

Behoefteteraming kantoren provincie Utrecht

Eindrapport

13 oktober 2023

Inhoudsopgave

Management samenvatting	4
Waarom een behoefteraming kantoren?	4
Hoe ziet de kantorenmarkt er uit?	4
Wat laat de nieuwe behoefteraming zien?	5
Wat betekent dit per regio?	8
Welke conclusies trekken we hier uit en welke aanbevelingen doen we?	10
1. Inleiding	12
1.1 Achtergrond nieuwe behoefteraming	12
1.2 Aanpak	14
2. Kantoren Utrecht in beeld	16
2.1 Kantorenmarkt provincie Utrecht in beeld	16
2.2 Kantorenmarkt drie regio's in beeld	20
3. Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt	26
3.1 De kantorenmarkt in verandering	26
4. Uitgangspunten behoefteraming	31
4.1 Bouwstenen behoefteraming	31
4.2 Parameters behoefteraming uitbreidingsvraag	32
4.3 Vervangingsvraag	35
4.4 Additionele vraag	36
4.5 Vertaling naar locatietypen en locaties	37
5. Behoefteraming provincie Utrecht	42
5.1 Twee scenario's met hoge en lage variant	42
5.2 Welke uitgangspunten en scenario zijn realistisch?	43
5.3 Uitbreidingsvraag	44
5.4 Additionele vraag en vervangingsvraag	45
5.5 Conclusies uitbreidingsvraag	45
6. Behoefteraming Regio Amersfoort	46
6.1 Uitbreidingsvraag	46
6.2 Vervangingsvraag	48
6.3 Additionele vraag	49
6.4 Aanbod, leegstand en plancapaciteit	49
6.5 Conclusies	50
7. Behoefteraming Regio Foodvalley	52
7.1 Uitbreidingsvraag	52
7.2 Vervangingsvraag	55
7.3 Additionele vraag	55
7.4 Aanbod, leegstand en plancapaciteit	55

7.5	Conclusies	56
8.	Behoefteraming Regio U10	58
8.1	Uitbreidingsvraag	58
8.2	Vervangingsvraag	61
8.3	Aanbod, leegstand en plancapaciteit	62
8.4	Conclusies	63
9.	Conclusies en aanbevelingen	65
9.1	Toelichting op deze raming	65
9.2	Conclusies	66
9.3	Aanbevelingen	68
	Bijlage A – EIB-rapportage	74
	Bijlage B - Kantoorlocaties naar locatietype	76
	Bijlage C – Energielabels kantorenvorraad per regio	79

Management samenvatting

Waarom een behoefteraming kantoren?

De provincie Utrecht is de meest competitieve regio van Europa. Daarin nemen kantoren een belangrijke plaats in. Ruim 30% van alle banen in de provincie zit in een zelfstandig kantoor. Dat betekent dat kantoren als werklocatie voor de provincie van groot belang zijn: voor ontwikkeling van werkgelegenheid, groei van bestaande en aantrekken van nieuwe bedrijven en het stimuleren en aanjagen van de brede welvaart van de hele provincie. Veel kantoorbanen zitten in dienstverlenende sectoren. Denk aan financiële diensten (zoals banken) zakelijke diensten (zoals advocaten en adviesbureaus) en communicatie en ICT (zoals telefoonmaatschappijen en ICT-dienstverleners). Tot slot mag ook de sector industrie, bouw, handel en logistiek niet ontbreken. Deze brede sector is goed voor een aanzienlijk deel van de banen in kantoren in alle Utrechtse regio's.

De verschillende campussen en campusinitiatieven die de provincie kent, met het Utrecht Science Park voorop, spelen een belangrijke rol in het aanjagen van het kantoren-ecosysteem. Ze werken als magneten voor bedrijven in het totale innovatiedistrict Utrecht, dat zich uitspreidt over meerdere kantorenlocaties, bedrijventerreinen en andere vestigingslocaties.

Het opstellen van een behoefteraming, en periodiek monitoren hoe de markt zich vervolgens ontwikkelt, is belangrijk. Inzicht krijgen in de omvang en aard van de vraag naar kantoren is nodig om zorgvuldige (ruimtelijke) keuzes te maken over waar nog nieuwe kantoren ontwikkeld moeten worden. En waar vooral ingezet moet worden op onttrekken van de voorraad of toekomstbestendiger maken van een kantorenlocatie. Bijvoorbeeld door functies toe te voegen, kantoren te transformeren naar andere functies, zoals woningbouw of bedrijfsruimte. Of uiteraard een combinatie van deze ingrepen.

Hoe ziet de kantorenmarkt er uit?

Sinds de vorige behoefteraming uit 2015 (met monitoring in 2018) is er veel gebeurd op de Utrechtse kantorenmarkt. In 2018 is het Provinciaal Inpassingplan Kantoren vastgesteld. Dat heeft voor een forse reductie van de plancapaciteit voor nieuwe kantoren geleid. Vraag en aanbod zijn daardoor veel beter in balans en de Utrechtse kantorenmarkt profiteerde hiervan. Vooral in de gemeente Utrecht zijn in de periode voor de wereldwijde COVID-pandemie veel nieuwe kantoren gebouwd (in Leidsche Rijn en Utrecht Centraal Station met name) maar ook in Amersfoort (de Nieuwe Stad). De afgelopen jaren wordt de kantorenmarkt vooral gekenmerkt door de enorme impact van meer thuiswerken en de zoektocht van de kantorenmarkt en haar gebruikers naar een nieuwe balans. Hoeveel werken medewerkers thuis? Op welke dagen komen ze nog naar kantoor? En als ze daar dan zijn, wat voor werkzaamheden worden daar dan verricht en wat voor kantoor past daarbij? Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne met als gevolg hogere energieprijzen, inflatie, stijgende (bouw)kosten en in het algemeen economische onzekerheid zijn beleggers en ontwikkelaars, maar uiteraard vooral ook gebruikers op zoek naar een nieuw evenwicht voor de kantorenmarkt. Na 2019 liggen de opnames van kantoren dan ook veel lager dan in de jaren daarvoor. Dit is niet exclusief voor Utrecht, want dit beeld is landelijk te zien op de kantorenmarkt.

Wat laat de nieuwe behoefteraming zien?

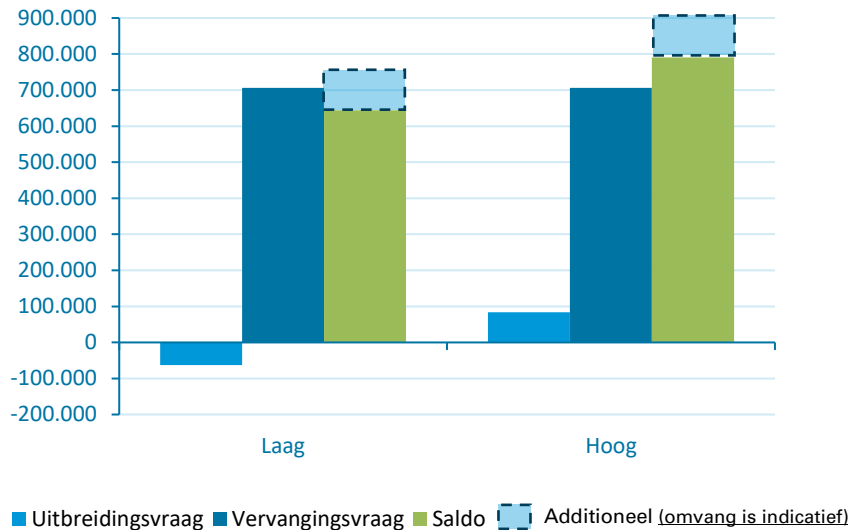
Wat laat de nieuwe behoefteraming zien? De kantorenmarkt kenmerkt zich steeds meer door een toenemende tweekoppigheid. Die trend was al voor de COVID-jaren zichtbaar, maar zet zich versterkt door. Enerzijds blijven er kantoorlocaties in trek: bij beleggers, ontwikkelaars, gebruikers én bezoekers. Het zijn de locaties die een goede functiemix bieden: wonen, werken, voorzieningen, cultuur en horeca. Dit zijn vooral centrum- of andere hoogstedelijke milieus. Vaak gelegen op een OV-knooppunt. Anderzijds zijn kantoorlocaties die té monofunctioneel zijn steeds minder in trek. Veel kantoren op dit soort locaties zijn de afgelopen jaren al aan de voorraad onttrokken. Soms wordt op gebouwniveau geïnvesteerd in verduurzaming van het pand en goede voorzieningen. Dit betekent niet dat van alle kantoren buiten de grote stations en centra van steden afscheid moet worden genomen. Zeker niet ieder kantoorhoudend bedrijf wil in het modernste gebouw op een levendige, binnenstedelijke locatie zitten. Bijvoorbeeld vanuit kostenoverwegingen of omdat personeel en klanten toch vooral met de auto reizen. Grosso modo is een verdunding van de kantorenmarkt wel nodig, met uitzondering van enkele locaties in de provincie waar we nog uitbreidingsvraag verwachten. Ook voorzien we nog aanzienlijke **vervangingsvraag**: oudere kantoren die niet meer voldoen aan de eisen van de moderne tijd (denk vooral ook aan de duurzaamheidseisen die de overheid sinds 1 januari 2023 heeft opgelegd) moeten vervangen worden door nieuwe kantoren. De netto voorraad neemt hierdoor echter niet toe: er worden minstens net zoveel meters aan de markt onttrokken als dat er ter vervanging worden nieuwgebouwd.

