastgelegd in bestemmingsplannen en dus (beleids)ruimte biedt voor (overheids)ingrijpen. Echter, slechts een klein deel van de plannen (zo'n 14%) betreft plannen in de ideefase of ontwikkelingslocaties zonder formeel plan.

Figuur 7: plancapaciteit van kantoorruimte naar planfase in provincie Utrecht

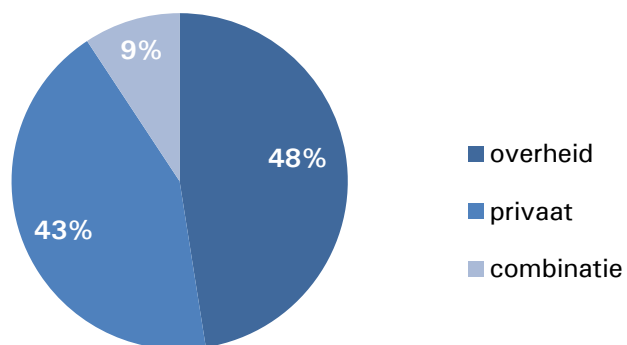


Bron: BCI, 2011; Stec Groep, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

Bijna 50% van totale plancapaciteit in eigendom van de overheid

Ongeveer de helft van het totale aantal vierkante meters plancapaciteit is in eigendom van de overheid. Private partijen beschikken weliswaar over het meeste plannen, maar hebben qua omvang circa 43% van het metrage in bezit. Een klein deel van de plannen (9%) is in gezamenlijk eigendom van private partijen en de overheid (publiek-private samenwerking).

Figuur 8: eigendomssituatie plancapaciteit kantoorruimte provincie Utrecht



Bron: BCI, 2011; Stec Groep, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

BIJLAGE B

2. ANALYSE ECONOMISCHE EFFECTRAPPORTAGES (EER) KANTOORLOCATIES

in dit hoofdstuk maken we een analyse van de uitkomsten van de economische effectrapportages van de kantoorlocaties in de provincie Utrecht naar regio en naar locatietype.

2.1 Introductie

In dit document geven we uitleg over de opzet en werking van het model Economische Effect Rapportage Bedrijventerreinen (EER Bedrijventerreinen). Het model biedt inzicht in de economische waarde van een bedrijventerrein. Verder kunnen met het model de economische en maatschappelijke consequenties in beeld worden gebracht van beleidskeuzes en planologische wijzigingen voor een locatie. De EER moet zo bijdragen aan bewustwording van de waarde van bedrijventerreinen en bijdragen aan het maken van verantwoorde planologische keuzes (structuurvisie, bestemmingsplan) voor bedrijventerreinen. Het EER model is opgebouwd uit een vijftal hoofdindicatoren die elk weer bestaat uit meerdere subindicatoren. Hieronder lichten we het model nader toe.

Hoofdindicatoren en subindicatoren

De economische en maatschappelijke waarde van een kantoorlocatie wordt in de EER bepaald door de score van het terrein op een set van vijf hoofdindicatoren:

1. Banen: deze indicator zegt iets over het belang van het terrein op het gebied van de directe en indirecte werkgelegenheid en de ontwikkeling ervan. Bovendien wordt de sociaal maatschappelijke kant van de werkgelegenheid meegenomen.
2. Geld: de indicator geld geeft inzicht in de economische waarde van een locatie. Hoe hoger een terrein scoort, des te groter het belang is in de lokale en regionale economie.
3. Marktwaaarde & vastgoed: een sterk kantoorlocatie wordt gekenmerkt door een toename in de prijs voor grond en vastgoed. Bovendien is leegstand een belangrijke indicator voor de aantrekkelijkheid van het kantoorlocatie.
4. Gebiedskwaliteit: voorzieningen, de auto- en OV-bereikbaarheid en de veroudering op een terrein zijn belangrijke indicatoren voor het presteren van een locatie. Als deze factoren voldoende zijn wordt een kantoorlocatie door bedrijven gewaardeerd. Investerings in de randvoorwaarden zorgen ervoor dat een

locatie minder snel verouderd. Een kantoorlocatie die voldoende scoort op deze indicatoren creëert een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigingsklimaat voor bedrijven en ondernemers.

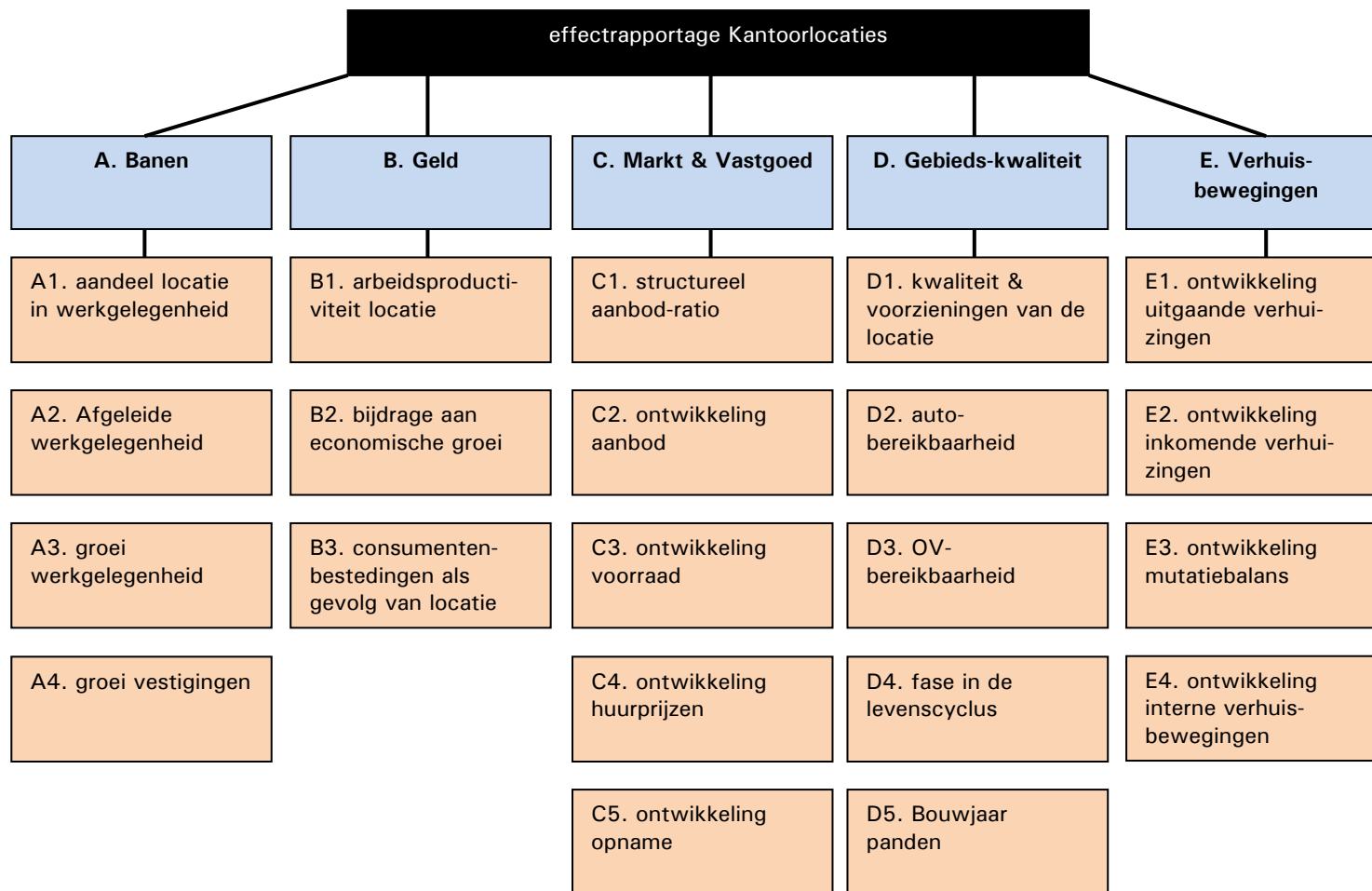
5. Verhuismutaties: om inzicht te krijgen in de aantrekkingskracht van locaties op kantoorgebruikers binnen de provincie Utrecht is per terrein (en type locatie) bekeken hoeveel uitgaande en inkomende verhuisbewegingen er zijn geweest in twee periodes, en wat de ontwikkeling hiervan was. Kantorlocaties met veel en een toename van de inkomende verhuisbewegingen, met weinig en afnemende uitgaande verhuisbewegingen laat duidelijk zien dat het een aantrekkelijker vestigingsklimaat ten opzichte van de andere locaties.

Wijze van scoren

Op elke indicator wordt op dezelfde wijze gescoord. Op basis van een referentiegetal of benchmark, bijvoorbeeld de gemiddelde werkgelegenheidsgroei op kantoorlocaties in de provincie Utrecht of binnen de gemeente, wordt bepaald of de betreffende kantoorlocatie bovengemiddeld (+ 1), gemiddeld (0) of benedengemiddeld (-1) presteert. De scores op de subindicatoren leiden tot een totaalscore per hoofdindicator. De eindscore bestaat vervolgens uit de som van de verschillende scores per hoofdindicator en geeft een oordeel over de waarde van het bedrijventerrein. Uiteindelijk volgt er een rapportage van ieder afzonderlijke kantoorlocatie. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de score per hoofd- en subindicator, hoe deze tot stand is gekomen en wat het betekent voor de locatie.

Om ervoor te zorgen dat grote locaties, met veel vestigingen en werkgelegenheid niet per definitie 'beter' scoren dan kleinere locaties, worden referenties en benchmarks gebruikt waarbij de data wordt teruggebracht naar een omvang per vierkante meter of hectare. Op deze manier kunnen grote en kleine locaties beter met elkaar vergeleken worden

In het schema op de volgende pagina vindt u een overzicht van het model.



Kanttekeningen bij het model

Dit model is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Omdat een model per definitie een beperkte weergave is van de werkelijkheid willen we hieronder een aantal kanttekeningen bij de werking en toepassing van het model plaatsen:

- Momentopname: het doorrekenen van het model voor een locatie gebeurt in de lente van 2012. De dataverzameling is afhankelijk van de beschikbare data tot die termijn. Er is bijvoorbeeld geen data beschikbaar op het niveau van de kantoorlocaties voor het jaar 2012. Hierdoor is de doorrekening van een locatie specifiek een oordeel op tijdstip van waardebepaling. In de kwalitatieve analyse wordt zo goed mogelijk ingegaan op veranderingen die zich voordoen. Bovendien is het model zo ontwikkeld dat bij het beschikbaar komen van nieuwe gegevens deze eenvoudig ingepast kunnen worden.
- Economische focus: het model kent een sterke focus op het economisch presteren van locaties en geeft beperkt informatie over de ruimtelijke kenmerken van het gebied, zoals de samenhang met andere functies. Belangrijkste reden hiervoor is dat dergelijke aspecten lastig operationaliseerbaar en kwantificeerbaar zijn. Dit gebrek wordt deels ondervangen door in de factsheet ook in te gaan op deze aspecten.

2.2 Regio Utrecht

samenvatting van de uitkomsten

- locaties in de stad Utrecht scoren het beste binnen de regio;
- locaties in Nieuwegein en Stichtse Vecht scoren het minst goed. Binnen deze gemeente zijn de centrum/stationslocaties overigens de belangrijkste heronwikkelingslocaties waar op dit moment flink in wordt geïnvesteerd;
- grootschalige 'oude' locaties scoren minder goed dan nieuwe locaties;
- locaties groter dan 200.000 m² bvo scoren bovengemiddeld (vanaf 50%);
- de meeste kleine locaties (< 50.000 m² bvo) scoren benedengemiddeld (minder dan 50%), een enkele uitzondering daar gelaten;
- de score van locaties tussen de 50.000 en 200.000 m² bvo scoren zowel goed, als minder goed: een gemiddelde omvang heeft geen invloed op de score.

best scorende locaties

De meeste kantoorlocaties scoren gemiddeld. Er zijn slechts vijf locaties die duidelijk bovengemiddeld scoren (een score van 60% of hoger). De kantoorlocaties die binnen de Regio Utrecht economisch het best presteren liggen vooral in de gemeente Utrecht. Papendorp en Ringwade zijn snelweglocaties met een hoogwaardige uitstraling. Ze bestaan uit relatief grootschalige kantoren, zijn goed bereikbaar met de auto (iets minder goed met het OV door het ontbreken van een treinstation) en groeien sterk qua aantal vestigingen en arbeidsplaatsen. De overige drie locaties zijn de stationlocaties Leidsche Rijn, Stationsgebied Utrecht en Stationsgebied Houten. Voor Leidsche Rijn en Stationsgebied Utrecht geldt dat de gebiedskwaliteit hoog is: een goede OV-bereikbaarheid, in combinatie met een veelzijdig voorzieningenaanbod. Het belangrijkste voor deze locaties is echter de ontwikkeling van de markt- en vastgoedwaarde. De leegstand en het aanbod zijn beperkt, terwijl de huurprijzen en de voorraad stijgen. Het zijn zeer gewilde locaties.

Station Houten (Houten) scoort ruim voldoende omdat het qua verhuismutaties een positieve ontwikkeling laat zien. De inkomende verhuisbewegingen zijn toegenomen, terwijl de uitgaande verhuisbewegingen praktisch niet aanwezig waren. Het aanbod op de locatie is de laatste jaren wel iets toegenomen, mede doordat enkele grote bedrijven verhuist zijn (door fusies en centralisatie) naar buiten de provincie.

