



provincie :: Utrecht

stec
groep

*kwalitatieve beoordeling &
economische effectrapportage kantoorlocaties*

Stec Groep aan Provincie Utrecht
oktober 2012

Gemeente Houten

kantoorlocaties


gemeente Houten

Molenzoom

Stationslocatie

De Koppeling / Loerik VI

Kantorenterijnen
gemeente Houten

 kantorenterijnen

0 250 m



1. GEMEENTE HOUTEN

kenmerk	toelichting
Voorraad	<ul style="list-style-type: none"> • 245.610 m² vvo
Aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Totale aanbod gemeente tussen de 45.785 (Bak), oftewel circa 19%. • Aandeel structureel aanbod: 12.460 (27%)
Plancapaciteit	<ul style="list-style-type: none"> • Voor het stationsgebied zijn zachte plannen (ideefase) met een omvang van 29.200 m² bvo (in de ijskast) • Op de Koppeling/ Loerik VI is nog 42.000 m² bvo vrij uitgeefbaar (bouwrijp en vastgesteld in het bestemmingsplan). Loerik VI beschikt over 20.000 m² bvo en De Koppeling over 22.400 m² bvo.

1.1 Molenzoom

foto's van locatie



kerngegevens

kenmerk	toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> • midden in Houten, vanaf het centrum (station) loopt de Molenzoom in zuidelijk richting tot aan de Rondweg. De locatie wordt aan de westzijde omsloten door het spoor en aan de oostzijde grenst de locatie aan de woonwijk Wernaar. • De kantoorlocaties De Koppeling/ Loerik VI, het stationsgebied en de Molenzoom lopen allemaal in elkaar over en vertonen een zekere samenhang.
Locatietype	<ul style="list-style-type: none"> • OV-knooppuntlocatie
Gebouwgrootte	<ul style="list-style-type: none"> • De kantoren op de Molenzoom zijn vooral middelgrote kantoren

	tussen de 1.000 en 4.000. Er is een klein aantal kantoren groter dan 4.000 m ² vvo.
(Gewenste) doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • De kantoorgebruikers op Molenzoom zijn vooral middelgrote zakelijke dienstverleners, maatschappelijke instellingen, bedrijven in de zorg en openbaar bestuur. maar ook uitgevers (hoewel sterk afgenomen sinds de crisis) en verzekeraars. • Op de locatie zitten o.a. ONVZ zorgverzekeraars, Grontmij, Prelum Uitgevers, Bruna, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Spectrum Uitgeverij Unieboek, Nationaal Epilepsiefonds,
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • Totale voorraad locatie 91.230 m² vvo
Aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 21.260 m² vvo (ongeveer 23% van de totale voorraad op de locatie) • Structurele leegstand ontbreekt grotendeels. De panden staan vaak maar korte tijd (meestal tot 1 en soms tot maximaal 2 jaar) leeg. De dynamiek is relatief hoog. Het aanbod/ de leegstand is sterk opgelopen sinds de crisis door toenemende fusies, schaalvergroting en centralisatie van grotere organisaties, die hun 'branches' hebben teruggetrokken uit Houten naar onder andere Utrecht. • Er is geen direct onderscheid te maken tussen het type leegstaande kantoren omdat de meeste kantoorpanden een vergelijkbare kwaliteit hebben.
Gemiddelde huurprijs	<ul style="list-style-type: none"> • Van € 120 per m² vvo tot € 150 per m² vvo
Grondprijs	<ul style="list-style-type: none"> • niet van toepassing, geen uitgeefbare grond

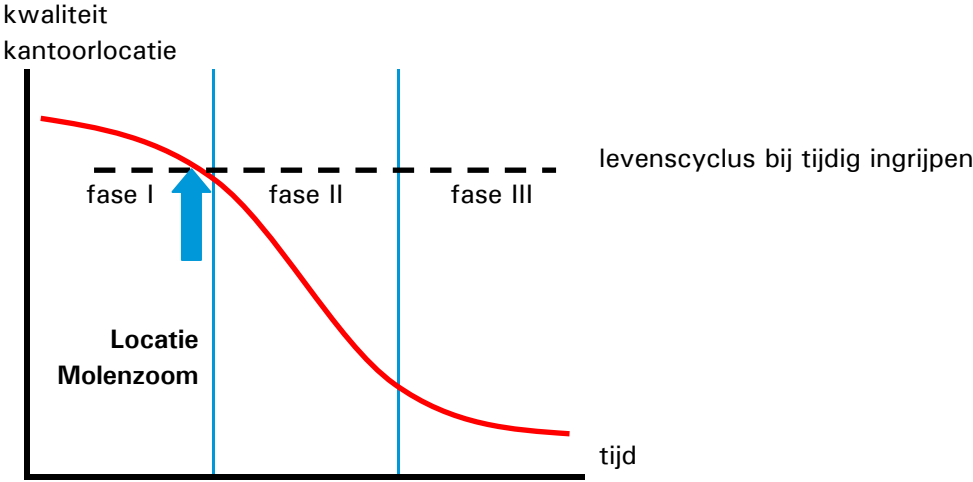
Plannen

kenmerk	toelichting
Plan capaciteit	<ul style="list-style-type: none"> • Er is geen uitbreidingsruimte op de locatie aanwezig, ook zijn er geen plannen voor toekomstige uitbreiding.
Planstatus	<ul style="list-style-type: none"> • Voor Molenzoom zijn geen plannen.
Beschikbare fysieke ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • N.v.t.
Afspraken/contracten	<ul style="list-style-type: none"> • N.v.t.
Overige	<ul style="list-style-type: none"> • Het aanbod/ de leegstand is grotendeels verspreid over meerdere panden, maar er staan er relatief weinig solitaire panden geheel leeg. De gemeente streeft naar praktische en pragmatische oplossingen voor het aanpakken van de leegstand, maar wil liever niet transformeren naar woningen, omdat de ligging en gebiedskwaliteit daarop niet aansluit en het de uniformiteit en samenhang van de kantoorlocatie ondermijnd. Initiatieven moeten vooral van 'onderaf' komen. Mogelijkheden moeten per pand onderzocht worden om te herprofilieren/transformeren naar andere functies (hotelfunctie of meer voorzieningen voor horeca en sport). Daarbij opgemerkt dat de leegstand pas is toegenomen sinds de crisis en daarmee vooral tijdelijk van aard lijkt.

kwaliteit van de locatie

Kenmerk	toelichting
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> • De locatie wordt via een groene allee, De Molen, ontsloten (ruimte ontsluiting, met goede doorstroming) naar De Rondweg/ De Koppeling. Deze doorgaande wegen leiden direct naar de snelweg

	<p>A27.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid is gemiddeld tot redelijk. De snelweg ligt op bijna 5 kilometer (ongeveer 10 tot 15 min) van de locatie. • aantal files in radius van 5 km: 1 file, in de spits op de A12 richting Utrecht • Overigens is het langzaamverkeernetwerk ook belangrijk voor de locatie. Het is goed bereikbaar met de fiets en lopend, vanaf het centrum en de stations in Houten. Daarnaast worden initiatieven gestimuleerd en ontplooid om vanaf de stations met kleinschalig personenvervoer (o.a. fietstaxi) personeel naar de bedrijven te vervoeren.
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> • station Houten grenst aan het noordelijke deel van De Molenzoom. De locatie ligt ook op circa 1 kilometer (15 min. lopen) van station Houten Castellum. • bus (< 500 m): 345, 47, 48, 281, 545 en 682 (vooral lokaal en regionaal vervoer, o.a. naar Utrecht en Nieuwegein) • Bij beide stations is een (gratis) fietstransferium aanwezig
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • parkeren vindt plaats op maaiveld op eigen kavel. • Er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein.
Kwaliteit/ uitstraling locatie en vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • De locatie ziet er goed uit. Er is in de omgeving veel groen en er liggen goede fiets- en voetpaden (voorrang op wegverkeer). Onderhoud van de openbare ruimte is goed. • De kantoorpanden hebben een redelijke tot goede uitstraling, vooral gebouwd jaren 90. Circa 3 tot 5 lagen. Een gemiddelde tot hoogwaardige architectuur. • Bijzonderheden: n.v.t.
Multifunctionaliteit	<p>Zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoger onderwijs (HBO/WO) op kantoorlocatie; niet n.v.t. (wel middelbaar onderwijs: College Heemlanden ligt op de stationslocatie). • horeca (grand café / lunchroom) op kantoorlocatie; ja, bij het sportcentrum en café de Wieck. Het stationcentrum en oude stadscentrum liggen op circa 5 tot 10 minuten loopafstand. • aanwezigheid kinderdagverblijf op kantoorlocatie; ja, meerdere • parkeergarage met voldoende parkeermogelijkheid; geen specifieke garages bij de kantoren, maar evt. kan de parkeergarage van het station gebruikt worden • sportvoorzieningen op kantoorlocatie; ja, tennis en Sporthal de Molenwiek • hotel; n.v.t. (indirecte invloed van Hotel Houten). • geen overige opvallendheden. Betreft een locatie met bijna alleen kantoren.
Samenhang	<ul style="list-style-type: none"> • Er is een duidelijke samenhang en overloop van de centrum/stationslocatie, de Molenzoom en De Koppeling/Loerik VI. Het gebied loopt aan een stuk door en over in elkaar. Ook infrastructuur en qua voorzieningen en zichtzones is hier rekening mee gehouden. Het gebied heeft een uniforme uitstraling.
Levensfase	Zie figuur hieronder





Houten MolenzooM

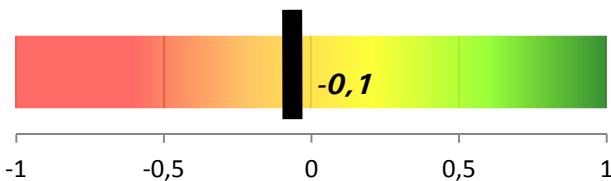


ECONOMISCHE WAARDE MOLENZOO M GEMIDDELD

De huidige economische waarde van de kantorenlocatie MolenzooM is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van de kantorenlocatie op dit moment. Voor de locatie MolenzooM is deze economische waarde gemiddeld: **-0,1**.

De score is bepaald door de locatie af te zetten tegen regionale cijfers op het gebied van economie, werkgelegenheid en markt- en vastgoedwaarde. De score per hoofdindicator wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. Door de afzonderlijke scores van de subindicatoren bij elkaar op te tellen volgt de score per hoofdindicator. Telkens scoort een locatie op een hoofdindicator bovengemiddeld, rond het gemiddelde of benedengemiddeld.

Op deze pagina vindt u een overzicht van de belangrijkste conclusies.



Goede score op gebiedskwaliteit & bereikbaarheid
Qua gebiedskwaliteit en bereikbaarheid scoort MolenzooM bovengemiddeld. Dit wordt veroorzaakt door de uitstraling van de kantoorpanden. Het zijn relatief nieuwe kantoorpanden, vroeg in de levenscyclus en met een hoogwaardige uitstraling.

Benedengemiddelde score op banen en markt & vastgoed

Op kantoorlocatie MolenzooM zijn zowel het aantal vestigingen als het aantal arbeidsplaatsen de afgelopen tien jaar flink afgenomen. Dit zijn de voornaamste oorzaken van een benedengemiddelde

score op de indicator ‘banen’. Ook op de indicator ‘markt & vastgoed’ scoort de locatie benedengemiddeld. Zo is er in vergelijking met de gemeente Houten en de provincie relatief weinig structureel aanbod. De locatie scoort echter slecht als het gaat om ontwikkeling van de huurprijzen en het aanbod.

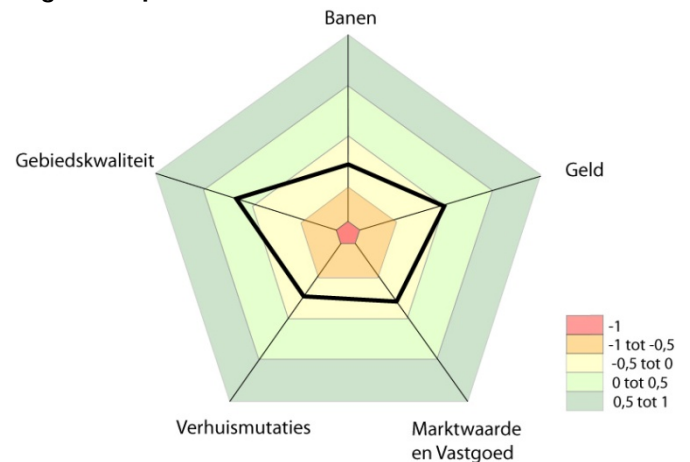
Gemiddelde score op geld

MolenzooM scoort gemiddeld op de indicator ‘geld’. Zo kent de locatie een gemiddelde arbeidsproductiviteit, maar is de verwachting dat de aanwezige sectoren op MolenzooM een bovengemiddelde bijdrage aan de economische groei in de regio zullen leveren.

