

**UTRECHTSE PROVINCIALE
KANTORENMARKT IN BALANS:
NAAR EEN KANTORENSTRATEGIE**
Stec Groep aan provincie Utrecht en
Utrechtse gemeenten

Stec Groep B.V.
Esther Geuting, Peije Bruil,
Guido van der Molen en Erik-Jan van Dijk
Oktober 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Uw situatie	4
1.2	Leeswijzer	5
2.	CONCLUSIES KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT	6
2.1	Conclusie 1: Veel te veel nieuwe kantoometers in de planning	6
2.2	Conclusie 2: In bijna alle kantoorsegmenten overcapaciteit aan plannen	8
2.3	Conclusie 3: Fors aanbod aan beschikbare kantoorruimte	11
2.4	Conclusie 4: Op huidige manier doorgaan met planvoorraad en aanbod kost miljoenen	13
3.	ADVIEZEN KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT	14
3.1	Advies 1: Verminder de plancapaciteit voor kantoorruimte tot 2020 met meer dan de helft	14
3.2	Advies 2: Kies alleen voor ontwikkeling van de meest kansrijke segmenten en locaties	15
3.3	Advies 3: Structureer de markt van bestaande, leegstaande kantoorgebouwen	20
3.4	Advies 4: Beperk uw verlies door het schrappen van plannen voor kantoorruimte	24
4.	ADVIEZEN EN CONCLUSIES PER KANTOORREGIO IN PROVINCIE UTRECHT	26
4.1	<u>Regio Amersfoort</u> : zet vooral in op minder kantoorruimte langs de snelweg A-28...	27
4.2	...en kies vooral voor het in balans houden van de bestaande voorraad	29
4.3	<u>Regio Utrecht</u> : kies voor minder meters langs de A-2 en schrap plancapaciteit in de gemeenten rondom Utrecht...	32
4.4	...en zet op meerdere plekken in op beperking van de voorraad kantoometers	40
4.5	<u>Regio Utrecht West</u> : zet alleen in op ontwikkeling van kantoometers voor de lokale markt...	45
4.6	...en verminder de totale kantorenvorraad in deze regio	46
4.7	<u>Regio Utrecht Zuidoost</u> : zet in op ontwikkeling van minder kantoometers langs de snelweg	47
4.8	...en stimuleer de sloop van verouderde kantoorpanden op bedrijventerreinen	49

BIJLAGEN

- A. Marktanalyse kantorenmarkt provincie Utrecht**
- B. Analyse economische effectrapportage (EER) kantoorlocaties**
- C. Analyse verhuisbewegingen kantoorgebruikers**

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk leest u de aanleiding voor dit rapport (1.1) en de leeswijzer (1.2).

1.1 Uw situatie

De provincie Utrecht streeft naar een gezonde kantorenmarkt, met het juiste bedrijf op de juiste plek
In samenwerking met de verschillende partners werkt de provincie Utrecht aan een gezonde kantorenmarkt. In de afgelopen periode zijn daartoe al de eerste stappen gezet. Zo geeft de provincie Utrecht in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) in principe geen nieuwe ruimte voor kantoorgebieden, enkele OV-locaties uitgezonderd. De herontwikkeling en transformatie van lege kantoren wordt aangejaagd via de 'Wasstraat'-methodiek, netwerkvorming en kennisdeling en meerdere gemeenten beschikken over een eigen actuele kantorenvisie met concrete acties. Niettemin staat er in de provincie Utrecht nog steeds veel kantoorruimte leeg en is er een grote hoeveelheid niet gerealiseerde plancapaciteit. Daarom wil de provincie Utrecht samen met de verschillende partners komen tot een gebiedsgerichte aanpak. Belangrijke basis om te komen tot deze aanpak is dat er bij de verschillende betrokken partijen sprake is van een gezamenlijk beeld van de Utrechtse kantorenmarkt. Daarom heeft de provincie Utrecht, in samenwerking met de betrokken regio en gemeenten, aan Stec Groep de opdracht gegeven om de ontwikkelingen op de Utrechtse kantorenmarkt in kaart te brengen. In dit rapport worden de resultaten van deze analyse samengevat.

Startpunt is een goede marktanalyse, om te beginnen een goede typering van de verwachte vraag
Als eerste gaat het in de analyse om een nadere verdieping van de vraag naar kantoren. Hierbij wordt aangesloten bij het nieuwe kantorenmodel van het Rijk. Dit beeld wordt verder ingekleurd om vooral meer grip te krijgen op de kwalitatieve aspecten van de vraag. Kantoorgebruikers stellen meer en soms andere eisen aan locatie en pand. Maar welke dan precies? Wat zijn aantrekkelijke product-marktcombinaties ('milieus') van de toekomst? En vervolgens: in hoeverre voldoet het beschikbare aanbod nog aan deze vraag, per kantorenstad en in de provincie Utrecht als geheel?

Vervolgens is meer inzicht in de kwaliteit en kracht van de belangrijkste kantoorgebieden (SWOT) gewenst
Ten tweede gaat het om een qua systematiek gedragen maar onafhankelijk oordeel over de kantoorgebieden en plannen. In deze rapportage wordt daarom ingegaan op de sterkten en zwaktes van de circa 46 belangrijkste kantoorlocaties in gemeentelijke en regionale samenhang. Naast het kwantitatieve beeld van de leegstand, voorraad, opname en aanbod gaat het ook om de ruimtelijke en functionele kwaliteit, de positionering (ook ten opzichte van elkaar) en de vastgoedkenmerken. Daarnaast is het economisch belang van deze locaties onderzocht. Welke kantoorlocaties zijn in economisch opzicht het belangrijkste, welke minder?

Resultaten uit de analyse vormen een goede basis voor gezamenlijke vervolgstappen

Provincie, regio en gemeenten erkennen dat de problematiek op de kantorenmarkt een sterk bovenlokaal karakter heeft. Aanpak van individuele probleemlocaties moet daarom in samenhang met de ontwikkelingen op andere (toekomstige) kantoorlocaties worden bekeken. Voor een goede samenwerking is het essentieel dat betrokken partijen in de basis eenzelfde beeld hebben van de problematiek en de mogelijkheden. De resultaten uit deze analyse bieden een goede basis voor gezamenlijke vervolgstappen. Deze rapportage geeft een onderbouwd en een solide beeld van het toekomstperspectief van de kantoorlocaties.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies voor de kantorenmarkt van de provincie Utrecht op basis van de analyses gepresenteerd. In hoofdstuk 3 leest u de adviezen voor de provinciale kantorenmarkt. In hoofdstuk 4 wordt voor elke regio in de provincie de plancapaciteit en het bestaande aanbod tegen het licht gehouden. De bijlagen vormen verdere onderbouwing van de adviezen:

- Marktanalyse kantorenmarkt provincie Utrecht
- Analyse economische effectrapportage (EER) kantoorlocaties
- Analyse verhuisbewegingen kantoorgebruikers

Daarnaast beschikt elke gemeente over een apart document met daarin een overzichtskaartje, de locatiebeoordelingen en de EER-factsheets van de kantoorlocaties.

2. CONCLUSIES KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT

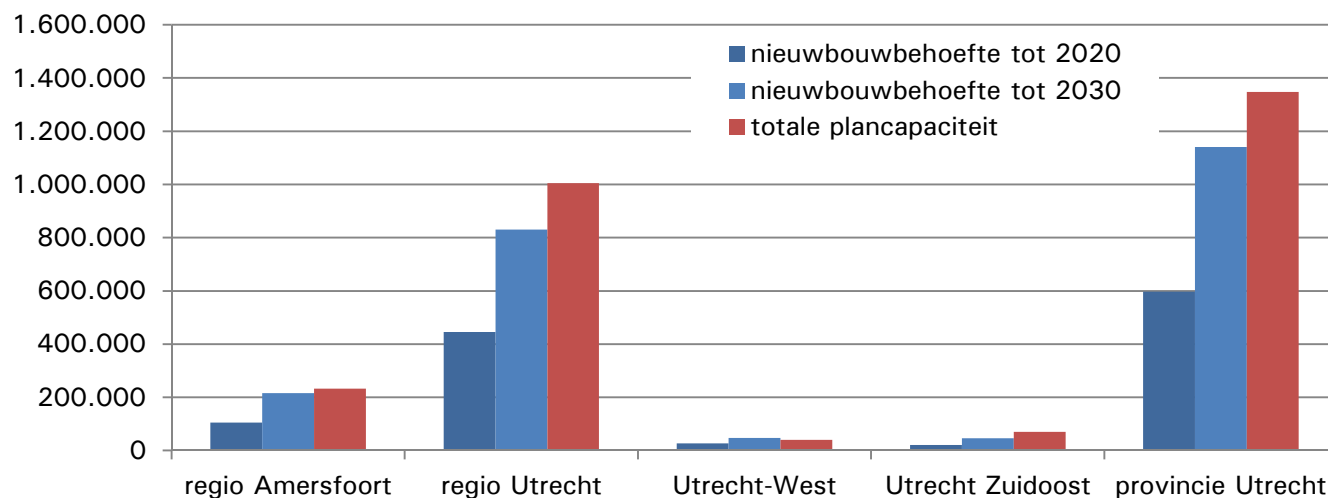
In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies uit de marktanalyse van de kantorenmarkt in de provincie Utrecht gepresenteerd (zie ook bijlage A).

2.1 Conclusie 1: Veel te veel nieuwe kantormeters in de planning

Provincie Utrecht beschikt over een fikse overcapaciteit aan plannen voor kantoren

De provincie Utrecht beschikt over een totale plancapaciteit van meer dan 1,3 miljoen m² bvo. De totale nieuwbouwbehoefte in de provincie bedraagt zo'n 600.000 m² bvo tot 2020 (zie ook figuur 1). Tot 2030 bedraagt de nieuwbouwbehoefte iets meer dan 1,1 miljoen m² bvo. Elke regio in de provincie beschikt over een overcapaciteit aan plannen voor kantoorruimte, zowel tot 2020 als tot 2030 (zie ook bijlage A)

Figuur 1: confrontatie van plancapaciteit en nieuwbouwbehoefte per regio in provincie Utrecht in de periode 2012-2020/30, in m² bvo (zie ook bijlage A)



Bron: Stec Groep, 2012

Een gezonde vraag-aanbod balans is een absolute voorwaarde om gebruik van bestaande kantoorruimte aantrekkelijker te maken

Als een forse nieuwbouwcapaciteit op de markt komt, zal een gebruiker eerder kiezen voor vestiging in een nieuwbouwpand (momenteel bestaat ongeveer 30% van de jaarlijkse opname in de provincie uit nieuwbouwpanden). Het mes snijdt aan twee kanten: wanneer geen overdosis aan nieuwe kantoren wordt toegevoegd (wat leegstand verder tegengaat), zullen gebruikers eerder overwegen zich te vestigen in bestaande kantoorpanden (wat leegstand óók tegengaat). Dit betekent dat alleen kantoren worden toegevoegd aan de bovenkant van de markt (zodat nieuw vastgoed echt toegevoegde waarde heeft).

De veranderingen op de kantorenmarkt zijn structureel (bomen groeien niet tot aan de hemel...)

De verwachte toekomstige vraag naar kantoren zakt in ten opzichte van het verleden. Dit hangt samen met de huidige economische crisis, maar meer nog met de afvlakkende werkgelegenheidsgroei op (middel)lange termijn. Ook trends zoals duurzaamheid, concentratie van kantooractiviteiten en flexibel werken hebben impact op de vraag van gebruikers. Kwaliteit, multifunctionaliteit en (dubbele) bereikbaarheid van kantoorlocaties (centrum/stationslocaties) worden steeds belangrijkere vestigingseisen voor moderne kantoorgebruikers. Dit blijkt ook uit de groei van het aandeel kantoorruimte in zowel de voorraad als de jaarlijkse gemiddelde opname op dit type locaties (zie ook bijlage A). De kantorenmarkt verandert structureel in omvang en locatievoorkeuren. De bomen groeien nooit meer tot in de hemel.

Te veel nieuwbouw betekent minder focus op herontwikkeling

Ook herontwikkelen van bestaande kantoorpanden wordt markttechnisch en economisch minder haalbaar wanneer te veel nieuwbouw wordt ontwikkeld. De huidige economische crisis laat dit ook zien: doordat ontwikkelaars nu de financiën voor het ontwikkelen van nieuwbouwkantoren niet makkelijk bij de banken verkrijgen, is de noodzaak om bestaande panden te herontwikkelen groter geworden. Dit zorgt ervoor dat op termijn het beschikbaar aanbod (en daarmee ook de leegstand) zal afnemen. Belangrijke kanttekening hierbij: waar het gaat om transformatie van kantoorruimte is dit vaak alleen lonend voor kantoorpanden die op goede locaties (zoals in het centrum of nabij het station) gevestigd zijn en qua maat en omvang geschikt gemaakt kunnen worden voor bijvoorbeeld studentenwoningen, zorgcomplexen, onderwijs, hotellerie of een business center (zoals Regus).

Te veel nieuwbouwplannen zorgt voor meer economische veroudering van bestaand vastgoed

Door het toevoegen van nieuwe kantoorgebouwen aan de voorraad, krijgen bestaande gebouwen een lagere positie op de 'kwaliteitsladder'. Bestaand aanbod van relatief goede kwaliteit veroudert dan in relatieve zin sneller, omdat ze niet meer de allernieuwste zijn. Dit werkt leegstand in de hand: immers, bestaand aanbod dat momenteel al weinig aantrekkelijk is, zal dan nog minder interessant zijn voor gebruikers. Deze relatieve economische veroudering kan worden tegengegaan door geen surplus aan nieuwbouwplannen toe te voegen. Overigens neemt het aanbod aan kantoorruimte sowieso toe door het toevoegen van nieuwe kantoorgebouwen; er worden nog relatief weinig vierkante meters onttrokken van de markt.