Goed presterende locaties beschikken over het algemeen over (zeer) grootschalige kantoren, van een uitstekende kwaliteit en met bijzondere architectuur. De locaties zijn naar buiten toe goed zichtbaar. De ontsluiting is goed of de locatie zelf is uniek qua ligging, voorzieningenniveau, bereikbaarheid, omvang en aanbod (Stationslocatie Utrecht). Station Houten is wat dat betreft een vreemde eend in de bijt omdat de omvang van de voorraad relatief beperkt is en het aanbod niet bijzonder hoogwaardig.

Locaties in gemeente Stichtse Vecht en Nieuwegein scoren minder goed

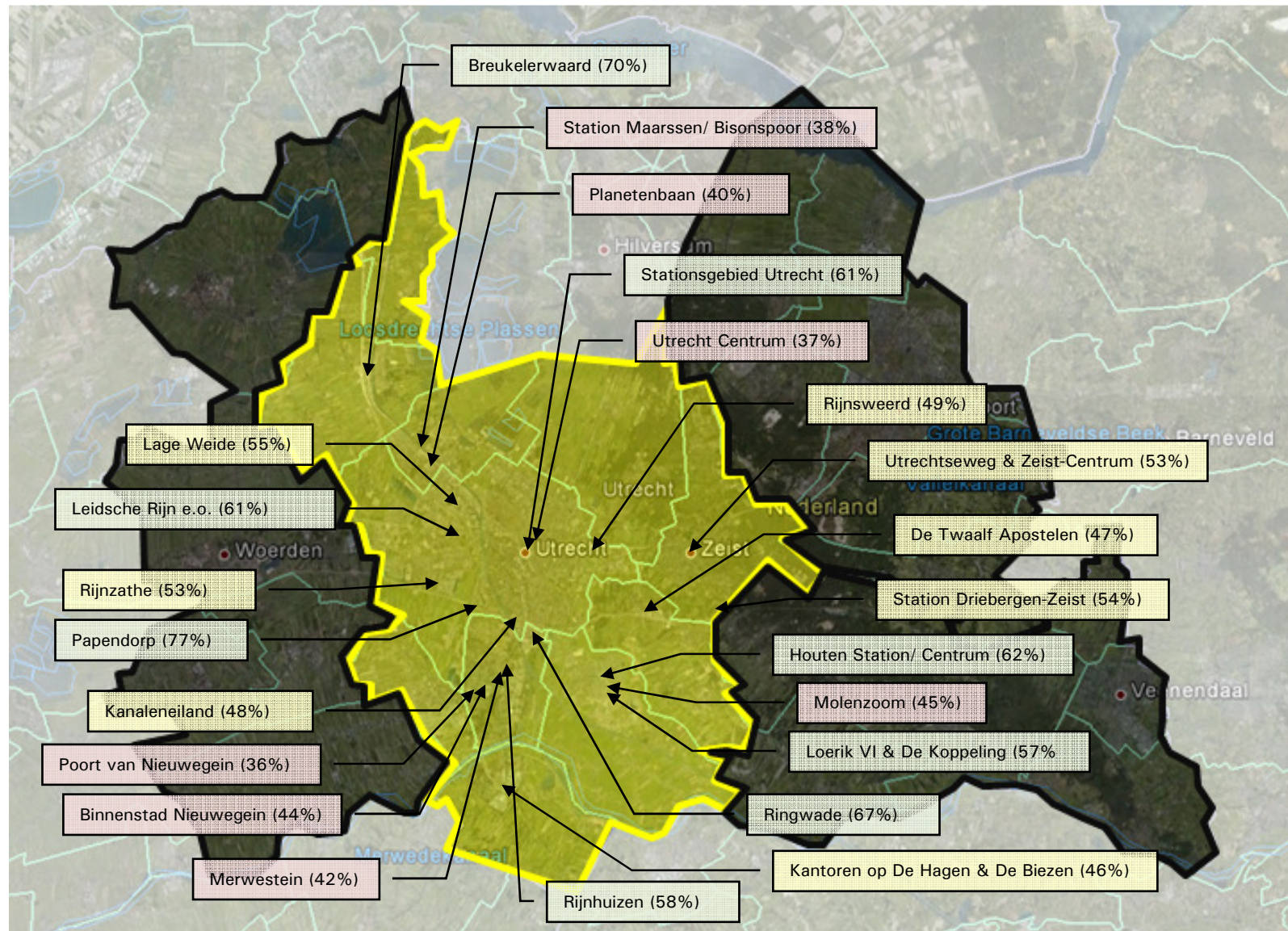
De gemeenten Stichtse Vecht en Nieuwegein beschikken over de minst presterende kantoorlocaties. Ondanks dat de locatie Bisonspoor in Maarssen aan het station ligt en over een redelijk voorzieningenniveau beschikt, is de kwaliteit van de locatie matig. De kantoren zijn verouderd en hebben een matige uitstraling. Op dit moment is een grootschalige revitalisering en facelift van de kantoorlorens aan de gang om zodoend het gebied op te waarderen en de kantoren up-to-date te krijgen. Daarnaast wordt ook gewerkt aan een

mogelijke verruiming van functies. De matige score van Planetenbaan heeft vooral te maken met het gebrekkige aanbod aan kantoren op de locatie en de matige OV-bereikbaarheid. Een uitzondering in Stichtse Vecht is de locatie Breukelerwaard die in de top 5 van beste kantoorlocaties in de provincie staat. Dit komt vooral door de dubbele ontsluiting (snelweg en station), kwaliteit van de panden en de sterke groei in vestigingen en arbeidsplaatsen (ICT)

Het is op het eerste gezicht verrassend dat een locatie zoals Utrecht Centrum een relatief slechte score krijgt. Dit heeft niet zozeer te maken met de kwaliteit van de panden (vaak jaren 30 panden of ouder, herenhuizen en/of statige kantoorpanden), of het voorzieningenniveau. De matige score wordt vooral bepaald door een sterke afname van het aantal vestigingen en de werkgelegenheid (mede als gevolg van de economische crisis waardoor bedrijven in de persoonlijke, zakelijke juridische en financiële dienstverlening sinds 2008 zijn gekrompen of verdwenen). Daarnaast zijn de panden in het centrum vermoedelijk niet voor alle type gebruikers geschikt vanwege beperkte bandbreedte een schaal en maat van de panden, in geval van bijvoorbeeld uitbreidingsmogelijkheden. De markt- en vastgoedwaarde van de panden is namelijk goed (wellicht aan de hoge kant). Sterker nog, de voorraad in dit gebied is nauwelijks toegenomen, waardoor de druk op de kantorenmarkt in dit gebied hoog is.

Poort van Nieuwegein presteert het minst goed binnen de regio Utrecht. Ondanks een goede ligging aan de snelweg en een relatief strakke uitstraling van panden en omgeving blijft de score achter doordat het aanbod en de leegstand sterk is toegenomen (ook als percentage van de voorraad), terwijl het aantal arbeidsplaatsen en vestigingen juist sterk is afgenomen.

Figuur 1: totaalscore kantoorlocaties Regio Utrecht



2.3 Regio Amersfoort

samenvatting van de uitkomsten

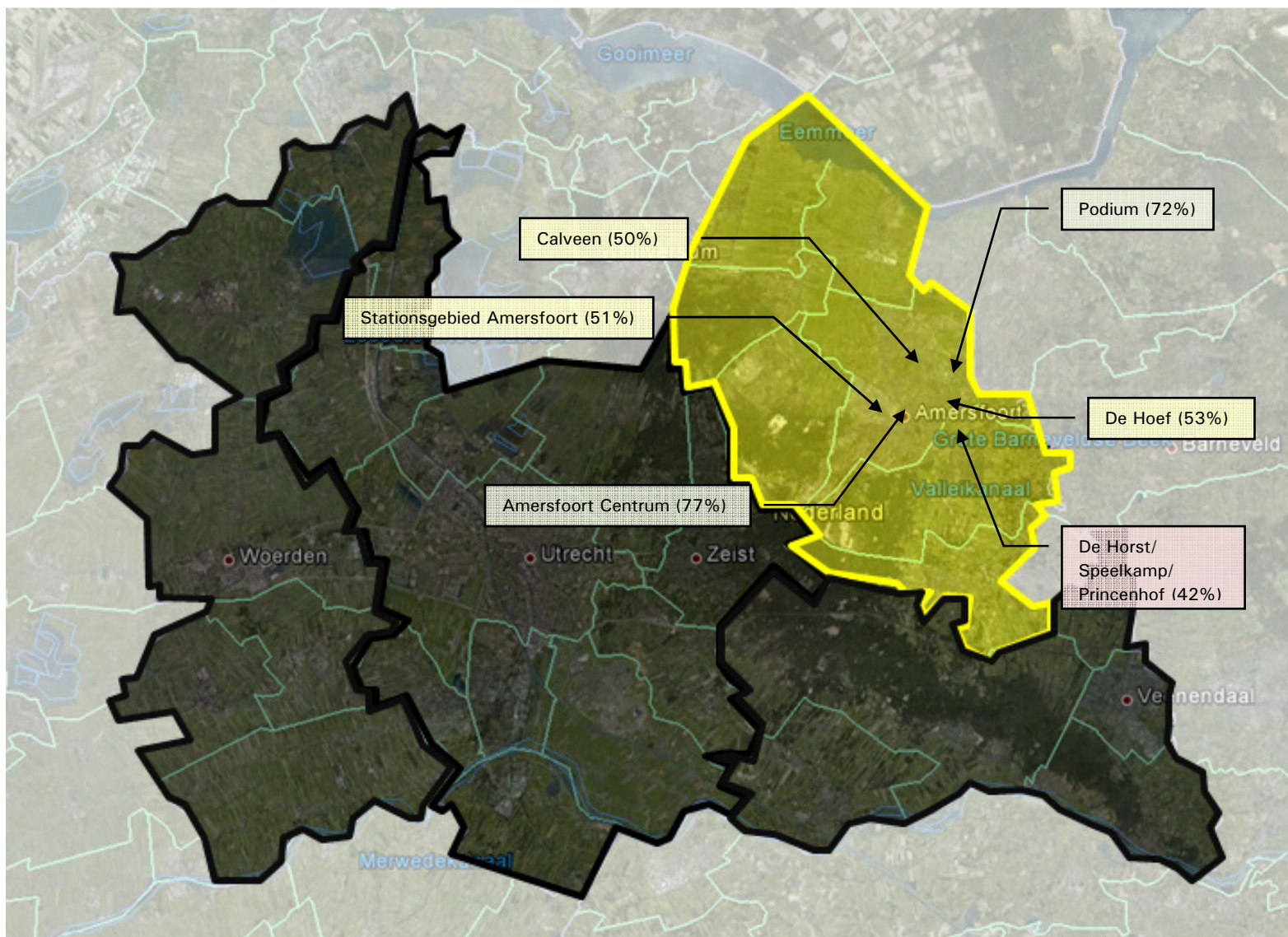
- De helft van de locaties scoort bovengemiddeld
- Alleen de gemengde kantoorlocatie in Leusden scoort benedengemiddeld.
- Er is geen verband naar omvang of ligging van de locatie en de score.
- locaties met een afnemende werkgelegenheid (en aantal vestigingen) scoren minder goed dan locaties met een toenemende werkgelegenheid

best scorende locaties

De locaties Podium en Amersfoort Centrum hebben de hoogste score van de regio. Beide locaties kennen een zeer sterke positieve werkgelegenheidsontwikkeling en ontwikkeling van het aantal vestigingen. De positieve score op Podium wordt echter vooral veroorzaakt doordat de locatie gunstig ligt aan de snelweg (en nabij een station) en de gebiedskwaliteit relatief hoog is doordat het een splinternieuwe locatie is. Bij Amersfoort Centrum valt op dat er een sterke groei is in vestigingen en arbeidsplaatsen in de sectoren zakelijke en financiële dienstverlening, sectoren die op vele andere kantoorlocaties juist gekrompen zijn! Daar staat echter tegenover dat de gezondheidszorg gekrompen is. Ondanks dat het aanbod ligt is gestegen bij een gelijkblijvende omvang van de voorraad, is ook de opname van kantoorruimte toegenomen.

De locatie in Leusden bestaat eigenlijk uit drie kleinere locaties van verschillende kwaliteit. De Horst is een relatief nieuwe locatie met een goede uitstraling van panden en omgeving, terwijl Princenhof deels verouderd is en Speelkamp vooral een kleinschalige kantooromgeving behelst. De kleinschalige kantoren op de locaties doen het echter relatief goed. De leegstand bevindt zich vooral op De Horst (en deels in Princenhof, waar ook kavels zijn gesloopt voor herontwikkeling) in de grotere panden. Het wegtrekken van vestigingen op dit deel zorgt voor een belangrijke afname in arbeidsplaatsen en een toename van het aanbod in combinatie met een daling van de huurprijzen. Dit resulteert in minder goede economische prestaties van het terrein.