Lage score op verhuismutaties

De MolenzooM scoort benedengemiddeld op ‘verhuismutaties’. Dit komt door de negatieve ontwikkeling van de mutatiebalans (instroom minus uitstroom van het aantal vestigingen).

Figuur 1: spinnenwebfiguur van de totaalscore per segment op MolenzooM



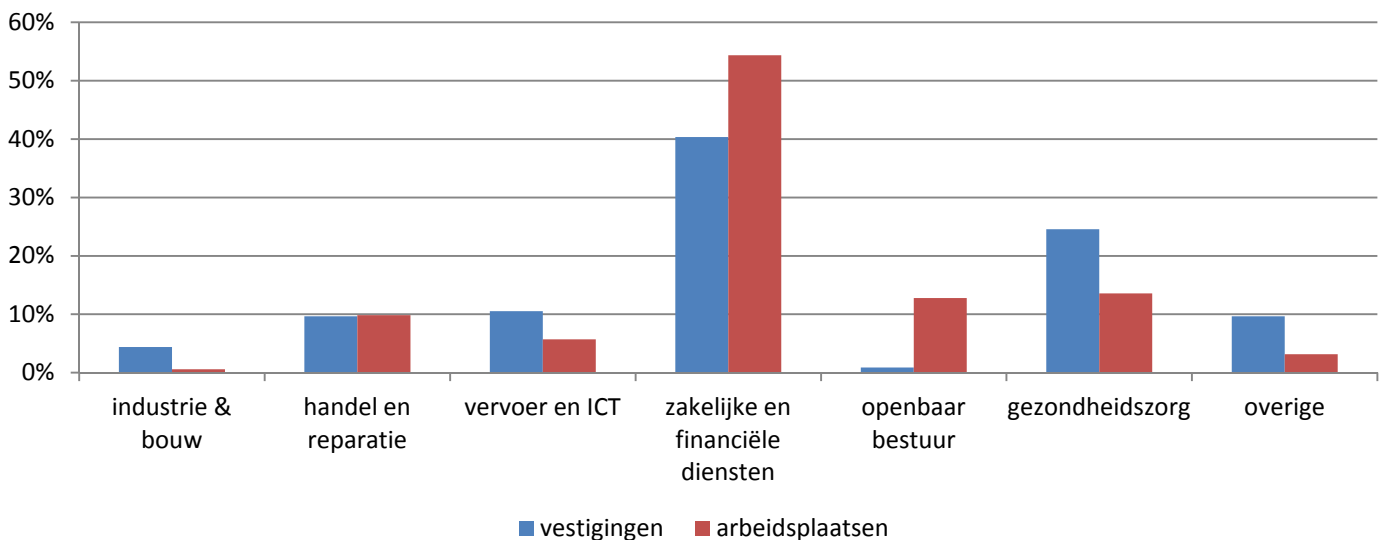


LOCATIEPROFIEL MOLENZOOM

In onderstaande tabel en figuren kort de belangrijkste kenmerken van kantoorlocatie Molenzoom

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> • OV-knooppuntlocatie De Molenzoom ligt midden in Houten. Vanaf het centrum loopt de Molenzoom in zuidelijke richting tot aan De Koppeling. • De locatie wordt aan de westzijde begrensd door het spoor en aan de oostzijde door de woonwijk Wernaar. • Station Houten grenst aan het noordelijke deel van de locatie
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> • Het gebied heeft een uniforme uitstraling (kantoren) • Er is een duidelijke samenhang en overloop van De Molenzoom en De Koppeling/Loerik VI. Het gebied loopt aan een stuk door en over in elkaar.
Toekomst	<ul style="list-style-type: none"> • Er is geen uitbreidingsruimte op deze locatie, en ook zijn er geen plannen voor toekomstige uitbreidingen. Wel zijn er zachte plannen voor het stationsgebied en is er nog uitbreidingsruimte op het nabijgelegen Loerik VI en De Koppeling.
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Op Molenzoom zijn 114 kantoorgebruikers gevestigd. • Het gaat veelal om gebruikers actief in de zakelijke dienstverlening (41 vestigingen) en de gezondheidszorg (28 vestigingen).
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> • Op Molenzoom werken 2.447 personen. De meeste werkgelegenheid op deze locatie is te vinden in de zakelijke dienstverlening (842) en bij financiële instellingen (488).

Figuur 2: Samenstelling vestigingen en werkgelegenheid naar sector



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



TOELICHTING SCORE MOLENZOOM

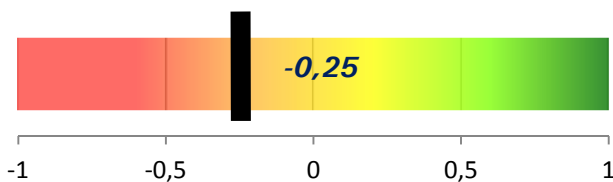
Banen

Toelichting score

Kantorenlocatie Molenzoom heeft een **benedengemiddelde** score op de indicator banen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Molenzoom kennen de volgende scores:

- een bovengemiddelde score op het aandeel in de totale werkgelegenheid op kantoorlocaties in de gemeente Houten;
- een gemiddeld aandeel in de totale werkgelegenheid in de provincie Utrecht;
- een gemiddeld indirect werkgelegenheidseffect;
- een dalend aantal arbeidplaatsen;
- een sterke daling van het aantal vestigingen;

In onderstaand figuur de score op de indicator **banen**.



Analyse van score

In de gemeente Houten werken 23.703 mensen. Hiervan werkt ruim 10% (2.447 arbeidsplaatsen) op kantoorlocatie Molenzoom. In de provincie Utrecht werken er in totaal 211.182 mensen op kantoorlocaties. Het aandeel van Molenzoom hierin is 1,16%. Hiermee heeft Molenzoom een bovengemiddeld aandeel in de regionale werkgelegenheid.

De werkgelegenheid op Molenzoom is de afgelopen tien jaar (2002-2011) echter gedaald van 2.902 naar 2.447 arbeidsplaatsen (-15,7%). Tegelijkertijd steeg de werkgelegenheid op kantoorlocaties in de gemeente Houten in diezelfde periode 2002-2011 met 4,9%. De procentuele afname op deze kantoorlocatie is sterker dan de gemiddelde

procentuele afname op alle kantoorlocaties in de provincie (-4,5%). Verder steeg zowel de totale werkgelegenheid in de gemeente Houten (29,3%) als de provincie Utrecht (5,8%). De daling van de werkgelegenheid is vooral toe te schrijven aan het vertrek van veel kantoorgebruikers in de ICT-sector: Het aantal vestigingen binnen deze sector op Molenzoom nam af van 29 in 2002 tot 11 in 2011, wat een banenverlies van 379 arbeidsplaatsen opleverde. Ook de bouwsector heeft een groot aandeel gehad in het banenverlies op Molenzoom: Het aantal arbeidsplaatsen daalde van 289 naar 12.

Verder is het aantal vestigingen op de kantoorlocatie in de periode 2002-2011 ook sterk gedaald, waarmee Molenzoom ook op deze subindicator een benedengemiddelde score krijgt. Het aantal vestigingen daalde met 28,8% naar 114 vestigingen. Dit is een veel sterkere daling dan het gemiddelde voor kantoorlocaties in de provincie Utrecht (-9,7%). In de gemeente Houten steeg het aantal vestigingen op kantoorlocaties overigens juist (3,9%). De daling op Molenzoom wordt vooral veroorzaakt door een afname van het aantal vestigingen in de sectoren ICT en zakelijke dienstverlening.

Op basis van de sectorverdeling op de kantoorlocatie en kerncijfers over de spin-off van werkgelegenheid maken we een inschatting van het indirecte werkgelegenheidseffect. Bij deze indicator gaat het om de hoeveelheid werkgelegenheid die wordt gecreëerd bij andere bedrijven in de regio als gevolg van de bedrijvigheid op het terrein. Het effect wordt uitgedrukt in een score van 1,X, waarbij x staat voor de afgeleide werkgelegenheid. Bedrijven op Molenzoom kennen een gemiddelde multiplier van 1,373. Dit staat voor één arbeidsplaats bij de bedrijven zelf en 0,373 arbeidsplaats bij andere bedrijven (in de regio of daarbuiten). Met deze multiplier scoort Molenzoom gemiddeld op deze subindicator. We schatten in dat de kantoorlocatie goed is voor ruim 900 indirecte arbeidsplaatsen bij toeleveranciers en afnemers.



Houten Molenzoom

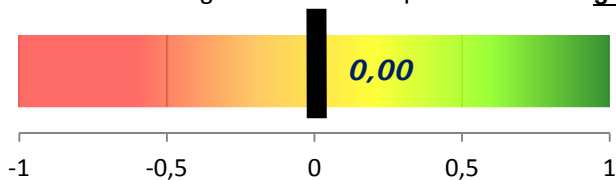
Geld

Toelichting score

Molenzoom heeft een **gemiddelde** score op de indicator geld. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Molenzoom kennen de volgende scores:

- een gemiddelde arbeidsproductiviteit op de locatie;
- een bovengemiddelde bijdrage aan de regionale economische groei;
- relatief lage consumentenbestedingen van de werknemers op het terrein.

In onderstaand figuur de score op de indicator **geld**.

*Analyse van score*

De gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats bedraagt € 85.168, wat hoger is dan het gemiddelde voor kantoorlocaties in de provincie (€ 81.363). De arbeidsproductiviteit per m² v.v.o. scoort echter onder het provinciale gemiddelde. Samengenomen scoort Molenzoom gemiddeld op de subindicator arbeidsproductiviteit. Financiële instellingen en de zakelijke dienstverlening zijn sterk vertegenwoordigd in de werkgelegenheid op Molenzoom. Beide sectoren kennen een hoge arbeidsproductiviteit ten opzichte van andere sectoren.

Op Molenzoom staat hier echter tegenover dat er ook relatief veel arbeidsplaatsen te vinden zijn in de gezondheidszorg en in de (groot)handel en reparatie. Deze sectoren kennen een gemiddeld erg lage arbeidsproductiviteit ten opzichte van andere sectoren.

Gezien deze sectorverdeling en de economische groeiverwachting van deze sectoren gaan we er vanuit dat deze locatie een bovengemiddelde bijdrage zal leveren aan de regio. Dit komt vooral door de aanwezigheid van groeisectoren als gezondheidszorg en de ICT.

Tenslotte hebben de werknemers op kantoorlocatie Molenzoom een benedengemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen. Het geld, gemeten in besteedbaar inkomen, dat verdiend wordt op de locatie wordt opnieuw geïnvesteerd door te consumeren. We gaan uit van gemiddelde bestedingen per huishouden van € 35.600 in de Provincie Utrecht per jaar. Met behulp van gegevens over de werkgelegenheid op de kantoorlocatie bepalen we dan de totale bestedingen als gevolg van de kantoorlocatie per jaar. Daarbij wordt circa 70% in de gemeente besteed en 30% daarbuiten. De werknemers op kantoorlocatie Molenzoom besteden circa € 693 per m² kantoorvoorraad (exclusief leegstand), terwijl dit gemiddelde voor alle kantoren in de provincie Utrecht € 916 per m² bedraagt.



Houten Molenzoom

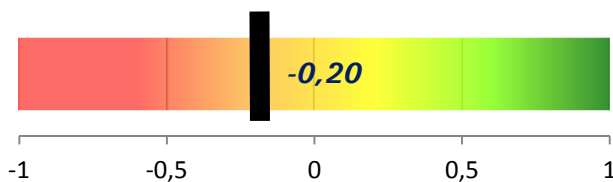
Marktwaaarde & vastgoed

Toelichting score

Op de indicator marktwaaarde & vastgoed heeft Molenzoom een **benedengemiddelde** score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Molenzoom kennen de volgende scores:

- een laag structureel aanbod;
- een benedengemiddelde score op de ontwikkeling van het aanbod tussen 2002 en 2011;
- een gemiddelde score op de ontwikkeling van de voorraad tussen 2002 en 2011;
- een negatieve ontwikkeling van de huurprijzen;
- een gemiddelde score op de gemiddelde opname ten opzichte van de voorraad tussen 2005 en 2011.