Verschillende trends en ontwikkelingen beïnvloeden de kantorenmarkt. Hoe die trends en ontwikkelingen exact uitpakken is per definitie onzeker. Deze raming is opgesteld op basis van een zorgvuldige afweging van beschikbare informatie en validatie uit verschillende (data)bronnen, gesprekken met marktpartijen en onze eigen bureauexpertise. Daarmee geeft het een zo goed mogelijke inschatting van de verwachte ontwikkelingen. We hanteren bandbreedtes om zoveel als mogelijk recht te doen aan eventuele onzekerheden. We hebben de **uitbreidingsvraag** in twee scenario's geraamd waarbij we variëren met twee parameters die ten grondslag liggen aan de raming: de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de kantoorquotiënt (het aantal vierkante meter kantoor dat nodig is per werknemer). Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid hanteren we een laag en hoog scenario (dezelfde als de bedrijventerreinraming). Voor de ontwikkeling van de kantoorquotiënt adviseren we om te kiezen voor een basisscenario waarin de kantoorquotiënt licht afneemt. Het katalysatorscenario waarin de kantoorquotiënt scherper daalt sluit voorlopig minder goed aan bij het marktbeeld. Monitoring blijft nodig om goed te volgen langs welke lijn de kantorenmarkt zich daadwerkelijk ontwikkelt. Er kan zich namelijk nog een derde type vraag voordoen als de provincie of bepaalde plekken binnen de provincie vraag aantrekken bedrijven van buiten de provincie naar Utrecht verhuizen. We noemen dit **additionele** vraag. De hoogte van die vraag is niet te voorspellen. We gaan daar in dit advies wel kwalitatief op in (welke plekken zijn in trek, hoeveel bewegingen van buiten zijn waarneembaar, welke ambities hebben regio's hierop et cetera).

De geraamde uitbreidingsvraag en mogelijke vervangingsvraag per regio en locatietype ziet er als volgt uit:

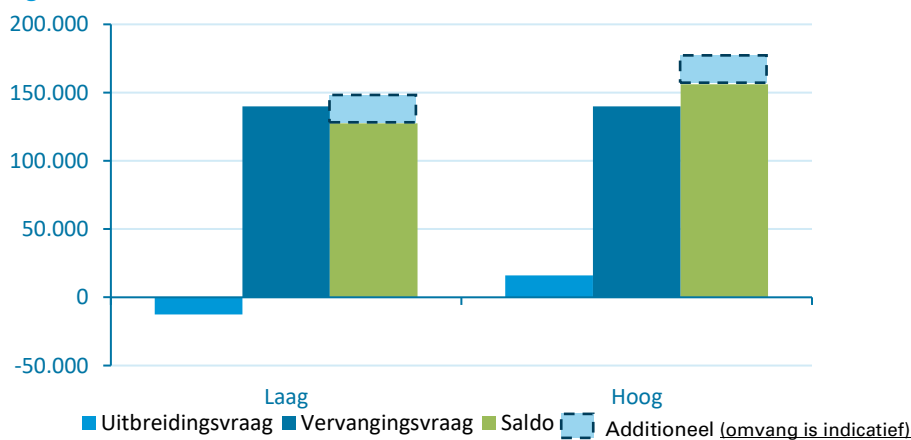
Figuur 1: Optelling van uitbreidings- en (mogelijke) vervangingsvraag provincie en regio's voor en uitsplitsing uitbreidingsvraag naar locatietypen (tot en met 2030)

Provincie Utrecht



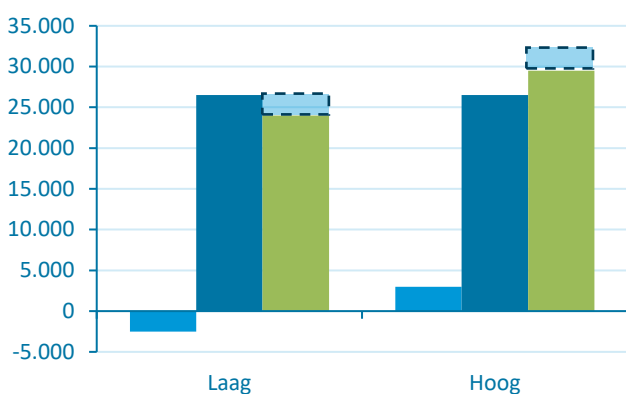
Locatietype	Basisscenario: uitbreidingsvraag	
	EIB laag	EIB hoog
Utrecht Centraal Stationsgebied	140.000	+165.000
Centrum/stationsgebied	-2.500	+22.500
Solitaire kantoren	-23.000	-10.000
Kantoren op bedrijventerrein	-73.500	-36.500
OV-knooppuntlocatie	-22.500	-10.000
Snelweglocatie	-81.000	-48.000
Totaal	-62.500	+83.000

Regio Amersfoort



Locatietype	Basisscenario: uitbreidingsvraag	
	EIB laag	EIB hoog
Centrum/stationsgebied	+7.500 m ²	22.500 m ²
Solitaire kantoren	-3.000 m ²	-
Kantoren op bedrijventerrein	-6.000 m ²	-2.500 m ²
OV-knooppuntlocatie	-	-
Snelweglocatie	-11.000 m ²	-5.000 m ²
Totaal	-12.500 m²	+15.000 m²

Regio Foodvalley

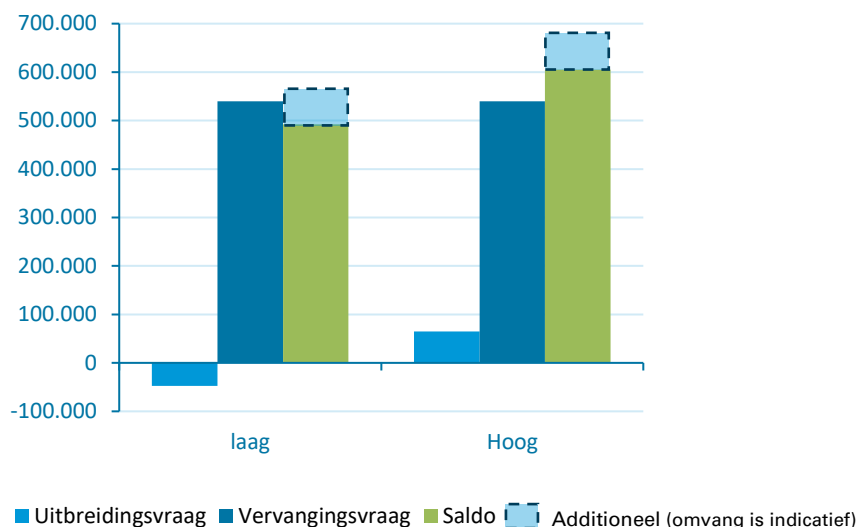


■ Uitbreidingsvraag ■ Vervangingsvraag ■ Saldo ■ Additioneel (omvang is indicatief)

Locatietype	Basisscenario 95%: uitbreidingsvraag	
	EIB laag	EIB hoog
Centrum/stationsgebied	0 m ²	0 m ²
Solitaire kantoren	0 m ²	0 m ²
Kantoren op bedrijventerrein	-2.500 m ²	+1.000 m ²
OV-knooppuntlocatie ¹	nvt	nvt
Snelweglocatie	0 m ²	+2.000 m ²
Totaal	-2.500 m²	+3.000 m²

¹ Station Veenendaal-de Klomp ligt net over de provinciegrens in Gelderland. Het feit dat het station net aan de andere kant van de provinciegrens ligt is voor ons niet bepalend voor de indeling naar het locatietype snelweg. We redeneren als volgt: direct aan het station staan geen kantoren. De dichtstbijzijnde kantoren staan op de Batterijen, in de buurt van de snelweg. Omdat het OV een relatief beperkt aandeel heeft in het woon-werkverkeer in deze regio schatten we in dat de bereikbaarheid van de snelweg voor bedrijven hier belangrijker is dan de aanwezigheid van het station. Daarom rekenen we de kantoren op de Batterijen tot het locatietype snelweglocatie.

Regio U10



Locatietype	Basisscenario	
	EIB laag	EIB hoog
Utrecht Centraal Stationsgebied	+140.000 m ²	+165.000 m ²
Centrum/stationsgebied	-10.000 m ²	0 m ²
Solitaire kantoren	-20.000 m ²	-10.000 m ²
Kantoren op bedrijventerrein	-65.000 m ²	-35.000 m ²
OV-knooppuntlocatie	-22.500 m ²	-10.000 m ²
Snelweglocatie	-70.000 m ²	-45.000 m ²
Totaal	-47.500 m ²	+65.000 m ²

In de regiohoofdstukken wordt deze vraag indicatief verder uitgesplitst naar kantoorlocaties.

Wat betekent dit per regio?

We verwachten in de **regio Amersfoort** in het basisscenario een uitbreidingsvraag rond '0'. in beide scenario's voltrekt er zich een afname langs de hele linie van locatietypen, met uitzondering van het centrum/stationsgebied van Amersfoort. De voorraad neemt in onze verwachting het sterkst af op monofunctionele locaties als snelwegen en bedrijventerreinen.

Tegelijk vinden we het realistisch als een deel van de kantorenvorraad vervangen wordt. We vinden dat het stationsgebied (waarbinnen ook Oliemolenkwartier/Eemplein) de meest gunstige uitgangspositie heeft om eventueel nog nieuwe kantoorontwikkelingen te huisvesten. Ook vanuit mogelijke additionele vraag die Amersfoort zou kunnen aantrekken. Vervangingsvraag kan uiteraard ook op andere locaties landen in de regio. Leusden heeft na Amersfoort de grootste voorraad in de regio. De Leusdense kantoorlocaties huisvesten enkele grote, nationale gebruikers. Er is hier al veel getransformeerd en er staan nog ontwikkelingen gepland die de toekomstbestendigheid van deze locaties verbeterd. We verwachten dat het toekomstbestendiger maken van de Leusdense locaties gepaard kan gaan met een netto afname van de totale kantorenvorraad. Dit is belangrijk om de leegstand niet op te laten lopen en een gezonde voorraad kantoren te houden in de regio. Er is nog plancapaciteit in Amersfoort. Voor locatie Podium verwachten we dat die plancapaciteit niet meer aansluit op de vraag. De vraag is echter

of deze plancapaciteit, mede gezien het huidige gebruik, snel zal worden omgezet in nieuw kantoor.

We verwachten in de **regio Foodvalley** een lichte afname (-2.000) tot een kleine toename (3.000 m²) van de huidige totale kantorenvorraad. In de totale vraag verandert er op veel locatietypen niets, omdat de voorraad op deze locatietypen bescheiden is. De regio kent geen plancapaciteit voor kantoren. Er is wel aanbod en ook volgens de provinciale monitor is er leegstand boven frictie in Veenendaal (circa 15%). Hierbij past een strategie van vraaggericht ontwikkelen: op het moment dat zich vraag voordoet kan bekeken worden of en hoe in deze vraag voorzien kan worden. Dit geldt ook voor eventuele additionele vraag. De voorraad nam de afgelopen jaren al met circa 7,5% (circa 15.000 m²) toe, en de leegstand liep tussen 2021 en 2022 op. Er was dus aandacht voor nieuwe ontwikkelingen de afgelopen jaren, maar het blijft van belang dat er ook geïnvesteerd wordt in de bestaande voorraad. Bij een crisis is de voorraad namelijk wel kwetsbaar en leegstand kan dan snel oplopen. Ten overvloede: door de relatief kleine voorraad kunnen cijfers over leegstand snel fluctueren.