Figuur 2: totaalscore kantoorlocaties Regio Amersfoort



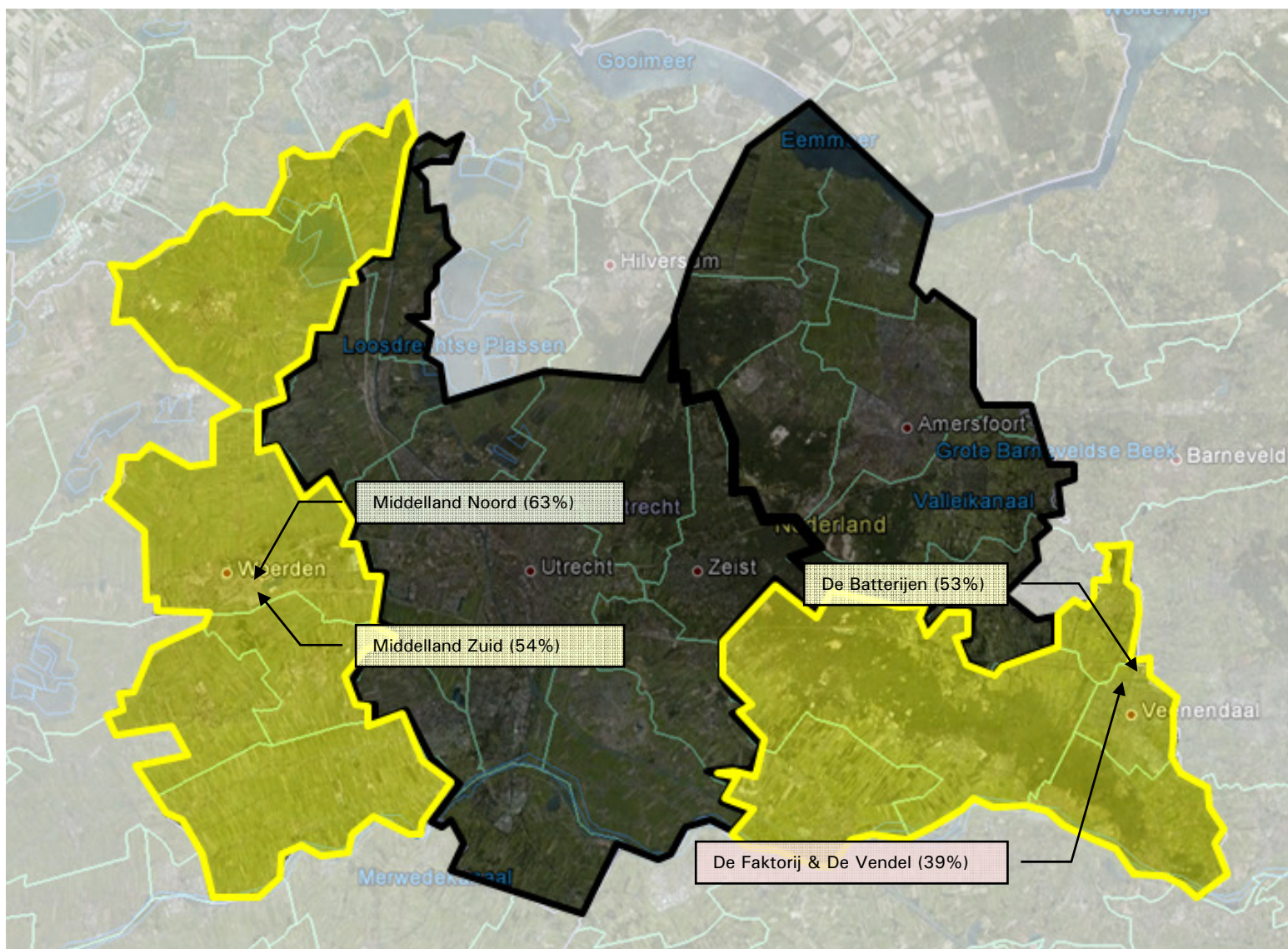
2.4 Regio Utrecht West en Utrecht Zuidoost

Regio West scoort beter dan Zuidoost

In de regio Utrecht West zijn twee kantoorlocaties onderzocht: Middelland Noord en Middelland Zuid. Beide locaties scoren relatief goed, alhoewel Zuid iets minder goed dan Noord. Dit is opvallend omdat de locaties naast elkaar liggen en op dezelfde manier ontsloten worden en over dezelfde voorzieningen beschikken. Onderscheid zit erin dat Noord dichterbij station Woerden ligt en tegelijkertijd over een meer verouderd aanbod aan kantoren beschikt dan Zuid. De locaties verschillen nauwelijks slechts beperkt wat betreft de ontwikkeling van het aanbod of de opname. Beide locaties kennen een toename van het aanbod ten opzichte van de voorraad, terwijl de opname ongeveer gelijk blijft. Uit de EER blijkt echter dat de ontwikkeling in werkgelegenheid en vestigingen op Zuid slechter is geweest dan op Noord. Beide locaties kennen een afname in de werkgelegenheid, waarbij overigens wel opgemerkt moet worden dat met name op Noord de sector gezondheidszorg als een van de weinige sectoren een belangrijke groei (bijna 50%!) laat zien. Dit is ook de belangrijkste reden voor de positievere score op Noord. De economische groeipotentie op Noord rust sterk op de groeiende aanwezigheid van bedrijven in de gezondheidszorg, die ook een belangrijke bijdrage leveren aan de toegevoegde waarde van de locatie.

De kantoorlocaties in Veenendaal presteren economische gezien minder goed dan in Woerden. Daarbij valt nog wel een duidelijk onderscheid te maken tussen de locatie in ontwikkeling "De Batterijen" en de volledig ontwikkelde locatie "De Faktorijs/ De Vendel". De locaties liggen aan weerszijde van de A12, maar De Batterijen ligt dichterbij het station Veenendaal De Klomp. Het aanbod op De Batterijen is nog relatief beperkt, maar wel van hoogwaardige kwaliteit. Het aanbod op De Faktorijs/ De Vendel is deels verouderd en neemt toe, terwijl de opname enigszins achterblijft. Gecombineerd met afnemende huurprijzen is de conclusie dat deze locatie aan waarde verliest. Dit blijkt ook uit het afnemend aantal arbeidsplaatsen en vestigingen. De Batterijen is echter een locatie in ontwikkeling en het aantal arbeidsplaatsen en vestigingen neemt nog toe.

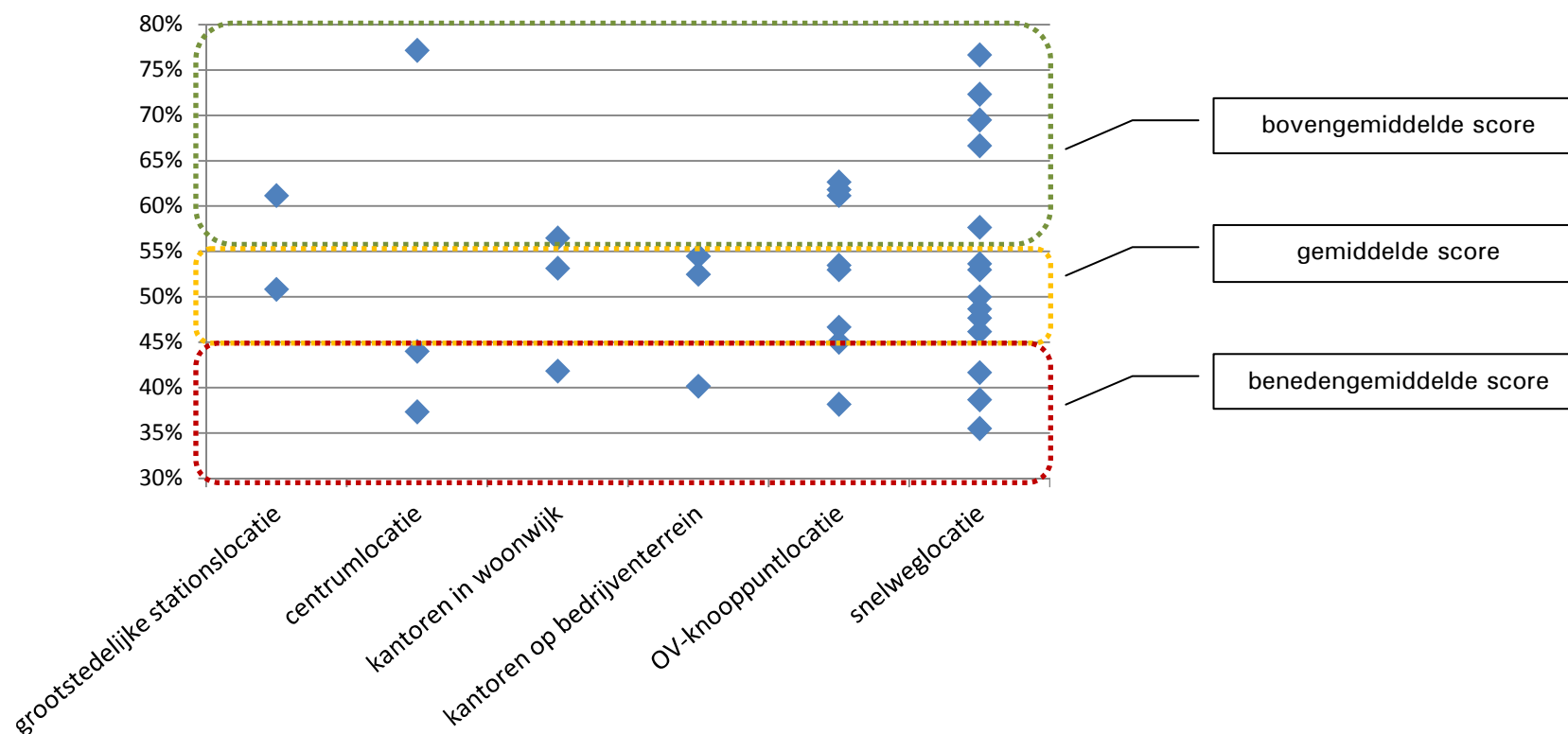
Figuur 3: totaalscore kantoorlocaties Regio Utrecht West & Zuidoost



2.5 Conclusies

In figuur 4 is een totaaloverzicht opgenomen van de score van alle locaties naar locatietype. Van de 33 locaties zijn er 11 die bovengemiddeld, 13 die gemiddeld en 9 die benedengemiddeld scores. Van alle typen bestaan dus goede en minder goede locaties. Een centrumligging of een ligging aan een directe afslag naar een snelweg leiden niet automatisch tot een goede score. Ook is de omvang van een locatie niet leidend bij de totstandkoming van een goede score. Het EER-model maakt inzichtelijk wat de sterke en zwakke punten van een locatie zijn en hoe deze punten mede bepalend zijn voor de economische slagkracht van een locatie. Hieronder gaan we dieper in op de belangrijkste conclusies op basis van de EERs .

Figuur 4: overzicht EER score naar locatietypen



Grootstedelijke stationslocatie doen het relatief goed.

Er zijn twee grootstedelijke locaties: stationsgebied Amersfoort en stationsgebied Utrecht. Beide locaties scoren redelijk tot goed. Belangrijkste conclusies zijn dat de locaties nog altijd nieuwe vestigingen aantrekken, de huurprijzen stijgen, het aanbod is relatief beperkt, terwijl de voorraad gegroeid is. Daarnaast hebben de locaties een positieve verhuismutatiebalans (meer inkomende verhuizingen dan uitgaande verhuizingen). Opvallend is echter dat de werkgelegenheid relatief stabiel blijft op deze locaties: stationsgebied Utrecht telt in 2011 iets meer arbeidsplaatsen dan in 2002, terwijl stationsgebied Amersfoort juist enkele arbeidsplaatsen heeft verloren.

Dit heeft vooral te maken met macro-economische ontwikkelingen en de kracht van de locaties. Bepaalde sectoren krimpen en hebben last van fusies, overnames en reorganisaties, waardoor het aantal arbeidsplaatsen binnen bedrijven krimpt. Tegelijkertijd blijkt dat de stationslocaties zich sterk profileren binnen bepaalde sectoren. Stationsgebied Amersfoort verliest veel arbeidsplaatsen in de financiële sector en de sector openbaar bestuur, terwijl stationsgebied Utrecht juist hard groeit in deze sectoren. Stationsgebied Amersfoort doet het echter zeer goed in de sector handel & reparatie (vestiging van FrieslandCampina Nederland B.V.) en de zakelijke dienstverlening.

Centrumgebieden profiteren van een goede autobereikbaarheid, OV-ontsluiting, diversiteit in de kantorenvoorraad en een hoogwaardig verblijfsmilieu.

De drie grote centrumlocaties, of binnensteden, van Utrecht, Amersfoort en Nieuwegein verschillen van elkaar en de waardering van de locaties loopt daarom ook sterk uiteen. Centrum Amersfoort heeft de hoogste score van alle locaties. Het vestigingmilieu is relatief goed, met de nabijheid van uitvalswegen richting de A28, een goed ontsloten intercitystation en een hoogwaardig (recreatief) verblijfsmilieu met veel winkels en horeca. Met name de groei in de zakelijke dienstverlening en in de ICT-sector – een verdubbeling van het aantal vestigingen en een verviervoudiging van het aantal arbeidsplaatsen – zorgt voor deze hoge score. In Amersfoort Centrum is de kantorenvoorraad sterk gegroeid. Toch bleef het aanbod en de leegstand relatief laag. Voor Nieuwegein geldt het omgekeerde. De voorraad nam met ruim 25% toe (ruim 20.000 m² bvo), maar ook het aanbod (en de leegstand) namen toe, terwijl het aantal arbeidsplaatsen meer dan halveerden. Deze factoren wegen voor de binnenstad van Nieuwegein relatief zwaar. De kantorenmarkt in Utrecht Centrum is anders dan die van Nieuwegein en Amersfoort. De panden zijn relatief kleinschalig en de

voorraad is gelijk gebleven. Er is dus weinig uitbreidingsruimte en de markt staat onder druk. Dit blijkt ook uit het feit dat het aanbod (en de leegstand) zeer laag is. De minder goede score komt vooral door het verlies aan arbeidsplaatsen in de sectoren openbaar bestuur en financiële dienstverlening. Mogelijk is een aantal bedrijven in deze sectoren vanuit het centrum meer richting het stationsgebied verhuist, waar deze sectoren hard zijn gegroeid.