In onderstaand figuur de score op de indicator **marktwaaarde & vastgoed**.



Analyse van score

In vergelijking met de gemeente als geheel en de provincie, kent Molenzoom een laag structureel aanbod. Van het aanbod in 2011 (21.260 m²) wordt 3.275 m² al meer dan drie jaar aangeboden. Hiermee heeft de locatie een aanbodratio van 15,40%, wat lager is dan de ratio van de gemeente Houten (27,27%) en de provincie Utrecht (56,05%). Hiermee scoort de locatie bovengemiddeld op deze subindicator.

De aanbod-voorraadratio heeft zich negatief ontwikkeld in Molenzoom tussen 2002-2011: In 2002 bedroeg de ratio 10,5%. In 2011 is deze gestegen naar 23,3%. Oftewel, in tien jaar tijd is het aanbod ten opzichte van de voorraad met 12,8% gestegen., terwijl de voorraad in deze periode gelijk is gebleven (91.230 m²). De aanbod-voorraadratio voor de provincie als geheel is minder hard gestegen (5,7%). Hiermee scoort de locatie beneden het gemiddelde. Omdat nu een aanzienlijk groter

percentage (23%) van dezelfde voorraad wordt aangeboden, is de positie van Molenzoom in de loop der jaren verzwakt. De toename van het aanbod is een afspiegeling van het vertrek van meerdere kantoorgebruikers. Zoals eerder genoemd, is het aantal vestigingen op de locatie gedaald van 160 naar 114 vestigingen in de periode 2002-2011. Daarbij moet worden opgemerkt dat de leegstand pas is toegenomen sinds het begin van de crisis (2008/2009), waarmee deze vooral tijdelijk van aard lijkt.

De voorraad is dus tussen 2002 en 2011 gelijk gebleven (91.230 m²), terwijl de voorraad aan kantoren (in m²) in de gemeente Houten (23,8%) en in de provincie (17,3%) fors steeg. Dit levert Molenzoom een gemiddelde score op bij deze subindicator.

De gemiddelde huurprijs op Molenzoom is tussen 2005 en 2011 gedaald van € 129 naar € 120. Dit betekent een daling van 7,%, wat een sterkere daling is dan het provinciale gemiddelde (-0,7). Ook ligt de gemiddelde huurprijs onder het provinciaal gemiddelde (€ 134 in 2011). De sterke procentuele daling van de gemiddelde huurprijs op de Molenzoom zorgt ervoor dat de locatie benedengemiddeld scoort op deze subindicator.

Jaarlijks werd er in de periode 2005-2011 gemiddeld 4,2% van de voorraad op Molenzoom opgenomen. Hiermee scoort deze locatie net iets boven het gemiddelde van de provincie Utrecht (3,7%). De score op deze subindicator is gemiddeld.



Houten Molenzoom

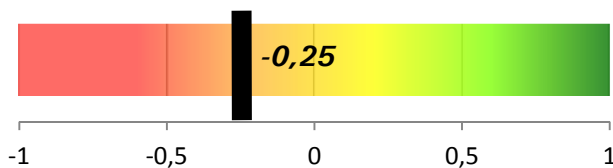
Verhuismutataties

Toelichting score

Molenzoom heeft een **benedengemiddelde** score op de indicator verhuismutataties. Bij deze indicator kijken we naar de verhuismutataties binnen de provincie Utrecht tussen de kantoorlocaties. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Molenzoom kennen de volgende scores:

- Een gemiddeld verlies van bedrijven aan andere locaties in de provincie
- Een gemiddelde instroom van bedrijven afkomstig van andere locaties in de provincie
- een negatieve ontwikkeling van de verhuismutatatiebalans
- gemiddeld aantal interne verhuismutataties op Molenzoom.

In onderstaand figuur de score op de indicator **verhuismutataties**.



Analyse van score

In de periode '07/'08 vertrok van Molenzoom 6,2% van het totaal aantal vestigingen op de locatie naar een andere kantoorlocatie in de provincie. Voor de periode '10/'11 was dit toegenomen tot 11,6%. Gemiddeld vertrokken op kantoorlocaties in de provincie in dezelfde periodes respectievelijk 9,8% en 7,6% van het totaal aantal vestigingen op locaties naar andere plekken in de provincie. In de eerste periode scoort Molenzoom beneden het gemiddelde en in de tweede periode juist boven het gemiddelde.

Met name in de periode '10/'11 is de uitstroom van bedrijven naar andere kantorenlocaties relatief groot, het gaat om 14 vestigingen. Deze kantorenlocatie heeft mogelijk last van sterke concurrentie met andere kantorenlocaties in de provincie.

Tegelijkertijd was in 2008 5,9% van het totaal aantal vestigingen verhuisd van een andere locatie naar Molenzoom. In 2011 lag dit percentage met 5,5% iets lager. Een gemiddelde kantoorlocatie in de provincie had een instroom van circa 6% in deze periodes. Op deze subindicator wijkt Molenzoom dus niet sterk af van het gemiddelde.

Bekijken we de ontwikkeling van de verhuismutatatiebalans (instroom minus uitstroom) dan valt op dat er een negatieve ontwikkeling heeft plaatsgevonden. De uitstroom is flink gegroeid, terwijl de instroom juist licht is gedaald sinds '07/'08.

Verder telt Molenzoom ook een aantal interne verhuismutataties. Ten opzichte van het totaal aantal verhuizingen lag het percentage interne verhuizingen in '07/'08 lag op 27,3% en in '10/'11 op 39,1%. Dit geeft aan dat bedrijven op zich wel tevreden zijn over de locatie. Anders zouden de interne verhuizingen grotendeels uitblijven, terwijl verhuizingen naar andere locaties sterk zouden oplopen, wat kan gebeuren door een slechte kwaliteit van panden, een matige OV- en/of autobereikbaarheid of het ontbreken van voldoende voorzieningen.

Houten Molenzoom

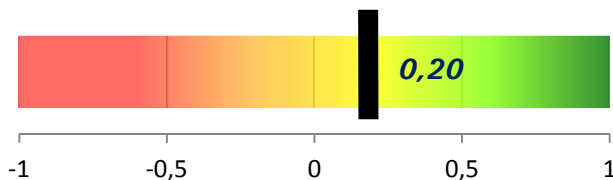
Gebiedskwaliteit & Bereikbaarheid

Toelichting score

Molenzoom heeft een **boven gemiddelde** score op de indicator gebiedskwaliteit & bereikbaarheid. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Molenzoom kennen de volgende scores:

- een gemiddeld aanbod aan voorzieningen;
- een beneden gemiddelde bereikbaarheid per auto;
- een gemiddelde bereikbaarheid per OV;
- kwalitatief goede kantoorpanden;
- een vroege fase in de levenscyclus.

In onderstaand figuur de score op de indicator **gebiedskwaliteit & bereikbaarheid**.



Analyse van score

De locatie is goed onderhouden en beschikt over goede fiets- en voetpaden, die bovendien voorrang krijgen op het autoverkeer. De locatie beschikt over diverse horecagelegenheden, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen. Een parkeergarage met voldoende parkeergelegenheid, hoger onderwijs en een hotel ontbreken echter. Dit zorgt er voor dat Molenzoom op de subindicator voorzieningen gemiddeld scoort.

Kantoorlocatie Molenzoom ligt midden in Houten, op zo'n 4,5 kilometer van de snelweg. Via een groene allee (De Molen) wordt de locatie ontsloten op De Rondweg en De Koppeling. Deze wegen leiden naar snelweg A27. De ontsluiting is echter zeer sterk gericht op langzaamrijdend verkeer en OV. De locatie scoort dan ook beneden het gemiddelde op deze subindicator. Dit netwerk voor langzaam verkeer is overigens wel belangrijk voor de bereikbaarheid van de locatie per fiets en te voet. Vanaf het centrum en vanaf de stations in Houten is de locatie zo goed te bereiken.

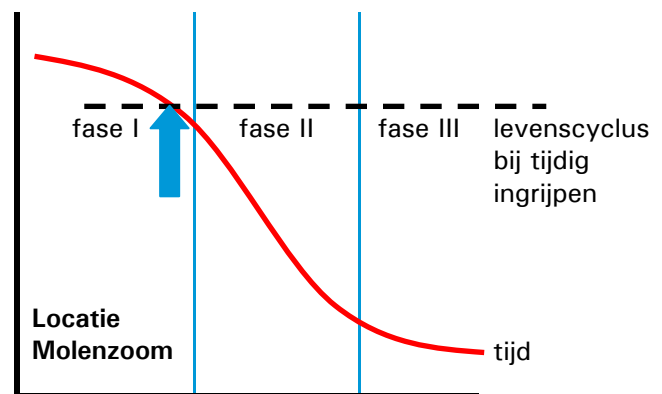
De bereikbaarheid per openbaar vervoer is gemiddeld. Station Houten grenst aan het noordelijke deel van de locatie, vanwaar stoptreinen vertrekken. Ook station

Houten Castellum ligt op loopafstand. Diverse buslijnen verbinden deze locatie met de rest van Houten, Nieuwegein en Utrecht.

De locatie beschikt over panden die vooral gebouwd in de jaren '90 met een redelijk tot goede uitstraling. Dit levert goede scores op bij de subindicatoren 'bouwjaar' en 'fase in de levenscyclus'. 11% van de panden op Molenzoom is gebouwd in de jaren '70 en '80, tegenover 26% in de provincie Utrecht als geheel. De kans op leegstand is groter bij panden uit deze jaren, en ze zijn moeilijker te verhuren. Dit heeft vooral te maken met de uitstraling van de kantoorpanden. Panden uit de jaren '70 en '80 bestaan vaak uit betonbouw, zijn minder duurzaam en energiezuinig en voldoen daarom niet meer aan de huidige markteisen. Omdat het een relatief jonge locatie is, scoort Molenzoom ook positief op 'fase in de levenscyclus' (figuur 3).

Figuur 3: Levenscyclus kantoorlocatie

kwaliteit
kantoorlocatie



1.2 Stationslocatie

foto's van locatie



kerngegevens

kenmerk	toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> midden in Houten, direct naast het station. De kantoorlocaties De Koppeling/ Loerik VI, het stationsgebied en de Molenzoom lopen allemaal in elkaar over en vertonen een zekere samenhang.
Locatietype	<ul style="list-style-type: none"> OV-knooppuntlocatie
Gebouwgrootte	<ul style="list-style-type: none"> Betreft een combinatie van enkele kleinschalige kantoren (tot 250 m² vvo) in de plinten rondom, en in de buurt van het stationsplein, maar ook enkele grootschalige kantoorpanden aan de achterzijde van het station en het gemeentehuis.
(Gewenste) doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> Een combinatie van financiële en zakelijke dienstverleners, naast het gemeentehuis, het College Heemlanden en een ICT-dienstverlener. Gemeentehuis, College Heemlanden, STB Automatisering, hypotheekers, uitzendbureaus, reisorganisaties en makelaars,
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> Totale voorraad locatie 17.880 m² vvo
Aanbod	<ul style="list-style-type: none"> Circa 2.590 m² vvo (ongeveer 14% van de totale voorraad op de locatie) Structurele leegstand zit vooral in de oudere panden bij Het Achterom en langs de Randhoeve. Het gaat echter om kleinere ruimtes (tot circa 500 m² vvo). Het grootste gedeelte kent een hoge dynamiek en wordt ook gevuld met andere functies (waaronder sportvoorzieningen, kinderopvang en maatschappelijke instellingen) Het structurele aanbod bevindt zich vooral aan de achterzijde van het station, gericht op het spoor in panden met een mindere

	beeldkwaliteit (betonnen uitstraling, weinig hoogwaardige architectuur).
Gemiddelde huurprijs	• Van €110 per m ² vvo tot €130 per m ² vvo
Grondprijs	• niet van toepassing, geen uitgeefbare grond