Er staan geen transformaties gepland in de regio Foodvalley. De afgelopen jaren is er wel dynamiek geweest en zijn er ook nieuwe kantoren in gebruik genomen. We vinden het daarom realistisch om met vervangingsvraag rekening te houden als er kantoren transformeren naar andere functies. Netto levert vervangingsvraag geen uitbreiding van de voorraad kantoren op. Omdat we verwachten dat de voorraad op totaalniveau gelijk blijft, zullen er bij nieuwe ontwikkelingen van kantoren een gelijk aantal vierkante meter aan de voorraad moeten worden onttrokken.

Het saldo van uitbreidingsvraag en vervangingsvraag bevindt zich tussen circa 24.000 en circa 29.500 m² voor de periode tot en met 2030. Als we uitgaan van circa 8-10% leegstand boven frictie dan komt de totale behoefte (vraag-leegstand) op circa 4.000 tot 9.500 m² uit. Het is echter sterk locatie-afhankelijk waar de leegstand zich precies bevindt hoe dit per locatie(type) uitpakt. Maatwerk bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is dan ook nodig.

We verwachten voor de **regio U10** een uitbreidingsvraag in een bandbreedte tussen -47.500 m² en +65.000 m² tot en met 2030. De afname voltrekt zich op alle locatietypen, Utrecht Centraal Station uitgezonderd, maar zeker niet op alle locaties binnen de locatietypen.

Voor Utrecht Centraal Stationsgebied is de huidige plancapaciteit zeker nodig om in de geplande uitbreidingsvraag te voorzien. Daar komen zeer waarschijnlijk nog vervangingsvraag en additionele vraag bij waardoor toevoegen van nog meer plancapaciteit (op termijn) wenselijk is. Voor Leidsche Rijn Centrum en Papendorp geldt dat er meer plancapaciteit is dan we uitbreidingsvraag verwachten op deze locaties. Deze plancapaciteit kan echter wel nodig zijn om vervangingsvraag en eventuele additionele vraag op te kunnen vangen. Vervangingsvraag is voor de regio U10 heel aannemelijk. Met name op snelwegen en bedrijventerreinen verwachten we de grootste afname van de voorraad in gebruik maar ook het locatietype OV-knooppunten krijgt hiermee te maken. Dit betekent dat kantoren onttrokken zullen moeten worden om eventuele nieuwe vestigers die interesse hebben in vestiging binnen deze locatietypes te kunnen faciliteren. Anders loopt de leegstand op.

Naast vervangingsvraag heeft met name de gemeente Utrecht een aantrekkingskracht op bedrijven die van buiten komen en in Utrecht willen vestigen. Utrecht Centraal Stationsgebied heeft ook de potentie om internationaal gebruikers aan te trekken. Dit kan zorgen voor additionele vraag naar kantoren. Daarvoor moet dan ook voldoende plancapaciteit aanwezig zijn. In eerste instantie op Utrecht Centraal Stationsgebied zelf. Maar satellietlocaties kunnen hierin ook een belangrijke rol spelen. Niet alle vraag kan en wil op Utrecht Centraal Station landen. Het is een

opgave om met name de locaties met plancapaciteit interessant te maken voor eventuele additionele vestigers. De additionele vraag is niet te ramen, dus deze is niet kwantitatief gemaakt.

Welke conclusies trekken we hier uit en welke aanbevelingen doen we?

Hieronder volgt een hele korte samenvatting van de conclusies en aanbevelingen. De volledige conclusies en aanbevelingen leest u in hoofdstuk 9.

Conclusie 1: Uitbreidingsvraag bevindt zich rond '0': verdunnen van de voorraad en gericht toevoegen op de beste plekken blijven uitgangspunt

We verwachten alleen nog een positieve uitbreidingsvraag op enkele sleutellocaties. Daarbuiten is de voorraad kantoren groter dan dat er uitbreidingsvraag is. Verdunnen (laten afnemen) van de totale voorraad en gericht toevoegen op de beste plekken blijven dus de belangrijkste uitgangspunten voor een toekomstbestendige kantorenmarkt waar vraag en aanbod met elkaar in balans zijn.

Conclusie 2: Nog resterende plancapaciteit ligt op de juiste plekken, leegstand op regionaal niveau varieert

Restrictief beleid heeft vraag en aanbod in balans gebracht. De resterende plancapaciteit bevindt zich (op een enkele uitzondering na) op toekomstbestendige locaties. Op regionaal niveau zijn er verschillen in leegstandsniveau. In de U10 is de leegstand op frictieniveau. In de regio Amersfoort is de leegstand net boven frictie. In Foodvalley is de leegstand boven frictie. Leegstandscijfers zijn echter altijd momentopnames en regionale cijfers vertellen niet het hele verhaal. Op vrijwel alle toekomstbestendige kantoorlocaties is schaarste. Daarnaast zal leegstand voor een belangrijk deel ook in incurante kantoren zitten. Bekijk leegstand daarom vooral op locatieniveau en maak per regio een strategie over waar problematische leegstand is en hoe die terug te dringen. Want leegstand kan gewenste nieuwe ontwikkelingen (zoals faciliteren van additionele of vervangingsvraag) in de weg zitten.

Conclusie 3: Vervangingsvraag maakt nieuwbouw op toekomstbestendige plekken nodig

Het is aannemelijk dat een deel van de huidige voorraad kantoren vervangen moet worden. Nieuwbouw van kantoren is daarvoor nodig op toekomstbestendige locaties. Op andere plekken moet de totale netto voorraad krimpen, maar blijft nieuwbouw noodzakelijk voor gewenste dynamiek.

Conclusie 4: Vliegwieleffect zorgt voor additionele vraag

De gemeente Utrecht wordt steeds belangrijker voor de Nederlandse kantorenmarkt. Utrecht Centraal Station neemt hierin een belangrijke rol in. Kwalitatief goed aanbod trekt vraag aan. Gebruikers uit andere regio's (en andere landen) willen zich graag op deze locatie vestigen. Dat kan ook weer zorgen voor spin-off naar satellietlocaties (liefst dicht in de buurt van Utrecht Centraal). Ook Amersfoort Centraal Station moet plancapaciteit behouden als er zich additionele ruimtevragers aandienen.

Conclusie 5: Restrictief beleid sluit nog steeds goed aan bij raming uitbreidingsvraag op langere termijn, wel flexibiliteit nodig.

Het restrictieve beleid van de provincie sluit nog steeds goed aan bij de negatieve uitbreidingsvraag die wordt verwacht op veel locaties. Flexibiliteit kan helpen om vervangingsvraag mogelijk te maken, uiteraard wel alleen op toekomstbestendige plekken.

Aanbeveling 1: Wees adaptief in programmering om aan te kunnen sluiten bij marktdynamiek en -ontwikkelingen

De kantorenmarkt is omgeven met onzekerheden. Deze behoefteraming is daarom in een bandbreedte opgesteld. Het is daarom belangrijk om hiermee om te kunnen gaan in beleid. Adaptief programmeren sluit aan bij het goed kunnen reageren op de belangrijkste opgave die nu voorligt: ontwikkeling van kantoren concentreren op de beste plekken terwijl er op totaalniveau minder behoefte is aan kantoormeters.

Aanbeveling 2: Planologisch aanbod op de beste plekken borgen, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Omdat we verwachten dat er in alle gemeenten vraaguitval zal gaan ontstaan op kantoorlocaties buiten de hoogstedelijke centrummilieus is het extra belangrijk om op toekomstbestendige locaties zoals centra en stationsgebieden voldoende ruimte te behouden voor kantoren. Omdat de druk op de woningmarkt hoog is zal er vanuit ontwikkelaars en beleggers zeker druk zijn om te komen tot woningbouwontwikkeling, ook op en rond stations. Ons advies is om hierin vooral selectief te zijn en te blijven borgen dat er in gebieden met voldoende marktspanning voldoende ruimte voor een gemixt programma inclusief kantoren blijft.

Aanbeveling 3: : Streven naar juiste marktspanning per locatietype, monitoring daarvoor cruciaal

Er moet dus geen (grote) schaarste ontstaan in aanbod. Maar tegelijk ook geen overaanbod waardoor marktspanning wegvalt. Monitor daarom steeds scherp de leegstand boven frictieniveau *naar type locatiemilieu*.

Aanbeveling 4: Inzetten op transformatie en herontwikkeling buiten hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden

De focus op enkele toekomstbestendige locaties met netto uitbreidingsvraag laat onverlet dat er aandacht moet zijn voor de bestaande kantorenvorraad en kantoorlocaties waar vraaguitval gaat zijn. Voor gemeenten met een voorraad <100.000 m² geldt over het algemeen dat zij vooral een lokale markt zullen (blijven) bedienen. In de bestaande kantorenvorraad op snelweglocaties, bedrijventerreinen en mogelijk secundaire OV-knooppunten is verandering, herbestemming naar wonen, gemengd gebied en bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer het leeuwendeel van de opgave, in plaats van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'.

Aanbeveling 5: Alternatieve functies in plaats van kantoren

Nieuwbouwtoevoegingen op hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden moeten hand in hand gaan met afwegingen over transformatie, (tijdelijk) hergebruik en adaptieve programmering. Alternatieve functies kunnen bedrijfsruimte en wonen zijn. Er is op dit moment voor de transformatie naar bedrijfsruimte zeker nog sprake van een onrendabele top. We zien dat de OMU met haar fonds om inefficiënt gebruikte kavels te transformeren kan helpen om projecten op gang te brengen omdat het aan deze onrendabele top iets kan doen.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond nieuwe behoefteraming

De kantorenmarkt is volop in beweging. Na de financiële crisis aan het begin van de jaren '10 is de leegstand sterk teruggelopen. Veel kantoren werden getransformeerd naar wonen en veel plancapaciteit werd uit de markt genomen. De kantorenmarkt leek daarmee in stabielere vaarwater te belanden. Totdat COVID-19 in 2020 ervoor zorgde dat vrijwel alle kantoren tijdelijk leeg stonden en mensen met kantoorbanen massaal vanuit huis werkten. Inmiddels gaan kantoormedewerkers weer terug naar kantoor. Bij sommige bedrijven mondjesmaat, bij andere weer bijna volledig. Er zijn bedrijven die het personeel eigenlijk vaker dan twee dagen op kantoor willen hebben en bedrijven die hebben besloten het hele kantoor op te doeken. Vrijwel elke kantoorgebruiker denkt na over zijn huisvestingsstrategie. Gebouweigenaren zullen zich moeten aanpassen aan de nieuwe wensen. Die liggen niet alleen op het vlak van gebruik en indeling van het kantoor. Het kantoor moet ook energiezuinig en duurzaam zijn en een prettige en liefst gezonde werkomgeving bieden. Wat het precieze langetermijneffect ook gaat zijn, COVID-19 heeft de kantorenmarkt blijvend veranderd.