Kantoren in woonwijken scoren gemiddeld

Kantoren in woonwijken hebben een gemiddelde score. Er zijn drie locaties die tot dit type locatie behoren: Utrechtseweg (Zeist), Merwestein (Nieuwegein) en Loerik VI/ De Koppeling (Houten). De beste score is voor Loerik VI/ De Koppeling. De locatie is relatief nieuw, beschikt over een goed gemengde kantorenmilieu dat nauw aansluit bij de woonomgeving; kleinschalig, geschakeld en modern. Daarnaast ligt het in de nabijheid van een station en is er een duidelijke overloop naar de andere kantoorlocaties in Houten.

De kantoorlocatie Utrechtseweg in Zeist betreft een ander type kantoren in woonwijken. Het is een langgerekt gebied met een hoogwaardige uitstraling. De kantoren zijn kleinschalige en middelgrote herenpanden of kantoorvilla's in een groene omgeving. De locatie heeft het de laatste jaren wat moeilijker, wat naar voren komt in het afnemend aantal arbeidsplaatsen en vestigingen. De uniciteit van het kantorenmilieu is naast de kracht van de kantoorlocatie ook meteen de bedreiging. De hoogwaardige kantoorpanden gaan gepaard met relatief hoge huurprijzen, die niet zijn weggelegd voor alle gebruikers. Doordat de locatie zo langgerekt is, is de bereikbaarheid (vooral) met het OV (ontbreken van een station) en de beschikbaarheid over voorzieningen en horeca niet optimaal.

Merwestein is meer een typische woonwijklocatie (zoals ook een aantal kantoorgebieden in Utrecht Overvecht), bestaande uit middelgrote kantoorpanden uit de jaren 80 en 90 en een gebrek aan groen en voorzieningen. De veroudering van de panden is duidelijk zichtbaar en de courantheid is afgenomen (te lage plafonds, niet duurzaam of energiezuinig, teveel kleine en donkere aparte kantorenhokjes in plaats van lichte, grotere vergaderruimte en ontmoetingsplekken). Het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen neemt in alle sectoren af, terwijl het aanbod en de leegstand toeneemt.

Kantoren op bedrijventerreinen scoren matig op kwaliteit

Er zijn drie kantoorlocaties op bedrijventerreinen onderzocht: Lage Weide (Utrecht), Planetenbaan (stichtse Vecht) en Rijnzathe (Utrecht). Deze locaties zijn niet meer onderscheidend ten opzichte van andere locaties. De kwaliteit van de omgeving is vaak matig, het ontbreekt aan goede OV-bereikbaarheid of voorzieningen. Een goede beeldkwaliteit en uitstraling (Rijnzathe) of een ligging nabij een snelwegafslag (Lage Weide en Planetenbaan) wordt ook op locaties geboden met een betere gebiedskwaliteit en meer voorzieningen. De locaties verliezen arbeidsplaatsen en bedrijven aan andere locaties en het aanbod en de leegstand nemen op alle locaties toe.

Een positieve opmerking die gemaakt kan worden bij deze locaties is dat ze een relatief gunstige verhuismutatiebalans laten zien. Er zijn nog altijd gebruikers die zich laten verleiden (mede door de lagere huur- en koopprijzen) te verhuizen naar deze locaties. Dit zijn er meer dan de uitgaande verhuisbewegingen.

Sterke variatie in score van OV-knooppuntlocaties

Van de OV-knooppuntlocaties zijn er (zeer) goede en minder goede locaties. Een goed voorbeeld van een mindere locatie is station Maarssen/ Bisonspoor (Stichtse Vecht) waar de kwaliteit en uitstraling van de panden en de omgeving matig is en verouderd aandoet. Gevolg is dat het aantal arbeidsplaatsen sterk afneemt en het aanbod flink stijgt. Locaties die qua uitstraling en bereikbaarheid goed functioneren, beschikken vaak niet over goede (en diverse) voorzieningen en hebben een relatief monotoon kantoormilieu (zelfde type en grootte van panden). In tijden van crisis, die vaak gepaard gaan met een centralisatie van kantoorfuncties op grotere locaties en fusies van bedrijven, verliezen deze locaties bedrijven en arbeidsplaatsen. Dit lijkt echter vooral een tijdelijke dip, omdat de kwaliteit van de panden en de omgeving goed is en de locaties een goede overloop zijn van functies en gebruikers die de centrale, grootstedelijke locaties te duur vinden.

Er zijn echter ook OV-knooppuntlocaties die het ook in tijden van crisis goed doen. Een voorbeeld van een OV-knooppunt met een goede score is Podium (Amersfoort) waar de kwaliteit van het gebied hoogwaardig is en de locatie multimodaal is ontsloten. De toename van de voorraad leidt niet automatisch tot aanbod of leegstand. Ook een locatie zoals Middelland Noord (Woerden) scoort relatief goed, terwijl op basis van de uitstraling wellicht negatievere score verwacht mag worden. Weliswaar neemt de werkgelegenheid op de

locatie af, de omvang van het aanbod blijft redelijk stabiel (en laag). Ook wordt er geïnvesteerd in de herstructurering en renovatie van verouderde panden, waardoor de aantrekkelijkheid van de locatie vergroot wordt. De huurprijzen liggen ook een stuk lager dan op grootstedelijke station- of centrumlocaties of grootschalige snelweglocaties. Dit haalt een aantal gebruikers over om te kiezen voor deze locatie. Dit volgt ook uit een positieve verhuismutatiebalans. Hieruit blijkt niet alleen dat Middelland Noord meer inkomende dan uitgaande verhuizingen genereert, maar ook dat een belangrijk aantal kantoorgebruikers, indien ze willen verhuizen, opnieuw kiest voor een pand op Middelland Noord.

Vooraf nieuwe snelweglocaties scoren bovengemiddeld

Ook de snelweglocaties bestaan uit goede en minder goede locaties. Locaties met een centrale ligging (vooral aan de A2 richting Amsterdam en de A12 naar Rotterdam/ Den Haag), hoogwaardige architectuur, grootschalige kantoren (maar flexibel in te delen/ verhuurbaar) met een unieke uitstraling, scoren hoog (denk aan Papendorp, Rijnhuizen en Ringwade).

Het is niet verwonderlijk dat recent ontwikkelde locaties, die sterk zijn gegroeid in voorraad een positieve score laten zien. De nieuwere locaties worden vaak met een vorm van parkmanagement ontwikkelt, er is veel aandacht voor de groene ruimte en de gebiedskwaliteit en het aantal arbeidsplaatsen en vestigingen is, door de realisatie van nieuwe kantoorruimte, sterk toegenomen. Een belangrijkste voorwaarde voor een positieve score is dat het aanbod (en de leegstand) niet te sterk oploopt, doordat er te snel, te veel kantoorruimte gerealiseerd wordt, terwijl de opname (en het aantal gebruikers) achterblijft.

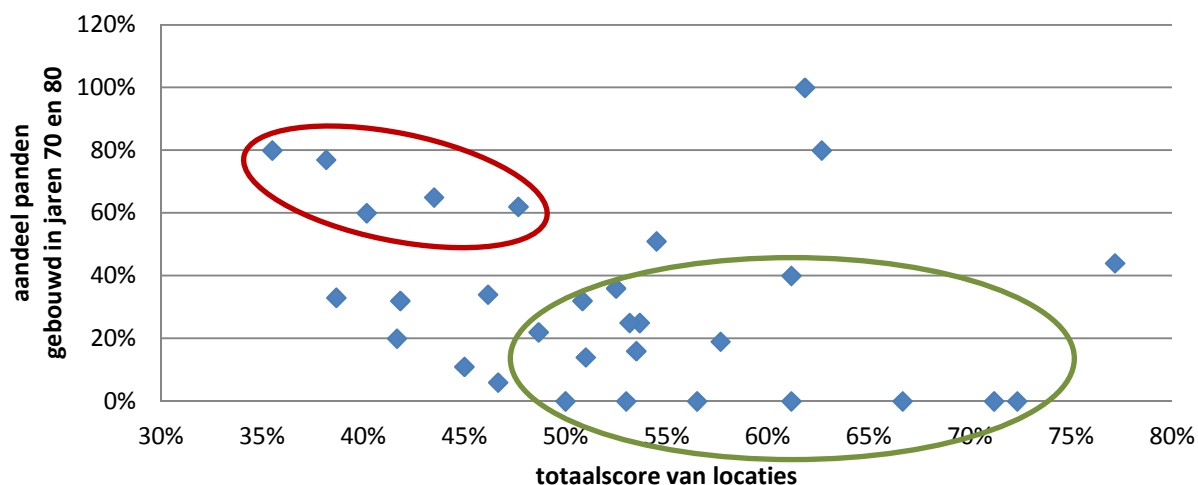
Oudere, versnipperde locaties en een rommelige uitstraling of gebiedskwaliteit (Faktorij, Vianen) scoren relatief minder goed. Vaak zitten deze locaties al verder in de levensfasecyclus van kantoorlocaties en beschikken ze over een grotere voorraad die in de jaren 70 en 80 is ontwikkeld. De huurprijzen dalen en de leegstand neemt toe, terwijl de gebruikers verhuizen en het aantal arbeidsplaatsen daalt. Afnemende huurprijzen kunnen echter weer een positieve invloed hebben op het aantrekken van een nieuw type gebruiker die wel graag aan de snelweg wil zitten, maar niet de huurprijzen kan of wil betalen voor de toplocaties. Voorwaarde is dat incurante panden worden opgeknapt en gerenoveerd, zowel aan de binnen- als buitenkant. Met name panden die van binnen uit kleine (donkere) werkkamers bestaan, met weinig open

ruimte, vergader- of ontmoetingsplaatsen ('het nieuwe werken') worden moeilijker afgezet en moeten verbouwd worden.

Verouderde locaties scoren aanzienlijk minder goed

De meeste locaties, die minder goed presteren, hebben gemeen dat de kantorenvorraad deels verouderd of incurant en de gebiedskwaliteit (vooral qua uitstraling) matig is. In figuur 5 is dit verband weergegeven. Het valt op dat locaties met een hoog aandeel panden gebouwd in de jaren 70 en 80 relatief slecht scoren. Uitzonderingen zijn stationslocatie Houten (100% panden komt uit de jaren 70 en 80), Amersfoort Centrum (met 44% van de panden uit de periode 70-80) en Middelland Noord (met circa 80% van de panden uit deze periode). De relatief goede scores hebben vooral te maken met het feit dat rondom de kantoren de locaties sterk zijn verbeterd (meer winkels en voorzieningen, verbeterde infrastructuur, nieuw station, etc.). Overigens gaat het tegenovergestelde niet automatisch op: locaties met weinig panden uit de jaren 70 en 80 scoren niet automatisch goed.

Figuur 5: verband tussen het aandeel panden dat in de jaren 70 en 80 is gebouwd en eindscore EER in de regio Utrecht



Bron: Stec Groep, 2012

BIJLAGE C

3. ANALYSE VERHUISBEWEGINGEN KANTOORGEBRUIKERS

In deze bijlage gaan we in op de analyse van de verhuismutaties onder kantoorgebruikers in de provincie

3.1 Verhuismutaties periode 2007-2008

Veel verhuisbewegingen op snelweglocaties en overige locaties

Tabel 1 laat de verhuisbewegingen zien van bedrijven op kantoorlocaties binnen de provincie Utrecht in 2007-2008. Hierin zijn niet meegenomen de verhuizingen binnen dezelfde locatie, inkomende verhuizingen vanuit andere provincies, of uitgaande verhuizingen naar andere provincies. De verhuizingen binnen locatietypen wordt in tabel 3 weergegeven.

Toelichting bij de tabel 1: De tabel moet als volgt gelezen worden. In de rijen staan de verhuizingen vanaf de locatietypen en in de kolommen staan de verhuizingen naar de locatietypen. Voorbeeld: bekijken we de rij van OV-knooppuntlocaties dan zien we dat in 2007-2008 er in totaal 27 bedrijven zijn verhuisd. 3 bedrijven zijn naar andere OV-knooppuntlocaties verhuisd, 4 naar snelweglocaties, 2 naar kantoren op bedrijventerreinen, 1 naar een centrumlocatie en maar liefst 17 naar overige locaties (zie box 1 voor uitleg 'overige locaties'). Bekijken we de kolom van OV-knooppuntlocaties dan blijkt dat in 2007-2008 OV-knooppuntlocaties in totaal 36 bedrijven heeft weten aan te trekken. 2 bedrijven komen van centrumlocaties, 5 bedrijven vanaf kantoorlocaties in woonwijken, 1 bedrijf van kantoorlocaties op kantoorlocaties, 24 vanaf overige locaties en 1 vanaf snelweglocaties. Uiteraard zien we ook hier dat er 3 bedrijven van andere OV-knooppuntlocaties zijn verhuisd.