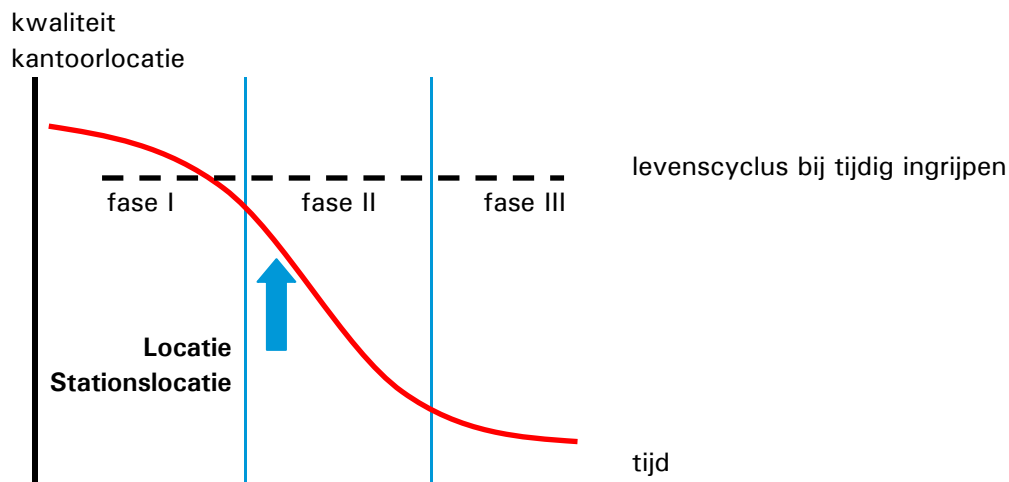
Plannen

kenmerk	toelichting
Plancapaciteit	• Er ligt nog een plancapaciteit (in de ijskast) van circa 29.200 m ² vvo. Deze is overigens al naar beneden bijgesteld (was oorspronkelijk 100.000 m ² vvo).
Planstatus	• De status van het plan is relatief zacht, maar wel opgenomen in Masterplan van het stationscentrum en ook in het Bru-programma.
Beschikbare fysieke ruimte	• N.v.t. (geplande ruimte moet plaatsvinden op als intensivering en herprofilering van bestaande ruimte die nu bebouwd is)
Afspraken/contracten	• N.v.t.
Overige	• N.v.t.

kwaliteit van de locatie

Kenmerk	toelichting
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> • De autobereikbaarheid van de locatie is gemiddeld. Ontsluiting is zeer sterk gericht op langzaam verkeer en OV. • Het station grenst direct aan de ontsluiting van de Molenzoom, die via een groene allee, De Molen, wrpdt ontsloten (ruimte ontsluiting, met goede doorstroming) naar De Rondweg/ De Koppeling. Deze doorgaande wegen leiden direct naar de snelweg A27. • Bereikbaarheid is gemiddeld. De snelweg ligt op bijna 5 kilometer (ongeveer 10 tot 15 min) van de locatie. • aantal files in radius van 5 km: 1 file, in de spits op de A12 richting Utrecht • Het langzaamverkeernetwerk is belangrijk voor de locatie. Het is goed bereikbaar met de fiets en lopend, vanaf het centrum en het station.
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> • station Houten ligt midden op de locatie. stoptreinen gaan iedere 15 minuten naar Utrecht Centraal en iedere 30 minuten naar Den Bosch. • bus (< 500 m): 345, 47, 48, 281, 545 en 682 (vooral lokaal en regionaal vervoer, o.a. naar Utrecht en Nieuwegein)
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • parkeren vindt plaats op maaiveld op eigen kavel. • Er is beperkt parkeergelegenheid op de locatie. • Het stationsgebied beschikt over 2 parkeergarages op loopafstand (niet specifiek voor kantoorgebruikers).
Kwaliteit/ uitstraling locatie en vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • De locatie ziet er goed uit. Er is in de omgeving groen en er liggen goede fiets- en voetpaden (voorrang op wegverkeer). Onderhoud van de openbare ruimte is goed. Vooral de pleinvorming met horeca en winkels zorgt voor een goede verblijfskwaliteit • De kantoorpanden hebben een redelijke tot goede uitstraling, vooral gebouwd jaren 80 en 90. Circa 3 tot 5 lagen. Een gemiddelde architectuur. De panden aan de achterzijde (Het Achterom en De Randhoeve) hebben een minder goede uitstraling • Bijzonderheden: Eigenaar VastNed heeft enkele panden verworven

	met het oog op nieuwbouw/herontwikkeling.
Multifunctionaliteit	<p>Zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoger onderwijs (HBO/WO) op kantoorlocatie; n.v.t., wel een middelbare school: College Heemlanden. • horeca (grand café / lunchroom) op kantoorlocatie; ja, meerdere lunch en horecazaken op de pleinen (Het Rond en Het Achterom). • aanwezigheid kinderdagverblijf op kantoorlocatie; ja, meerdere • parkeergarage met voldoende parkeermogelijkheid; n.v.t. • sportvoorzieningen op kantoorlocatie; ja, fitness en yoga. • hotel; n.v.t. (indirecte invloed van Hotel Houten). • kantoorlocatie ligt naast het station en is een sterk gemengde locatie met veel winkels, horeca en wonen. Ook de bibliotheek is hier gevestigd en verschillende scholen (ook lagere school).
Samenhang	<ul style="list-style-type: none"> • Er is samenhang en overloop van de centrum/stationslocatie, de Molenzoom naar De Koppeling/Loerik VI. Het gebied loopt aan een stuk door en over in elkaar. Ook infrastructureel en qua zichtzones is hier rekening mee gehouden.
Levensfase	Zie figuur hieronder



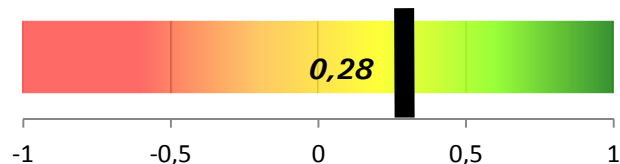


ECONOMISCHE WAARDE STATION/CENTRUM BOVENGEMIDDELD

De huidige economische waarde van de kantorenlocatie Station/Centrum is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van de kantorenlocatie op dit moment. Voor de locatie Station/Centrum is deze economische waarde bovengemiddeld: **0,28**.

De score is bepaald door de locatie af te zetten tegen regionale cijfers op het gebied van economie, werkgelegenheid en markt- en vastgoedwaarde. De score per hoofdindicator wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. Door de afzonderlijke scores van de subindicatoren bij elkaar op te tellen volgt de score per hoofdindicator. Telkens scoort een locatie op een hoofdindicator bovengemiddeld, rond het gemiddelde of benedengemiddeld.

Op deze pagina vindt u een overzicht van de belangrijkste conclusies.



Goede scores op banen, geld, markt & vastgoed en verhuismutaties

Hoewel het aandeel van deze locatie in de totale werkgelegenheid in zowel de gemeente Houten als de provincie Utrecht niet zo groot is, is zowel de werkgelegenheid als het aantal vestigingen gestegen tussen 2002 en 2011. Daarnaast is de verwachting dat de aanwezige sectoren op Station/Centrum een bovengemiddelde bijdrage zullen leveren aan de economische groei in de regio, wat deze locatie een goede score op de indicator 'geld' oplevert.

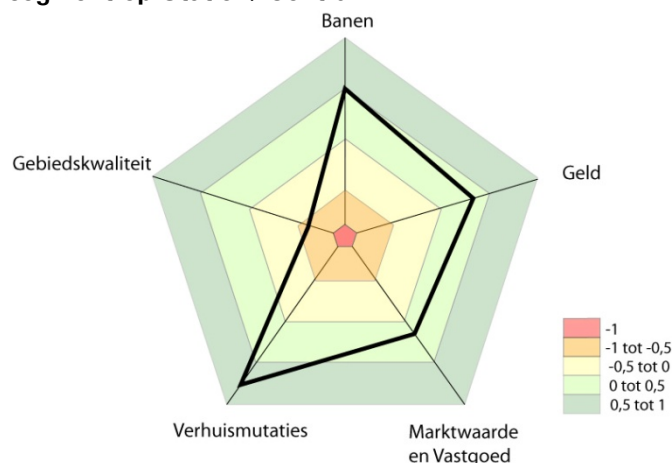
Ook qua markt & vastgoed doet deze locatie het goed. Zo is het aanbod ten opzichte van de voorraad afgenomen tussen 2002 en 2011 en ligt het aandeel structureel aanbod ten opzichte van het totale aanbod in 2011 onder dat van de provincie.

Ook qua verhuismutaties scoort deze locatie goed. De locatie verliest weinig bedrijven aan andere kantorenlocaties in de provincie, kent een relatief hoge instroom van bedrijven van andere kantorenlocaties wat resulteert in een positieve mutatiebalans.

Benedengemiddelde score op gebiedskwaliteit & bereikbaarheid

Qua gebiedskwaliteit en bereikbaarheid scoort Station/Centrum benedengemiddeld. Dit komt vooral doordat het gaat om wat oudere kantoorpanden en omdat de bereikbaarheid per auto benedengemiddeld is. Het zijn zijn relatief oude kantoorpanden (jaren '80/'90), laat in de levenscyclus en met een redelijke uitstraling.

Figuur 1: spinnenwebfiguur van de totaalscore per segment op Station/ Centrum



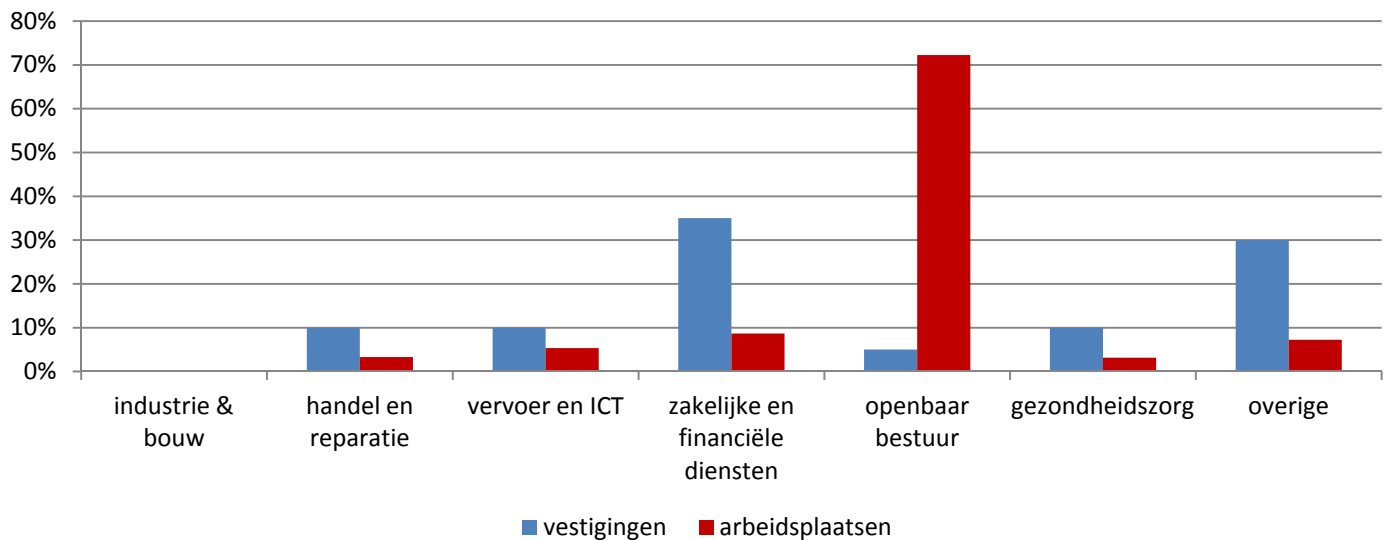


LOCATIEPROFIEL STATION/CENTRUM

In onderstaande tabel en figuren kort de belangrijkste kenmerken van kantoorlocatie Station/Centrum

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> OV-knooppuntlocatie Station/Centrum ligt midden in Houten, direct naast het station.
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> De kantoorlocatie ligt naast het station en is een sterk gemengde locatie met veel winkels, horeca en wonen. Ook de bibliotheek en verschillende scholen zijn hier gevestigd. Er is een samenhang en overloop van Station/Centrum met de Molenzoom, wat doorloopt tot aan De Koppeling/Loerik 6.
Toekomst	<ul style="list-style-type: none"> Er ligt nog een plancapaciteit (in de ijskast) van circa 30.000 m² bvo. De status van het plan is relatief zacht, maar wel opgenomen in het Masterplan van het stationsgebied.
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> Op Station/Centrum zijn 20 kantoorgebruikers gevestigd. Het gaat veelal om gebruikers actief in de zakelijke dienstverlening (7 vestigingen) en overige dienstverlening (5 vestigingen).
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> Op Station/Centrum werken 634 personen. Veruit de meeste werkgelegenheid op deze locatie is te vinden in het openbaar bestuur, hoewel deze sector met slechts één vestiging is vertegenwoordigd op de locatie.