Voldoende en kwalitatief goede kantoorlocaties blijven voor de provincie Utrecht en de regio's en gemeenten van cruciaal belang. Een belangrijk deel van de Utrechtse economie hangt samen met banen die in zelfstandige kantoren² gevestigd zijn. Ongeveer een derde van de werkgelegenheid is te vinden op kantoren. Een gezonde en duurzame economische dynamiek is niet te realiseren zonder kantoorlocaties. Daarom stelden we een behoefteraming op die overzicht biedt van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevraag naar kantoren in de provincie Utrecht in de komende jaren. De raming richt zich op verschillende belangrijke aspecten die de ruimtevraag naar kantoren beïnvloeden. Het gaat om (sociaal) economische trends, demografische ontwikkelingen, technologische vooruitgang, et cetera. De raming heeft als doel beter inzicht te bieden in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven die kantoren gebruiken. Dit inzicht kan dienen als basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen met betrekking tot kantoorlocaties.

Laatste raming dateert uit 2018; voor u ligt een actualisatie met alle kennis van nu

Elke drie jaar laat de provincie Utrecht een nieuwe behoefteraming maken. De laatste dateert uit 2018. Voor u ligt de nieuwe behoefteraming. De raming biedt een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevraag naar kantoren in de provincie Utrecht in de komende jaren. Dit inzicht kan dienen als basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen over kantorenlocaties in de provincie, regio's en bij gemeenten. Deze raming is opgesteld op basis van een zorgvuldige afweging van beschikbare informatie en validatie uit verschillende (data)bronnen, gesprekken met marktpartijen en onze eigen bureauexpertise. Daarmee geeft het een zo goed mogelijke inschatting van de verwachte ontwikkelingen. We hanteren bandbreedtes om zoveel als mogelijk recht te doen aan eventuele onzekerheden.

² Deze raming gaat over zelfstandige kantoren vanaf 500 m². Een letterlijke definitie daarvan luidt als volgt: *“een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor.”* De kantoortvloer binnen een bedrijfshal waar bijvoorbeeld de administratie en directie zitten is dus geen zelfstandig kantoor.

Huidige kantorenbeleid provincie Utrecht

In december 2015 is de Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK) vastgesteld. Hiermee hanteert de provincie Utrecht een vrij strikt kantorenbeleid. Dit volgde uit een kantorenmarktonderzoek uit 2012, waarin werd geconstateerd dat vraag en aanbod uit balans waren. De leegstand was hoog en er was te veel plancapaciteit aanwezig op kantorenlocaties in de provincie. Met de TSK is een belangrijke stap gezet om de plancapaciteit te reduceren zodat de mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe kantoren beter zouden aansluiten bij de vraag. Het doel daarvan was om vraag en aanbod beter in balans te brengen. U wilt met dit onderzoek, net als met de behoefteraming uit 2018 dit beleid weer tegen het licht houden en bezien of er aanpassingen nodig zijn of dat het beleid kan worden voortgezet.

Raming is beleidsneutraal, via beleid uiteindelijke ruimteclaim te beïnvloeden

De raming is nadrukkelijk geen planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert of hoe u omgaat met een teveel aan ruimte. Beleidskeuzes bepalen zo gezien niet de omvang van de vraag, die komt vanuit de markt zelf. Via beleidskeuzes kunt u als gemeenten en provincie sturen op welke vraag geacommodeerd wordt vanuit bijvoorbeeld het gewenste (regionale) toekomstbeeld en beleidsambities op het vlak van innovatie, regionale specialisatie, arbeidsmarkt, et cetera. In deze raming kijken we naar de vermoedelijke autonome ontwikkeling van de ruimtevraag naar kantoren in de provincie Utrecht en de regio's. We ramen de netto uitbreidingsvraag in een bandbreedte, dat geeft een betrouwbaar beeld van de te verwachten ruimtevraag. Daarnaast geven we inzicht in de te verwachten vervangingsvraag. Kwalitatief gaan we in op de additionele vraag. De totale ruimtevraag vormt vervolgens de bouwsteen voor het bepalen van beleid en het maken van regionale afspraken over kantoren.

Via beleid heeft u verschillende mogelijkheden of knoppen om aan te draaien bij het al dan niet faciliteren of begeleiden van ruimtevraag. Een belangrijke keuze is bijvoorbeeld hoe om te gaan met vervangingsvraag (hoeveel uit de markt genomen meters kunnen worden teruggebouwd) en waar deze te laten landen? Of op welke locaties een strategische voorraad plancapaciteit wordt aangehouden om eventuele additionele vraag te laten landen? Voor de kantorenmarkt hangen veel van deze keuzes samen met de toekomstbestendigheid van locaties. De RPWW's zijn een geschikte plek om deze keuzes te laten landen. Per regio en locatie geven we hierover adviezen.

Veelheid aan factoren van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevraag

Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming kunnen meerdere flankerende factoren van invloed zijn op de verwachte ruimtevraag. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, investeringsbeslissingen van ontwikkelaars en beleggers, stikstofproblematiek, et cetera. Ook lokaal kunnen keuzes worden gemaakt over al dan niet faciliteren van additionele ruimtevraag of ambities voor de ontwikkeling van een campus, een Regiopoort of andere ontwikkelingen. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om concrete uitspraken te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevraag. Wel onderstrepen we randvoorwaarden waar nodig in dit rapport expliciet.

1.2 Aanpak

Inhoudelijke methode

De behoefteraming is opgesteld door middel van een modelberekening conform de zogenaamde BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillende tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor werklocaties op te stellen.

Deze methode gaat uit van de zogenaamde kantoorquotiëntenmethodiek. Dat betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer een graadmeter is voor de ruimtevraag van kantoorgebruikers. De methode kent drie parameters:

- 1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- 2 Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt in kantoren terecht?
- 3 Kantoorquotiënt: hoeveel ruimte (in m² vvo kantoorruimte) heeft elke baan in een kantoor nodig?



Als basis hanteren we lokale en regionale vestigingsdata, afkomstig uit het provinciaal arbeidsplaatsen register (PAR) van de Provincie Utrecht. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de regionale werkgelegenheidsprognoses die zijn opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingmodel – de locatietypevoorkeur en de kantoorquotiënt – hanteren we data uit verschillende bronnen. We maken gebruik van BAK-data, gegevens uit de BAG en gegevens op macroniveau uit de provinciale kantorenmonitor van Cushman & Wakefield. Omdat de data niet altijd op elkaar aansluiten of op het juiste schaalniveau te koppelen zijn, hebben we soms eigen analyses gemaakt of aannames gedaan. Voor trendanalyses putten we uit marktanalyses van verschillende vastgoedpartijen, als ook toekomstverwachtingen van onszelf, derde gerenommeerde onderzoeksinstituten en verwachtingen die we gedurende dit traject ophalen bij marktpartijen.

Voor verdere toelichting op de inhoudelijke aanpak verwijzen we naar de bijlagen van dit rapport.

Proces

Aan de basis van deze behoefteraming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie en gemeenten en ook externe stakeholders. Belangrijk uitgangspunt bij dit proces is het zo goed mogelijk van onderop opbouwen van de raming en het zorgen voor transparantie (begrip) en draagvlak. Dat wil zeggen dat er ook signalen en ervaringen uit de markt worden meegenomen. Belangrijk is immers dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn voor de regio's en provincie als input naar afspraken.

Het traject is in december 2022 gestart met een kick-off met de provinciale begeleidingsgroep. In de periode daarna is gewerkt aan het verzamelen van alle relevante data voor de raming. Denk aan werkgelegenheidsdata (PAR), gegevens over voorraad (Bak, provinciale monitor waar mogelijk op het juiste schaalniveau). Op basis van deze data heeft Stec Groep een (separate) bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de kantorenmarkt in de provincie Utrecht en de drie regio's daarin: U10, Amersfoort en Foodvalley³. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de (ontwikkeling van de) voor de raming relevante parameters: werkgelegenheid, aandeel van kantoren hierin en ruimtegebruik per werknemer.

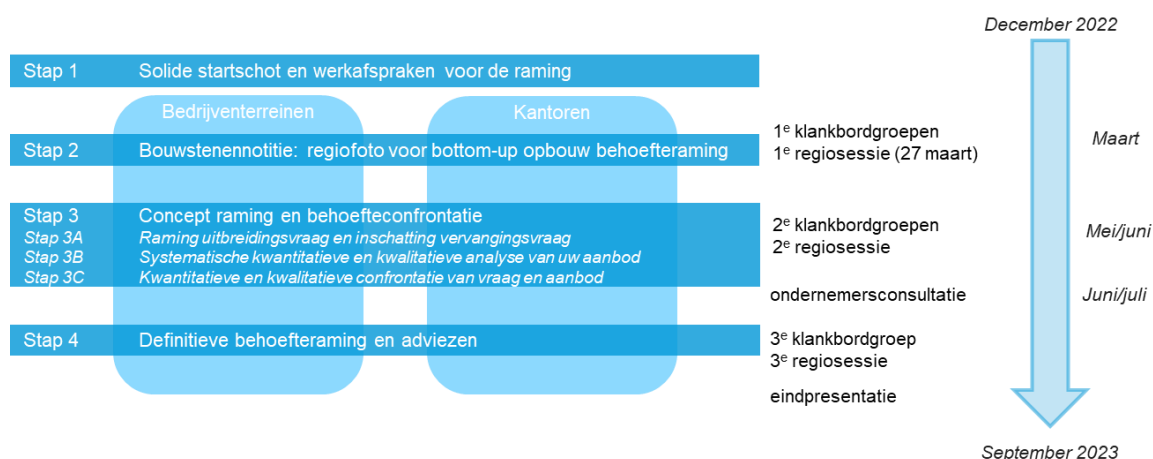
De bouwstenennotitie hebben we op maandag 27 februari besproken met een klankbordgroep, bestaande uit ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de regio's. Vervolgens is de notitie gepresenteerd in een brede ambtelijke sessie voor alle regiogemeenten op 27 maart. Ook is in deze sessie input voor de raming opgehaald vanuit de gemeenten. In deze periode hebben we ook met de betrokken gedeputeerden gesproken om hun input en aandachtspunten voor de raming op te halen.