2.2 Conclusie 2: In bijna alle kantoorsegmenten overcapaciteit aan plannen

In bijna alle locatietypen in de provincie overcapaciteit aan plannen

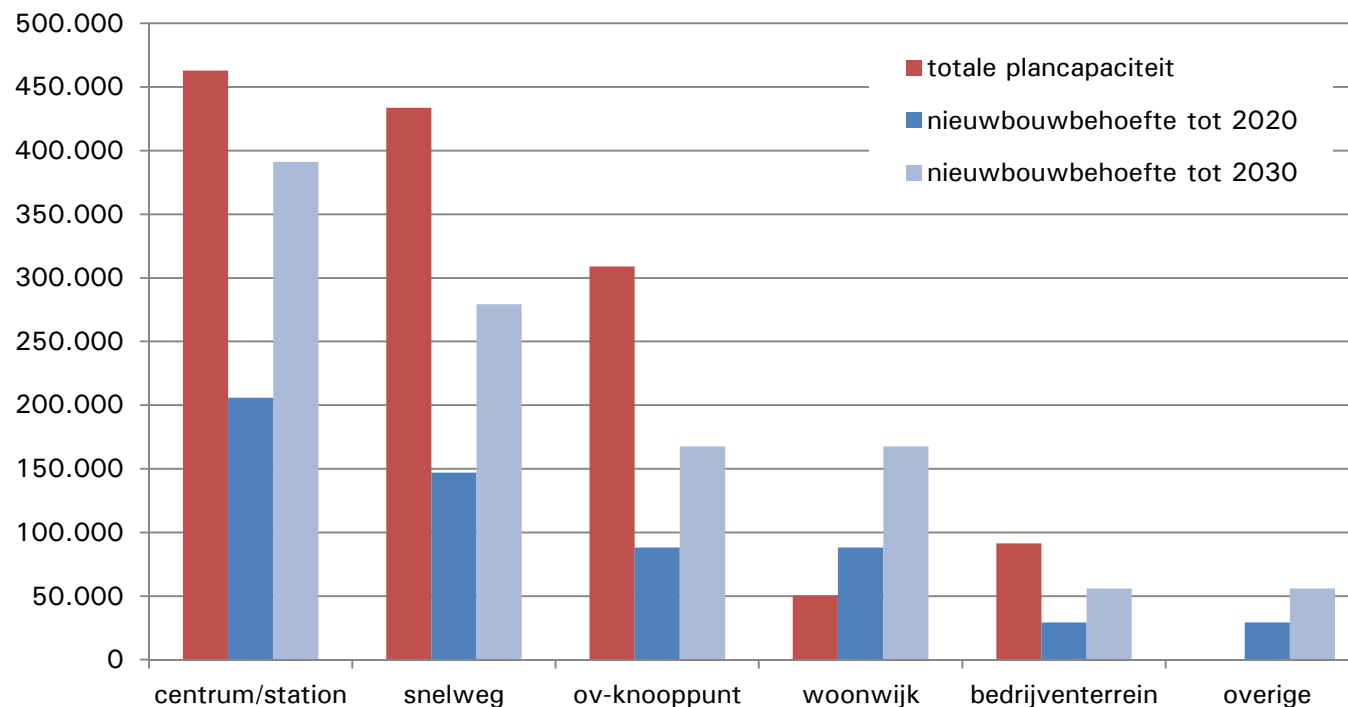
Wanneer de totale nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte wordt verdeeld over de verschillende locatietypen (zie figuur 2), valt op dat voor nagenoeg alle locatietypen geldt dat er een overcapaciteit aan plannen in de provincie zijn. Op centrum/stationslocaties, snelweglocaties, kantoren op bedrijventerreinen en op OV-knooppuntlocaties zijn meer plannen dan behoefte tot 2020, maar ook tot 2030. Aan kantoren in woonwijken (denk hierbij aan kleinschalige kantoorvilla's, met een omvang van circa 750 – 1.500 m² bvo) is veelal een tekort aan plannen (zie ook bijlage A, paragraaf 1.7)

Steeds meer vraag naar kwaliteit (en toekomstbestendige locaties)

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 bijlage A, paragraaf 1.6). 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. De locatievoorkeuren van de moderne kantoorgebruiker sluiten zo ook goed aan bij 'Het Nieuwe Werken'; waar ontmoeten en kennisuitwisseling ook een belangrijke rol speelt. Toekomstige, nieuwe locaties moeten goed inspelen op de wensen van de gebruiker; gebruikers zijn steeds gevoeliger voor locatietekens. Daarnaast moeten beleggers en ontwikkelaars veel meer dan in het verleden rekenen met de toekomstwaarde van panden te vertalen in de toekomstige verhuurbaarheid van kantoorgebouwen. Dat betekent dat kantoren anno 2012 meer zijn dan een gebouwd huurcontract voor de eerste gebruiker, zoals in de expertpanels naar

voren kwam. Zo niet, dan is ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte risicovol (weinig toekomstbestendig) en heeft weinig toegevoegde waarde voor gemeenten, regio, provincie en belegger. Daarnaast is het voor beleggers belangrijk om bij de restwaarde na afloop van de exploitatietermijn rekening te houden met de (mogelijke) kosten van renovatie/herontwikkeling van kantoorpanden.

Figuur 2: confrontatie van plancapaciteit en nieuwbouwbehoefte in provincie Utrecht (2020/30) in m² bvo (zie ook bijlage A)



Bron: Stec Groep, 2012

Vijf eisen voor kwalitatief aantrekkelijke locaties

Kwalitatief aantrekkelijke kantoorlocaties kennen over het algemeen een langere levenscyclus en verouderen hierdoor minder snel. Daarom moet er meer dan ooit gedacht worden vanuit gebieden en vanuit het oogpunt

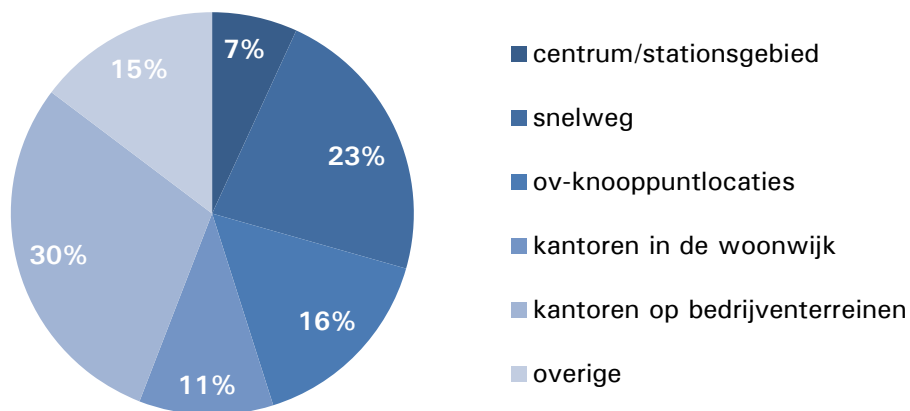
van de gebruiker. Gesteld kan worden dat toekomstbestendige kantoorlocaties in de provincie Utrecht aan vijf eisen moeten voldoen. Deze locaties moeten beschikken over:

1. uitstekende dubbele bereikbaarheid (OV, liefst intercity en auto);
2. voldoende parkeerruimte;
3. een aantrekkelijke gebiedskwaliteit;
4. menging van functies (multi-use);
5. kwalitatief goede gebouwen (met moderne vereiste als ICT, klimaatbeheersing en duurzaamheid).

Grote verschillen in kwaliteit, maar ook in beschikbaar aanbod, tussen locatietypen

Wanneer vanuit portefeuilleperspectief naar het aanbod in provincie Utrecht wordt gekeken, dan zien we dat tussen de locatietypen verschillen in markttechnische aantrekkelijkheid en kwaliteit zitten. Zo hebben bijvoorbeeld bestaande en geplande snelweglocaties weliswaar een uitstekende autobereikbaarheid, maar scoren deze locaties vaak matig op ov-bereikbaarheid en multifunctionaliteit. Centrum/stationslocaties scoren gemiddeld minder hoog op de mogelijkheden voor parkeren. Kantoren op bedrijventerreinen voldoen in steeds mindere mate aan de eisen van de kantoorgebruiker, daar de uitstraling van dit type locaties vaak matig is. De striktere eisen die kantoorgebruikers stellen aan hun locatie en pand, vertaalt zich terug in de verdeling van de nieuwbouwbehoefte over de verschillende locatietypen (zie ook bijlage A, paragraaf 1.6). Daarbij geldt per saldo dat op de minder aantrekkelijke locaties, vaak meer beschikbaar aanbod (en leegstand) aanwezig is (zie ook figuur 3). Dit versterkt het argument om vanuit een beleggersperspectief juist in te zetten op locatietypen met toekomstpotentie. Overigens wordt dit portefeuilleperspectief door beleggers op de kantorenmarkt al gehanteerd : beleggers investeren momenteel bij voorkeur op centrum/stationslocaties. Dit zijn veelal de locaties met het meest aantrekkelijke rendement, maar ook de meeste zekerheid voor de toekomstige verhuurbaarheid.

Figuur 3: aanbod naar locatietype in %, in provincie Utrecht



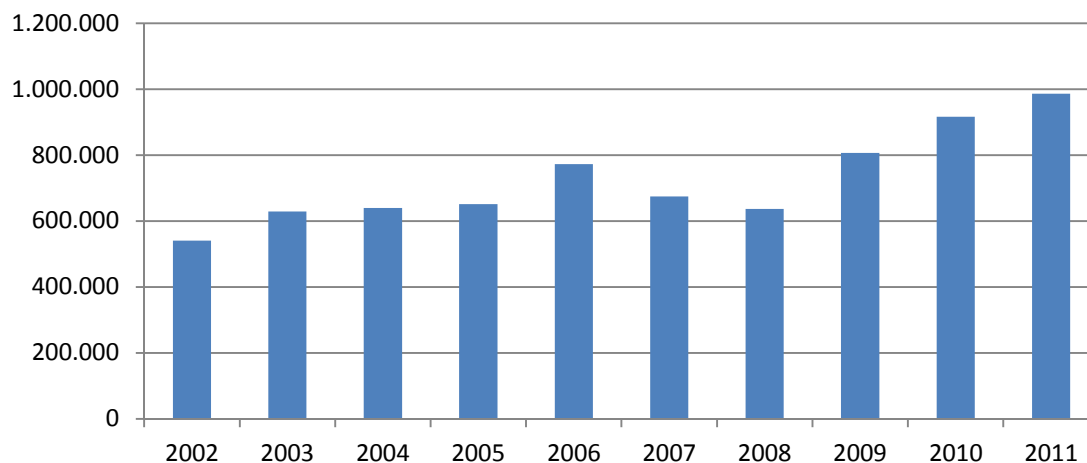
Bron: Bak, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

2.3 Conclusie 3: Fors aanbod aan beschikbare kantoorruimte

Gemiddeld aanbod van kantoorruimte in provincie Utrecht vergelijkbaar met landelijk gemiddelde

Naast een forse overcapaciteit aan plannen van iets minder dan 800.000 m² bvo tot 2020, beschikken de vier regio's in de provincie Utrecht ook over een aanzienlijk aanbod van beschikbare kantoorruimte. In totaal wordt in Utrecht bijna 1 miljoen m² vvo kantoorruimte (16% van de totale voorraad) aangeboden (zie ook figuur 4). Het aanbod loopt uiteen van 14% (regio Utrecht West) tot 19% van de regionale voorraad (Utrecht Zuidoost). In de gemeente Utrecht wordt iets minder dan een derde van het totale aanbod van kantoorruimte in de gehele provincie aangeboden (op een voorraad van 40% van de gehele provincie).

Figuur 4: beschikbaar aanbod van kantoorruimte in provincie Utrecht, 2002-2011



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

Naar schatting zo'n 80 tot 90% van de panden staat ook daadwerkelijk leeg. Maatschappelijk is deze leegstand lastig te verantwoorden: terwijl vele vierkante meters kantoorruimte beschikbaar zijn, is in grote steden als Utrecht en Amersfoort, maar vaak ook in kleinere gemeenten juist een grote vraag naar betaalbare woningen. Vanuit economisch perspectief is leegstand ook niet wenselijk: leegstaande kantoorpanden leveren geen geld op, leiden tot verloedering en een slecht investeringsklimaat. Het is niet te verwachten dat het met forse aanbod van kantoorruimte (en daarmee ook de leegstand) op korte termijn weer goed komt. Mogelijk blijft de leegstand ook op lange termijn hoog, en op sommige locatietypen zelfs groter, door trends van het 'nieuwe werken' (thuis- en flexwerken), maar ook demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing die ook in de provincie Utrecht op middellange termijn leidt tot relatieve afname van de groei van de beroepsbevolking.

2.4 Conclusie 4: Op huidige manier doorgaan met planvoorraad en aanbod kost miljoenen

Potentieel verlies in grondexploitatie door overcapaciteit aan plannen

Kiezen voor het ontwikkelen van de ruim 1,3 miljoen m² bvo kantoorruimte voor de periode tot 2030 kost veel geld. Immers, er worden dan kantoren gebouwd voor de leegstand. Er is onvoldoende behoefte aan een dergelijke toevoeging van meters op de provinciale kantorenmarkt. Per saldo blijft tot 2030 iets minder dan 300.000 m² bvo over. Uitgaande van een variabele grondprijs van tussen de 250 en 450 euro per m² bvo is er tot 2030 (uitgaande van zowel particulier als publiek eigendom) groot risico op een potentieel verlies (doordat geen grond wordt verkocht) van (indicatief) circa 100 tot 150 miljoen euro (exclusief de boekwaarde). Daar zijn de forse rentekosten die worden gemaakt in de grondexploitatie nog niet bij gerekend (slechts weinig grondexploitaties gaan uit van een fasering tot de 2030 immers). Wanneer wordt gerekend voor de periode tot 2020 (kortere termijn van acht jaar) neemt dit bedrag verder toe, tot een potentieel verlies van circa 200 tot 400 miljoen euro. Het is zaak de rentetikker en het potentiële verlies niet te laten oplopen, maar nu in actie te komen.

Kosten afboeken van bestaande kantoorruimte in vastgoedexploitatie

Naast scherpe keuzes maken in de planvoorraad en plannen schrappen en afboeken, is het ook noodzakelijk dat de commerciële waarde van bestaande panden worden afgeboekt naar meer realistische prijzen.

Ongeveer 55 tot 60% van het bestaande aanbod is structureel van aard (wordt meer dan 3 jaar aangeboden). Het gaat om een aanbod van tussen de 500.000 en 600.000 m² vvo. Gemiddeld bedraagt de huidige commerciële waarde van deze kantoorruimte naar schatting zo'n 1.400 euro per m² vvo. Dit bedrag is per saldo te hoog en vraagt om het afboeken met circa 750 tot zelfs 1.000 euro per m². Ongeveer een kwart van de panden is overigens al afgeboekt. Toch neemt dit al met al een forse kostenpost met zich mee. We schatten in dat de kosten voor afboeken van de bestaande voorraad circa 300 tot 400 miljoen euro bedragen. Wanneer panden zijn afgeboekt, betekent dit ook dat de mogelijkheden voor herontwikkeling, transformatie of sloop meer haalbaar zijn. Daarmee kan de voorraad kantoorruimte afnemen. Daarnaast biedt het partijen de mogelijkheid om voor een meer aantrekkelijke huurprijs kantoorruimte te huren.