Tabel 1: verhuisbewegingen in de provincie Utrecht 2007-2008 naar locatietype

		NAAR							
locatietype		centrumlocatie	grootstedelijke stationslocatie	kantoren in woonwijk	kantoren op bedrijventerrein	overige locaties	OV-knooppuntlocatie	snelweglocatie	<i>Eindtotaal</i>
VAN	centrumlocatie	1	2	2		20	2	11	38
	grootstedelijke stationslocatie		1	1	1	2		2	7
	kantoren in woonwijk	3		7		14	5	18	47
	kantoren op bedrijventerrein		1		8	14	1	15	39
	overige locaties	17	5	21	32	72	24	38	209
	OV-knooppuntlocatie	1			2	17	3	4	27
	snelweglocatie		2	14	2	29	1	15	63
	<i>Eindtotaal</i>	22	11	45	45	168	36	103	430

Box 1: overige locaties onder de loep

overige locaties betreffen kantoren in alle gemeente die niet op de vooraf geselecteerde (en in de bijlage benoemde en uitgewerkte) locaties, gevestigd zijn. Het gaat om solitaire kantoren op verschillende kantoorlocaties in de provincie Utrecht (voorbeelden zijn Oudenrijn en Strijkviertel in Utrecht en Lagedijk in IJsselstein), kantoren in woonwijken (in De Bilt en Bilthoven, Wijk bij Duurstede, etc.) en losse kantoren in het buitengebied

Er valt een aantal zaken op:

1. 107 verhuisbewegingen van de 430 (25%) zijn verhuisbewegingen binnen hetzelfde locatietype.
2. Er blijkt dat overige locaties de meeste uitgaande verhuisbewegingen (209) tellen, maar tegelijkertijd ook de meeste inkomende verhuisbewegingen (168).

3. Daarna trekken snelweglocaties de meeste verhuisbewegingen aan, vooral afkomstig van overige locaties (37%) en kantoorlocaties in woonwijken (17%) en op kantoorlocaties (15%). Wat opvalt is dat bedrijven die op grootstedelijke stationslocaties of OV-knooppuntlocaties gevestigd zijn nauwelijks verhuizen naar snelweglocaties.
4. Het omgekeerde geldt overigens ook, stationslocaties (zowel OV-knooppuntlocaties, als grootstedelijke locaties) trekken nauwelijks bedrijven aan vanaf snelweglocaties.
5. Grootstedelijke stationslocaties vertonen overigens zeer weinig verhuisdynamiek. Er zijn slechts 7 uitgaande en 11 inkomende verhuizingen op de stationslocaties Utrecht en Amersfoort. Dit is te verklaren door het feit dat het ook vaak om grote gebruikers gaat, die minder flexibel zijn.
6. OV-Knooppuntlocaties en Centrumlocaties verliezen de meeste bedrijven aan overige locaties (respectievelijk 63% en 53% van het totaal aan uitgaande verhuizingen). Daar staat echter tegenover dat deze locaties ook de meeste inkomende verhuisbewegingen aantrekken vanaf overige locaties (respectievelijk 67% en 77% van alle inkomende verhuisbewegingen).
7. Overigens trekken kantoorlocaties op kantoorlocaties ook een groot aandeel bedrijven van overige locaties aan. Ruim 71% van alle inkomende verhuisbewegingen komen van overige locaties.

In onderstaande tabel is de verhouding weergegeven tussen inkomende en uitgaande verhuisbewegingen per locatietype.

Tabel 2: verhouding inkomende en uitgaande verhuisbewegingen in de provincie Utrecht 2007-2008 naar locatietype

	centrumlocatie	grootstedelijke stationslocatie	kantoren in woonwijk	kantoren op bedrijventerrein	overige locaties	OV-knooppuntlocatie	snelweglocatie
<i>verhouding inkomende verhuisbewegingen / uigande verhuisbewegingen</i>	0,58	1,57	0,96	1,15	0,8	1,33	1,63

Toelichting bij de tabel 2: De tabel kan als volgt gelezen worden. De verhouding geeft aan op hoeveel inkomende verhuisbewegingen vanaf kantoorlocaties in de provincie er een uitgaande verhuisbeweging tegenoverstaat. Hoe hoge deze verhouding des te meer inkomende verhuisbewegingen een type locatie aantrekt. Bijvoorbeeld: grootstedelijke stationslocaties zijn typisch locaties die veel kantoorgebruikers aantrekken en relatief weinig kantoorgebruikers verliezen. Per uitgaande verhuizing komen er 1,57 kantoorgebruikers de locatie binnen (oftewel als er 2 bedrijven weggaan komen er 3 bedrijven uit andere gebieden naar de locatie toe!).

Uit deze tabel blijkt dat centrumlocaties een sterk negatief beeld vertonen. De locaties tellen in totaal meer uitgaande verhuisbewegingen dan inkomende. Er bleek echter al eerder dat het totaal aantal verhuizingen relatief klein is waardoor deze verhouding weinig waarde toevoegt. De meest positieve verhouding wordt gerealiseerd op de grootstedelijke stationslocaties en de snelweglocaties. Ook de OV-knooppuntlocaties, en beperkt ook de kantoorlocaties op kantoorlocaties vertonen een positief beeld.

Minimaal 24% van alle verhuisbewegingen vindt plaats op dezelfde locatie

In tabel 3 zijn de interne verhuisbewegingen in beeld gebracht. Het betreft hier dus de verhuisbewegingen binnen dezelfde kantoorlocatie in de periode 2007-2008. Een uitzondering betreft het type overige locaties. Deze is daarom buiten beschouwing gelaten. Voor dit type geldt dat een verhuisbeweging wel binnen hetzelfde type is gebeurd, maar niet noodzakelijk binnen dezelfde locatie (omdat de locatieafbakening van alle overige locaties niet bekend zijn). In totaal zijn 104 verhuisbewegingen geteld die als interne verhuisbeweging, dus binnen dezelfde kantoorlocatie, gelden. Dat is ruim 24% van alle verhuisbewegingen.

Naar ratio van het totaal aantal (inkomende) verhuisbewegingen valt op dat de centrumlocaties de enige locaties zijn waar er meer interne verhuisbewegingen plaatsvinden dan dat er inkomende verhuisbewegingen zijn. Verder blijkt dat vooral kantoorlocaties in woonwijken en in iets mindere mate OV-knooppuntlocaties en grootstedelijke stationslocaties relatief weinig interne verhuisbewegingen tellen ten opzichte van het totaal aantal inkomende verhuisbewegingen.

Tabel 3: interne verhuisbewegingen op kantoorlocaties in de provincie Utrecht 2007-2008

locatietype	centrumlocatie	grootstedelijke stationslocatie	kantoren in woonwijk	kantoren op bedrijventerrein	OV-knooppuntlocatie	snelweglocatie	<i>Eindtotaal</i>
centrumlocatie	27						27
grootstedelijke stationslocatie		3					3
kantoren in woonwijk			6				6
kantoren op bedrijventerrein				18			18
OV-knooppuntlocatie					10		10
snelweglocatie						40	40
<i>Eindtotaal</i>	27	3	6	18	10	40	104
<i>Ratio naar inkomende verhuisbewegingen</i>	1,23	0,27	0,13	0,40	0,28	0,39	0,24

51% van alle kantoorgebruikers verhuist binnen de gemeente

In tabel 4 staan alle verhuisbewegingen (exclusief de interne verhuisbewegingen op kantoorlocaties) vermeld in de provincie Utrecht naar gemeente. Hieruit blijkt dat de gemeente Utrecht goed is voor 33% van de uitgaande en 34% van de inkomende verhuisbewegingen in heel de provincie. Overigens vindt circa 60% van deze verhuisbewegingen binnen de gemeente Utrecht zelf plaats. Op de tweede plaats, met 13% van alle inkomende en 10% van de uitgaande verhuisbewegingen staan de overige gemeenten⁷. Amersfoort komt op de derde plaats met 11% van de inkomende en 12% van de uitgaande verhuisbewegingen.

Ruim 51% van alle verhuizingen in de provincie Utrecht gebeurt binnen dezelfde gemeente (220 van de 430 verhuizingen). De gemeente Amersfoort en Utrecht kennen echter een hogere 'interne' verhuisdynamiek. Het aantal verhuizingen dat binnen Amersfoort blijft ligt rond de 65% en het aantal verhuizingen binnen Utrecht

⁷ de categorie overige gemeenten bestaat uit de gemeenten Baarn, Bunschoten, De Bilt, De Ronde Venen, Eemnes, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Oudewater, Renswoude, Rhenen, Soest, Wijk bij Duurstede, Woudenberg

rond de 60%. Ook Woerden telt een relatief groot aandeel 'interne' verhuisbewegingen (65%). Bunnik, Leusden, Utrechtse Heuvelrug en Vianen tellen daarentegen relatief weinig 'interne' verhuisbewegingen, respectievelijk 0%, 17%, 24% en 25%.

De meeste bedrijven die vanuit Utrecht naar een andere gemeente verhuizen kiezen voor Zeist (8%) en Nieuwegein (6%). 3% van de verhuizende bedrijven in de gemeente Utrecht verkiest Amersfoort als nieuwe vestigingsplaats.

Tabel 4: verhuisbewegingen op kantoorlocaties in de provincie Utrecht 2007-2008 naar gemeente

		NAAR													
VAN	gemeente	Amersfoort	Bunnik	Houten	Leusden	Nieuwegein	Overige	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Veenendaal	Vianen	Woerden	Zeist	Eindtotaal
		Amersfoort	33	1	1	3	1	6		4	3				
	Bunnik			1	2				2	1				1	7
	Houten			9		5	1	1	3						19
	Leusden	4		1	1										6
	Nieuwegein	1	1	2		17	5		8			1		1	36
	Overige	2		2		2	19		7	3			3	3	41
	Stichtse Vecht	1		1		1	1	5	9						18
	Utrecht	5	2	3		8	8	6	91	4	1		2	12	142
	Utrechtse Heuvelrug	2		2	1		2		17	8				2	34
	Veenendaal					1	3				15				19
	Vianen					1	2	1			1	2	1		8
	Woerden					1			2		2		10		15
	Zeist	1	3	2		1	7	1	5	2	1			10	33
	<i>Eindtotaal</i>	49	7	24	7	38	54	14	148	21	20	3	16	29	430

3.2 Analyse verhuismutaties periode 2010-2011

Opnieuw veel verhuisbewegingen op snelweglocaties en overige locaties, maar het aantal daalt

In de periode '07-'08 waren er in totaal 430 verhuisbewegingen. Deze zijn met 6 toegenomen in de periode '10-'11. In de periode '07-'08 vond 25% van de verhuisbewegingen plaats binnen hetzelfde locatietype. 2/3 van deze bewegingen betrof verhuisbewegingen tussen de overige locaties. Opvallend is dat in de tweede geanalyseerde periode (zie tabel 5) slechts 20% van alle verhuisbewegingen binnen hetzelfde locatietype plaatsvond. Overigens namen de overige locaties wederom ruim 2/3 van de bewegingen voor hun rekening.

Tabel 5: verhuisbewegingen in de provincie Utrecht 2010-2011 naar locatietype

		NAAR						Eindtotaal	uitgaande verhuizingen '07-'08	verschil '07-'08 met '10-'11	
		centrumlocatie	grootstedelijke stationslocatie	kantoren in woonwijk	kantoren op bedrijventerrein	overige locaties	OV-knooppuntlocatie				snelweglocatie
VAN	centrumlocatie	4	3	3	1	30	4	4	49	38	+ 11
	grootstedelijke stationslocatie	2		3	1	12		4	22	7	+ 15
	kantoren in woonwijk	1	1		1	14		2	19	47	-28
	kantoren op bedrijventerrein	1		1	5	20	1	4	32	39	-7
	overige locaties	25	9	21	24	61	23	55	218	209	+ 9
	OV-knooppuntlocatie	4		4	7	17			32	27	-5
	snelweglocatie	3		4	9	27	3	18	64	63	+ 1
	<i>Eindtotaal</i>	<i>40</i>	<i>13</i>	<i>36</i>	<i>48</i>	<i>181</i>	<i>31</i>	<i>87</i>	<i>436</i>	430	+ 6
	<i>inkomende verhuizingen '07-'08</i>	22	11	45	45	168	36	103	430		
	<i>verschil '07-'08 met '10-'</i>	+ 18	+ 2	-9	+ 3	+ 13	-5	-16	+ 6		

Net zoals in de periode '07-'08 tellen in de periode '10-'11 de overige locaties weer de meeste verhuisbewegingen, ditmaal 50% van de uitgaande en 42% van de inkomende verhuisbewegingen (ten opzichte van 49% en 39% in de voorgaande periode).

Ook nu nog trekken snelweglocaties de meeste inkomende bedrijven aan met 20% van de inkomende verhuisbewegingen. Het totale aantal is echter afgenomen en ook het aandeel is ruim 4% gezakt ten opzichte van de voorgaande periode. Daar komt bij dat het aantal uitgaande verhuisbewegingen nog wel licht is toegenomen, zij het met slechts 1 verhuizing. De populariteit van snelweglocaties lijkt in te moeten boeten ten opzichte van andere locatietypen.