Vervolgens zijn we gestart met het opstellen van conceptringing. Deze is – na afstemming met de provincie en bespreking in de klankbordgroep (woensdag 24 mei) – gepresenteerd aan de regio's in een tweede ambtelijke bijeenkomst op het provinciehuis (maandag 12 juni). Ook is in deze periode een bestuurlijke consultatieronde gehouden langs de regio's

Op 3 juli is een marktconsultatie gehouden over de concept behoefteaming. Een brede afvaardiging van ondernemersvertegenwoordigers en bedrijven is bevraagd over de herkenbaarheid van de raming, ontwikkelingen en opgaven die zij zien en de aandachtspunten die zij gemeenten, regio's en provincie willen meegeven. Voor de kantorenmarkt is nog een extra expertsessie met vastgoedpartijen (makelaars, beleggers en ontwikkelaars) geweest in september ter validatie van een aantal aannames.

Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we gebruikt om voorliggend conceptrapport op te stellen. Het conceptrapport bespraken we 28 augustus met de provincie, op 4 september met de klankbordgroep en op 11 september met de regio's. Ook lag het rapport in september bestuurlijk op tafel. Deelnemers aan de marktconsultatie zijn over het rapport geïnformeerd. In september en oktober hebben gemeenten de gelegenheid gekregen om fundamentele op- en aanmerkingen te geven. Daarna is het rapport afgerond.

Figuur 2: Proces behoefteaming schematisch



³ Als we in deze rapportage spreken over de regio Foodvalley gaat het over het Utrechtse deel van deze regio. We staan ook stil bij de resultaten van de behoefteprognose uit het Gelderse deel van de regio. Als het over de totale regio gaat, dus inclusief het Gelderse deel, vermelden we dat expliciet.

2. Kantoren Utrecht in beeld

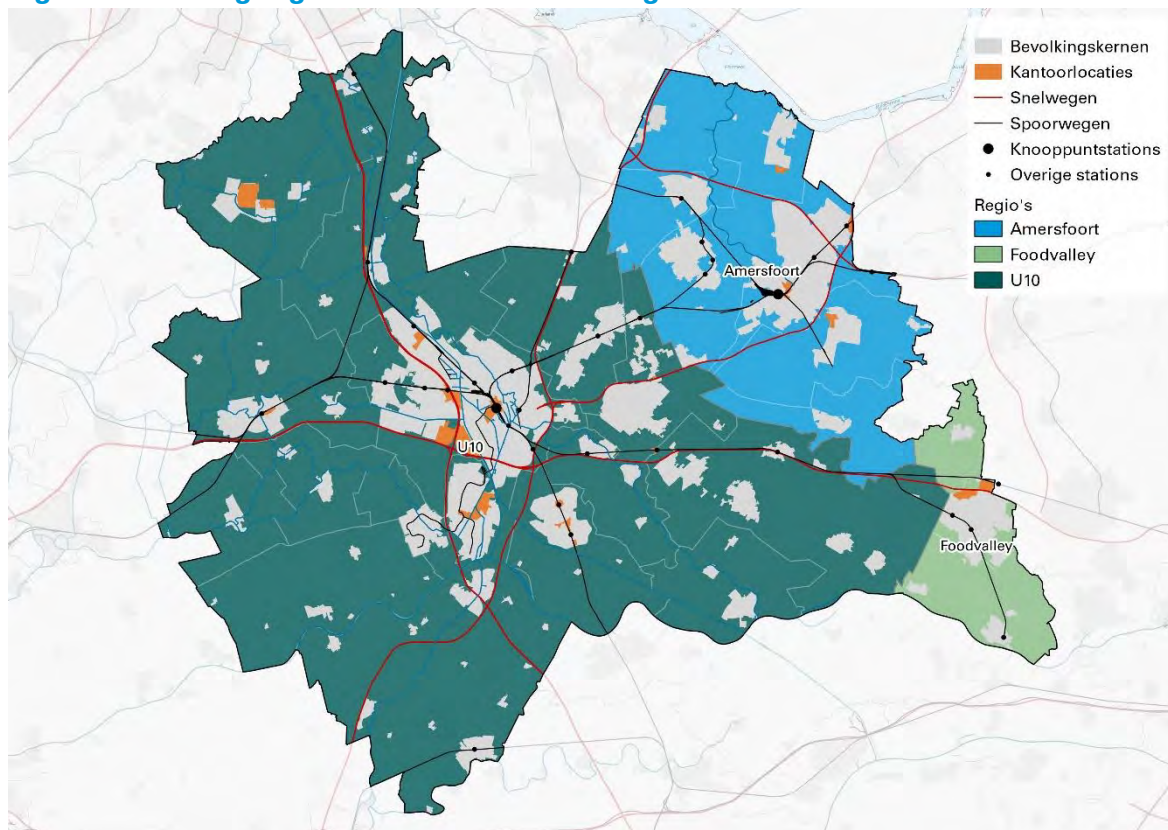
In dit hoofdstuk brengen we de kantorenmarkt van de provincie Utrecht in beeld. We bespreken de uitgangssituatie op de kantorenmarkt in de regio's. Vervolgens lichten we de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt toe en hoe deze uitpakken voor Utrecht. Hiermee schetsen we de context waarbinnen deze behoefteraming zich begeeft.

2.1 Kantorenmarkt provincie Utrecht in beeld

Raming opgesteld op niveau van de drie Utrechtse regio's

De raming wordt opgesteld op het niveau van de drie Utrechtse regio's (Regio Amersfoort, Foodvalley en U10). Belangrijk kenmerk van de Utrechtse kantorenmarkt is dat deze sterk geconcentreerd is in de twee steden Utrecht en Amersfoort. Deze steden vervullen voor de kantorenmarkt wel een belangrijke regionale (en zelfs ook landelijke) functie. Ook Veenendaal kent deze belangrijke centrumfunctie voor de regio Foodvalley. De Veenendaalse kantoren zijn meer regionaal tot lokaal verzorgend.

Figuur 3: Indeling regio's voor kantorenraming met kantoorlocaties TSK



Bron: Stec Groep, 2023.

Kantorenvoorraad voor circa 60% geclusterd in Utrecht en Amersfoort

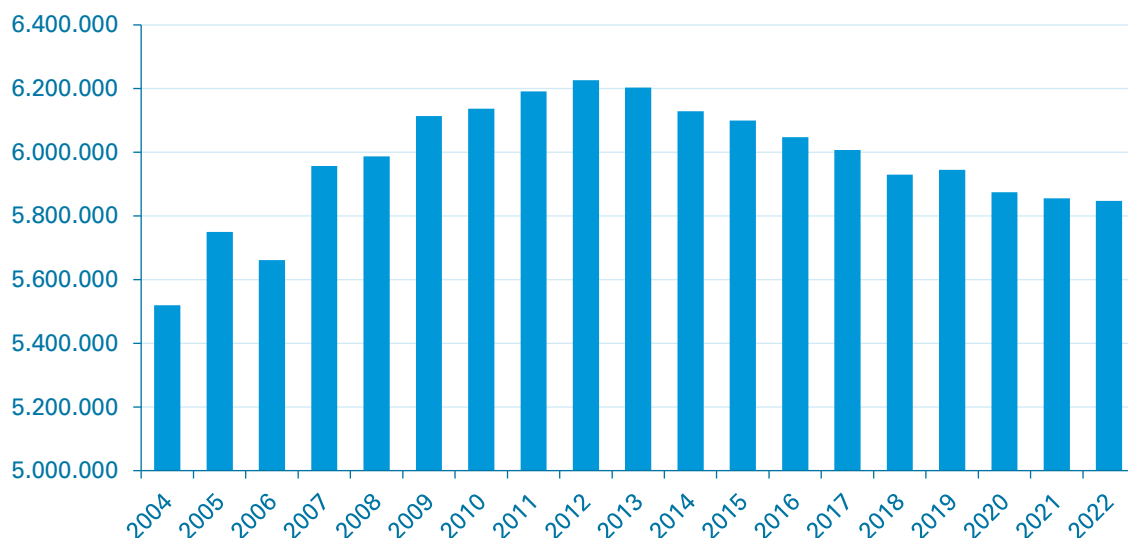
De kantorenvoorraad clusterd zich sterk in de twee grote steden in de provincie. Ruim 60% van de totale kantorenvoorraad van de provincie Utrecht staat in Amersfoort en Utrecht. Uiteraard is

Utrecht dominant met ruim 2,8 miljoen m² vvo kantoorruimte (48%). Daarnaast staat zo'n 800.000 m² in Amersfoort (14%). Nieuwegein (circa 330.000) en Zeist (ruim 260.000) zijn de enige twee gemeenten met een voorraad groter dan 250.000 m². Veenendaal, Houten en Woerden zijn de overige Utrechtse gemeenten met een voorraad kantoren >200.000 m². Leusden rekenen we nog tot de middengroep met een voorraad rond de 170.000 m². Daarna komen enkele gemeenten die rond de 130.000m² zitten (zoals de Bilt, Vijfheerenlanden en Stichtse Vecht) maar ook een veel meer versnipperde voorraad hebben.

Kantorenvorraad in provincie in de afgelopen 5 jaar afgenomen met circa 2%

Na een jarenlange toename van de kantorenvorraad (met het hoogtepunt in 2012) zijn er de afgelopen jaren kantoren getransformeerd naar (voornamelijk) woningen. Hierdoor is de kantorenvorraad in de provincie afgenomen. In 2017 lag de kantorenvorraad nog op circa 6.000.000 m². In 2021 was dit ruim 5.850.000m². Dit betekent een afname van 2% in de afgelopen vijf jaar. Als we 2022 vergelijken met 2012 is de afname circa 375.000 m² of 6%. Ook de leegstand is sterk teruggelopen. Het lijkt er dus op dat vooral leegstaande kantoren aan de voorraad zijn onttrokken voor bijvoorbeeld transformaties. Dit beeld is vergelijkbaar met het landelijke beeld van de kantorenmarkt. Op gemeentelijk niveau kan het beeld verschillen, dit wordt in de volgende paragrafen weergegeven en toegelicht.