3. ADVIEZEN KANTORENMARKT PROVINCIE UTRECHT

In dit hoofdstuk leest u onze adviezen voor de provinciale Utrechtse kantorenmarkt.

3.1 Advies 1: Verminder de plancapaciteit voor kantoorruimte tot 2020 met meer dan de helft

Forse strategische keuzes maken voor meer balans op kantorenmarkt

De overcapaciteit aan plannen voor nieuwe kantoorruimte in de provincie Utrecht vraagt om forse strategische keuzes tussen ontwikkelingslocaties. Daarbij moet sterk rekening worden gehouden met de wensen van de gebruiker, zodat wordt voorkomen dat wordt gebouwd voor (toekomstige) leegstand. Dat betekent concreet selectief met nieuwbouw, schrappen van plannen, alleen nieuwbouw op toekomstbestendige locatiemilieus, zie ook advies 2. In praktijk zal u moeten inzetten op een afname van de plancapaciteit tot 2020 met circa 50%. Een deel van de plannen kan mogelijk worden uitgesteld voor de periode na 2020, maar u zult zeker ook plannen moeten schrappen. Door te werken aan een gezonde balans tussen vraag en aanbod (tot 2020, maar ook tot 2030) en daardoor weer enige schaarste te creëren zal naar verwachting op termijn het beschikbare aanbod (en daarmee ook de leegstand) enigszins afnemen. Daarbij speelt ook het feit dat de werkgelegenheid na 2020 minder snel groeit een grote rol. Hierdoor zijn er minder kantoorruimtes nodig om de groei van de werkgelegenheid op te vangen (uitbreidingsvraag, zie ook bijlage A).

Beleidsopties	
Actie(s) provincie	<ul style="list-style-type: none">• van regio's en gemeenten eisen overcapaciteit van plannen te schrappen en draagvlak creëren voor regionale keuzes in plancapaciteit per regio;• in provinciale structuurvisie en verordening inspelen op rem op nieuwbouw op alle locatietypen en waar mogelijk provinciaal plannen voor kantoorontwikkeling schrappen op basis van structuurvisie en verordening.• hanteer een stringent protocol voor de ladder voor duurzame verstedelijking

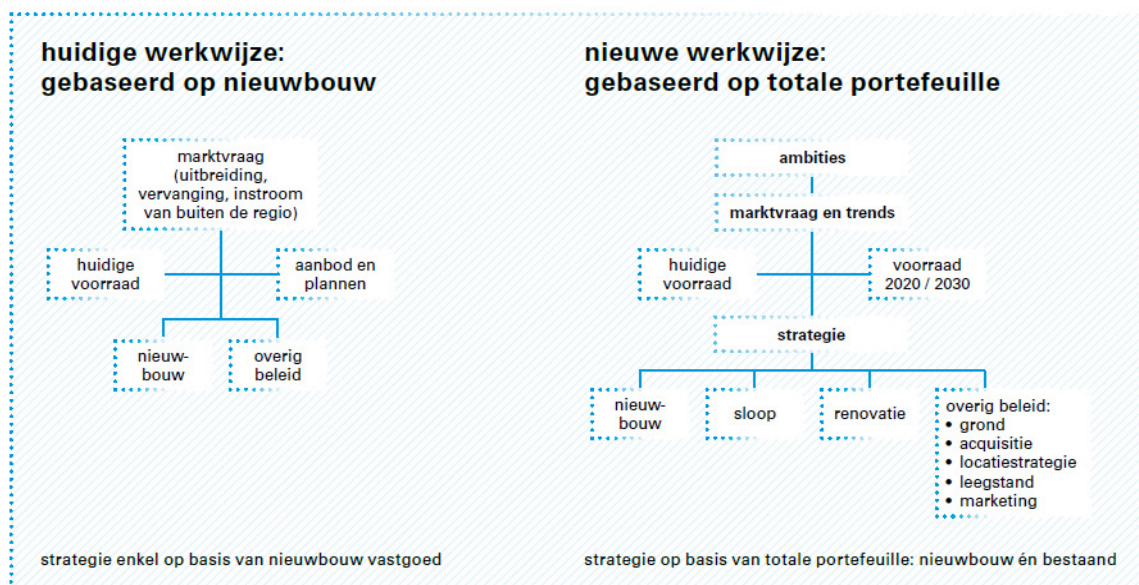
Actie(s) regio/gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • samen met provincie komen tot afspraken over planreductie en als regio en gemeenten kritisch kijken naar totale plancapaciteit • waar mogelijk plannen voor kantoorontwikkeling uit private portefeuilles schrappen of op de plank leggen • rigoureuze planreductie in de gemeentelijke grondexploitaties • inzetten op publiek rechtelijk faciliteren van sloop/transformatie/herontwikkeling van bestaande kantoorpanden • verken arrangementen voor het financieel verevenen van de kosten voor het schrappen van kantorenplannen op basis van een gezamenlijk gedragen systematiek.
Actie(s) private partijen	<ul style="list-style-type: none"> • in overleg met gemeenten komen tot het schrappen van plancapaciteit en komen tot een alternatieve bestemming of ontwikkellocatie; • ontwikkelaars zijn terughoudend met het ontwikkelen van nieuwe kantoren bij binnenregionale verhuisbewegingen, waarbij de huurder een relatief jong pand achterlaat dat vanwege zijn aard of omvang niet courant is of bij andere situaties die kunnen leiden tot wanverhoudingen tussen het vastgoed en zijn omgeving. <p>(Bron: Landelijk Convenant Bedrijventerreinen, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012)</p>

3.2 Advies 2: Kies alleen voor ontwikkeling van de meest kansrijke segmenten en locaties

Kiezen voor toekomstbestendige locaties met veel kwaliteit

Misschien nog wel belangrijker dan het (kwantitatieve) overaanbod aan plancapaciteit is de kwalitatieve mismatch tussen behoefte en plannen. Juist de komende jaren is het belangrijk om onderscheidende kantoorlocaties te ontwikkelen. Kiezen voor de juiste locatie en het toevoegen van veel (gebieds)kwaliteit is daarbij essentieel. Het toevoegen van 'vlees-noch-vis' locaties zorgt tevens voor een toename van het aanbod (en leegstand) op korte en middellange termijn. Inzet is om te kiezen voor locaties met voldoende kwaliteit die toekomstbestendig (en daarmee duurzaam) zijn. De EER scores in combinatie met de locatiebeoordelingen van de belangrijkste kantoorlocaties in de provincie vormen hierbij de leidraad (zie ook hoofdstuk 3).

Figuur 5: naar een strategie gebaseerd op portefeuille denken voor de kantorenmarkt



Bron: Stec Groep, 2012

Bestaande, succesvolle kantoorlocaties afmaken

Bij voorkeur dienen provincie, regio en gemeenten binnen deze markttechnische randvoorwaarden te kiezen voor het uitbreiden of afmaken van bestaande succesvolle kantoorlocaties, ten faveure van nieuwe locatieontwikkelingen (ondanks belangen van ontwikkelaars en lopende grondexploitaties!). Hierdoor kan op de gewenste locaties voldoende massa worden gecreëerd, is er voldoende bestaansrecht voor voorzieningen en (hoogwaardig) openbaar vervoer en kan daarnaast ook geïnvesteerd worden in een aantrekkelijke omgeving. Het bijkomend voordeel van een locatie die zich al bewezen heeft, is ook het feit dat er al gebruikers aanwezig zijn. Dit heeft vaak een aantrekkende werking op nieuwe kantoorvestigers. Deze benadering is cruciaal in het afbakenen van de juiste ruimtelijke kaders voor het toekomstige kantorenbeleid in provincie Utrecht, zowel bij gemeente, regio als provincie. Het is een transitie in het denken van ontwikkelaar en grondexploitatiemachine (van de overheid, maar bijvoorbeeld ook ontwikkelaars) naar het

portefeuille denken vanuit bestaande locaties en bestaand vastgoed, zoals ook een belegger dat doet, zie figuur 5 hieronder. Hieronder leest u welke locatietypen (of product-markt combinaties) voor de provincie Utrecht het meest aantrekkelijk zijn:

Zet overwegend in op centrum/stationslocaties en kantoor(villa's) in woonwijken

In tabel 1 is een overzicht gemaakt van de toekomstpotentie per locatietype in de provincie Utrecht. Met name de centrum/stationsmilieus scoren door de combinatie van uitstekende OV-bereikbaarheid en multifunctionaliteit bovengemiddeld. Kantoren in woonwijken zijn aantrekkelijk, maar met name voor de meer kleinschalige kantoorgebruikers. Grote kantoorpanden in de woonwijk hebben juist minder potentie. Snelweglocaties en OV-knooppuntlocaties scoren gemiddeld, terwijl kantoren op bedrijventerreinen over het algemeen weinig potentie hebben.

Tabel 1: indicatie van toekomstperspectief per locatietype in de provincie Utrecht, 2012

	toekomstperspectief
Centrum/stationsgebied	+ +
Snelweg	0
OV-knooppuntlocatie	0
Kantoren verspreid in woonwijken	+
Kantoren op bedrijventerreinen	-

+ = kansrijk 0 = gemiddeld - kansarm

Bron: Stec Groep, 2012

- *Kantoren in centrum/stationslocaties zijn de meest stabiele kantorenmilieus met kansrijk toekomstperspectief*

Locaties in het centrum/stationsgebied van een gemeente zijn het meest aantrekkelijk. Belangrijke kanttekening is dat voor dit locatietype een zeer fors nieuwbouwprogramma op stapel staat (zie figuur 2). De plannen voor het Stationsgebied in Amersfoort (in totaal bijna 100.000 m² bvo), Utrecht (meer dan 200.000 m² bvo), maar ook Nieuwegein (circa 135.000 m² bvo) zijn fors. Vraag en aanbod op zijn in dit locatietype nog onvoldoende in balans. Schrappen of uitstellen van plannen ligt hierbij voor de hand.

- Kleinschalige kantoren verspreid in woonwijken hebben voldoende toekomstpotentie*

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. Dit past ook bij het streven van veel steden naar meer functiemenging in de wijk. Ook zijn kantoren in een woonwijk, wanneer ze verouderen, sneller geschikt voor transformatie naar wonen. Wanneer kantoorpanden in een woonwijk leeg staan, gaat het vooral om (multi-tenant) aanbod van boven de 1.000 m² vvo. Juist naar kantoorvilla's, met een omvang van circa 750 tot 1.500 m² bvo, blijkt vaak nog veel potentie in de provincie. Opvallend is dat de plannen voor kantoren in de woonwijk onder de nieuwbouwbehoefte tot 2020/30 liggen.
- OV-knooppuntlocaties alleen kansrijk met uitstekende dubbele bereikbaarheid*

De OV-knooppuntlocaties zoals Driebergen-Zeist en Leidsche Rijn Centrum, die een goede OV-bereikbaarheid combineren met een uitstekende autobereikbaarheid, zijn vooral aantrekkelijk voor kantoorgebruikers door de strategische ligging. OV-knooppuntlocaties die beschikken over een sterke autobereikbaarheid (en ligging naast/nabij de snelweg), concurreren direct met snelweglocaties. Door de dubbele bereikbaarheid hebben deze locaties een sterke troefkaart in handen. OV-knooppuntlocaties die per auto matig bereikbaar zijn, hebben daarentegen slechts weinig toekomstperspectief. In het algemeen geldt overigens dat het aanbod op dit locatietype de laatste jaren sterk toeneemt (de locatie Amersfoort Schothorst is hier een goed voorbeeld van). OV-knooppuntlocaties zijn vaak sterk monofunctioneel en geschikt voor (middel)grote kantoorgebruikers. Voor dit type kantoren is momenteel, maar ook op lange termijn, minder animo. In de provincie Utrecht is vraag naar slechts enkele sterke OV-knooppuntlocaties, nabij de snelweg. In de praktijk zijn er te veel plannen voor dit locatietype in vergelijking tot de behoefte en hebben deze locaties en plannen een (te) beperkt onderscheidend vermogen. Dat is risicovol.
- Snelweglocaties in provincie Utrecht meer aantrekkelijk dan elders in Nederland*

Snelweglocaties zijn in grote aantallen tijdens de hoogconjunctuur gerealiseerd. Er was destijds een enorme vraag naar nieuwe kantoorruimte langs snelwegen. Momenteel zijn deze locaties minder aantrekkelijk. Al moet worden opgemerkt dat in de provincie Utrecht de behoefte aan snelweglocaties

gemiddeld hoger is (en blijft) dan elders in Nederland. Het aanbod op deze locaties is met 23% toch erg hoog. Het betreft veelal verouderde kantoorlocaties die zich kenmerken door een laag voorzieningenniveau, matige kwaliteit en slechts beperkte uitstraling, oftewel, zogenaamde vlees-noch-vis locaties. Door de gunstige ligging centraal in het land heeft de provincie Utrecht zeker nog behoefte aan goede snelweglocaties, echter, momenteel zijn er te veel plannen voor dit locatietypen. Dit werkt verdere toename van aanbod (en leegstand) in de hand en vraagt om keuzes.