Figuur 2: Samenstelling vestigingen en werkgelegenheid naar sector



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



TOELICHTING SCORE STATION/CENTRUM

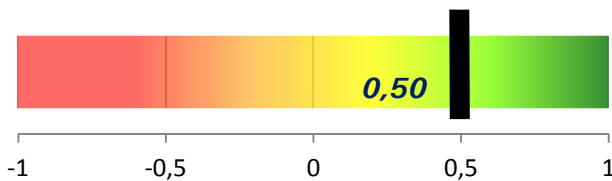
Banen

Toelichting score

Kantorenlocatie Station/Centrum heeft een **bovengemiddelde** score op de indicator banen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Station/Centrum kennen de volgende scores:

- een benedengemiddelde aandeel in de totale werkgelegenheid op kantoorlocaties in de gemeente Houten;
- een benedengemiddelde aandeel in de totale werkgelegenheid in de provincie Utrecht;
- een hoog indirect werkgelegenheidseffect;
- een stijgend aantal arbeidsplaatsen en vestigingen.

In onderstaand figuur de score op de indicator **banen**.



Analyse van score

In de gemeente Houten werken 23.703 mensen. Hiervan werken er 634 (3%) op kantoorlocatie Station/Centrum. In de provincie Utrecht werken er in totaal 211.182 mensen op kantoorlocaties. Het aandeel van Station/Centrum hierin is miniem: 0,27%. In vergelijking met andere kantorenlocaties in de provincie Utrecht is dit een kleine locatie als het gaat om het aantal arbeidsplaatsen en het aantal vestigingen.

De werkgelegenheid op Station/Centrum is de afgelopen tien jaar (2002-2011) gestegen van 528 naar 634 arbeidsplaatsen (20,1%). Ter vergelijking, de werkgelegenheid op kantoorlocaties in de gemeente Houten steeg in dezelfde periode 2002-2011 met slechts 4,9% en in de provincie Utrecht daalde de werkgelegenheid op kantoorlocaties (-4,5%). De locatie gaat tegen de algemene trend in, hoewel het slechts om kleine aantallen gaat op

Station/Centrum. Verder steeg zowel de totale werkgelegenheid in de gemeente Houten (29,3%) als de provincie Utrecht (5,8%). Station/Centrum scoort hiermee bovengemiddeld op groei van de werkgelegenheid. De stijging van de werkgelegenheid is vooral toe te schrijven aan een toename binnen het openbaar bestuur. In deze sector steeg de werkgelegenheid van 329 in 2002 tot 458 in 2011.

Ook het aantal vestigingen op deze kantoorlocatie is in de periode 2002-2011 sterk gegroeid, waarmee Station/Centrum op deze subindicator een bovengemiddelde score krijgt. Het aantal vestigingen steeg met 33,3% naar 20 vestigingen. Deze stijging staat in contrast met het gemiddelde voor kantoorlocaties in de provincie Utrecht (-9,7%). In de gemeente Houten steeg het aantal vestigingen op kantoorlocaties overigens (3,9%). De stijging op Station/Centrum wordt vooral veroorzaakt door een toename van het aantal vestigingen in de zakelijke- en overige dienstverlening.

Op basis van de sectorverdeling op de kantoorlocatie en kerncijfers over de spin-off van werkgelegenheid maken we een inschatting van het indirecte werkgelegenheidseffect. Bij deze indicator gaat het om de hoeveelheid werkgelegenheid die wordt gecreëerd bij andere bedrijven in de regio als gevolg van de bedrijvigheid op het terrein. Het effect wordt uitgedrukt in een score van 1,X, waarbij x staat voor de afgeleide werkgelegenheid. Bedrijven op Station/Centrum kennen een gemiddelde multiplier van 1,401. Dit staat voor één arbeidsplaats bij de bedrijven zelf en 0,401 arbeidsplaats bij andere bedrijven (in de regio of daarbuiten). Met deze multiplier scoort Station/Centrum licht bovengemiddeld op deze subindicator. De locatie kent veel werkgelegenheid in de sector openbaar bestuur (72%), een sector die een qua multiplier gemiddeld scoort ten opzichte van andere sectoren. We schatten in dat de kantoorlocatie goed is voor ruim 250 indirecte arbeidsplaatsen bij toeleveranciers en afnemers.



Houten Station / Centrum

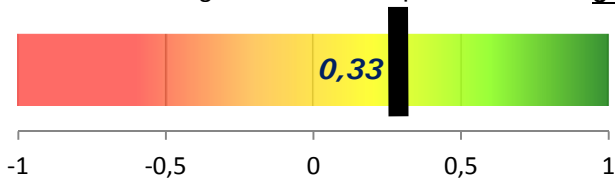
Geld

Toelichting score

Station/Centrum heeft een **bovengemiddelde** score op de indicator geld. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Station/Centrum kennen de volgende scores:

- een gemiddelde arbeidsproductiviteit op de locatie;
- een bovengemiddelde bijdrage aan de regionale economische groei;
- een gemiddelde score op consumentenbestedingen van de werknemers op het terrein.

In onderstaand figuur de score op de indicator **geld**.



Analyse van score

De gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats bedraagt € 79.659, wat lager is dan het gemiddelde voor kantoorlocaties in de provincie (€ 81.363). De arbeidsproductiviteit per m² v.v.o. (€ 3.013) scoort rond het provinciale gemiddelde (€ 2.991). Samengenomen scoort Station/Centrum gemiddeld op de subindicator arbeidsproductiviteit. Dit reflecteert de sterke vertegenwoordiging (in arbeidsplaatsen) van de sector openbaar bestuur op deze locatie.

Gezien de sectorverdeling van vestigingen op Station/Centrum en de economische groeiverwachting van deze sectoren gaan we er vanuit dat deze locatie een bovengemiddelde bijdrage zal leveren aan de regio. Dit komt vooral door de aanwezigheid van vestigingen in de groeisector overige dienstverlening.

Tenslotte hebben de werknemers op kantoorlocatie Station/Centrum een gemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen. Het geld, gemeten in besteedbaar inkomen, dat verdiend wordt op de locatie wordt opnieuw geïnvesteerd door te consumeren. We gaan uit van gemiddelde bestedingen per huishouden van € 35.600 in de Provincie Utrecht per jaar. Met behulp van gegevens over de werkgelegenheid op de kantoorlocatie bepalen we dan de totale bestedingen als gevolg van de kantoorlocatie per jaar. Daarbij wordt circa 70% in de gemeente besteed en 30% daarbuiten. De werknemers op kantoorlocatie Station/Centrum besteden circa € 943 per m² kantoorvoorraad (exclusief leegstand), terwijl dit gemiddelde voor alle kantoren in de provincie Utrecht € 916 per m² bedraagt.



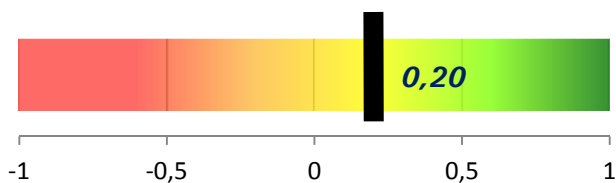
Marktwaaarde & vastgoed

Toelichting score

Op de indicator marktwaaarde & vastgoed heeft Station/Centrum een **bovengemiddelde** score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Station/Centrum kennen de volgende scores:

- een relatief laag structureel aanbod;
- een bovengemiddelde score op de ontwikkeling van het aanbod ten opzicht van de voorraad tussen 2002 en 2011;
- een gemiddelde score op de ontwikkeling van de voorraad tussen 2002 en 2011;
- een gemiddelde score op ontwikkeling van de huurprijzen;
- een benedengemiddelde score op de gemiddelde opname ten opzichte van de voorraad tussen 2005 en 2011.

In onderstaand figuur de score op de indicator **marktwaaarde & vastgoed**.



Analyse van score

Station/Centrum scoort goed op de structureelaanbod-ratio. Van het aanbod in 2011 (2.590 m²) wordt 1.120 m² al meer dan drie jaar aangeboden. Hiermee heeft de locatie een structureelaanbod-ratio van 43,24%, wat hoger is dan de ratio van de gemeente Houten (27,27%) maar lager dan die van de provincie Utrecht (56,05%). Oftewel 43% van het huidige aanbod is lastig afzetbaar. Mogelijk voldoen deze panden niet meer (volledig) aan de eisen die moderne kantoorgebruikers stellen aan hun panden. De omvang is echter zo klein, dat de leegstandsproblematiek op deze locatie verwaarloosbaar is.

De aanbod-voorraadratio is tussen 2002 en 2011 afgenomen op Station/Centrum. Terwijl de voorraad gelijk bleef (17.880 m²), nam het aanbod af van 3.515 m² naar 2.590 m² kantoorruimte. Hiermee daalde de aanbod-voorraadratio met 5,2%. De afname van het aanbod is het gevolg van een toename van het aantal vestigingen tussen 2002 en 2011: Dit aantal steeg van 15 naar 20 vestigingen. De aanbod-voorraadratio voor de provincie als geheel is juist gestegen (5,7%). Hiermee scoort de locatie bovengemiddeld. Omdat nu een lager percentage (14,5%) van dezelfde voorraad wordt aangeboden, is de positie van Station/Centrum in de loop der jaren verbeterd.

De voorraad is dus tussen 2002 en 2011 gelijk gebleven (17.880 m²), terwijl de voorraad aan kantoren (in m²) in de gemeente Houten (23,8%) en in de provincie (17,3%) fors steeg. Dit levert Station/Centrum een gemiddelde score op bij deze subindicator.

De gemiddelde huurprijs op Station/Centrum is de laatste jaren (2005-2011) gelijk gebleven: € 125. In diezelfde periode is de gemiddelde huurprijs in de provincie als geheel licht gedaald: Van € 135 in 2005 naar € 134 in 2011 (-0,7%).

Jaarlijks werd er in de periode 2005-2011 gemiddeld 1,1% van de voorraad op Station/Centrum opgenomen. Hiermee scoort deze locatie ruim onder het gemiddelde van de provincie Utrecht (3,7%). De score op deze subindicator is dan ook benedengemiddeld.



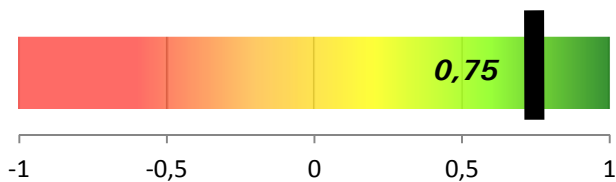
Verhuismutataties

Toelichting score

Station/Centrum heeft een **bovengemiddelde** score op de indicator verhuismutataties. Bij deze indicator kijken we naar de verhuisbewegingen binnen de provincie Utrecht tussen de kantoorlocaties. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Station/Centrum kennen de volgende scores:

- geen verlies aan bedrijven aan andere locaties in de provincie
- een relatief hoge instroom van bedrijven afkomstig van andere locaties in de provincie
- een positieve verhuismutatatiebalans
- een gemiddeld aantal interne verhuisbewegingen op Station/Centrum.

In onderstaand figuur de score op de indicator **verhuismutataties**.



Analyse van score

Station/Centrum kent geen uitgaande verhuizingen naar andere kantorenlocaties in de provincie Utrecht in de periodes '07/'08 en '10/'11. Gemiddeld vertrokken op kantoorlocaties in de provincie in dezelfde periodes respectievelijk 9,8% en 7,6% van het totaal aantal vestigingen op locaties naar andere plekken in de provincie. Hiermee scoort Station/Centrum bovengemiddeld op deze indicator.

Tegelijkertijd was in '07/'08 15,4% van de gevestigde bedrijven ingestroomd vanaf andere kantoorlocaties. In de periode '10/'11 was 17,6% van het totaal aantal vestigingen op Station/Centrum vanaf een andere kantoorlocatie in de provincie gekomen. Het gaat echter wel om kleine aantallen; twee ('07/'08) en drie ('10/'11) vestigingen. Een gemiddelde kantoorlocatie in de provincie had een instroom van circa 6% in beide periodes.