Figuur 4: Verloop totale kantorenvorraad provincie Utrecht in m²



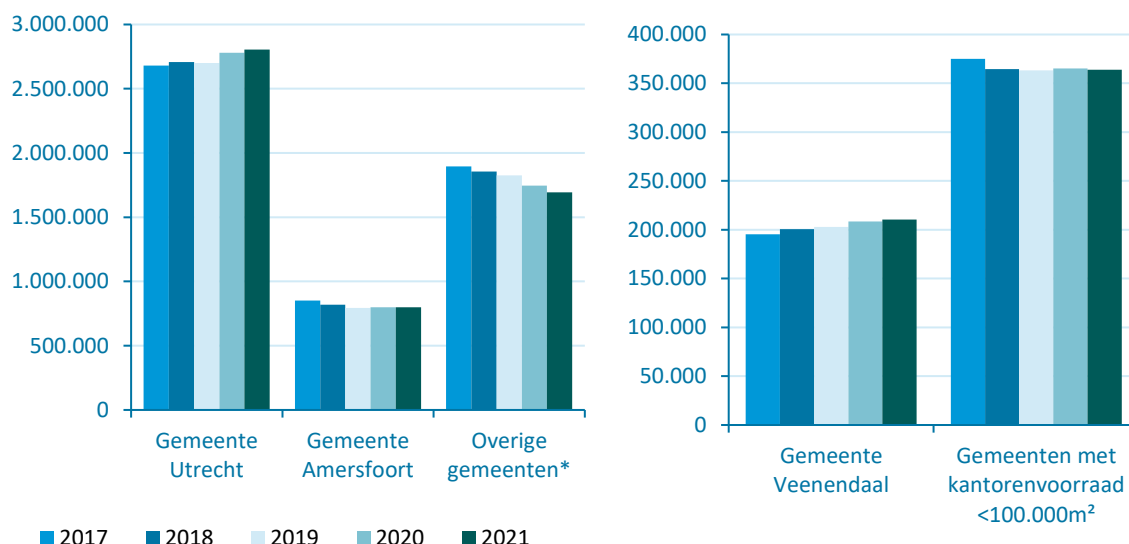
Bron: Stec Groep (2023), op basis van C&W (2022).

Totale kantorenvorraad provincie daalt, stijging voorraad gemeenten Utrecht en Veenendaal

Als we kijken naar hoe de voorraad zich heeft ontwikkeld binnen de kantorenmarkt in provincie Utrecht valt op dat de voorraad vrijwel overal is gedaald. Alleen in Utrecht en Veenendaal is de voorraad toegenomen in de periode 2017-2022. De stijging in Utrecht is toe te schrijven aan de ontwikkeling op locaties zoals Utrecht Centraal, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp. Op een deel van deze locaties is nog plancapaciteit voor nieuwe kantoren. In de groep gemeenten met een voorraad tot circa 100.000 m² zien we stabilisatie van de voorraad. Mogelijk omdat deze gemeenten vooral een lokale markt bedienen waarin de leegstand al relatief stabiel was, minder monofunctionele kantoorlocaties zijn en daarom weinig kantoren extra zijn onttrokken de laatste jaren. Ook in Veenendaal groeide de voorraad kantoren nog met circa 7,5% van de voorraad. Er is een 'middengroep' van gemeenten, zoals Houten, Leusden, Woerden, Zeist en Nieuwegein die een aanzienlijke kantorenvorraad hebben tussen circa 200.000-350.000 m². Deze groep, vaak gelegen rond Utrecht en Amersfoort bedient meer dan alleen de lokale gebruikers. Juist in deze 'middengroep' zien we de grootste afname van de voorraad. Ook in Amersfoort is een afname

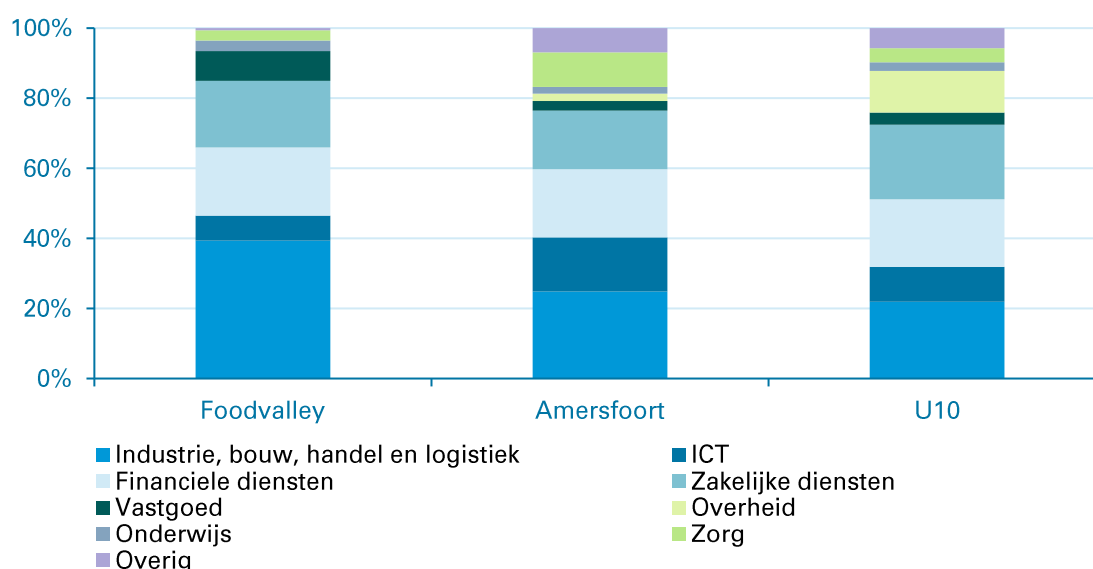
van het aantal kantoometers zichtbaar. Zie de figuur hierna voor de cijfers in de verschillende (groepen) gemeenten⁴.

Figuur 5: Verloop voorraad kantoorruimte in provincie naar gemeente



Bron: Stec Groep (2023), op basis van C&W (2022). *De Bilt, Houten, Leusden, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Woerden en Zeist.

Figuur 6: Sectorstructuur Utrechtse regio's op basis van huurtransacties 2018-2023 voor kantoren op alle werklocaties



Bron: Stec Groep, 2023. Op basis van Vastgoeddata.nl, 2023.

Sectorstructuur per regio verschilt, maar verschillen zijn niet groot

In alle regio's is de sector industrie, bouw, handel en logistiek de grootste sector in termen van transacties de afgelopen vijf jaar. Wel is het belang van deze sector in Foodvalley relatief veel groter: circa 40% van het totale transactievolume tegenover circa 20/25% in U10 en Amersfoort.

⁴ We presenteren de cijfers in twee diagrammen omdat vanwege de verschillen in omvang (Utrecht heeft bijna 3.000.000 m² en Veenendaal 200.000 m²). De toename van Veenendaal zou in een diagram met Utrecht vrijwel wegvallen, maar is in percentage ten opzichte van de voorraad wel substantieel.

Dienstverlening is in deze sectorstructuur uitgesplitst naar financiële diensten en zakelijke diensten. Als die twee sectoren samen zouden worden genomen zijn ze in U10 en Amersfoort de grootste. De overheid heeft in de U10 ook een significant aandeel van ruim 10%. Deze sector is in de andere twee regio's klein. Al met al lijken de verschillen tussen de regio's U10 en Amersfoort relatief klein. Foodvalley heeft een iets ander profiel, maar de verschillen zijn niet groot.

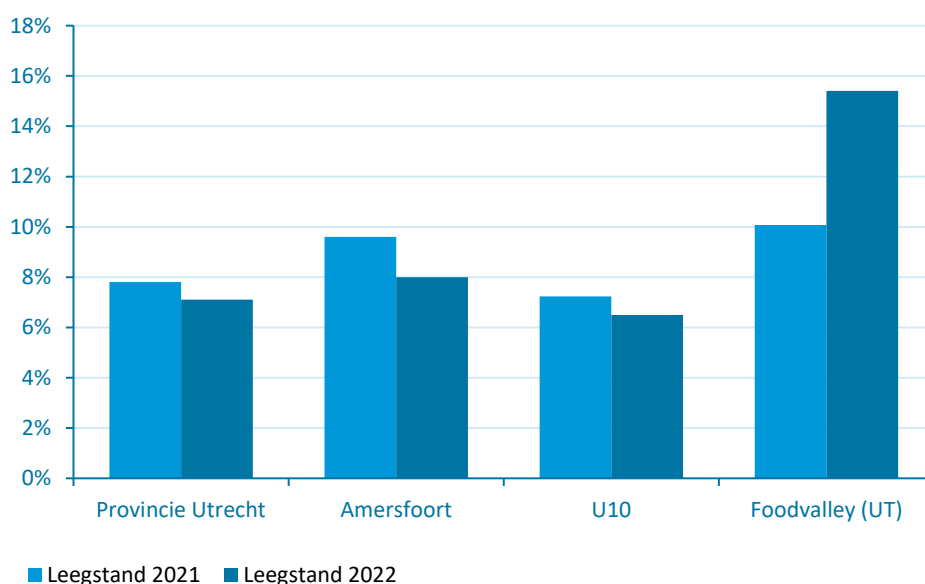
Kantorenleegstand op totaalniveau provincie en regio's boven frictieniveau...

Gemiddeld staat 7% van de totale kantorenvoorraad in provincie Utrecht leeg. Dat is circa 458.000m² vvo kantoorruimte. De leegstand ligt daarmee op het frictieniveau van circa 5-7%. Het frictieniveau is het gewenste percentage leegstand om verplaatsing van (gevestigde) bedrijvigheid mogelijk te maken binnen de kantorenmarkt. In regio Amersfoort lag het leegstandspercentage in 2021 op ongeveer 10% maar daalde het in 2022 naar circa 8%. In regio Amersfoort gaat het om ongeveer 90.000-110.000m² leegstaande voorraad. In regio Foodvalley nam de leegstand tussen 2021 en 2022 toe van circa 10% naar ruim 15%. Dat gaat om ongeveer 22.500-35.000 m². In regio U10 ligt het percentage leegstand in deze twee jaren op ongeveer 7%. Dat is in de provincie het laagst. Ongeveer 325.000 m² van de kantorenvoorraad staat leeg. Leegstandspercentages zijn altijd momentopnames. Zeker in het geval van regio Foodvalley, waar de voorraad relatief klein is, kan een opname de leegstand weer snel laten dalen.