- *Weinig perspectief voor kantoren op bedrijventerreinen*
Kantoren op bedrijventerreinen voldoen in slechts zeer beperkte mate aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. Bedrijventerreinen (of locaties met de sfeer / omgevingskwaliteit van een bedrijventerrein) hebben niet de uitstraling en kwaliteit die past bij een kantoorlocatie. Nieuwbouw van kantoorruimte op dit type locaties heeft dan ook weinig toekomstperspectief. Het aanbod van kantoorruimte op bedrijventerreinen is fors, met meer dan 30% van het totale aanbod in de provincie.

beleidsopties	
Actie(s) provincie	<ul style="list-style-type: none"> • monitoren van kwalitatieve voorraad en planontwikkeling op niveau van regio en op niveau van locatiekwaliteiten; • afspraken maken met regio's over regionale kwalitatieve prioritering van nieuwe locaties en lopende plannen; • markttechnisch overbodige locaties planologisch blokkeren waar mogelijk; • planologisch ruimte bieden aan gemeenten om te komen tot kleinschalige en middelgrote kantoorgebouwen, uitdrukkelijk gericht op de lokale behoefte; • gemeenten faciliteren en stimuleren bij het planologisch transformeren van onaantrekkelijke kantoorsegmenten naar andere functies;.
Actie(s) regio/gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • hanteren van een portefeuilleperspectief op toekomstige ontwikkelingslocaties • kiezen voor afronding van aantrekkelijke bestaande locaties ten koste van nieuwe locaties; • schrappen van plannen in segmenten waar de planvoorraad hoger is dan de vraag. • Incidenteel planruimte bieden aan locaties die markttechnisch sterk zijn, om hierdoor de aantrekkelijkheid van de regio te bevorderen. • Keuzes over het verder brengen van planfasen koppelen aan regionale/provinciale toestemming, niet alleen de instemming van de eigen gemeente raad;

Actie(s) private partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars ontwikkelen nieuwbouw van kantoren hoofdzakelijk in groeigebieden (zie hoofdstuk 4) met een hoog niveau van duurzaamheid en flexibiliteit met het oog op toekomstige nieuwe gebruikers en andere functies. • Ontwikkelaars zijn terughoudend met het ontwikkelen van kantoren in balansgebieden. <p>(Bron: Landelijk Convenant Bedrijventerreinen, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012)</p>
---------------------------	--

3.3 Advies 3: Structureer de markt van bestaande, leegstaande kantoorgebouwen

Aanbod van kantoorruimte verminderen: visie per locatie maken

In de provincie Utrecht is bijna een miljoen m² vvo kantoorruimte beschikbaar. Dat is fors! Als overheid heeft u hier inmiddels al veel aandacht voor. Opties om aanbod/leegstand tegen te gaan zijn sloop, herontwikkeling of transformatie naar bijvoorbeeld woningen. Door de Taskforce Transformatie is hier al uitvoerig onderzoek naar gedaan. Echter, ook het verminderen van plancapaciteit draagt bij aan het aantrekkelijker houden van de bestaande voorraad (zie ook advies 1). Wanneer marktpartijen zelf kansen zien om verouderd vastgoed te renoveren of uit de markt te nemen en om te zetten naar andere functies stimuleert u dat. Op locaties waar de leegstand een serieus gebiedsprobleem wordt, volstaat een reactieve houding van de overheid niet meer en is een actieve aanpak noodzaak. In het volgende hoofdstuk is per regio voor elke kantoorlocatie een indeling gemaakt in gebiedstype, hierin worden een viertal gebieden onderscheiden:

- *Groeigebieden*: uitbreiding van de voorraad is nog mogelijk;
- *Balansgebieden*: consolidatie en verduurzaming van de voorraad;
- *Beperkingsgebieden*: voorraad zal moeten krimpen, voornamelijk door sloop;
- *Transformatiegebieden*: integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s).

Dit sluit aan bij de gebiedsindeling uit het landelijk 'Convenant Aanpak Leegstand Kantoren'. Het verder uitwerken van de aanpak per gebied, om zo aantrekkelijke kantoorlocaties te behouden in de provincie verdient verdere aandacht in de toekomst.

Geen probleemeigenaar worden maar naar oplossingen zoeken

Als sprake is van leegstand dan ontstaat onder bestuurders soms de neiging om als overheid direct te willen investeren in het oplossen van maatschappelijk ongewenste leegstand. In het geval van leegstaande kantoorruimte is deze strategie in de praktijk niet wenselijk en praktisch gezien onbetaalbaar gezien de gemiddelde boekwaarde van circa € 1.400 per m² bvo (voor leegstaande kantoren in de provincie Utrecht). De provincie Utrecht, maar ook de gemeenten in de provincie, zijn echter geen probleemeigenaar van panden die geheel of gedeeltelijk leegstaan. Bovendien blijven de panden onder de huidige marktomstandigheden vanuit financiële overwegingen in de portefeuillestrategie bij beleggingsfondsen een hoge kunstmatige boekwaarde houden. Het is daarom zeer onverstandig om tegen hoge 'theoretische' boekwaarden als overheid te investeren in het leegstaande vastgoed¹, anders dan het wegnemen van barrières voor herontwikkeling en/of transformatie en/of sloop. Belangrijkste taak voor betrokken overheden is indirect te investeren in bestaande kantoren. Interesse tonen in de locaties, de eigenaren en de situatie. Weten wat er speelt. Hoe erg is het nu eigenlijk echt met die leegstand en om welke plekken en gebouwen gaat het?

Onttrekkingen van panden noodzakelijk om voorraad op 'gezond' peil te houden

Het toevoegen van nieuwe kantoorruimte leidt 'slechts' voor een deel tot toename van de voorraad. Een aanzienlijk deel van de behoefte bestaat immers ook uit vervangingsvraag. Vervangingsvraag zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad. De panden die 'vervangen' worden, moeten uiteindelijk uit de markt worden genomen. Dit kan door transformatie of herontwikkeling ('vernieuwbouw'), maar ook door de panden simpelweg te slopen. Wanneer niet wordt gekozen voor het onttrekken van panden aan de voorraad, neemt de voorraad toe, maar ook het beschikbaar aanbod / de leegstand. Dit is niet wenselijk, zo concludeerden we eerder al. Provincie, in samenwerking met regio en gemeenten, moeten hier meer aandacht voor hebben. Ook onttrekkingen zorgen immers voor een gezondere kantorenmarkt. Met uw provinciale ruimtelijke instrumentarium kunt u dit realiseren (zie voorbeelden onder 'beleidsopties' hieronder).

¹ Dit betekent ook dat het hanteren van een zogenaamd 'sloopfonds' als oplossing voor de afname van de voorraad (en het aanbod/leegstand) voor de provincie Utrecht en gemeenten pas interessant is, wanneer voor leegstaande kantoorpanden ook een realistische (marktconforme) boekwaarde wordt gehanteerd (en de boekwaarde van leegstaande panden dus niet kunstmatig hoog worden gehouden).

Overweeg het toepassen van de saldobenadering (1 m² bijbouwen = 1 m² slopen)

Een mogelijkheid die de provincie Utrecht en haar partners kan overwegen is om de 'saldobenadering' toe te passen. Deze benadering baseert de keuze voor nieuw vastgoed op het saldo van positieve en negatieve effecten op de duurzaamheid van de gehele bouwvoorraad in een gemeente. Of, voordat een nieuw kantoor wordt ontwikkeld, moeten eerst de mogelijkheden voor herontwikkeling van de bestaande voorraad worden nagegaan (dit sluit goed aan op de benadering vanuit de ladder van duurzame verstedelijking). De toevoeging van nieuwe kantoren vergt een extra beslag op de toch al schaarse ruimte in de provincie en vergroot de leegstand van de bestaande voorraad. Vanuit de saldobenadering zal daarom de focus liggen op het verduurzamen van bestaande gebouwen. Voor zowel de gemeenten in de provincie Utrecht als voor de marktpartijen die in de provincie actief zijn wordt herontwikkelen van de bestaande opgave dan een belangrijkere opgave.

Een variant is het instrument van overdraagbare ontwikkelingsmogelijkheden (Janssen-Jansen, 2010², Geuting, 2011, landelijk kantoorconvenant, 2012). In algemene vorm gaat het bij dit instrument om het compenseren van afgenomen ontwikkelingsmogelijkheden van eigenaren met bouwmogelijkheden elders. Wanneer momenteel ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe kantoren mogelijk zijn op een plek die niet-gewenst is in een gemeente (bijvoorbeeld door ruimte in het bestemmingsplan), kan met behulp van dit instrument worden gestuurd. Het instrument biedt verder inspiratie voor een objectief verdeelsysteem waarmee een hoeveelheid te ontwikkelen kantoorruimte kan worden verdeeld. Ook biedt het instrument aanknopingspunten voor een 'kantoor-voor-kantoor'-aanpak, waarbij leegstaande kantoren uit de markt moeten worden gehaald voordat nieuwe kantoorontwikkeling kan plaatsvinden (oftewel, 1 m² bijbouwen = 1 m² slopen).

Opgemerkt moet worden dat een saldobenadering als zodanig in de huidige wet- en regelgeving niet kan worden verankerd via het publiekrechtelijk (ruimtelijk) instrumentarium. Daarmee zou een uitwerking van de benadering in de privaatrechtelijke hoek gezocht moeten worden. Overheden hebben daar echter wel een cruciale rol in, aangezien zij via hun publiekrechtelijke instrumentarium en/ of grondposities bepalend zijn voor

² Janssen-Jansen, L. (2010), Ruimte Ruilen, Regionale samenwerking als oplossing voor de aanpak van leegstaande kantoren , final report research funded by the Netherlands Organization for Scientific Research, The Hague: NICIS.

de voor kantoorontwikkeling geboden ruimte en de transformatie van kantoren naar een andere functie. De benadering kan daarom alleen succesvol worden vormgegeven als overheden en marktpartijen goed samenwerken.

Beleidsopties	
Actie(s) provincie	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoren van planreductie; • overweeg gemeenten te bewegen hun bestemmingsplannen te flexibiliseren en werp als provincie zo min mogelijk beperkingen op ten aanzien van transformatie en herontwikkeling van bestaand kantorenvastgoed. • Pilot projecten selecteren om met gemeente en private partijen te komen tot transformatie van structurele kantorenleegstand in speciale gebieden. • Focus op kwaliteit van nieuwe en bestaande kantoorlocaties; • Beschikbaar stellen van kennis, mankracht en middelen voor uitvoering van projecten (dit doet u momenteel met behulp van uw 'wasstraat transformatie'). • Mogelijkheden verkennen van bijvoorbeeld saldobenadering.
Actie(s) regio/gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren van herontwikkeling en onttrekkingen; • Visie / strategie maken voor bestaande kantoorgebieden; • Experimenteren met flexibel bestemmen • Pilotproject starten voor transformatie met private partijen en provincie; • Aanbod scherp in beeld hebben (leegstandsmonitor); • In bestemmingsplannen flexibel zijn in transformatie van kantoorlocaties; • Inzetten op publiekrechtelijke faciliteren van sloop/transformatie/herontwikkeling van bestaande kantoorpanden;
Actie(s) private partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelaars zijn terughoudend met het toevoegen van kantoorlocaties op locaties die niet zijn aangewezen als groeigebied • Ontwikkelaars/beleggers voegen bij voorkeur geen kantoorlocaties toe in beperkingsgebieden en transformatiegebieden. (zie hoofdstuk 4). • Ontwikkelaars/Beleggers ontwikkelen in geval van verplaatsing van een huurder naar nieuwbouw een visie op het gebouw dat wordt achtergelaten. • Beleggers maken concrete transformatieplannen voor panden vanaf 5.000 m² die drie jaar of langer voor meer dan 80% leeg staan. <p>(Bron: Landelijk Convenant Bedrijventerreinen, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012)</p>

3.4 Advies 4: Beperk uw verlies door het schrappen van plannen voor kantoorruimte

Niks doen zorgt voor toename van problematiek op de kantorenmarkt

De kantorenmarkt in de provincie Utrecht is flink ziek! Er is een overcapaciteit aan planvoorraad (met een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch wanneer nieuwbouwbehoefte en plancapaciteit worden geconfronteerd) en een fors beschikbaar aanbod. Wanneer u besluit om nu niks te doen, zullen de problemen op de kantorenmarkt verder toenemen. De voorraad groeit dan fors en het aanbod (en daarmee de leegstand) stijgt explosief. Daarmee daalt ook de waarde van uw kantoorruimtes. Voor de kantorenmarkt, maar ook voor het imago en de economie van de provincie Utrecht, is dit een doemscenario. Wanneer de vergelijking met een patiënt (ziek) wordt gemaakt, kan gesteld worden dat wanneer u nu niks doet, de kans op herstel nihil is. Het schrappen van plannen en kiezen voor de meest toekomstbestendige locaties is het beste medicijn voor herstel voor de kantorenmarkt van de provincie Utrecht, zo adviseerden we u ook hierboven. Hiermee maakt u mogelijk flinke kosten voor het afboeken van bestaande grondexploitaties, maar beperkt u het verlies in vergelijking tot wanneer u niks doet (en tevens renteverlies heeft). Ook private partijen zijn echter aan zet. Circa een kwart van de bestaande voorraad aan kantoorruimte is afgeboekt naar een marktconforme en realistische prijs. Dat betekent dat het merendeel nog voor te hoge bedragen in de boeken staat. Dit vraagt om actie. Zo kan de toename van de leegstand tegen worden gegaan en herontwikkeling/transformatie mogelijk worden gemaakt.

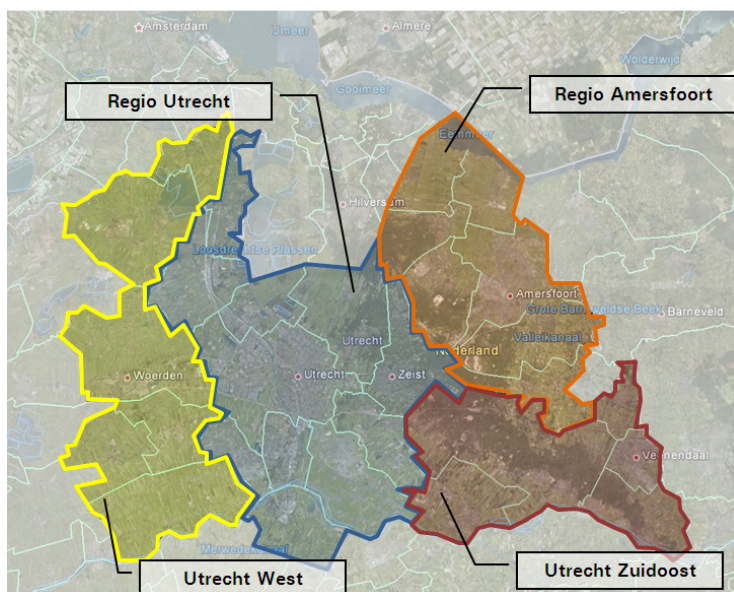
Keuzes maken helpt ook beleggers met gericht investeren (overheid ook rol naast eigenaren)

Door als overheid (provincie, regio en gemeenten) scherpe keuzes te maken in uw planvoorraad en een selecte hoeveelheid locaties voor ontwikkeling van kantoorruimte aan te wijzen, geeft u sturing aan de markt. U pakt uw regierol op. Daarmee sluit u aan bij de wensen van de markt, maar helpt u ook beleggers met het gericht investeren in locaties. Het ontwikkelen van een selecte hoeveelheid sterke kantoorlocaties heeft meer succes dan gokken op meerdere paarden, zo is de ervaring.