Gelet op de instroom en uitstroom van en naar andere kantorenlocaties in de provincie Utrecht lijkt de positie van Station/Centrum sterk: Van uitstroom is in de beschouwde periodes geen sprake en de instroom is bovengemiddeld. Dit zorgt voor een zeer positieve verhuismutatatiebalans.

Verder telt Station/Centrum weinig interne verhuisbewegingen. In de periode '07/'08 waren er geen interne verhuizingen en in '10/'11 was er één: Veel interne verhuisbewegingen zouden aangeven dat bedrijven tevreden zijn over de locatie. Anders zouden de interne verhuizingen grotendeels uitblijven, terwijl verhuizingen naar andere locaties sterk zouden kunnen oplopen. Op deze locatie is van beide geen sprake. Uitstroom is er niet in de gemeten periodes.



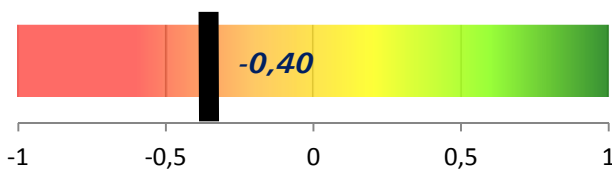
Gebiedskwaliteit & Bereikbaarheid

Toelichting score

Station/Centrum heeft een **benedengemiddelde** score op de indicator gebiedskwaliteit & bereikbaarheid. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Station/Centrum kennen de volgende scores:

- een bovengemiddeld aanbod aan voorzieningen;
- een beneden gemiddelde bereikbaarheid per auto;
- een gemiddelde bereikbaarheid per OV;
- een benedengemiddelde score op bouwjaar kantoorpanden;
- een benedengemiddelde score op fase in de levenscyclus.

In onderstaand figuur de score op de indicator **gebiedskwaliteit & bereikbaarheid**.



Analyse van score

Onderhoud van de openbare ruimte is goed. Vooral de pleinvorming met horeca en winkels zorgt voor een goede verblijfskwaliteit. Verder is er groen in de omgeving en zijn er goede fiets- en voetpaden, die voorrang hebben op het wegverkeer. De locatie beschikt over diverse horecagelegenheden, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen, parkeergarages en hoger onderwijs. Een hotel ontbreekt echter. Dit zorgt er voor dat Station/Centrum op de subindicator voorzieningen bovengemiddeld scoort.

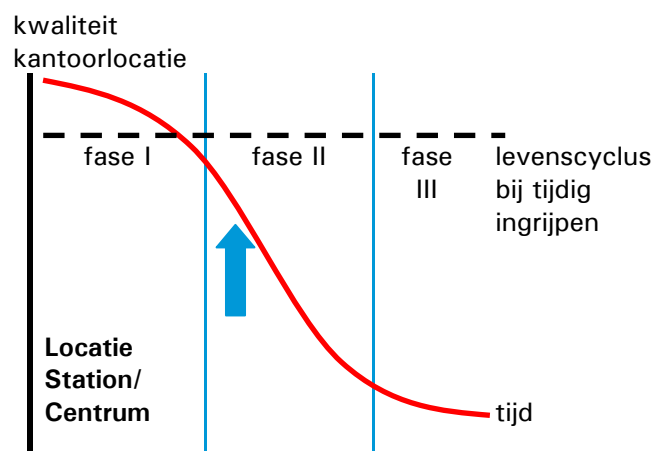
Kantoorlocatie Station/Centrum ligt midden in Houten, op zo'n 5 kilometer van de snelweg. De ontsluiting is zeer sterk gericht op langzaam verkeer en openbaar vervoer. Alleen lokale wegen achter het station dienen als ontsluiting van de locatie. De bereikbaarheid is dan ook matig en daarom scoort de locatie benedengemiddeld op deze subindicator. Het netwerk voor langzaam verkeer is overigens wel belangrijk voor de locatie. Het is goed bereikbaar met de fiets en lopend, vanaf het centrum en het station. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is gemiddeld. Station Houten ligt midden op de locatie, vanwaar

stoptreinen vertrekken richting Utrecht en Den Bosch. Diverse buslijnen verbinden deze locatie met de rest van Houten, Nieuwegein en Utrecht.

Het merendeel van de kantoorpanden op deze locatie is gebouwd in de jaren '80. Dit levert benedengemiddelde scores op bij de subindicatoren 'bouwjaar' en 'fase in de levenscyclus'. In de provincie Utrecht als geheel is dit gemiddeld 26%. De kans op leegstand is groter bij panden uit deze jaren, en ze zijn moeilijker te verhuren. Dit heeft vooral te maken met de uitstraling van de kantoorpanden, hoewel de uitstraling van de kantoorpanden op deze kantoorlocatie nog redelijk is. Panden uit de jaren '70 en '80 bestaan vaak uit betonbouw, zijn minder duurzaam en energiezuinig en voldoen daarom niet meer aan de huidige markteisen. Het is dan ook geen toeval dat op deze locatie het structurele aanbod zich vooral aan de achterzijde van het station bevindt, met panden gericht op het spoor en met een mindere beeldkwaliteit.

Kantoorlocatie Station/Centrum bevindt zich in fase 2 van de levenscyclus. In deze fase is de kwaliteit van het terrein verder gedaald dan in de eerste fase waardoor de ingreep forser moet zijn om, in vergelijking met fase 1, dezelfde kwaliteitslag te maken. Omdat de opstallen in deze fase nog een hoge economische waarde hebben, zullen de kosten dus vele malen hoger zijn dan in fase 1. In fase 3 is de benodigde ingreep nog forser dan in fase 2, maar de opstallen vertegenwoordigen een veel lagere economische waarde. Ze zijn in veel gevallen (economisch) afgeschreven. Ingrijpen is dus veel efficiënter dan in fase 2.

Figuur 3: Levenscyclus kantoorlocatie



1.3 De Koppeling/ Loerik VI

foto's van locatie



kerngegevens

kenmerk	toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> • midden in Houten, direct ten zuiden van de locatie de Molenzoom, aan weerszijde van het spoor. Treinstation Houten Castellum ligt op ongeveer 10 minuten ten zuiden van de locatie. Aan de westzijde van de locatie ligt het oude winkelcentrum, ook op ongeveer 10 minuten loopafstand. • De locatie bestaat heeft geen uniforme uitstraling maar bestaat uit losse, afzonderlijke kantorenlocaties, hoewel er tussen Loerik en De Koppeling nog ruimte over is voor kantoorontwikkeling waardoor er meer uniformiteit in de locatie kan ontstaan. Nu ligt bijvoorbeeld het kantoor van KPN los van de andere locaties en is het gelegen bij een bedrijventerrein, terwijl Dura Vermeer direct naast het station zit tegen een woonwijk. • De kantoorlocaties De Koppeling/ Loerik VI, het stationsgebied en de Molenzoom lopen allemaal in elkaar over en vertonen een zekere samenhang.
Locatietype	<ul style="list-style-type: none"> • Kantoren in woonwijk.
Gebouwgrootte	<ul style="list-style-type: none"> • Betreft verschillende type en grootte kantoren. Onder andere de meer solitaire en grootschalige kantoren van de Rabobank (7.000 m² vvo) en KPN (26.000 m² vvo), naast middelgrote kantoren nabij het station Houten Castellum, waar onder andere Dura Vermeer gevestigd is, en enkele kleinschalige woon-werkkantoren aan Het Spoor.
(Gewenste)	<ul style="list-style-type: none"> • Een combinatie van ICT, financiële en zakelijke dienstverleners,

doelgroepen	<p>zowel grootschalig als kleinschalig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dura Vermeer, KPN, Rabobank, Citocom en Arkey Systems
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • Totale voorraad locatie: 55.705 m² vvo (bebouwd)
Aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 6.985 m² vvo (ongeveer 13% van de totale voorraad op de locatie) • een klein deel van de kantoorruimten aan De Bouw (naast station Houten Castellum) staat al wat langere tijd leeg.
Gemiddelde huurprijs	<ul style="list-style-type: none"> • Van €100 per m² vvo tot €130 per m² vvo
Grondprijs	<ul style="list-style-type: none"> • onbekend

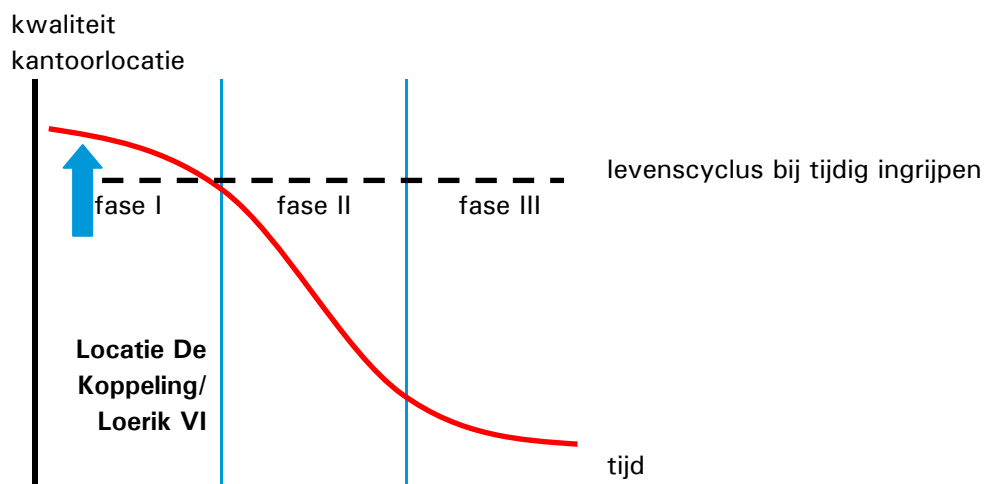
Plannen

kenmerk	toelichting
Plancapaciteit	<ul style="list-style-type: none"> • Op de Koppeling/ Loerik VI is nog 42.000 m² bvo vrij uitgeefbaar (bouwrijp en vastgesteld in het bestemmingsplan). Loerik VI beschikt over 20.000 m² bvo en De Koppeling over 22.400 m² bvo.
Planstatus	<ul style="list-style-type: none"> • De grond is direct uitgeefbaar.
Beschikbare fysieke ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • N.v.t. (de overige bebouwde ruimte wordt met een hoge intensiteit bebouwd)
Afspraken/contracten	<ul style="list-style-type: none"> • N.v.t.
Overige	<ul style="list-style-type: none"> • N.v.t.

kwaliteit van de locatie

Kenmerk	toelichting
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> • De autobereikbaarheid van de locatie is redelijk tot goed. Ontsluiting is sterker gericht op langzaam verkeer en OV. Via De Koppeling wordt de locatie ontsloten op De Randweg. • De snelweg ligt op circa 3,5 kilometer (ongeveer 10 min) van de locatie. • aantal files in radius van 5 km: 1 file, in de spits op de A12 richting Utrecht • Het langzaamverkeernetwerk is belangrijk voor de locatie. Het is goed bereikbaar met de fiets en lopend, vanaf het centrum en het station.
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> • station Houten Castellum grenst aan een klein deel van de locatie, de meest noordelijke kantoren liggen op circa 10 minuten loopafstand). stoptreinen gaan iedere 15 minuten naar Utrecht Centraal en iedere 30 minuten naar Den Bosch. • bus (< 500 m): 345, 47, 48, 281, 545 en 682 (vooral lokaal en regionaal vervoer, o.a. naar Utrecht en Nieuwegein)
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • parkeren vindt plaats op maaiveld op eigen kavel. Er zijn bij KPN op dit moment te weinig parkeerplaatsen, maar er komt een nieuwe parkeergarage.
Kwaliteit/ uitstraling locatie en vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • De locatie ziet er goed uit. Er is in de omgeving groen en er liggen goede fiets- en voetpaden (voorrang op wegverkeer). Onderhoud van de openbare ruimte is goed. De ligging van KPN aan de rand van een bedrijventerrein is echter minder gunstig, de ruimte is daar van een mindere kwaliteit. • De kantoorpanden zijn nieuw ontwikkeld en hebben een goede en hoogwaardige uitstraling. • Bijzonderheden: n.v.t.