De centrumlocaties hebben, relatief gezien, de grootste winst geboekt in het aantrekken van inkomende bedrijven, alhoewel de uitgaande verhuisbewegingen ook zijn toegenomen. De centrumlocaties hebben 82% meer verhuisbewegingen aangetrokken, waarvan het grootste gedeelte afkomstig is van de overige locaties. Naast de relatief verslechterde positie van de snelweglocaties, doen ook de kantoren in woonwijken het minder goed. De totale dynamiek op deze locaties neemt af. De uitgaande verhuisbewegingen zijn met maar liefst 60% afgenomen en de inkomende verhuisbewegingen met 20%.

Interne verhuisbewegingen nemen ruim 22% van het totaal aantal verhuisbewegingen voor hun rekening

In tabel 6 zijn de interne verhuisbewegingen in beeld gebracht. Het betreft hier dus de verhuisbewegingen binnen hetzelfde type kantoorlocatie in de periode 2010-2011. Wederom is het type 'overige locaties' buiten beschouwing gelaten.

Doordat er in de centrummilieus een groot aantal verhuisbewegingen vanuit andere locaties zijn bijgekomen, is de ratio gedaald van 1,23 naar 0,53, terwijl het aantal interne verhuizingen (21) nog altijd zeer hoog blijft (in de periode '07-'08 betrof het 27 interne verhuizingen). Verder valt ook op dat het aantal interne verhuisbewegingen op overige locaties sterk is afgenomen (zowel in aantallen als in ratio naar het totaal inkomende verhuisbewegingen). Ook het aantal interne verhuizingen op bedrijventerrein is met 50% afgenomen ten opzichte van de voorgaande periode. Bedrijven lijken in mindere mate opnieuw te kiezen voor een vestiging op een van de overige locaties of kantoorlocaties op kantoorlocaties en verhuizen eerder naar een van de andere segmenten. Alleen de grootstedelijke stationslocaties en de OV-knooppuntlocaties

profiteren van interne verhuizingen. Deze locatietypen zijn de enige twee die een positieve ontwikkeling laten zien (zowel absoluut, maar ook in ratio naar inkomende verhuizingen)

Tabel 6: interne verhuisbewegingen op kantoorlocaties in de provincie Utrecht 2010-2011

		NAAR						Eindtotaal	aantal in periode '07-'08	toe- of afname
		centrumlocatie	grootstedelijke stationslocatie	kantoren in woonwijk	kantoren op bedrijventerrein	OV-knooppuntlocatie	snelweglocatie			
VAN	centrumlocatie	21						21	27	-6
	grootstedelijke stationslocatie		7					7	3	+4
	kantoren in woonwijk			6				6	6	0
	kantoren op bedrijventerrein				9			9	18	-9
	OV-knooppuntlocatie					17		17	10	+7
	snelweglocatie						34	35	40	-5
	<i>Eindtotaal</i>	<i>21</i>	<i>7</i>	<i>6</i>	<i>9</i>	<i>17</i>	<i>35</i>	<i>95</i>	<i>104</i>	<i>-9</i>
	<i>Ratio naar inkomende verhuisbewegingen</i>	<i>0,53</i>	<i>0,54</i>	<i>0,17</i>	<i>0,19</i>	<i>0,55</i>	<i>0,40</i>	<i>0,22</i>		
<i>verdeling in '07-'08</i>	<i>1,23</i>	<i>0,27</i>	<i>0,13</i>	<i>0,40</i>	<i>0,28</i>	<i>0,39</i>	<i>0,24</i>			
<i>verschil</i>	<i>-0,70</i>	<i>+0,27</i>	<i>+0,04</i>	<i>+0,21</i>	<i>+0,27</i>	<i>+0,01</i>	<i>-0,2</i>			

Het aandeel kantoorgebruikers dat binnen de gemeente verhuist is toegenomen tot 56%

In de periode '07-'08 betrof 51% van de verhuisbewegingen een binnengemeentelijke verhuizing. In de periode '10-'11 is dit aandeel gestegen tot maar liefst 56% (242 van 436 verhuizingen). Er is echter een zeer belangrijk verschil merkbaar. In de eerste periode was het aantal interne verhuizingen op de overige gemeenten nog relatief hoog. In de daaropvolgende periode is dit aantal gedaald, terwijl in veel andere gemeente het aantal (en aandeel) juist is gestegen. Vooral in Utrecht en Amersfoort is het aantal verhuizingen toegenomen, met name binnen de gemeente Amersfoort telt 21 meer inkomende verhuisbewegingen in '10-'11 dan in '07-'08, een stijging van 43%. De absolute en relatieve stijging in Utrecht blijft beperkt, maar het totaal aantal inkomende verhuisbewegingen blijft in de gemeente Utrecht het hoogst. 35% van alle inkomende verhuisbewegingen landt in de gemeente Utrecht, tegenover 16% in Amersfoort.

De uitgaande verhuizingen in de overige gemeenten (dus van de overige gemeenten naar elders) zijn gestegen van 41 (in '07/'08) naar 53 (in '10/'11) bewegingen met bijna 30%, terwijl het aantal inkomende verhuizingen in de overige gemeenten juist is gedaald (-20%). In de perifere locaties buiten de grotere gemeenten zien we in de laatst onderzochte periode minder verhuisbewegingen dan in de periode '07-'08. De suburbane (grote) kernen doen het echter, wat betreft verhuisbewegingen, nog relatief goed. De verhuisdynamiek is er toegenomen. Het gaat om de gemeenten Leusden, Houten en Woerden. De inkomende verhuisbewegingen zijn gestegen met respectievelijk 57%, 42% en 38%. In aantallen blijven deze gemeente nog ver achter bij de gemeente Utrecht en Amersfoort, maar deze gemeenten blijken toch een bepaalde aantrekkingskracht te hebben op reeds gevestigde bedrijven die om de een of andere reden willen, of moeten verhuizen.

Tabel 7: verhuisbewegingen op kantoorlocaties in de provincie Utrecht 2010-2011 naar gemeente

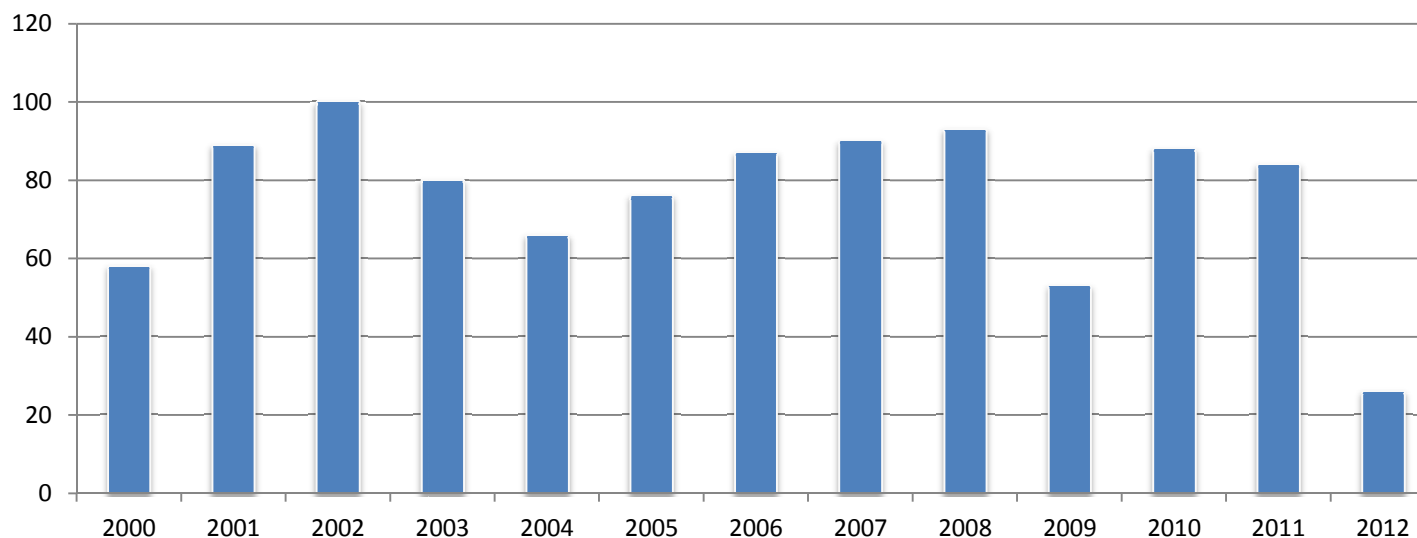
		NAAR															
gemeente		Amersfoort	Bunnik	Houten	Leusden	Nieuwegein	Overige	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Veenendaal	Vianen	Woerden	Zeist	Eindtotaal	Eindtotaal '07-'08	verschil
VAN	Amersfoort	52			5		4		7	1	1				70	52	+18
	Bunnik					2	1		1	1				1	6	7	-1
	Houten		1	12		1	1	1	5					2	23	19	+4
	Leusden	6			4				3		1				14	6	+5
	Nieuwegein			6		15	2		6	1			1		31	36	-5
	Overige	2		6		5	12	3	12	1	2	1	3	6	53	41	+12
	Stichtse Vecht			1		1	1	5	7						15	18	-3
	Utrecht	5	2	6		2	10	3	103	1	1		4	7	144	142	+2
	Utrechtse Heuvelrug			1			4		3	2				5	15	34	-19
	Veenendaal	1			1		1				14				17	19	-2
	Vianen			1		1	1		1			1		1	6	8	-2
	Woerden			1		1			2				14		18	15	+3
	Zeist	4	1		1	1	6		2	1				8	24	33	-7
		<i>Eindtotaal</i>	70	4	34	11	29	43	12	152	8	19	2	22	30	436	430
	<i>Eindtotaal '07-'08</i>	49	7	24	7	38	54	14	148	21	20	3	16	29	430		
	<i>verschil</i>	+21	-3	+10	+4	-9	-11	-2	+4	-13	-1	-1	+6	+1	+6		

3.3 Verhuizingen naar buiten de provincie Utrecht

gemiddeld kenen kantoorlocaties in de provincie Utrecht 80 verhuizingen naar buiten de provincie

Voor de analyse van de verhuisbewegingen van kantoorlocaties in de provincie Utrecht naar buiten de provincie, hebben we alleen gekeken naar de kantoorlocaties die we ook hebben geanalyseerd aan de hand van een EER of die zijn besproken in de kwalitatieve locatiebeoordeling. In figuur 6 In de periode 2000 tot en met 2012 zijn in totaal 990 verhuisbewegingen geteld naar andere locaties buiten de provincie Utrecht. In 2002 zijn de meeste bedrijven vertrokken naar andere locaties buiten Utrecht (100). Er kan geen echte trend waargenomen worden die duidt op een stijging of daling door de jaren heen. Het aantal verhuisbewegingen naar andere locaties buiten Utrecht schommelt zo rond de 80 per jaar. Het is wel opvallend dat in 2009, het jaar dat de economische crisis echte vorm vatte, het aantal verhuisbewegingen sterk daalde.

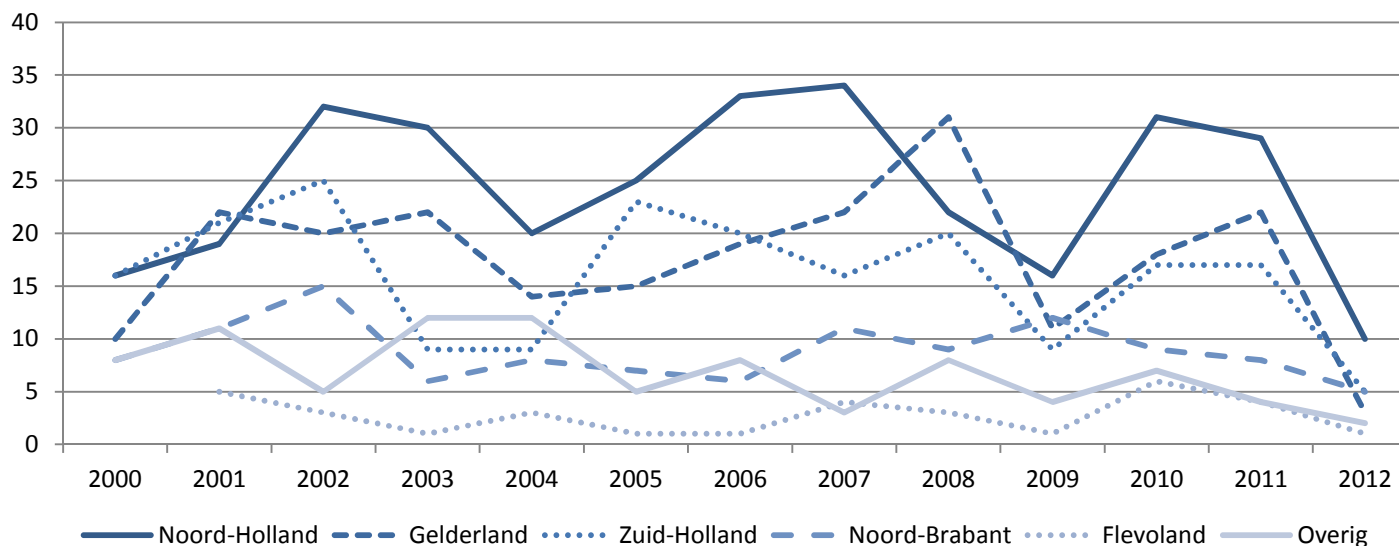
Figuur 6: aantal verhuisbewegingen vanaf Utrechts kantoorlocaties naar buiten de provincie, 2000-2011



De provincie Noord-Holland trekt de meeste kantoorgebruikers vanuit de provincie Utrecht aan

Bekijken we de uitgaande verhuisbewegingen wat beter (figuur 7) dan blijkt dat er drie provincies zijn die zeer veel kantoren aantrekken. Dit zijn Noord-Holland (317 verhuizingen; 32% van het totaal), Gelderland (229 verhuizingen; 23% van het totaal), en Zuid Holland (207 verhuizingen; 21% van het totaal). Noord-Brabant komt met 115 verhuizingen (12%) op een vierde plaats. De verhuizingen naar alle andere provincie (en naar het buitenland) zijn samengevat in de categorie 'Overig'.