Beleidsopties	
Actie(s) provincie	<ul style="list-style-type: none"> • Nadere analyse van lopende grondexploitaties (grex) opstellen om verlies beter in beeld te brengen • Met gemeenten en regio's afspreken dat schrappen van grexen regionaal afgestemd moet worden en dat er voor de zomer van 2013 een voorstel moet liggen. • Urgentie van financieel schrappen van grexen laten zien, • Samen met private partij en gemeente één planschade claim aanvechten bij schrappen van bestemming om bij te dragen aan jurisprudentie rond dit thema
Actie(s) regio/gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • Schrappen van de markttechnisch minst aantrekkelijke kantorengrexen. • Subregionale vereveningsarrangementen verkennen (bijvoorbeeld verevenen van gemaakte kosten of standaardnormaal pro rato meedelen in opbrengsten en kosten van kantoorontwikkeling);
Actie(s) private partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedfinanciers achten het terugdringen van de kantorenleegstand noodzakelijk en onderschrijven een regionale aanpak om vraag en aanbod in balans te laten komen. • Vastgoedfinanciers nemen hun verantwoordelijk vanuit hun rol als financier. De afgelopen jaren hebben zij forse voorzieningen moeten nemen en niet uit te sluiten is dat zij dit de komende jaren op meer vastgoedfinanciering moeten nemen. • Vastgoedfinanciers onderschrijven het belang van herontwikkeling en/of verduurzaming van de kantorenvoorraad en staan positief tegenover plannen van eigenaren tot transformatie van kantoren op leegstandslocaties. <p>(Bron: Landelijk Convenant Bedrijventerreinen, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012)</p>

4. ADVIEZEN EN CONCLUSIES PER KANTOORREGIO IN PROVINCIE UTRECHT

Op basis van een markttechnische en onafhankelijke beoordeling door Stec Groep (zaken als grondposities, afspraken met partijen, benodigde investeringen en planstatus zijn buiten beschouwing gelaten) worden de ontwikkelingslocaties in dit hoofdstuk per regio beoordeeld. De EER's en locatiebeoordelingen gelden hierbij als input. Er wordt op regionale schaal gekeken naar de verhouding tussen vraag en aanbod per locatietype. Let op: de periode tot 2030 wordt hierbij als maatstaaf gebruikt; dit sluit in praktijk vaak niet aan bij de huidige fasering van de locaties en heeft dus zeker gevolgen voor de grondexploitaties van de ontwikkelingslocaties. Daarnaast worden in dit hoofdstuk per regio de bestaande kantoorlocaties ingedeeld volgens de gebiedsaanduiding uit het landelijk 'Convenant Aanpak Leegstand Kantoren'. Hiermee wordt de toekomstpotentie per locatie aangeduid; als onderlegger zijn hiervoor de EER's en locatiebeoordelingen gebruikt.



4.1 Regio Amersfoort: zet vooral in op minder kantoorruimte langs de snelweg A-28...

Plannen voor toevoegen van meer dan 230.000 m² bvo: fors overaanbod tot 2020 en ook te veel tot 2030
In de regio Amersfoort zijn plannen voor het toevoegen van meer dan 230.000 m² bvo kantoorruimte. Het merendeel van deze plancapaciteit is terug te vinden in en nabij het Stationsgebied van Amersfoort en langs de snelweg A-28 (Podium en de locaties in Leusden). Al met al is deze plancapaciteit meer dan de nieuwbouwbehoefte van de regio, zowel tot 2020 als tot 2030. Tot 2020 heeft de regio behoefte aan een toevoeging van circa 100.000 m² bvo kantoorruimte, voor de periode 2012-2030 van circa 215.000 m² bvo.

Tabel 2: plancapaciteit kantoorruimte in regio Amersfoort, in m² bvo

gemeente	locatie	adres	omvang	locatietype
Amersfoort	Trapezium	Amsterdamseweg	70.000	centrum/stationsgebied
Amersfoort	Eemcenter	Columbusplein	16.000	centrum/stationsgebied
Amersfoort	Podium Opstal Noord	Vathorst	40.000	snelweg/OV-knooppunt
Amersfoort	Podium Opstal Zuid	Vathorst	55.000	snelweg/OV-knooppunt
Amersfoort	Stadskantoorgebouw / De Stadsring	Stadsring / Utrechtseweg	2.700	centrum/stationsgebied
Leusden	De Plantage	Groene Zoom	8.000	snelweg/overig
Leusden	Princenhof	Lariksbaan	30.000	Snelweg
Leusden	Buitenplaats	Randweg/Spieghelweg	10.500	snelweg/overig
Totaal			232.200	

Bron: BCI, 2011; visie werklocaties Amersfoort (2011); Bewerking: Stec Groep, 2012

Centrum/stationsgebied: kies voor schrappen van meters en meer kleinschalige panden

Amersfoort heeft een voor kantoren aantrekkelijk centrum en stationsgebied. Beide locaties scoren bovengemiddeld in de economische effectrapportages. Voor Amersfoort Centrum heeft dit vooral te maken met de toename van werkgelegenheid en vestigingen in combinatie met de multifunctionaliteit. Het Stationsgebied kent modern vastgoed, grote gebruikers en een uitstekende bereikbaarheid. De gemeente Amersfoort heeft plannen voor het toevoegen van bijna 90.000 m² bvo kantoorruimte nabij het Stationsgebied (Trapezium en Eemcenter). Dit is meer dan de verwachte nieuwbouwbehoefte op stationslocaties in Amersfoort tot 2030 van circa 75.000 m² bvo. Het schrappen van plancapaciteit, door

het ontwikkelen van minder meters en mogelijk ook meer kleinschalige kantoorpanden, in combinatie met het aanpassen van de fasering (langere uitgifteperiode tot 2030), is hier aan te raden. De gemeente Amersfoort heeft met het uitstellen van de plannen voor de locatie Trapezium al (enigszins) op ingespeeld. Zo kan het Stationsgebied meer dan voldoende voorzien in de behoefte van de eindgebruiker.



Veel te veel plannen voor kantoorruimte langs de snelweg A-28

In totaal zijn er in de regio Amersfoort voor meer dan 140.000 m² bvo aan plannen voor kantoren langs of nabij de snelweg A-28. Dat is aanzienlijk meer dan de behoefte voor kantoorruimte langs snelwegen in deze regio van in totaal circa 85.000 m² bvo tot 2030 op snelweg én ov-knooppuntlocaties (de locatie Podium in Amersfoort is naast een snelweglocatie door de goede ov-bereikbaarheid ook interessant voor gebruikers die voorkeur hebben voor een ov-knooppuntlocatie).

Kies voor minder meters op de locatie Podium...

De gemeente Amersfoort heeft ruim 95.000 m² bvo kantoorruimte gepland op de locatie Podium, langs de snelweg A-28 en op loopafstand van station Amersfoort-Vathorst. Inmiddels is hier een tweetal moderne kantoorgebouwen gerealiseerd. Op basis van de nieuwbouwbehoefte in de regio en het aandeel van Amersfoort hierin, schatten we in dat inzetten op het ontwikkelen van circa 50.000 m² bvo tot 2030 voor snelweglocaties en ov-knooppuntlocaties in Amersfoort realistisch is. Dat is aanzienlijk minder dan de huidige planvoorraad. De locatie Podium scoort goed in de EER (top 10). De werkgelegenheid en vestigingen zijn toegenomen, wat niet vreemd is voor een ontwikkelingslocaties, maar ook de bereikbaarheid (per ov en auto) is goed. De planvoorraad voor de locatie is echter te fors. Dit vergt aanpassingen.

..., ontwikkel ook minder meters langs de snelweg in Leusden

Snelweglocaties zijn goed voor 15% tot 20% van de nieuwbouwvraag in de gemeente Leusden, dit komt neer op iets minder dan 15.000 tot 20.000 m² bvo tot 2030. Voor Leusden betekent dit dat schrappen in de plancapaciteit noodzakelijk is om te komen tot een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod. In Leusden is een tweetal locaties, De Plantage en Buitenplaats, geschikt voor kleinschalige kantoorruimte (in combinatie met woon-werk eenheden). Dit past prima bij de aard en schaal van de Leusdense kantoorgebruiker. Al met



al is de totale plancapaciteit van 18.500 m² bvo op deze plek fors. De plannen voor het toevoegen van 30.000 m² bvo op de locatie Princenhof zorgen daarbij voor een extra overcapaciteit in de gemeente. Ook in de EER scoort deze locatie matig; de werkgelegenheid en het aantal vestigingen op deze plek zijn gedaald, het aanbod is toegenomen en er zijn weinig eindgebruikers naar deze locatie verhuisd (inkomende verhuisbewegingen). Ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes

op deze plek lijkt weinig kansrijk voor een succesvolle versterking van de economie op deze plek. Overweeg daarom ook te kiezen voor aanzienlijk minder meter op de locatie Princenhof.

Zet meer in op kleinschalige kantoorruimte in de woonwijk

In de regio Amersfoort zijn vooralsnog geen plannen bekend voor het ontwikkelen van kantoorruimte in de woonwijk. Juist in deze regio past dit goed (mede door de groei van het aantal kleine bedrijven en ZZP'ers in Amersfoort en omstreken). In de visie werklocaties van de gemeente Amersfoort wordt ingezet op functiemenging. Kantoren in de wijk passen hier goed bij.

4.2 ...en kies vooral voor het in balans houden van de bestaande voorraad

Bovengemiddeld aanbod van kantoorruimte beschikbaar in regio Amersfoort

In tabel 3 wordt een overzicht gemaakt van de bestaande kantoorlocaties in de regio Amersfoort. De regio Amersfoort beschikt over een totaal aanbod van meer dan 210.000 m² vvo, circa 17% van de totale voorraad in de regio (van circa 1,24 miljoen m² vvo). Zo'n 70% van deze voorraad vinden we terug op de formele kantoorlocaties in onderstaande tabel.

Tabel 3: bestaande kantoorlocaties in regio Amersfoort naar gebiedstype (voorraad en aanbod in m² vvo, verhouding tussen aanbod en voorraad in %)

gemeente	locatie	Voorraad	Aanbod	%	Type gebied ³
Amersfoort	Amersfoort Centrum	125.190	16.710	13%	Balans
	Bergkwartier	16.130	2.665	17%	Balans
	Calveen	66.835	16.035	24%	Balans
	De Brand	17.370	9.440	54%	Balans / Beperking
	De Hoef - Noordoost	69.915	11.875	17%	Balans
	De Hoef - Zuidwest	152.930	40.110	26%	Balans / Transformatie
	Oliemolenkwartier	8.620	1.970	23%	Groei
	Podium	19.750	0	0%	Groei
	Stationsgebied	265.880	27.800	10%	Groei
Leusden	De Horst	77.305	30.170	39%	Balans / Beperking
	Ruigenveld / Speelkamp	12.275	2.250	18%	Balans
	Princenhof	44.170	1.655	4%	Balans / Beperking

Bron: Stec Groep, 2012; Bak, 2012;

Vooraf inzetten op consolideren en beperken van de voorraad kantoorruimte

In tabel 3 zijn de bestaande kantoorlocaties in de regio ingedeeld volgens de gebiedsaanduiding uit het landelijk 'Convenant Aanpak Leegstand Kantoren'. Voor het merendeel (9) van de gebieden geldt dat het consolideren en verduurzamen van de voorraad (balansgebied) of het beperken / inkrimpen de voorkeur heeft. Slechts voor een drietal locaties geldt, in lijn met de vorige paragraaf, dat inzetten op uitbreiding van de voorraad (groei) enigszins kansrijk is (zie ook paragraaf 4.1).

Keuzes voor slechts enkele groeigebieden in Amersfoort

De gemeente Amersfoort richt zich voor het ontwikkelen van nieuwe kantoren sterk op het stationsmilieu (Stationsgebied en Oliemolenkwartier) en de snelweglocatie Podium. In het vorige advies gingen we hier al op in. Voor de bestaande locaties in het centrum of nabij het station (Amersfoort Centrum en Bergkwartier)

³ Zie ook advies 3, paragraaf 3.3

adviseren we in te zetten op consolideren en verduurzamen van de bestaande voorraad. Toevoegen van nieuwe meters is op deze plekken niet of slechts in zeer beperkte mate noodzakelijk, zo schatten we in. Het aantrekkelijk houden van bestaande panden en omgeving verdient de aandacht. Ditzelfde geldt ook voor de snelweglocaties Calveen en De Brand. Calveen is een multifunctioneel gebied, met horeca, perifere detailhandel en bedrijfsruimte. De kantoren zijn weliswaar modern, maar door de verspreide ligging en mix van functies heeft de locatie veelal niet de uitstraling die de moderne kantoorgebruiker wenst. De Brand is een sterk monofunctionele locatie met zichtlocaties vanaf de snelweg A-1; de locatie kent flinke leegstand, bijna de helft van de panden is beschikbaar. Voor zowel Calveen als De Brand zou op lange termijn sloop/herbestemmen een mogelijke optie kunnen zijn. Voor de locatie De Hoef - Zuidwest zijn momenteel eerste plannen voor transformatie van een kantoorpand. De locatie heeft een fors aanbod (meer dan 25%); het vastgoed op deze locatie is kwalitatief redelijk tot goed; investeren in kwaliteit (en bijvoorbeeld ombouwen in kleinere units / business centers) kan voor enkele panden een optie zijn, maar op termijn mogelijk ook beperken van de voorraad door sloop.

Leusden vooral inzetten op minder meters en herontwikkeling

De drie kantoorlocaties in Leusden langs de snelweg hebben gezamenlijk een beschikbaar aanbod van kantoorruimte van bijna 35.000 m² vvo (zo'n 25% van de totale voorraad). Het betreft veelal (middel)grote kantoorpanden (Princenhof en De Horst) en enkele kleinschalige panden (Speelkamp). In dit gebied zijn al plannen voor ontwikkeling van nieuwe (veelal kleinschalige) kantoorruimte op de locatie van de voormalige Bankgirocentrale en de directe omgeving hiervan (zie ook 4.1). Voor de locatie Princenhof en De Horst raden we aan vooral in te zetten op het in balans houden van de voorraad en in het geval van structurele leegstand het op termijn verkennen van de mogelijkheden voor sloop en/of transformatie. Daarmee zijn deze locaties grotendeels vergelijkbaar met De Hoef (qua profiel en uitstraling). De Speelkamp bestaat uit meer kleinschalige kantoorpanden, dit type panden heeft meer potentie in Leusden. Het in balans houden en verduurzamen van deze locatie heeft de voorkeur.

4.3 Regio Utrecht: kies voor minder meters langs de A-2 en schrap plancapaciteit in de gemeenten rondom Utrecht...

Plannen voor toevoegen van circa 1 miljoen m² bvo kantoorruimte: meer dan twee keer de nieuwbouwbehoefte tot 2020

De regio Utrecht heeft, met een voorraad van meer dan 4,5 miljoen m² vvo, de grootste kantorenvorraad van de provincie Utrecht. Tegelijkertijd heeft deze regio ook de meeste plannen voor toevoeging van nieuwe kantormeters. In totaal gaat het om een plancapaciteit van meer dan 1 miljoen m² bvo (zie tabel 4). Dit is fors meer dan de nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte in de regio. Tot 2020 heeft de regio Utrecht behoefte aan het toevoegen van circa 450.000 m² bvo nieuwe kantoorruimte. Voor de totale periode tot 2030 gaat het om een toevoeging van circa 830.000 m² bvo. Ook dat is minder dan de plancapaciteit in de regio. Dit vraagt om scherpe keuzes in de regio.