Multifunctionaliteit	<p>Zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoger onderwijs (HBO/WO) op kantoorlocatie; n.v.t. • horeca (grand café / lunchroom) op kantoorlocatie; op bedrijventerrein De Koppeling zitten meerdere cafetaria's en pizzeria's. • aanwezigheid kinderdagverblijf op kantoorlocatie; ja, kindercentrum het Zonnetje en Mickey's Loerik • parkeergarage met voldoende parkeermogelijkheid; ja (in ontwikkeling). • sportvoorzieningen op kantoorlocatie; ja, fitness. • hotel; n.v.t. (indirecte invloed van Hotel Houten). • kantoren liggen niet direct naast elkaar. uniformiteit ontbreekt, mede omdat de locatie nog niet is uitontwikkeld, maar ook omdat het type kantoor sterk varieert. Ook worden de ontwikkellocaties onderbroken door woningen en bedrijventerrein
Samenhang	<ul style="list-style-type: none"> • Er is samenhang en overloop van naar de Molenzoom. Het gebied loopt aan een stuk door en over in elkaar. Ook infrastructuur en qua voorzieningen en zichtzones is hier rekening mee gehouden.
Levensfase	Zie figuur hieronder



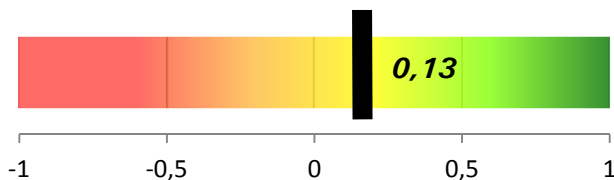


ECONOMISCHE WAARDE LOERIK VI EN KOPPELING BOVENGEMIDDELD

De huidige economische waarde van de kantorenlocatie Loerik VI en Koppeling is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van de kantorenlocatie op dit moment. Voor de locatie Loerik VI en Koppeling is deze economische waarde bovengemiddeld: **0,13**.

De score is bepaald door de locatie af te zetten tegen regionale cijfers op het gebied van economie, werkgelegenheid en markt- en vastgoedwaarde. De score per hoofdindicator wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. Door de afzonderlijke scores van de subindicatoren bij elkaar op te tellen volgt de score per hoofdindicator. Telkens scoort een locatie op een hoofdindicator bovengemiddeld, rond het gemiddelde of benedengemiddeld.

Op deze pagina vindt u een overzicht van de belangrijkste conclusies.



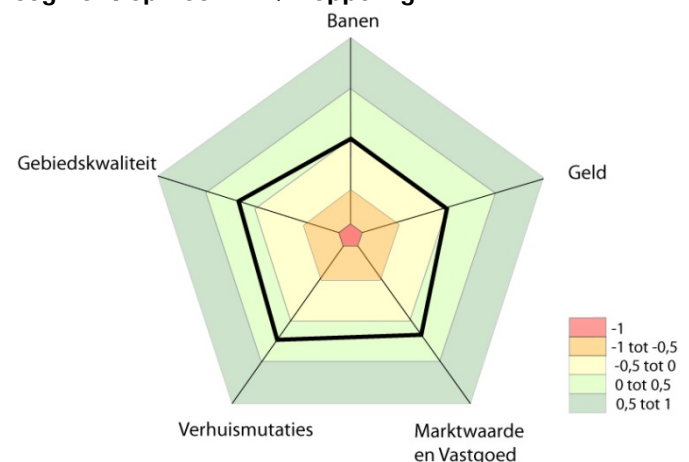
Goede scores op indicatoren markt & vastgoed, verhuismutaties en gebiedskwaliteit & bereikbaarheid
Loerik VI en Koppeling scoort relatief goed op de indicator 'markt & vastgoed'. Zo is het aanbod ten opzichte van de voorraad de afgelopen tien jaar flink gedaald. De voorraad is bovendien in diezelfde periode gestegen. Ook qua gebiedskwaliteit en bereikbaarheid scoort de locatie goed. Dit is te danken aan de uitstraling van de kantoorpanden. Het zijn relatief nieuwe kantoorpanden met een hoogwaardige uitstraling.

Een positieve ontwikkeling van de mutatiebalans (instromende vestigingen minus uitstromende vestigingen van en naar kantorenlocaties in de provincie) en een beperkte uitstroom zorgen voor een goede score op de indicator 'verhuismutaties'.

Gemiddelde scores op overige indicatoren

Op de overige indicatoren scoort Loerik VI en Koppeling gemiddeld. Zo is de groei van zowel het aantal banen als aantal vestigingen explosief, maar het aandeel van deze locatie in de regionale werkgelegenheid is gering. De arbeidsproductiviteit op deze kantoorlocatie is gemiddeld. Daar staat tegenover dat op Loerik VI en Koppeling genoeg vestigingen aanwezig zijn die voor een bovengemiddelde economische groei zorgen. Al met al zorgen deze subindicatoren er samen voor dat deze locatie niet positief of negatief afwijkt van het gemiddelde op de indicatoren 'banen' en 'geld'.

Figuur 1: spinnenwebfiguur van de totaalscore per segment op Loerik VI/ Koppeling



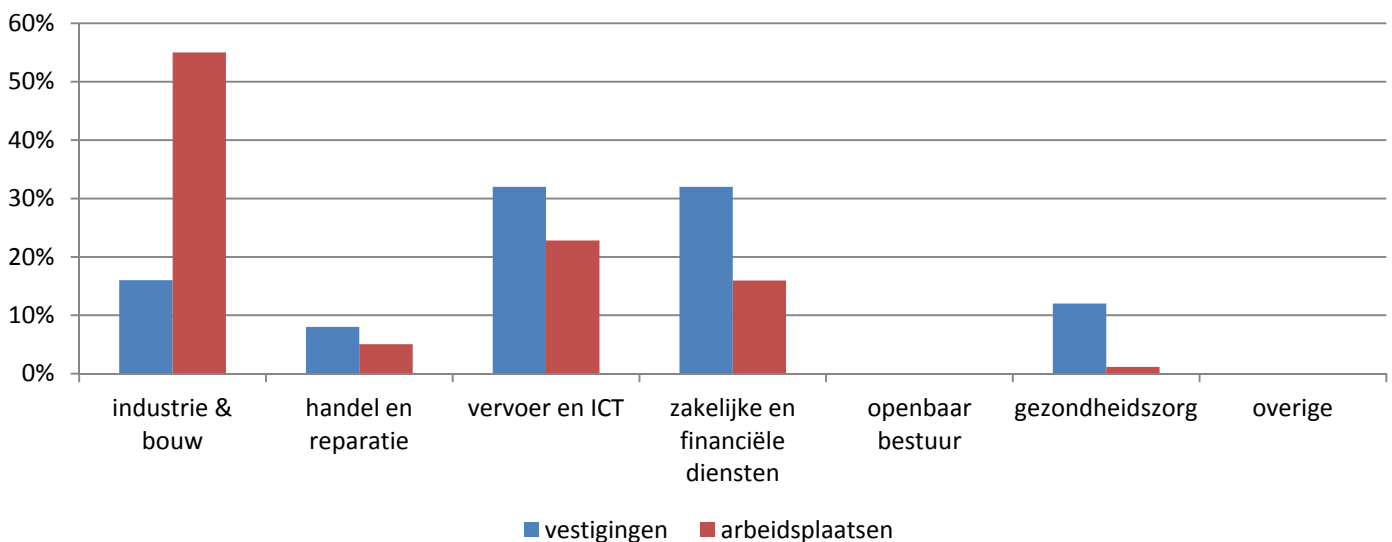


LOCATIEPROFIEL LOERIK VI EN KOPPELING

In onderstaande tabel en figuren kort de belangrijkste kenmerken van kantoorlocatie Loerik VI en Koppeling

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> Snelweglocatie Loerik VI en Koppeling ligt midden in Houten, aan weerszijden van het spoor en ten zuiden van de locatie Molenzoom Treinstation Houten Castellum ligt op tien minuten lopen
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> Deze locatie heeft geen uniforme uitstraling, maar bestaat uit meerdere afzonderlijke kantoorlocaties. Ook worden kantoorlocaties afgewisseld met woningen. Er is sprake van samenhang en overloop met kantoorlocatie Molenzoom. Infrastructureel en qua voorzieningen is hier rekening mee gehouden.
Toekomst	<ul style="list-style-type: none"> Er ligt nog een plancapaciteit van circa 42.400 m² bvo. De plannen voor Loerik zijn in het verleden al naar beneden bijgesteld. In plaats van kantoren, zijn op een deel van de locatie woningen ontwikkeld.
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> Op Loerik VI en Koppeling zijn 25 kantoorgebruikers gevestigd. Het gaat veelal om gebruikers actief in de ICT en zakelijke dienstverlening.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> Op Loerik VI en Koppeling werken 1.285 personen. De meeste werkgelegenheid op deze locatie is te vinden in de industrie (670) en in de ICT (293).

Figuur 2: Samenstelling vestigingen en werkgelegenheid naar sector



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



TOELICHTING SCORE LOERIK VI EN KOPPELING

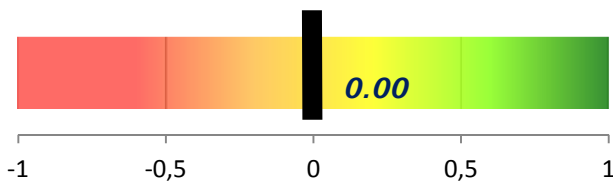
Banen

Toelichting score

Kantorenlocatie Loerik VI en Koppeling heeft een **gemiddelde** score op de indicator banen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Loerik VI en Koppeling kennen de volgende scores:

- een laag aandeel in de totale werkgelegenheid op kantoorlocaties in de provincie Utrecht;
- een gemiddeld aandeel in de totale werkgelegenheid in de gemeente Houten;
- een laag indirect werkgelegenheidseffect;
- een sterk stijgend aantal arbeidplaatsen;
- een sterke toename van het aantal vestigingen;

In onderstaand figuur de score op de indicator **banen**.



Analyse van score

In de gemeente Houten werken 23.703 mensen. Hiervan werkt ruim 5% (1.285 arbeidplaatsen) op kantoorlocatie Loerik VI en Koppeling. In de provincie Utrecht werken er in totaal 211.182 mensen op kantoorlocaties. Het aandeel van Loerik VI en Koppeling hierin is benedengemiddeld (0,61%).

Het aantal arbeidplaatsen op Loerik VI en Koppeling is de afgelopen tien jaar explosief gestegen. Terwijl de werkgelegenheid op kantoorlocaties in de gemeente Houten in de periode 2002-2011 met 4,9% steeg, groeide de werkgelegenheid op Loerik VI en Koppeling met bijna 260%. Deze groei op deze kantoorlocatie staat in scherp contrast met de ontwikkeling van de werkgelegenheid alle kantoorlocaties in de provincie (-4,5%). Verder steeg

zowel de totale werkgelegenheid in de gemeente Houten (29,3%) als de provincie Utrecht (5,8%). De positie van Loerik VI en Koppeling is hiermee verbeterd. De groei van de werkgelegenheid is vooral toe te schrijven aan de komst van een kantoorgebruiker uit de industriële sector (+670 banen) en de komst van een financiële instelling (+144 banen).

Ook het aantal vestigingen op deze kantoorlocatie is in de periode 2002-2011 bovengemiddeld gestegen. Het aantal vestigingen groeide met 92,3% naar 25 vestigingen. Dit is een veel sterkere stijging dan het gemiddelde voor kantoorlocaties in de provincie Utrecht (-9,7%). In de gemeente Houten steeg het aantal vestigingen op kantoorlocaties overigens licht (3,9%). De groei op Loerik VI en Koppeling wordt vooral veroorzaakt door een toename van het aantal vestigingen in de sectoren ICT en bouw.

Op basis van de sectorverdeling op de kantoorlocatie en kerncijfers over de spin-off van werkgelegenheid maken we een inschatting van het indirecte werkgelegenheidseffect. Bij deze indicator gaat het om de hoeveelheid werkgelegenheid die wordt gecreëerd bij andere bedrijven in de regio als gevolg van de bedrijvigheid op het terrein. Het effect wordt uitgedrukt in een score van 1,X, waarbij x staat voor de afgeleide werkgelegenheid. Bedrijven op Loerik VI en Koppeling kennen een benedengemiddelde multiplier van 1,323. Dit staat voor één arbeidplaats bij de bedrijven zelf en 0,323 arbeidplaats bij andere bedrijven (in de regio of daarbuiten). Deze benedengemiddelde multiplier wordt vooral veroorzaakt door het hoge aandeel van de industriële sector in de totale werkgelegenheid. Deze sector kent een lage multiplier (1,27), terwijl het liefst 52% van de werkgelegenheid op deze kantoorlocatie voor haar rekening neemt. We schatten in dat de kantoorlocatie goed is voor ruim 400 indirecte arbeidplaatsen bij toeleveranciers en afnemers.