Figuur 7: uitgaande verhuisbewegingen naar bestemming op provinciaal niveau, 2000-2012

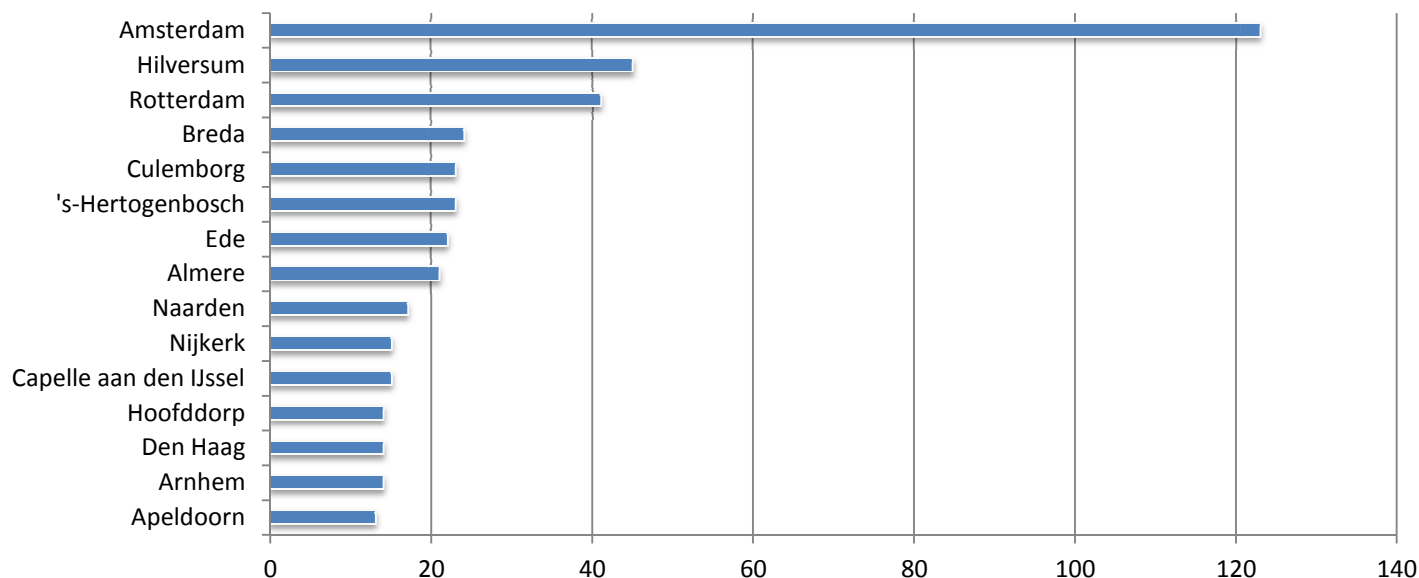


Amsterdam is met 15% van alle verhuisbewegingen, verreweg de belangrijkste concurrent voor kantoorgebruikers

De top 15 belangrijkste kernen/ gemeenten die een grote aantrekkingskracht hebben op kantoorgebruikers vanuit de provincie Utrecht zijn weergegeven in figuur 8. Amsterdam steekt hier met kop en schouders bovenuit. Er valt overigens op dat ook omliggende kernen/ gemeenten die qua inwoneraantal en qua grote kantoorlocaties op het eerste gezicht niet op de belangrijkste kantoorlocaties in Nederland staan, toch nog relatief veel gebruikers weten aan te trekken. Het gaat dan vooral om kernen/ gemeenten zoals Hilversum,

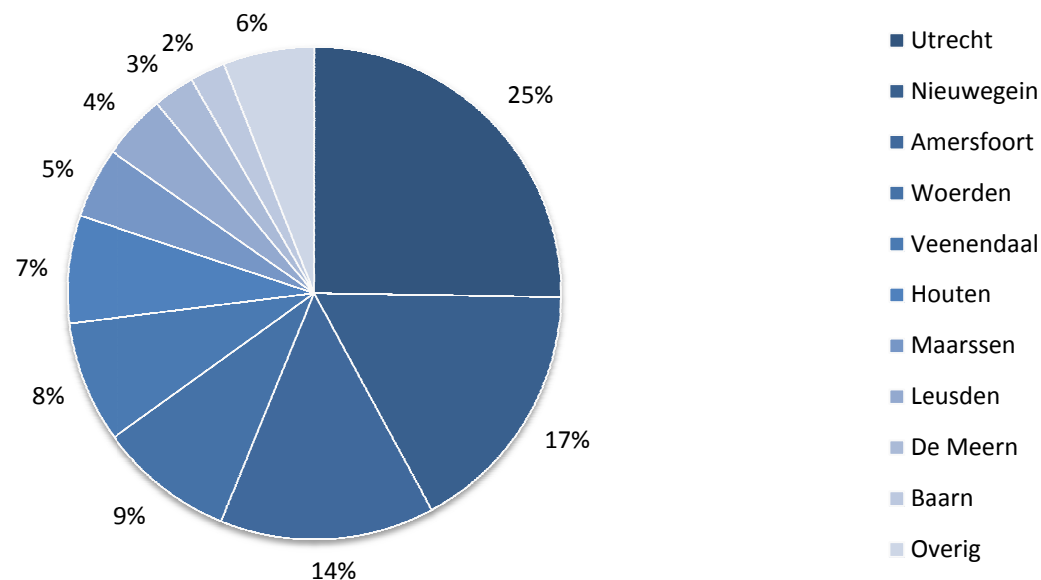
Naarden, Culemborg, Ede en Nijkerk. Per jaar gaat het echter om slechts 1 tot 2 kantoorgebruikers. De verhuisbewegingen zijn binnen deze plekken vooral bovenlokaal gebonden. Bedrijven die in Zuid-Utrecht gevestigd zijn verhuizen eerder zuidelijker, dan noordelijker en vice versa. Nijkerk trekt vooral kantoorgebruikers uit Amersfoort (bijna 60%). De kantoorgebruikers die in Hilversum landen komen uit Utrecht (33%) en Amersfoort (16%) en Woerden (15%). Culemborg trekt bedrijven aan uit Nieuwegein (bijna 50%) en Ede uit Veenendaal (41%).

Figuur 8: uitgaande verhuisbewegingen naar bestemming, 2000-2012



De kernen waarvandaan de meeste kantoorgebruikers vertrekken zijn weergegeven in figuur 9. Een kwart van de vertrekkende kantoorgebruikers komt uit Utrecht, 17% uit Amersfoort en 14% uit Woerden. Op de volgende pagina's wordt per gemeente een totaaloverzicht gegeven naar welke andere kernen/ gemeenten de meeste kantoorgebruikers vertrekken.

Figuur 9: verdeling uitgaande verhuisbeweging naar gebied van herkomst, 2000-2012



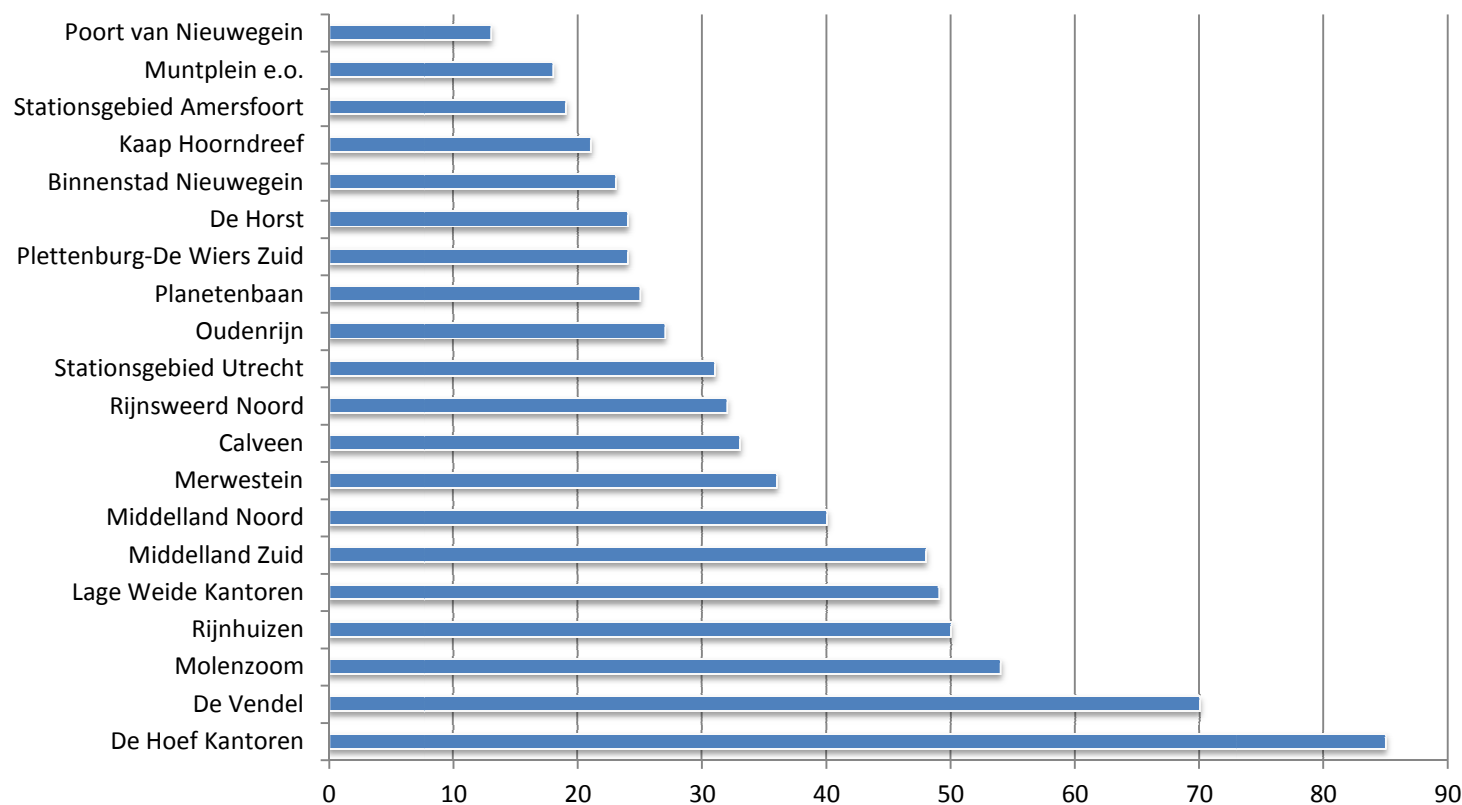
De spreiding naar kantoorlocaties buiten de provincie is zeer divers: de belangrijkste concurrerende kern trekt niet meer dan 20% van de verhuizende gebruikers aan.

Hieronder bespreken we kort de top 5 van kantoorlocaties met de meeste uitgaande verhuisbewegingen toe. We lichten toe waar de meeste kantoorgebruikers naar toe gaan.

1. De Hoef (Amersfoort): In de periode 2000-2012 zijn er 85 kantoorgebruikers van deze locatie vertrokken naar buiten de provincie. De spreiding is uiterst divers. De gebruikers zijn naar maar liefst 46 verschillende kernen verhuisd. De belangrijkste plekken zijn echter Amsterdam (15%), Lunteren (13%), Rotterdam (11%), Hilversum (9%) en Nijkerk (7%).
2. De Vendel (Veenendaal): telt 70 vertrokken kantoorgebruikers naar buiten de provincie. Wederom is de spreiding zeer groot (45 verschillende kernen), maar is de bovenlokale binding ook opmerkelijk. De meeste bedrijven zijn naar Ede (18%), Arnhem (11%) en Barneveld (7%) verhuisd. Lage .

3. Molenzoom (Houten): in totaal 54 vertrokken kantoorgebruikers naar buiten de provincie. De spreiding bedraagt 32. De kantoren zijn vooral vertrokken naar de twee grote steden in Nederland: Rotterdam (11%) en Amsterdam (9%). Ook Culemborg (7%) trekt nog relatief veel gebruikers aan. Overigens is 6% van het totaal aantal vertrokken bedrijven naar het buitenland gegaan.
4. Rijnhuizen (Nieuwegein): telt in totaal 50 vertrokken kantoorgebruikers die naar 36 verschillende locaties zijn gegaan. Er is slechts een kern die meer bedrijven heeft aangetrokken dan andere kernen, te weten Amsterdam (12%). De rest van de verhuizingen is verspreid over de andere 35 locaties.
5. Lage Weide (Utrecht): 49 verhuisde kantoorgebruikers zijn neergestreken op 25 verschillende kantoorlocaties buiten de provincie Utrecht. 14% kwam terecht in Amsterdam, 10% in Hilversum en 10% in Rotterdam en nog eens 8% in Breda.