...maar op lager ruimtelijk schaalniveau kan sprake zijn van schaarste

Tegelijk laat het totaalbeeld van leegstand op provinciaal of regionaal niveau niet het hele plaatje zien. Op een lager ruimtelijk schaalniveau is namelijk wel degelijk sprake van schaarste, vaak op specifieke locaties. In gemeente Utrecht is het leegstandspercentage onder frictie (rond de 4%). Op toplocaties zoals Utrecht Centraal is vrijwel geen leegstand. De markt vraagt wel degelijk om moderne, duurzame kantoren, vooral op goed bereikbare locaties met een goede functiemix. Maar ook voor specifieke gebruikers op andere locaties. Kwalitatief kan er dus, ondanks een leegstand boven frictie, ook op totaalniveau vraag zijn naar kantoren.

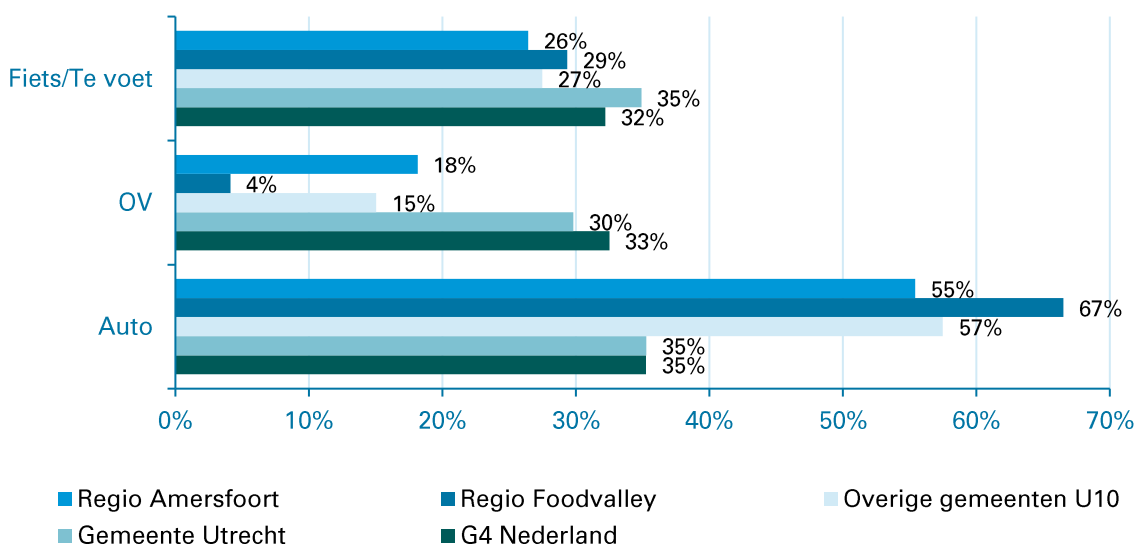
Figuur 7: Leegstand kantoorruimte als % van totale voorraad kantoren per regio in 2021 en 2022



Auto blijft belangrijk in woon-werkverkeer, concentratie kantoren OV-locaties met name door functiemix

Uit statistieken over woon-werkverkeer blijkt dat de auto in de provincie Utrecht veruit dominant is in het woon-werkverkeer. De verschillen tussen regio's zijn niet heel groot. Utrecht springt er als gemeente uit gezien het beperkte aandeel van de auto in woon-werkverkeer (35%), dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in de G4. Let wel: deze statistieken gaan over alle woon-werkverkeer, niet alleen het verkeer van en naar kantoren. Ongetwijfeld ligt het aandeel OV-reizigers voor medewerkers in kantoren hoger dan voor alle woon-werkverkeer, zeker in Utrecht (30%). In regio Foodvalley ligt dit aandeel een stuk lager (4%). Dat de al langer zichtbare trend dat kantoren concentreren op OV-knooppunten/centrummilieus naar de toekomst doorzet, ligt dan ook vooral aan de functiemix die deze gebieden kenmerkt. En minder aan de bereikbaarheid. We zien namelijk ook dat secundaire OV-knooppunten aandeel verliezen. Vaak omdat deze locaties zowel met OV als met de auto niet optimaal bereikbaar zijn en tegelijk weinig multifunctioneel. Uiteraard zal autobereikbaarheid voor een deel van de kantoorgebruikers van belang blijven. Zeker voor lokaal verzorgende bedrijven en in regio's waar de auto een belangrijk deel van het woon-werkverkeer voor zijn rekening neemt, omdat het OV er grotendeels ontbreekt.

Figuur 8: Woon-werkverkeer (niet enkel kantoorlocaties) provincie Utrecht*



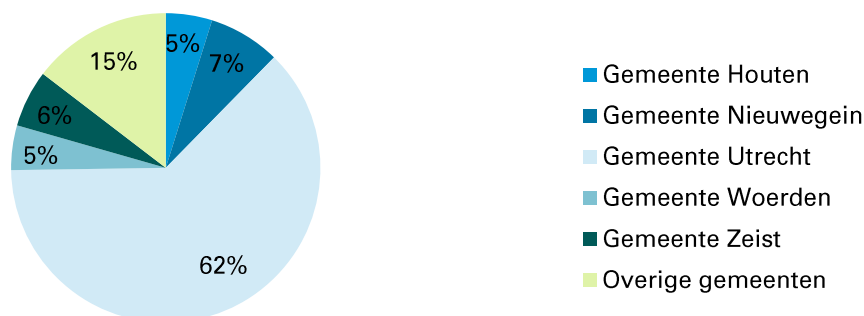
Bron: CBS, Onderweg in Nederland (ODiN 2020). Bewerking: Stec Groep. *Regio's zijn exclusief Gelderse gemeenten.

2.2 Kantorenmarkt drie regio's in beeld

2.2.1 Regio U10

Regio U10 heeft een kantorenvorraad van circa 4.500.000m² vvo. Ruim 60% van de voorraad is te vinden in gemeente Utrecht. Door de centrale ligging is Utrecht een aantrekkelijke stad om in te vestigen. Door het Centraal Station is Utrecht goed te bereiken met het openbaar vervoer. Gemeenten Houten, Nieuwegein, Woerden en Zeist zijn samen goed voor bijna een kwart van de kantorenvorraad in de regio. Deze gemeenten kenmerken zich door een middelgrote kantorenvorraad van tussen de 200.000m² en 400.000m². De overige gemeenten in regio U10 zijn samen goed voor ongeveer 15% van de totale kantorenvorraad. De kantoren in deze gemeenten kennen vaak een lokaal verzorgende functie.

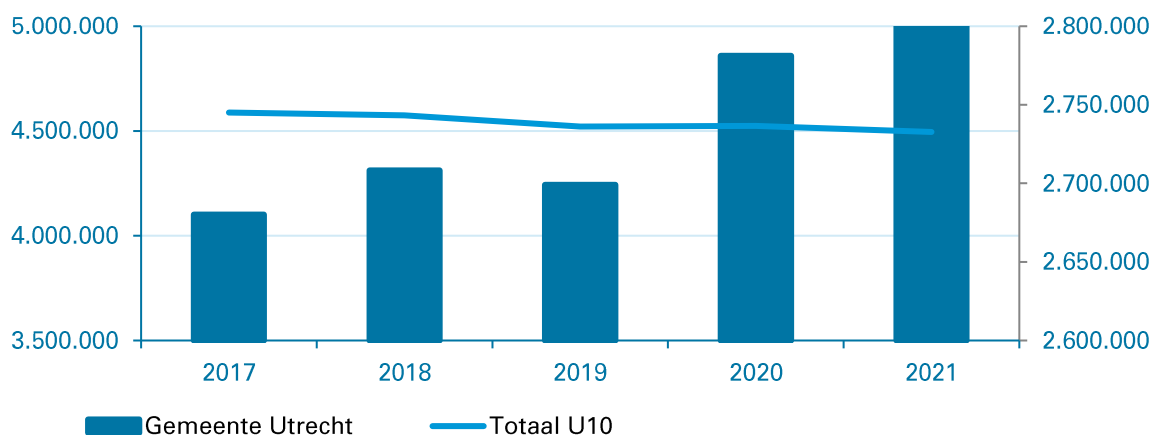
Figuur 9: Aandeel gemeenten in kantorenvorraad regio U10 (> 500m²)



Bron: Stec Groep, 2023. Verdeling op basis van R. Bak (2022).

De totale kantorenvorraad in regio U10 is sinds 2017 gedaald met circa 2% (-92.600m² vvo). In de gemeente Utrecht is de kantorenvorraad gestegen met 5%. In 2017 lag de voorraad daar op circa 2.680.100m² vvo en in 2021 was dit ongeveer 2.804.000m² vvo (+ 123.900m² vvo). Dit komt met name door de centrale ligging en daarmee de goede bereikbaarheid van Utrecht. De krimp in de voorraad komt voornamelijk vanuit de overige gemeenten in de regio. Dit komt overeen met het landelijk beeld van de ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

Figuur 10: Verloop voorraad regio U10 (linker-as) en gemeente Utrecht (rechter-as), 2017-2021



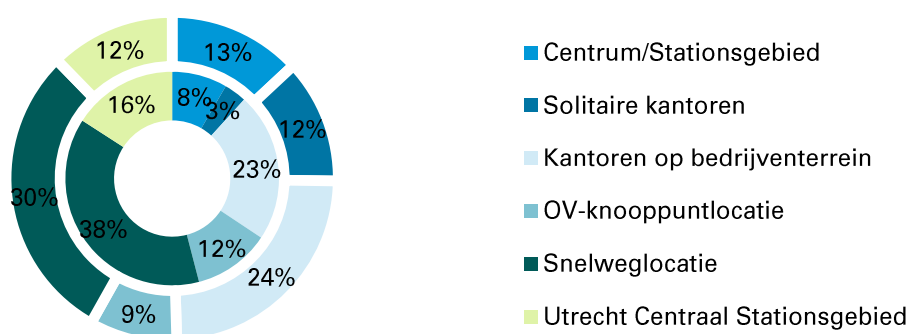
Bron: Stec Groep, 2023. Op basis van Kantorenmonitor provincie Utrecht (2021).