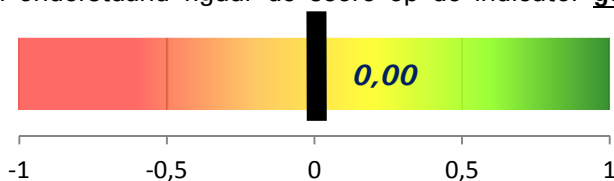
Geld

Toelichting score

Loerik VI en Koppeling heeft een **gemiddelde** score op de indicator geld. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Loerik VI en Koppeling kennen de volgende scores:

- een gemiddelde arbeidsproductiviteit op de locatie;
- een bovengemiddelde bijdrage aan de regionale economische groei;
- relatief lage consumentenbestedingen van de werknemers op het terrein.

In onderstaand figuur de score op de indicator **geld**.



Analyse van score

De gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats bedraagt € 86.891, wat hoger is dan het gemiddelde voor kantoorlocaties in de provincie. De arbeidsproductiviteit per m² v.v.o. scoort echter onder het provinciale gemiddelde. Loerik VI en Koppeling kent veel werkgelegenheid in de industriële sector. Deze sector heeft een licht beneden gemiddelde arbeidsproductiviteit, maar dit wordt gecompenseerd doordat Loerik VI en Koppeling ook over veel werkgelegenheid beschikt in sectoren met een hoge arbeidsproductiviteit: Financiële instellingen en zakelijke dienstverlening.

Gezien de sectorverdeling van de vestigingen op Loerik VI en Koppeling en de economische groeiverwachting van deze sectoren gaan we er vanuit dat deze locatie een bovengemiddelde bijdrage zal leveren aan de regio. Dit komt vooral door de sterke vertegenwoordiging van een groeisector als ICT.

Tenslotte hebben de werknemers op kantoorlocatie Loerik VI en De Koppeling een benedengemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen. Het geld, gemeten in besteedbaar inkomen, dat verdiend wordt op de locatie wordt opnieuw geïnvesteerd door te consumeren. We gaan uit van gemiddelde bestedingen per huishouden van € 35.600 in de Provincie Utrecht per jaar. Met behulp van gegevens over de werkgelegenheid op de kantoorlocatie bepalen we dan de totale bestedingen als gevolg van de kantoorlocatie per jaar. Daarbij wordt circa 70% in de gemeente besteed en 30% daarbuiten. De werknemers op kantoorlocatie Loerik VI en De Koppeling besteden circa € 632 per m² kantoorvoorraad (exclusief leegstand), terwijl dit gemiddelde voor alle kantoren in de provincie Utrecht € 916 per m² bedraagt.



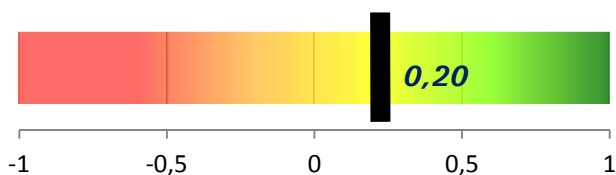
Marktwaaarde & vastgoed

Toelichting score

Op de indicator marktwaaarde & vastgoed heeft Loerik VI en Koppeling een **bovengemiddelde** score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Loerik VI en Koppeling kennen de volgende scores:

- een hoog structureel aanbod;
- een bovengemiddelde score op de ontwikkeling van het aanbod tussen 2002 en 2011;
- een bovengemiddelde score op de ontwikkeling van de voorraad tussen 2002 en 2011;
- een negatieve ontwikkeling van de huurprijzen;
- een bovengemiddelde score op de gemiddelde opname ten opzichte van de voorraad tussen 2005 en 2011.

In onderstaand figuur de score op de indicator **marktwaaarde & vastgoed**.



Analyse van score

Loerik VI en Koppeling kent een hoog structureel aanbod: Van het aanbod in 2011 (6.985 m²) staat 5.025 m² langer dan drie jaar leeg. Hiermee heeft de locatie een structureelaanbodratio van 71,94%, wat hoger is dan de ratio van de gemeente Houten (27,27%) en de provincie Utrecht (56,05%). Meer dan 70% van het aanbod op Loerik VI en Koppeling is dus zeer lastig afzetbaar. Deze panden voldoen niet meer aan de eisen die moderne kantoorgebruikers stellen aan hun panden. Een dergelijk hoog structureelaanbodratio maakt de locatie minder aantrekkelijk voor nieuwe kantoorgebruikers. De locatie scoort benedengemiddeld op deze indicator.

De aanbod-voorraadratio op Loerik VI en Koppeling bedroeg in 2002 nog 52,8%, maar is in 2011 gedaald tot 12,5%. Een positieve ontwikkeling voor deze locatie: De aanbod-voorraadratio is in tien jaar tijd met ruim 40% gedaald. De aanbod-voorraadratio voor de provincie als geheel is juist gestegen (5,7%). Hiermee scoort de locatie beter dan het gemiddelde. Een verklaring voor deze afname is mogelijk de komst van verschillende nieuwe kantoorgebruikers in de periode 2002-2011. In deze periode steeg het aantal vestigingen van 13 naar 25.

Er werd in 2011 dus een kleiner aandeel van de voorraad aangeboden dan in 2002. In diezelfde periode steeg de voorraad aan kantoorruimte flink. De voorraad kantoren (in m²) op Loerik VI en Koppeling is tussen 2002 en 2011 met liefst 177,6% gestegen. In vergelijking met de ontwikkeling van de voorraad kantoren in de provincie (17,3%) en in de gemeente (23,8%), is dit een bovengemiddelde score.

Ondanks het grote aantal vierkante meters nieuwe kantoorruimte is de gemiddelde huurprijs op Loerik VI en Koppeling de laatste jaren (2005-2011) gedaald van € 140 naar € 130: een daling van 7,1%, wat een sterkere daling is dan het provinciale gemiddelde (-0,7). Deze ontwikkeling staat in contrast met eerder genoemde ontwikkelingen als een toename van het aantal vestigingen en een daling van de aanbod-voorraadratio.

Jaarlijks werd er in de periode 2005-2011 gemiddeld nog 11% van de voorraad op Loerik VI en Koppeling opgenomen. Hiermee scoort deze locatie ruim boven het gemiddelde van de provincie Utrecht (3,7%).



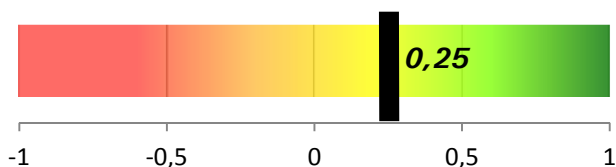
Verhuismutataties

Toelichting score

Loerik VI en Koppeling heeft een **bovengemiddelde** score op de indicator verhuismutataties. Bij deze indicator kijken we naar de verhuisbewegingen binnen de provincie Utrecht tussen de kantoorlocaties. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Loerik VI en Koppeling kennen de volgende scores:

- een relatief klein verlies aan bedrijven aan andere locaties in de provincie
- een gemiddelde instroom van bedrijven afkomstig van andere locaties in de provincie
- een positieve verhuismutatatiebalans
- geen interne verhuisbewegingen op Loerik VI en Koppeling.

In onderstaand figuur de score op de indicator **verhuismutataties**.



Analyse van score

Zowel in de periode '07/'08 als in de periode '10/'11 vertrok slechts één vestiging richting een andere kantorenlocatie in de provincie Utrecht. Dit is respectievelijk 3% en 2,9% van het totaal aantal vestigingen op de locatie. Gemiddeld vertrokken op kantoorlocaties in de provincie in dezelfde periodes respectievelijk 9,8% en 7,6% van het totaal aantal vestigingen op locaties naar andere plekken in de provincie. Loerik VI en Koppeling verliest dus relatief weinig bedrijven aan andere kantorenlocaties in de provincie. Hiermee scoort deze locatie bovengemiddeld op deze subindicator.

Tegelijkertijd was in '07/'08 6,1% van de gevestigde bedrijven ingestroomd vanaf andere kantoorlocaties. In de periode '10/'11 was 10,5% van het totaal aantal vestigingen op deze locatie vanaf een andere kantoorlocatie in de provincie gekomen. Een gemiddelde kantoorlocatie in de provincie had een instroom van circa 6% in beide periodes.

Bekijken we de ontwikkeling van de verhuismutatatiebalans (instroom minus uitstroom) dan valt op dat er een positieve ontwikkeling heeft plaatsgevonden. In beide periodes is de instroom groter dan de uitstroom, maar de periode '10/'11 kent een relatief grote instroom vanuit andere kantorenlocaties. In verhouding is de instroom dus toegenomen ten opzichte van de uitstroom.

Verder telt Loerik VI en Koppeling geen interne verhuisbewegingen. De gevestigde bedrijven lijken tevreden te zijn met de locatie die ze hebben. Er vertrekken weinig bedrijven, terwijl er meer bedrijven binnenstromen vanaf andere kantorenlocaties. Dit hangt ook samen met de fase in de levenscyclus: Het betreft een locatie met nieuwe, hoogwaardige en kwalitatief goede panden. De ontwikkeling van het totaal aantal vestigingen op deze locatie (pagina 3) bevestigt het beeld dat bedrijven graag op deze locatie zitten.



locatie met de rest van Houten, Nieuwegein en Utrecht.

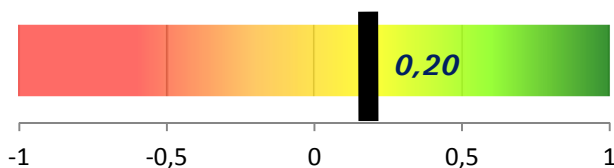
Gebiedskwaliteit & Bereikbaarheid

Toelichting score

Loerik VI en Koppeling heeft een **bovengemiddelde** score op de indicator gebiedskwaliteit & bereikbaarheid. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Loerik VI en Koppeling kennen de volgende scores:

- een gemiddeld aanbod aan voorzieningen;
- een beneden gemiddelde bereikbaarheid per auto;
- een gemiddelde bereikbaarheid per OV;
- kwalitatief goede kantoorpanden;
- een vroege fase in de levenscyclus.

In onderstaand figuur de score op de indicator **gebiedskwaliteit & bereikbaarheid**.



Analyse van score

De locatie is goed onderhouden. Er is veel groen in de omgeving, er zijn goede fiets- en voetpaden en de openbare ruimte is goed onderhouden. Verschillende voorzieningen zijn op de locatie aanwezig, zoals horeca, een kinderdagverblijf, sportvoorzieningen en een parkeergarage is in ontwikkeling. Het ontbreken van hoger onderwijs en een hotel zorgt er voor dat Loerik VI en Koppeling op de subindicator voorzieningen gemiddeld scoort.

Kantoorlocatie Loerik VI en Koppeling ligt midden in Houten, op zo'n 3,5 kilometer van de snelweg. De bereikbaarheid per auto is suboptimaal. De ontsluiting is zeer sterk gericht op langzaamrijdend verkeer en OV. De locatie scoort dan ook beneden het gemiddelde op deze subindicator.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is gemiddeld. Station Houten Castellum grenst aan de locatie, vanwaar stoptreinen in de richting van Utrecht en Den Bosch gaan. Diverse buslijnen verbinden deze

De locatie beschikt over veel kwalitatief goede kantoorpanden, ontwikkeld vanaf de jaren '90. Dit levert goede scores op bij de subindicatoren 'bouwjaar' en 'fase in de levenscyclus'. Zo is geen enkel pand op Loerik VI en Koppeling gebouwd in de jaren '70 en '80, tegenover 26% in de provincie Utrecht als geheel. De kans op leegstand is groter bij panden uit deze jaren, en ze zijn moeilijker verhandelbaar. Dit heeft vooral te maken met de uitstraling van de kantoorpanden. Panden uit de jaren '70 en '80 bestaan vaak uit betonbouw, zijn minder duurzaam en energiezuinig en voldoen daarom niet meer aan de huidige markteisen. Omdat het een relatief jonge locatie is, scoort Loerik VI en Koppeling ook positief op 'fase in de levenscyclus' (figuur 3).

Figuur 3: Levenscyclus kantoorlocatie