Tabel 4: plancapaciteit kantoorruimte in regio Utrecht, in m² bvo

gemeente	locatie	adres	totale omvang	locatietype
Houten	De Koppeling	Koppeling	22.400	kantoren in de woonwijk
Houten	Loerik VI	Beusichemseweg	20.000	kantoren in de woonwijk
Houten	Stationsgebied	Spoorhaag	29.200	centrum/stationsgebied
Stichtse Vecht	Kantorenpark A2	Floraweg	25.000	snelweg
Stichtse Vecht	De Breukelerwaard	De Corridor (rotonde)	36.800 ⁴	snelweg/ov-knooppunt
Nieuwegein	Parklaan/Overige fasen	Kelvinbaan	27.000	kantoren op bedrijventerrein
Nieuwegein	Villa Marconi	Marconibaan	2.400	kantoren op bedrijventerrein
Nieuwegein	Merwestein	Meentwal	6.519	kantoren in de woonwijk
Nieuwegein	Binnenstad	Binnenstad	135.000	centrum/stationsgebied
Utrecht	Stadskantoor	Jaarbeursplein	65.000	centrum/stationsgebied
Utrecht	Aurora	Jaarbeursplein	25.000	centrum/stationsgebied
Utrecht	Noordgebouw	Stationstraat	6.000	centrum/stationsgebied
Utrecht	Stationsgebied	‘Spoorstrook CS’	54.000	centrum/stationsgebied

⁴ Er is op Breukelerwaard (De Corridor) op twee kavels ruimte voor ontwikkeling van in totaal 16.800 m² bvo, inclusief een extra plancapaciteit van 20.000 m² bvo

Utrecht	Jaarbeurspleingebouw	Jaarbeursplein	50.000	centrum/stationsgebied
Utrecht	WTC	Jaarbeursplein	10.000	centrum/stationsgebied
Utrecht	In het Noorderlicht	Oudenoord	1.500	kantoren in de woonwijk
Utrecht	Papendorp	De Taats- Noord	90.000	snelweg
Utrecht	Papendorp	De Taats- Zuid	50.000	snelweg
Utrecht	Papendorp ⁵	N1	2.450	snelweg
Utrecht	Papendorp	N15B	1.750	snelweg
Utrecht	Papendorp	N13	3.500	snelweg
Utrecht	Papendorp ⁶	N15A	2.500	snelweg
Utrecht	Papendorp, Triple Q	Janssoniuslaan	6.000	snelweg
Utrecht	Hotel, kantoor & leisure	Winthontlaan 4-6	900	snelweg
Utrecht	Oudenrijn	Stroomweg	30.000	kantoren op bedrijventerrein
Utrecht	LRC	A2, Station LRC	90.000	ov-knooppuntlocatie
Utrecht	LRC	A2, Station LRC	140.000	ov-knooppuntlocatie
Utrecht	LRC	Leidsche Rijn Centrum	8.950	ov-knooppuntlocatie
Utrecht	Leidsche Rijn, Hoge Weide	A2	15.000	kantoren op bedrijventerrein
Utrecht	Atrium	Oudenrijn	5.000	kantoren op bedrijventerrein
Utrecht	Wetering Zuid	Leidsche Rijn	12.000	kantoren op bedrijventerrein
Vianen	Clarissenhof/Langeweg	Clarissenhof	1.300	snelweg
Zeist / UH	Stationsgebied Driebergen-Zeist	Stationsgebied	30.000	ov-knooppuntlocatie
Totaal			1.005.169	

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

Zet in Houten en Nieuwegein in op kantoorometers in het centrum/stationsmilieu, maar kies voor flinke afname van de planvoorraad

Nieuwegein en Houten hebben gezamenlijk een plancapaciteit van meer dan 240.000 m² bvo. Daarmee hebben beide gemeenten een aandeel van iets meer dan 25% in de totale plancapaciteit in de regio. Samen hebben de gemeenten een aandeel van circa 17% in de totale kantorenvoorraad van de regio, maar tegelijkertijd ook een aandeel van 30% in het totaal beschikbare aanbod in de regio. Dit zet een rem op het

⁵ Voor ontwikkeling van een kantoorachtig pand met 70% kantoorruimte en 30% bedrijfsruimte.

⁶ Voor ontwikkeling van een kantoorachtig pand met 70% kantoorruimte en 30% bedrijfsruimte.

toevoegen van meer vierkante meters kantoorruimte. Voor beide gemeenten geldt dat we aanraden om scherpe keuzes te maken in de plancapaciteit.



Nieuwegein zet vol in op binnenstad, maar ook daar nog te veel meters...

In de kantorenvisie van Nieuwegein is gekozen voor het ontwikkelen van slechts een locatie: de binnenstad van Nieuwegein. De gemeente kiest er voor om op de overige locaties geen kantoorruimte te ontwikkelen. Dit sluit goed aan bij de belangrijkste aanbevelingen voor de gemeente Nieuwegein: schrappen van meters en alleen kiezen voor ontwikkelen van het centrummilieu. Dit betekent ook dat we aanraden om niet te kiezen voor kantoorontwikkeling op de Parklaan (27.000 m²), Villa Marconi (2.400 m² bvo) en op Merwestein (6.519 m² bvo).

Voor deze laatste locatie zijn overigens al plannen voor een mogelijke andere invulling. De binnenstad van Nieuwegein scoort in de EER ondergemiddeld: werkgelegenheid en vestigingen zijn afgenomen, bedrijven zijn verhuisd naar elders en ook de kwaliteit van de huidige panden is matig. Echter, gezien de plannen voor (her)ontwikkeling van de gemeente, is de verwachting dat op termijn deze locatie zeker hoger gaat scoren. De multifunctionaliteit in combinatie met de goede autobereikbaarheid van het centrum is aantrekkelijk. Echter, ook voor de binnenstad van Nieuwegein geldt dat de totale planvoorraad van 135.000 m² bvo relatief hoog is. In de gemeente Nieuwegein is tot 2030 behoefte aan zo'n 70.000 m² bvo kantoorruimte, schatten we in⁷. Dit betekent dat we aanraden om ook in het centrummilieu in Nieuwegein veel meters te schrappen.

Houten is ambitieus en wil ruim 35% aan de huidige voorraad toevoegen

Houten heeft een aanzienlijk kleinere kantorenvoorraad dan Nieuwegein (met circa 250.000 m² bvo minder dan 50%), maar heeft een flink aantal plannen voor ontwikkeling van kantoorruimte. In totaal beschikt de gemeente over een plancapaciteit van meer dan 70.000 m² bvo. Oftewel, een toevoeging van iets minder

⁷ Let op: wanneer de nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte voor Nieuwegein puur op lokale schaal wordt berekend, inclusief correctie van het aanbod, komen we tot een negatieve behoefte door het forse aanbod in de gemeente (32% van de kantorenvoorraad). Dit betekent dat de transformatie/sloopopgave in Nieuwegein de komende jaren fors moet zijn, om te komen tot een gezonde kantorenmarkt.

dan 30% bovenop de bestaande voorraad. Dat is veel, ook gezien het feit dat circa 18% van de totale voorraad beschikbaar is als aanbod. Houten heeft tot 2030 een nieuwbouwbehoefte van iets meer dan 30.000 m² bvo. Dat is ruim twee keer minder dan de totale plancapaciteit in de gemeente.

Zowel de locatie centrum/stationsgebied als Loerik VI & De Koppeling scoren bovengemiddeld in de EER. Het stationsgebied scoort met name goed op verhuisbewegingen (intern en van buiten), de ontwikkeling van banen en vestigingen en financiën. Loerik VI & De Koppeling scoort iets bovengemiddeld, vooral op marktdynamiek en gebiedskwaliteit. Al met al lijkt inzetten op ontwikkeling van het centrum/stationsgebied vanuit marktperspectief het meest aantrekkelijk, vooral vanuit het perspectief dat dit gebied multifunctioneel en goed bereikbaar is per openbaar vervoer (trein).



Echter, de plannen voor het centrum/stationsgebied in Houten zijn nog in ideefase. Het betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie (die momenteel al bovengemiddeld scoort in de EER) op lange termijn (na 2020). Vanuit dit perspectief lijkt ontwikkeling van Loerik VI & De Koppeling meer aantrekkelijk. Daarbij komt ook dat deze locatie direct beschikbaar is. De plannen voor Loerik VI & De Koppeling (gezamenlijk meer dan 40.000 m² bvo) zijn voor Houten, in vergelijking tot de marktbehoefte, echter nog steeds meer dan de lokale behoefte. We raden aan om te snijden in de plannen en te kiezen voor minder meters op deze plek. Een invulling met moderne, kleinschalige kantoorpanden (zoals de plannen voor Villa Rotonda op de locatie De Koppeling) verdient de voorkeur. Ook een mix van functies, die versterkend werken voor de kantooromgeving, zoals horeca en leisure functies (zoals sport), passen hierbij. Daarnaast moet de routing naar het station duidelijk en eenvoudig zijn.

We zien weinig toekomst in de ontwikkeling van kantoorruimte in de bedrijfsomgeving (zoals de plannen op/nabij bedrijventerrein De Schaft) die ook onderdeel zijn van de totale plancapaciteit voor De Koppeling. Belangrijk is om te realiseren dat kiezen voor Loerik VI & De Koppeling betekent dat niet meer wordt gekozen voor nieuwe kantoorruimtes in het centrum/stationsgebied. Dit maakt de herontwikkeling van dit gebied

vanuit financieel oogpunt mogelijk minder aantrekkelijk (aangezien kantoorruimtes vaak een belangrijk aandeel hebben in exploitaties).

In het algemeen kan geconcludeerd worden dat Houten te ambitieus is. Dit kan resulteren in een forse toename van het aanbod, wanneer toch wordt gekozen voor realisatie van de gehele planvoorraad. We raden voor Houten aan om plannen te schrappen om toekomstige problemen te voorkomen.



Te veel plannen voor kantoorruimtes langs de snelweg A-2

In de regio Utrecht zijn plannen voor bijna 470.000 m² bvo kantoorruimte langs de snelweg A-2, op de locaties Breukelerwaard (Stichtse Vecht), Papendorp en Leidsche Rijn Centrum (Utrecht)⁸. Het betreft hier zowel pure snelweglocaties (Papendorp) als OV-knooppuntlocaties met directe ligging langs de snelweg (Leidsche Rijn Centrum en Breukelerwaard). In totaal is er voor beide locatietypen in de regio Utrecht langs de A-2 naar schatting een behoefte van circa 300.000 m² bvo (zo'n 35% van de totale nieuwbouwbehoefte in de regio Utrecht). Langs de A-2 vinden we nagenoeg alle planontwikkeling langs de snelweg. Afgezien van Papendorp, dat ook deels langs de A-12 ligt, is er langs de A-12 weinig tot geen (aantrekkelijke) planontwikkeling voor kantoren. Echter, ook voor de locaties langs de A-2 geldt dat er fors meer plancapaciteit dan behoefte bestaat. Dit vraagt om keuzes tussen plannen en het schrappen van meters.



Kies voor minder plancapaciteit langs de snelweg A-2 in Stichtse Vecht

Op de snelweglocatie Breukelerwaard is ruimte voor ontwikkeling van in totaal 16.800 m² bvo kantoorruimte op twee kavels nabij de afrit van de A-2, grenzend aan de rotonde. Deze twee kavels hebben gezamenlijk een extra (zachte) plancapaciteit van 20.000 m² bvo. Op basis van het aandeel van Stichtse Vecht in de totale kantorenvorraad (van iets minder dan 5%) in de regio Utrecht adviseren we om alleen te kiezen voor ontwikkeling van de oorspronkelijke plancapaciteit van 16.800 m²

⁸ De locatie Papendorp ligt overigens in de oksel van A-2 en A-12.

bvo op deze locatie (Breukelerwaard, De Corridor). De extra plancapaciteit van 20.000 m² bvo op deze twee kavels is aanzienlijk meer dan de behoefte (die met iets minder dan 15.000 m² bvo tot 2030 voor een snelweg/ov-knooppuntlocatie in Stichtse Vecht zelfs iets onder de totale omvang van de beoogde plancapaciteit ligt). De locatie Breukelerwaard scoort bovengemiddeld in de EER, daarnaast zien we potentie in de beide kavels door de directe ligging bij de afrit van de A-2 (zichtlocatie) en de loopafstand van station Breukelen. Voor de locatie Kantorenpark A2 / Het Kwadrant (25.000 m² bvo) in de gemeente Stichtse Vecht zien we weinig toekomst. Deze ontwikkelingslocatie is minder aantrekkelijk dan de locatie bij de rotonde; ontwikkelen van beide plekken zorgt voor een overaanbod aan locaties bij de snelweg in de gemeente.



Papendorp afmaken en plancapaciteit Leidsche Rijn Centrum beperken

Doordat naast Papendorp nu ook de locatie Leidsche Rijn Centrum wordt ontwikkeld (mede door de komst van Cap Gemini), beschikt de regio Utrecht over twee locaties met een enigszins vergelijkbaar profiel. Beide locaties liggen langs de snelweg A-2 en zijn geschikt voor middelgrote kantoorgebruikers. Het voordeel van Leidsche Rijn Centrum is dat deze locatie een betere OV-bereikbaarheid krijgt en straks beschikt over meer voorzieningen. De locatie is daardoor multifunctioneel en levendig. Daar staat tegenover dat op Papendorp al veel bestaande gebruikers (van

naam) gevestigd zijn en deze locatie daardoor meer massa heeft. Door de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum heeft Papendorp nu forse concurrentie. Dat is geen wenselijke situatie. Het risico dat Papendorp versneld verpaupert is aanwezig.