Figuur 10: uitgaande verhuizingen naar locatie van herkomst, 2000-2012

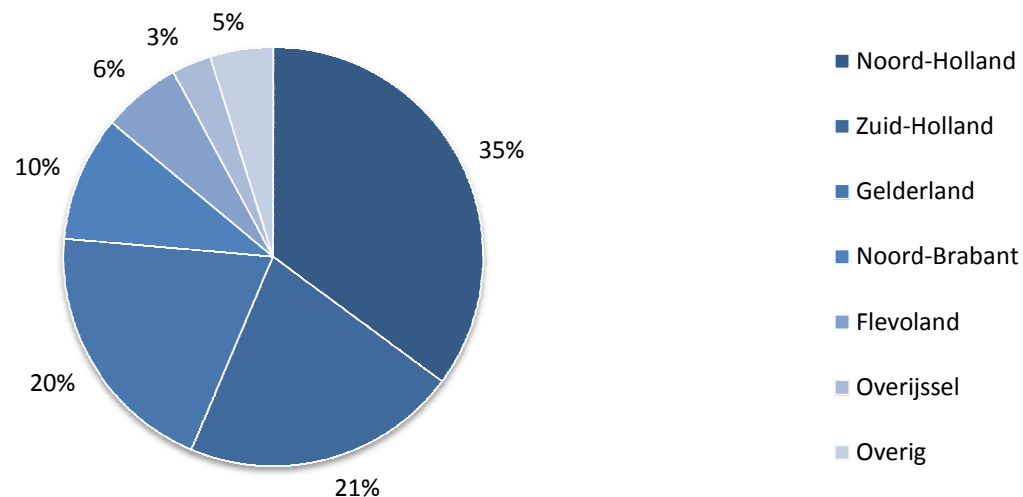


Over het geheel genomen kunnen we concluderen dat uitgaande verhuizingen naar andere provincies geen specifiek pad volgen. Op basis van de gedetailleerde analyse van verschillende kantoorlocaties blijkt dat concurrentie op locatieniveau niet van een specifieke plaats afkomstig is. De spreiding van locaties die gebruikers aantrekken vanuit de provincie Utrecht is zeer groot. Alleen Amsterdam als kantorenstad trekt een aanzienlijk groot aantal gebruikers aan.

3.4 inkomende verhuizingen van buiten de provincie Utrecht

Het inkomende verhuisbewegingenbestand is helaas incompleet en geeft slechts een beperkt inzicht in de totale omvang van verhuizingen. Het bestand laat 165 inkomende verhuizingen zien over de periode 2000-2012. Het bestand geeft echter wel inzicht in waar kantoorgebruikers vandaan komen, die zich in de provincie Utrecht vestigen. Figuur 11 toont dat Noord-Holland de belangrijkste provincie is waar de kantoorgebruikers vandaan komen. 35% van alle verhuisde bedrijven, die zich in de provincie Utrecht vestigen, komen hiervandaan. Zuid-Holland staat als herkomstprovincie (in 21% van de gevallen) op de tweede plaats en Gelderland op de derde (met 20%). Deze provincies zagen we ook in de top drie van uitgaande verhuisbewegingen.

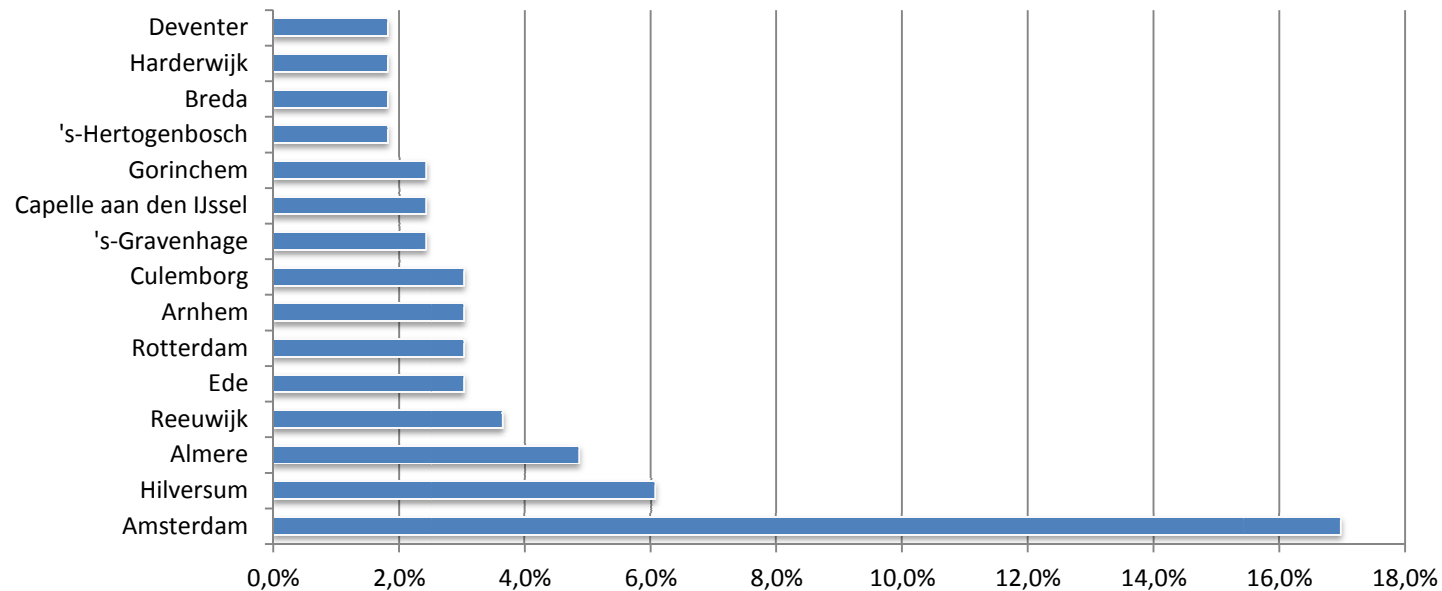
Figuur 11: verdeling van inkomende verhuisbewegingen naar provincie van herkomst, 2000-2012



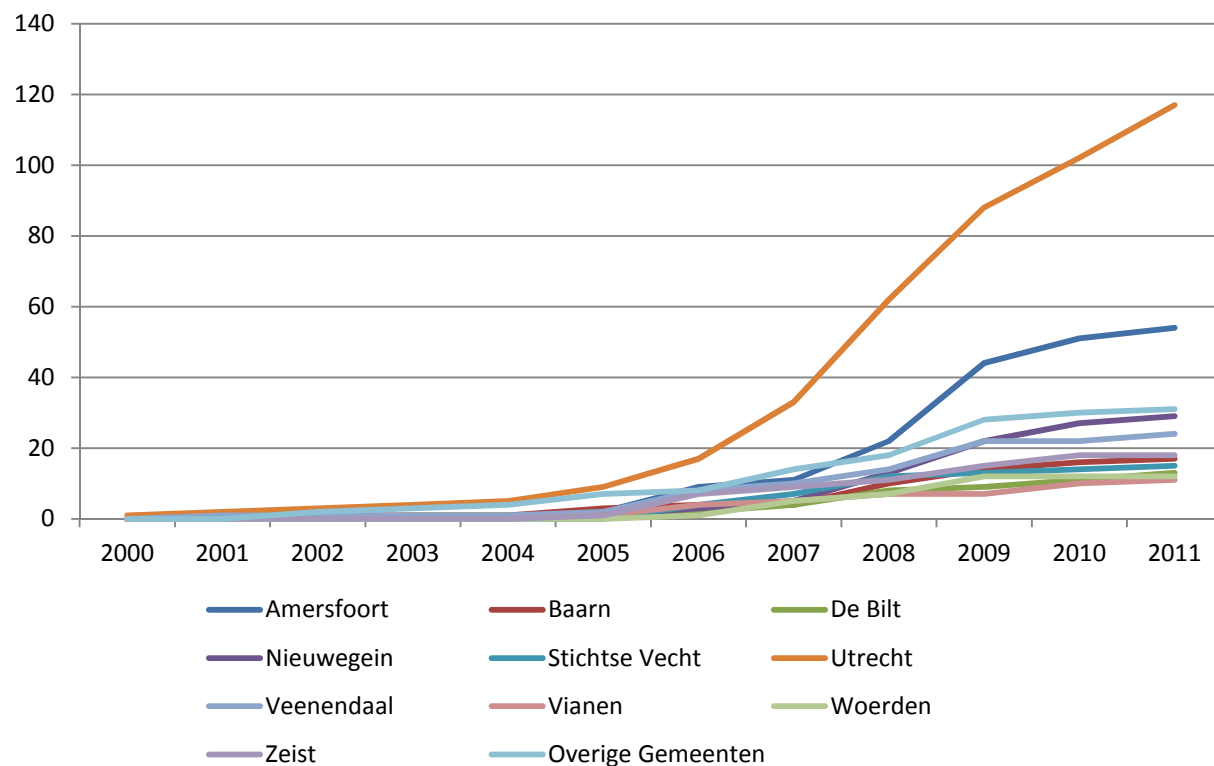
Waar we zagen dat de meeste uitgaande verhuizingen vanuit de provincie Utrecht landen in Amsterdam, daar gaat hetzelfde op voor de inkomende verhuizingen naar de provincie Utrecht. Amsterdam zorgt voor 17% van alle inkomende verhuizingen, gevolgd door Hilversum met 6% en Almeren met 5%. Opvallend is de 4^{de} plaats van Reeuwijk (3,6%). Deze gemeente ligt op de rand van de provincie Zuid Holland en Utrecht en

'verliest' opvallend veel kantoorgebruikers aan de provincie Utrecht, en zeer specifiek aan Woerden (Middelland).

Figuur 12: verdeling van inkomende verhuisbewegingen naar gemeente van herkomst, 2000-2012



Figuur 13: verdeling van inkomende verhuisbewegingen naar vestigingsgemeente (cumulatief), 2000-2012



In figuur 13 is weergegeven per gemeente hoeveel verhuisbewegingen er tot een bepaald jaar geweest zijn. Zo laat de grafiek zien dat Utrecht in totaal de meeste verhuisbewegingen heeft weten aan te trekken. In totaal zijn er tot en met 2011 bijna 120 kantoorgebruikers vanuit andere provincies naar de gemeente Utrecht vertrokken. De toename in verhuisbewegingen heeft voor plaatsgevonden tussen 2006 en 2009. Amersfoort heeft daarna het meeste aantal kantoorgebruikers weten aan te trekken (tot en met 2011 bijna 55). De Overige Gemeenten komen op de derde plaats. Dit betreft alle andere gemeente in Utrecht die niet apart benoemt zijn omdat ze over de gehele periode minder dan 10 kantoorgebruikers heeft weten aan te trekken uit andere provincies.

3.5 Conclusies

Belangrijkste conclusies die we trekken op basis van een inventarisatie van het verhuisbestand van kantoorgebruikers in de provincie Utrecht in de periode 2007-2008 en 2010-2011:

- De verhuisdynamiek is op kantoorlocaties in woonwijken en op snelweglocaties sterk afgenomen. Het aantal vertrekkende bedrijven blijft enigszins op gelijk niveau, maar het aantal bedrijven dat verhuist naar deze locaties neemt af. Kantoorgebruikers vinden deze type locaties blijkbaar minder aantrekkelijk om zich te vestigen.
- Centrumlocaties zijn erg in trek bij verhuizende kantoorgebruikers. Dit type locatie kende, relatief en absoluut, de sterkste groei.
- Het aantal interne verhuizingen (binnen hetzelfde locatietype) neemt vooral af bij de overige locaties en bij kantoren op bedrijventerreinen. Kantoorgebruikers kiezen steeds minder opnieuw voor een vestiging op een van de overige locaties of kantoorlocaties op kantoorlocaties en verhuizen eerder naar een van de andere segmenten. In mindere mate geldt dit ook voor snelweglocaties.
- Stationslocaties blijven in trek. Kantoorgebruikers die al op een stationslocatie hebben gezeten, kiezen steeds vaker opnieuw voor hetzelfde type locatie.
- Kantoorgebruikers verhuizen vaak, en in toenemende mate, binnen de eigen gemeente. Het aantal kantoorgebruikers dat verhuist, gaat steeds minder vaak naar een andere gemeente. Vooral binnen Utrecht en Amersfoort is de gemeentelijke binding zeer sterk. Dit heeft trouwens ook te maken met het feit dat deze gemeente over een variatie een type en verschillende goede locaties beschikt.
- Vooral kantoorlocaties in Amersfoort en Utrecht trekken veel nieuwe verhuisbewegingen naar zich toe. Dit geldt enerzijds voor de verhuisbewegingen binnen de provincie, maar sterker nog voor de verhuisbewegingen van buiten de provincie. Utrecht weet bijna 35% van alle kantoorgebruikers, die naar de provincie Utrecht verhuizen, aan zich te binden. Amersfoort is goed voor 16%.
- Verhuizingen naar de 'overige gemeenten' (de gemeenten die niet tot de top 12 gemeente behoren met kantoorlocaties) nemen sterk af, terwijl de uitgaande verhuizingen sterk toenemen. Wat dat betreft is er sprake van een zekere clustering van kantoorgebruikers op betere (goed ontsloten en grootschaliger) kantoorlocaties in de grotere gemeenten.