Het afmaken en versterken van *Papendorp* heeft daarom eerste prioriteit. Deze locatie scoort bovengemiddeld in de EER, met name op het gebied van werkgelegenheid, aantal vestigingen en toegevoegde waarde voor gemeente en regio. Papendorp is daarmee ook vanuit sociaal-economisch oogpunt een belangrijke plek voor de regio. Tot 2030 is in de regio Utrecht behoefte aan iets meer dan 250.000 m² bvo langs de A-2 in de gemeente Utrecht (exclusief de 20.000 m² bvo in Stichtse Vecht). De ontwikkeling van Papendorp, met een resterende plancapaciteit van iets meer dan 160.000 m² bvo, past hier goed in. Dit betekent wel dat de fasering van deze ontwikkeling moet worden aangepast (verlengd tot 2030). Daarnaast moet kritisch gekeken worden naar de omvang van panden (naast middelgroot en groot ook ruimte voor

kleinschalig) en de vraag naar kantoorachtige panden (met 70% kantoorruimte en 30% bedrijfsruimte). De vraag naar het kantoorachtige segment in de regio Utrecht is relatief beperkt, zo schatten we in. Daarnaast kan de locatie Papendorp worden versterkt door te kiezen voor een meer multifunctionele invulling (de komst van een hotel draagt hier aan bij) in combinatie met een aantrekkelijke gebiedsklimaat (met veel en aantrekkelijk groen).

Voor *Leidsche Rijn Centrum* staat in eerste instantie bijna 100.000 m² bvo kantoorruimte in de planning (vastgesteld bestemmingsplan). Deze ontwikkeling past qua vierkante meters net binnen de totale nieuwbouwbehoefte langs de A-2 in Utrecht tot 2030. Met 100.000 m² bvo kan een ov-knooppuntlocatie



met voldoende massa en bestaansrecht worden ontwikkeld. Maar voor de overige 140.000 m² bvo die op deze locatie in de pijplijn zit, is tot 2030 onvoldoende behoefte. Mogelijk kunnen deze meters worden ingevuld met andere functies, zoals wonen of detailhandel/voorzieningen. Op Leidsche Rijn Centrum kan worden ingezet op een kantoormilieu met een verstedelijkte uitstraling. Dat betekent meer geschakelde gebouwen, grotere dichtheden en een mix van functies. Door te kiezen voor een dergelijk profiel, is de locatie voldoende onderscheidend van Papendorp.

Op deze manier kan de concurrentie tussen beide locaties enigszins worden vermeden en kan Utrecht beter inzetten op de ontwikkeling van onderscheidende milieus.

Stationsgebied Utrecht toplocatie met voldoende plancapaciteit tot 2030

Het Stationsgebied van Utrecht is een toplocatie met (inter)nationale allure. Deze locatie kent zeer weinig leegstand, heeft belangrijke kantoorgebruikers en moderne panden. Daarbij is de OV-bereikbaarheid uitstekend en is de locatie sterk multifunctioneel door de aanwezigheid van diverse voorzieningen. De totale plancapaciteit voor het Stationsgebied bedraagt circa 210.000 m² bvo. Dat sluit goed aan bij de nieuwbouwbehoefte voor deze locatie, die we inschatten tussen de 200.000 en 250.000 m² bvo tot 2030 (mede afhankelijk van de bovenregionale aantrekkingskracht van de locatie en de beschikbaarheid van kantoorruimte). Ook de fasering van deze locatie, tot 2030, sluit goed aan bij de planvorming voor het Stationsgebied.

Niet kiezen voor kantoren op bedrijventerreinen in Utrecht: plannen waar mogelijk schrappen

In de gemeente Utrecht is een aantal plannen voor het ontwikkelen van kantoren op bedrijventerreinen. We zijn niet enthousiast over de combinatie van bedrijfsruimte en kantooruimte. Er is voldoende bestaand aanbod op dit type locaties. Nieuwbouw is, mede als gevolg van de matige uitstraling van dergelijke locaties en beperkt toekomstperspectief, niet wenselijk. We raden aan om stevig in te zetten op het schrappen van plannen voor kantoren op bedrijventerreinen.

Plancapaciteit en ontwikkelingen Stationsgebied Driebergen-Zeist actief monitoren

De ontwikkeling van het Stationsgebied Driebergen-Zeist bevat een toevoeging van kantooruimte met maximaal 30.000 m² bvo. Dit is inclusief een reservering voor ontwikkeling van een kantoorpand voor eigen gebruik op landgoed De Reehorst (van circa 12.500 m² bvo). Driebergen-Zeist is een locatie die iets bovengemiddeld scoort in de EER. Deze positieve score komt met name door de uitstekende auto en OV-bereikbaarheid.



De gemeente Zeist en Utrechtse Heuvelrug hebben gezamenlijk een nieuwbouwbehoefte van circa 80.000 m² bvo tot 2030. Normaal gesproken heeft maximaal zo'n 20% van de gebruikers voorkeur voor een ov-knooppuntlocatie, maar, gezien de gunstige ligging van deze locatie nabij de snelweg A-12 (en de beperkte aanwezigheid van snelweglocaties aan de zuidkant van de regio Utrecht), schatten we in dat de nieuwbouwbehoefte al snel zal oplopen naar circa 30% van de totale vraag in beide gemeenten (inclusief mogelijke bovenlokale / bovenregionale vraag). Daarmee komt de behoefte uit op iets minder dan 25.000 m² bvo tot 2030. Dit is iets onder de maximale plancapaciteit voor deze locatie.

Echter, mede gezien het feit dat dit de enige ontwikkelingslocatie in beide gemeenten betreft, de bestaande kantoorgebruikers een sterke lokale binding hebben en reeds een fors deel (circa 12.500 m² bvo) van de plancapaciteit is gereserveerd, raden we aan de plancapaciteit voorwaardelijk te maken aan de daadwerkelijke ontwikkeling van het kantoorpand:

- Wanneer de voorgenomen 12.500 m² bvo volledig voor eigen gebruik worden gerealiseerd, raden we aan kantoorbehoefte te monitoren, maar vooralsnog niet direct over te gaan tot planreductie.
- Wanneer blijkt dat de ontwikkeling van het kantoorpand op landgoed De Reehorst niet doorgaat, dan adviseren we de totale plancapaciteit te heroverwegen naar het uitgangspunt van maximaal circa 30% van de totale behoefte in beide gemeenten (iets minder dan 25.000 m² bvo)

4.4 ...en zet op meerdere plekken in op beperking van de voorraad kantoorruimtes

Circa 15% van de totale voorraad kantoorruimte staat te koop of te huur

De bestaande kantoorlocaties in de regio Utrecht staan in tabel 5. De locaties zijn ingedeeld volgens de gebiedsaanduiding uit het landelijk 'Convenant Aanpak Leegstand Kantoren'. De regio Utrecht beschikt over een totaal aanbod van meer dan 685.000 m² vvo, circa 15% van de totale voorraad in de regio (van circa 4,5 miljoen m² vvo). Zo'n 70% van deze voorraad (en het aanbod) vinden we terug op de formele kantoorlocaties in onderstaande tabel. Dit zijn ook de locaties die zijn beoordeeld in bijlage E.

Tabel 5: bestaande kantoorlocaties in regio Utrecht naar gebiedstype (voorraad en aanbod in m² vvo, verhouding tussen aanbod en voorraad in %)

Gemeente/kern	locatie	voorraad	aanbod	%	Type gebied ⁹
Bunnik	De Twaalf Apostelen	40.500	1.400	3%	Balans
	Kosterijland	31.450	9.210	29%	Balans
De Bilt	Leijenseweg	7.350	845	11%	Balans
	Rembrandtlaan	14.935	1.935	13%	Balans / Groei
Houten	Loerik 6 en Koppeling	55.705	6.985	13%	Balans
	Molenzoom	91.230	21.260	23%	Balans
	Station / Centrum	17.880	2.590	14%	Groei
Nieuwegein	Blokhoeve	7.630	2.310	30%	Transformatie
	Binnenstad	88.105	23.960	27%	Groei / Transformatie
	Merwestein	56.585	14.055	25%	Transformatie
	Muntplein	11.915	3.070	26%	Transformatie

⁹ Zie ook advies 3, paragraaf 3.3

	Plettenburg-West	154.735	52.120	34%	Balans
	Poort van Nieuwegein	27.190	13.340	49%	Balans
	Ringwade	47.800	5.400	11%	Balans
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	17.015	2.800	16%	Groei
	Planetenbaan	59.445	26.385	44%	Beperking / Transformatie
	Station / Bisonspoor	41.950	19.435	46%	Balans / beperking
Utrecht	Galgenwaard	105.710	7.525	7%	Balans
	Kaap Hoorndreef	35.080	4.395	13%	Balans / Transformatie
	Kanaleneiland	197.440	47.245	24%	Balans
	Lage Weide	161.840	32.200	20%	Beperking
	Leidsche Rijn Centrum	22.195	0	0%	Groei
	Lunetten	32.195	0	0%	Balans
	Papendorp	300.565	65.815	22%	Groei
	Rijnsweerd	281.305	49.690	18%	Balans / Transformatie
	Rijnzathe	69.165	26.305	38%	Balans / Beperking
	Stationsgebied	660.870	11.590	2%	Groei
	Utrecht Centrum	173.765	7.290	4%	Balans
	Utrecht Overvecht Station	25.400	2.125	8%	Balans
Vianen	Lage Biezenweg en Sportlaan	31.365	4.040	13%	Balans
	Lange Dreef / Ing. D. S. Tuijnmanweg	64.095	7.525	12%	Balans
Zeist	Laan van Vollenhove	16.500	1.815	11%	Balans
Zeist	Utrechtseweg/ Zeist Centrum	160.810	12.035	7%	Balans
Zeist / Utr. Heuvelrug	Station Driebergen - Zeist	56.965	1.210	2%	Groei

Bron: Stec Groep, 2012; Bak, 2012;

In Utrecht vooral inzetten op balans van bestaande voorraad in combinatie met enkele groeigebieden

De gemeente Utrecht heeft naast de grootste kantorenvoorraad en aanbod van de provincie, ook de meeste kantoorlocaties. Naast de groeigebieden Stationsgebied, Papendorp en Leidsche Rijn Centrum, zie ook vorige paragraaf, zijn er vooral veel balansgebieden in de gemeente. Locaties die qua ligging en dynamiek nog



steeds waardevol zijn voor de gemeente en toekomstpotentie hebben, zoals Galgenwaard, Lunetten, Station Overvecht en Kanaleneiland. Verduurzaming van de voorraad en indien mogelijk herontwikkeling kan op deze locaties (op termijn) noodzakelijk zijn. Dit kan ook enige verdunning van het aantal kantoorlocaties als gevolg hebben. Een aantal locaties komt op termijn in aanmerking voor (gedeeltelijke) transformatie, het betreft vooralsnog Rijsweerd (het voormalige provinciehuis is hier een voorbeeld van) en de Kaap Hoordreef. Beide kantoorlocaties functioneren overigens nog goed. Zeker Rijsweerd is een

snelweglocatie met een strategische ligging en veel grote gebruikers; transformatie van de gehele locatie is dan ook zeker niet aan de orde. Het creëren van een meer dynamisch en multifunctioneel gebied past wel goed. Lage Weide en Rijnzathe zijn bedrijventerreinen waar ook kantoren gevestigd zijn. Lage Weide is weinig aantrekkelijk voor kantoorgebruikers, dit zien we dan ook als een beperkingsgebied. Sloop van kantoorpanden is hier een goede optie. Op Rijnzathe staan relatief nieuwe kantoorpanden (jaren 90), maar er is veel leegstand. Op termijn lijkt sloop (en mogelijke ontwikkeling tot bedrijfsruimte) hier meer aantrekkelijk.

Nieuwegein zet vol in op transformatie en beperking van kantorenvoorraad

Op veel van de kantoorlocaties in Nieuwegein is sprake van een flink aanbod van kantoorruimte. De gemeente heeft voor diverse gebieden verzoeken gekregen voor andere planologische invullingen zoals wonen, zorg, horeca of leisure. De gemeente is bereid alle verzoeken voor deze gebieden positief te willen bekijken. Alleen de omzetting naar detailhandel is volgens de gemeentelijke detailhandelsvisie niet mogelijk. Het is daarbij van belang dat de transformatie -door verbouw of sloop- kwaliteit toevoegt aan het gebied (bron: Visie kantorenlocaties Nieuwegein, 2011). Dit sluit goed aan bij de indeling in tabel 5. De locatie Binnenstad is het enige groeigebied; echter, ook hier past transformatie / sloop van bestaande, verouderde kantoren in het beleid. Voor Merwestein (gebiedsgerichte aanpak), Muntplein en ook Blokhoeve geldt dat een andere invulling van de kantoorpanden wenselijk is. Dit zijn momenteel, maar zeker op middellange termijn, geen sterke kantoorlocaties. Op Rijnhuizen en Poort van Nieuwegein is veel aanbod beschikbaar; Rijnhuizen



is een forse kantoorlocatie met veel middelgrote gebruikers. Deze locatie scoort in de EER ook iets bovengemiddeld. Het behouden en versterken van deze locatie verdient de voorkeur (balans gebied). Poort van Nieuwegein is een probleemlocatie; het aanbod is hier fors, ondanks het relatief moderne vastgoed. Transformatie of sloop ligt niet direct voor de hand; door de gunstige ligging aan de snelweg (en entree vanaf de A-2) heeft deze locatie op termijn mogelijk nog potentie; versterken en mogelijk herontwikkelen van panden (mogelijk in kleinere units) verdient de voorkeur, schatten we in.

Ringwade is een moderne kantoorlocatie langs de A-12, behoud van kwaliteit en gebruikers lijkt hier de meest zinvolle aanpak.

Kies voor beperking van de kantorenvorraad en het herontwikkelen van locaties met potentie

Met Planetenbaan en Station/Bisonspoor beschikt de gemeente Stichtse Vecht over twee locaties die ondergemiddeld scoren in de EER. Het aanbod is op beide locaties fors. Voor de locatie Planetenbaan is het transformeren en mogelijk op langere termijn zelfs slopen van (enkele verouderde) panden het overwegen waard. De locatie Bisonspoor wordt momenteel herontwikkeld. De kantoorpanden worden door de eigenaren zowel van binnen als van buiten flink gerenoveerd (eind 2012 moet dit gereed zijn). Daarmee neemt de kwaliteit van de panden toe. Een enkel pand (zoals Bisonstate) wordt mogelijk ook (deels) gesloopt. De directe omgeving van Bisonspoor krijgt een kwaliteitsimpuls: zo komt er meer groen en een duidelijke looproute vanaf de kantoorpanden naar het station. De locatie Station/Bisonspoor delen we in als balansgebied. Mogelijk dat op termijn, wanneer verhuur van panden uitblijft, ook transformatie een mogelijkheid is. We raden aan om het kavel op de locatie Het Kwadrant dat nog beschikbaar is een andere invulling te geven (zie ook paragraaf 4.3). Breukelerwaard is een (beperkt) groeigebied (zie ook paragraaf 4.3). Stichtse Vecht heeft per saldo nu een te fors aanbod, maar ook een te grote kantorenvorraad.

Overige gemeenten: kantorenvorraad in balans houden en slechts zeer beperkte groei mogelijk

Voor de overige gemeenten, Bunnik, De Bilt, Houten, Vianen en Zeist geldt dat op de bestaande locaties vooral moet worden ingezet op consolidatie van de kantorenvorraad. Behoud van kwaliteit, door verduurzaming en investeringen in panden en de omgeving, heeft de voorkeur. *Bunnik* beschikt over een tweetal snelweglocaties, waarbij voornamelijk op Kosterijland enkele panden beschikbaar zijn. Direct aanleiding voor sloop/transformatie biedt dit nog niet, zo schatten we in. Een kantoorpand op de J.F. Kennedylaan in Bunnik dat al enige tijd (grotendeels) leeg staat, tegenover de Twaalf Apostelen, komt mogelijk wel in aanmerking voor transformatie. In *De Bilt* wordt de locatie Rembrandtlaan herontwikkeld, hierbij is ook ruimte voor kleinschalige kantoorontwikkeling. De locatie Leijenseweg is een kleinschalige kantorencomplex met voldoende uitstraling (balansgebied). In *Houten* adviseren we vooral in te zetten op snijden in plannen (zie ook vorige paragraaf). Dit betekent voor de locatie De Koppeling/Loerik VI (die bovengemiddeld scoort in de EER) consolideren van de voorraad en waar mogelijk ruimte bieden voor andere



type functies op de beschikbare kavels. Alleen het Station/Centrum van Houten is ruimte voor enige groei. Molenzoom is een formele kantoorlocatie in Houten; aanbod is hier met meer dan 20% van de voorraad fors. Het verduurzamen en mogelijk herontwikkelen van panden verdient hier eerste aandacht, voor transformatie/sloop komt deze locatie nog niet in aanmerking schatten we zo in. De snelweglocaties in *Vianen* kennen een ondergemiddelde leegstand en hebben een aantrekkelijke ligging door de nabijheid van twee snelwegen. In de EER scoren de kantoren op De Hagen & De Biezen iets ondergemiddeld.

Behoud van kwaliteit en versterken van de snelweglocaties in Vianen is dan ook een pre. In de gemeente *Zeist* is een relatief ondergemiddeld aanbod van kantoorruimte (minder dan 10%). Voor de locaties betekent dit vooral inzetten op bestaande kwaliteit (balansgebied) en waar nodig panden upgraden. Het Stationsgebied (op gedeeld grondgebied met gemeente Utrechtse Heuvelrug) is een groeigebied (zie ook vorige paragraaf).

4.5 Regio Utrecht West: zet alleen in op ontwikkeling van kantoorruimtes voor de lokale markt...

Plancapaciteit van 40.000 m² bvo sluit kwalitatief onvoldoende aan bij behoefte tot 2030

In de regio Utrecht West is er in de gemeente Woerden ontwikkelingscapaciteit voor kantoorruimte bij het NS Station. Het betreft de locatie Snellerpoort met een capaciteit van 40.000 m² bvo (deze locatie in is particulier eigendom). De nieuwbouwbehoefte tot 2020 in deze regio bedraagt circa 26.000 m² bvo, tot 2030 circa 48.000 m² bvo. Kwantitatief is vraag en aanbod tot 2030 daarmee in evenwicht. Wanneer we kwalitatief kijken, blijkt een overcapaciteit.

Tabel 6: plancapaciteit kantoorruimte in regio Utrecht West, in m² bvo

gemeente	locatie	adres	totale omvang	locatietype
Woerden	Snellerpoort	Beneluxlaan	40.000	ov-knooppuntlocatie

Bron: Stec Groep, 2012;

Zet in op minder meters bij het station van Woerden

In de regio Utrecht West hebben ov-knooppuntlocaties een aandeel van circa 10 tot 20% van de totale nieuwbouwbehoefte. Voor Snellerpoort betekent dit normaal gesproken dat tot 2030 een behoefte van maximaal zo'n 10.000 m² bvo realistisch is. Echter, de gemeente, maar ook de regio, beschikt verder niet over ontwikkelingslocaties voor nieuwe kantoorruimte. Hierdoor kan de behoefte aan nieuwe kantoren op Snellerpoort hoger uitvallen dan op basis van de prognoses kan worden verwacht. Naar schatting gaat het hierbij eerder om zo'n 50% meer behoefte (oftewel circa 15.000 m² bvo in totaal), dan om de volledige plancapaciteit op de locatie. De totale plancapaciteit op deze locatie is dan ook te veel. We adviseren de gemeente om meters te schrappen (indien mogelijk) en vooral in te zetten op kleinschalige kantoorontwikkeling (kantoorvilla's). Juist in dit marktsegment is in Woerden de meeste vraag, terwijl het aanbod hier maar beperkt op aansluit. De meters die niet in ontwikkeling worden genomen, kunnen mogelijk een andere functie krijgen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de medische sector, gezien de aanwezigheid van toeleveranciers voor de medische sector en in relatie tot het nabije Zuwe Hofpoort ziekenhuis.



Slechts inzetten op lokale vraag: geen grootschalige ontwikkelingen

Belangrijk is om als regio Utrecht West vooral in de lokale vraag te voorzien en zeker niet te kiezen voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Het huidige beleid van de regio speelt hier overigens op in. De behoefte aan kantoorruimte in de regio is vooral een vervangingsbehoefte. Per saldo betekent dit dat extra nieuwe kantoorruimtes worden toegevoegd aan de voorraad, maar verouderde kantoren worden gesloopt om nieuwe meters ter vervanging te ontwikkelen.

4.6 ...en verminder de totale kantorenvorraad in deze regio

Drietal kantoorlocaties in Utrecht-West, met relatief gemiddeld aanbod

De regio Utrecht West beschikt over een drietal (formele) kantoorlocaties. In tabel 7 wordt een overzicht gemaakt van de voorraad, aanbod en de gebiedsaanduiding volgens het landelijk 'Convenant Aanpak Leegstand Kantoren'. De regio beschikt over een totaal aanbod van meer dan 36.0000 m² vvo, circa 14% van de totale voorraad in de regio (van circa 255.000 m² vvo). Zo'n 75% van deze voorraad vinden we terug op de kantoorlocaties in onderstaande tabel.

Tabel 7: bestaande kantoorlocaties in regio Utrecht West naar gebiedstype (voorraad en aanbod in m² vvo, verhouding tussen aanbod en voorraad in %)

gemeente	locatie	Voorraad	Aanbod	%	Type gebied ¹⁰
Woerden	Middelland (Noord)	102.275	6.290	6%	Balans / Beperking
	Middelland (Zuid)	80.290	20.620	26%	Balans
	Snellerpoort	11.135	0	0%	Groei

Bron: Stec Groep, 2012; Bak, 2012;

Stimuleer het verminderen van incurant vastgoed op bestaande kantoorlocaties

De gemeente Woerden beschikt over een drietal kantoorlocaties. De locatie Snellerpoort is een ontwikkelingslocatie (zie paragraaf 4.5). Advies is om hier in te zetten op een beperkte groei van het areaal.

¹⁰ Zie ook advies 3, paragraaf 3.3

Tegelijkertijd betekent dit dat bestaande, verouderde kantoorpanden in de gemeente/regio gesloopt moeten worden om toenemende leegstand tegen te gaan. De locatie Middelland-Noord kent meerdere verouderde kantoorpanden met matige uitstraling. Het beperken van de voorraad op deze locatie is op termijn wenselijk. Opvallend is het relatief beperkte aanbod op deze locatie; een blik naar de toekomst doet echter vermoeden dat, gezien de status van het vastgoed, op termijn meer aanbod te verwachten is. Middelland-Zuid is een meer moderne locatie, met middelgrote kantoorpanden. Het aanbod is hier relatief hoog; verduurzamen van panden en investeren in hergebruik is hier aan te raden, daar staat tegenover dat transformatie (naar andere functie dan wonen) ook een optie is. De vraag naar middelgrote panden in Woerden neemt flink af, de markt is vooral lokaal en kleinschalig.

4.7 Regio Utrecht Zuidoost: zet in op ontwikkeling van minder kantoorimeters langs de snelweg

Plan capaciteit van 70.000 m² bvo aan de snelweg A-12

In de regio Utrecht Zuidoost heeft alleen de gemeente Veenendaal plannen voor ontwikkeling van kantoorruimte. Het betreft twee locaties langs de snelweg A-12. De plan capaciteit bedraagt meer dan de totale nieuwbouwbehoefte in de regio van circa 21.000 m² bvo tot 2020 en circa 46.000 m² bvo tot 2030.

Tabel 8: plan capaciteit kantoorruimte in regio Utrecht Zuidoost, in m² bvo

gemeente	locatie	adres	totale omvang	locatie
Veenendaal	De Batterijen (Het Vizier)	Voorpoort	60,000	snelweg
Veenendaal	Oksel A12	Rondweg Oost	10.000	snelweg
Totaal			70.000	

Bron: BCI, 2012; Stec Groep, 2012;



Kavel met forse plancapaciteit beschikbaar

Op de locatie Het Vizier op De Batterijen¹¹ (een locatie die iets bovengemiddeld scoort in de EER) is een kavel van 3 hectare netto beschikbaar voor ontwikkeling van kantoorruimte. Wanneer we uitgaan van een f.s.i. (floor space index) van 2 komt dit neer op een plancapaciteit van 60.000 m² bvo.

Wanneer een gebruiker wordt gevonden voor de kavel van 3 hectare, wordt een pand op maat gerealiseerd (daarmee kan de totale ontwikkelingscapaciteit dus ook onder de ingeschatte plancapaciteit liggen). De plancapaciteit (uitgaande van een f.s.i. van 2) op deze plek is aanzienlijk hoger dan de nieuwbouwbehoefte. We schatten in dat de nieuwbouwbehoefte tot 2030 in de regio Utrecht Zuidoost langs de snelweg hooguit circa 10.000 tot 15.000 m² bvo bedraagt. We raden aan om, in overleg met de eigenaar, in te zetten op vermindering van de plancapaciteit voor kantoorruimte op deze locatie.

Ook de ontwikkeling van kantoorruimte in de Oksel A-12 raden we af. Deze locatie is vooralsnog in de ideefase. Ontwikkeling van een kantoorpand van 10.000 m² bvo op deze plek heeft, ondanks de ligging nabij de snelweg als nieuwe entree van Veenendaal, onvoldoende toekomstpotentie. Weliswaar kan er een aantrekkelijke landmark worden gecreëerd, een cluster van kantoren op deze plek is niet mogelijk, waardoor draagvlak voor voorzieningen en het creëren van een sterke snelweglocatie met voldoende massa niet mogelijk is. Daar is ook onvoldoende behoefte voor, aangezien op De Batterijen al een kantorencluster kan worden gerealiseerd. Het risico op leegstand op lange termijn bij ontwikkeling van een solitair kantoorpand op deze locatie is relatief hoog, schatten we in.

¹¹ Op De Batterijen is langs de snelweg het kantoorpand 'De Generaal' (van 7.224 m² vvo) al gerealiseerd. Ook wordt er momenteel een kantoorpand gerealiseerd voor Unit4 (van 7.800 m² bvo) en een Van der Valk hotel met een omvang van circa 28.000 m². Er is naast de kantoorontwikkeling ook nog ruimte voor ontwikkeling van bedrijfsruimte.

4.8 ...en stimuleer de sloop van verouderde kantoorpanden op bedrijventerreinen

Circa 50% van de totale voorraad kantoorruimte op formele kantoorlocaties

De bestaande kantoorlocaties in de regio Utrecht Zuidoost worden weergegeven in tabel 9. De locaties zijn ingedeeld volgens de gebiedsaanduiding uit het landelijk 'Convenant Aanpak Leegstand Kantoren'. Daarnaast is de voorraad en het aanbod per locatie overzichtelijk gemaakt. De regio Utrecht Zuidoost beschikt over een totaal aanbod van meer dan 51.000 m² vvo, circa 19% van de totale voorraad in de regio (van iets minder dan 280.000 m² vvo). Zo'n 50% van deze voorraad (en het aanbod) vinden we terug op de formele kantoorlocaties in onderstaande tabel. De overige 50% van voorraad en aanbod vinden we ondermeer terug in de centra van de gemeenten, op solitaire locaties, maar ook op bedrijventerreinen.

Tabel 9: bestaande kantoorlocaties in regio Utrecht Zuidoost naar gebiedstype (voorraad en aanbod in m² vvo, verhouding tussen aanbod en voorraad in %)

gemeente	locatie	Voorraad	Aanbod	%	Type gebied ¹²
Utrechtse Heuvelrug	N225	50.465	2.520	5%	Balans
Veenendaal	De Batterijen	17.805	10.175	57%	Groei
	De Vendel	64.430	13.390	21%	Balans/beperking

Bron: Stec Groep, 2012; Bak, 2012;

Kantoren op bedrijventerreinen weinig kansrijk in deze regio

Een van de kantoorgebieden met het minste aanbod is de kantooromgeving rondom de provinciale weg N-225 in de gemeente *Utrechtse Heuvelrug*. Het betreft veelal kantoorvilla's of kantoorpanden in de centra van de kernen in de gemeente. Het behouden en consolideren van de voorraad staat hier centraal. Overigens is de voorraad, onder meer door de mix van woonfunctie en kantoorfunctie, mogelijk nog hoger op deze locatie. Een andere locatie in deze gemeente, het Stationsgebied, is een groeigebied (zie ook paragraaf 4.3). Deze locatie ligt ook deels in de gemeente Zeist. De locatie 'De



¹² Zie ook advies 3, paragraaf 3.3

Batterijen' in *Veenendaal* is ook een (beperkt) groeigebied. Hier worden kantoren langs de snelweg ontwikkeld (zie ook paragraaf 4.7). Het betreft modern en aantrekkelijk vastgoed. De locatie kent momenteel een hoog aanbodcijfer doordat een groot pand (van meer dan 7.000 m² vvo) te huur/te koop wordt aangeboden. De Vendel is een bedrijventerrein waarop zowel geschakelde als solitaire kantoorpanden gevestigd zijn. Er is flink wat aanbod beschikbaar. Ook hier is de mix van bedrijfsruimte en kantoorruimte weinig succesvol. Ondanks het feit dat de locatie lange tijd populair was bij gebruikers door de ligging langs de snelweg, neemt de leegstand hier nu fors toe. Op termijn lijkt beperken van de voorraad (bijvoorbeeld door herontwikkeling) de beste oplossing voor deze locatie, zo schatten we in.