Relatief grote kantorenvorraad en belang binnen opnames van snelweglocaties

Zowel het aandeel transacties als de totale voorraad is in deze regio het grootst op snelweglocaties. Ongeveer 38% van de totale transacties in vierkante meters vond plaats binnen dit locatietype in de periode 2005 tot en met 2021. Daarnaast vond een groot deel van de transacties in vierkante meters (zo'n 16%) plaats in het locatietype Utrecht Centraal stationsgebied en 8% in overige centrum en stationsgebieden. We zien hiervoor grofweg twee oorzaken. Allereerst is de kantorenvorraad op snelweglocaties relatief groot omdat er in het verleden veel snelweglocaties met relatief grote kantoren zijn ontwikkeld, voornamelijk in Utrecht. Ten tweede is het feit dat hier de meeste dynamiek zichtbaar is waarschijnlijk ook een gevolg van een tekort aan aanbod op andere locaties, zoals stationsgebieden. Solitaire kantoren laten het minste locatiedynamiek zien. We verwachten dat in dit locatietype het meeste transformaties plaats hebben gevonden. Het relatieve belang van dit locatietype (het aandeel opnames tegenover het totale aandeel van de voorraad is veruit het laagst. Overige OV-

knooppuntlocaties zijn het kleinste locatietype in voorraad en met circa 12% ook relatief bescheiden in de totale dynamiek. De auto blijft voor de regio een belangrijke modaliteit in het woon-werkverkeer. Hoewel die voor de regio (57% van woon-werkverkeer in overige U10-gemeenten) veel belangrijker is dan voor de gemeente Utrecht (35%).

Figuur 11: Aandeel voorraad (buitenste ring) en opname vierkante meter kantoorruimte in de periode 2005 t/m 2021 (binnenste ring), naar locatietypen



Bron: R.L. Bak (2022) en Monitor Werklocaties Provincie Utrecht. Bewerking: Stec Groep (2023).

Transacties: opnames sterk teruggelopen na 2019

2021 is het laatste jaar waarover ten tijde van het opstellen van dit rapport voor de hele provincie dekkende cijfers hadden met betrekking tot transacties. De gemeente Utrecht beschikt over een monitor met cijfers tot en met 2022. Uit die gemeentelijke monitor (en dat is in lijn met het beeld van de kantorenmarkt op veel andere plekken in Nederland) blijkt dat de opnames na 2019 sterk zijn teruggelopen. Vaak is het transactievolume in 2020, 2021 en 2022 nog maar de helft of minder van de langjaarlijkse gemiddelde opname. Ondanks dat we deze cijfers dus niet voor de hele provincie Utrecht of de regio's in 2022 hebben verwachtten we niet dat het beeld sterk afwijkt als we ook 2022 hadden kunnen toevoegen aan de analyses. Ook 2023 laat tot nog toe weinig dynamiek zien op de kantorenmarkt: [Savills](#) registreerde een afname van transacties van 50% in de eerste helft van 2023 ten opzichte van 2022. Ook voor nieuwe ontwikkelingen geldt sinds dit jaar dat de markt het rustig aan doet, onder andere door toegenomen kosten (rente, bouwkosten) en de onzekerheid in de markt (inflatie, oorlog in Oekraïne) en de richting van de kantorenmarkt post-COVID. In het hoofdstuk trends en ontwikkelingen gaan we hierop dieper in.

2.2.2 Regio Amersfoort

Ruim 1.150.000 m² vvo kantoorruimte staat in de regio Amersfoort. Ongeveer 70% van deze voorraad is te vinden in gemeente Amersfoort. Gemeente Amersfoort kenmerkt zich door een centrale ligging en een goed bereikbaar station. Hierdoor is de stad zowel met auto, als met het openbaar vervoer gemakkelijk te bereiken. Dit maakt Amersfoort een aantrekkelijke kantorenstad. Circa 15% van de regionale kantorenvoorraad staat in gemeente Leusden. De overige gemeenten in de regio zijn samen ook goed voor zo'n 15%.

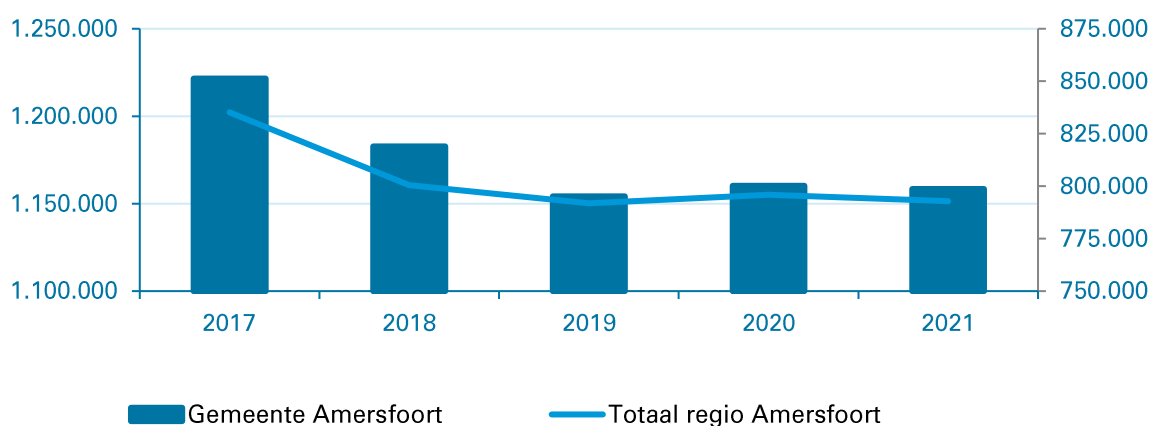
Figuur 12: Aandeel gemeenten in kantorenvorraad regio Amersfoort (> 500m²)



Bron: Stec Groep, 2023. Op basis van R.L. Bak (2022).

De afgelopen jaren nam de kantorenvorraad af in regio Amersfoort. In de gehele regio is de voorraad afgenomen met ongeveer 4% ten opzichte van 2017. Voor gemeente Amersfoort gaat het om een daling van 6% sinds 2017.

Figuur 13: Verloop voorraad regio Amersfoort (linker-as) en gemeente Amersfoort (rechter-as), 2017-2021

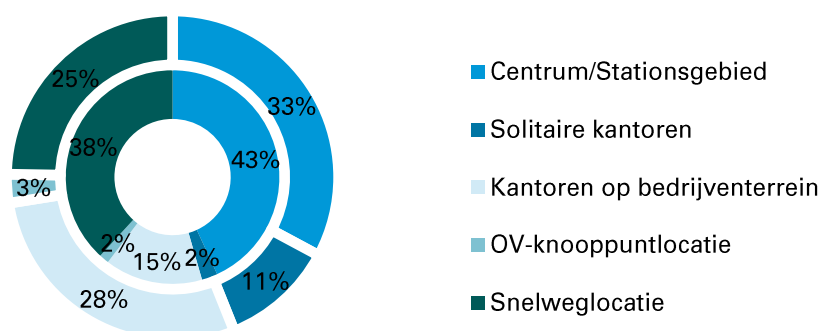


Bron: Stec Groep, 2023. Op basis van R.L. Bak (peildatum 31-12-2021).

Relatief grote kantorenvorraad in de regio in centrum/stationsgebied

Veel kantoorgebruikers zochten een locatie in een centrum/stationsgebied. Ongeveer 43% van de totale transacties in de regio vond plaats binnen dit locatietype. Daarnaast vond een groot deel van de transacties in de regio (zo'n 38%) plaats op snelweglocaties. Van de transactiedynamiek resteert verder vrijwel alleen nog een noemenswaardig groot aandeel op bedrijventerreinen. Het locatiemilieu centrum/stationsgebied bestaat in deze regio alleen uit het stationsgebied en centrum van Amersfoort. Dit onderstreept de dominantie van deze locatie binnen de regio. Kantoren op bedrijventerreinen zijn weliswaar goed voor circa 28% van de voorraad, maar hier vond relatief weinig dynamiek plaats, veel minder dan op basis van de totale voorraad mag worden verwacht. Het centrum/stationsgebied nam juist in belang toe. Net als kantoren op snelweglocaties, met 25% van de voorraad en 38% van de opnames.

Figuur 14: Aandeel voorraad (buitenste ring) en opname vierkante meter kantoorruimte (binnenste ring) in de periode 2005 t/m 2021, naar locatietypen

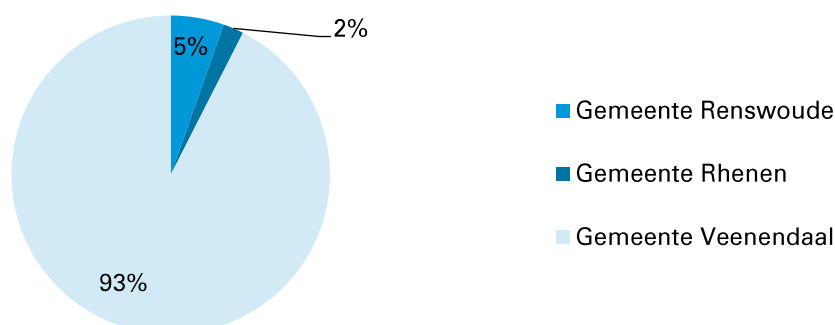


Bron: R.L. Bak (2022) en Monitor Werklocaties Provincie Utrecht. Bewerking: Stec Groep (2023).

2.2.3 Foodvalley (UT)

De regio Foodvalley heeft een kantorenvorraad van ruim 210.000 m² vvo. Dit gaat om de gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal. Bijna de gehele kantorenvorraad staat in gemeente Veenendaal. In Veenendaal zijn kantorenlocaties De Factorij/De Vendel en De Batterijen gevestigd. Op deze snelweglocaties is het grootste gedeelte van de kantoren te vinden. Deze locaties liggen langs de A12 en zijn daardoor goed bereikbaar met de auto.

Figuur 15: Aandeel gemeenten in kantorenvorraad regio Foodvalley (> 500m²)



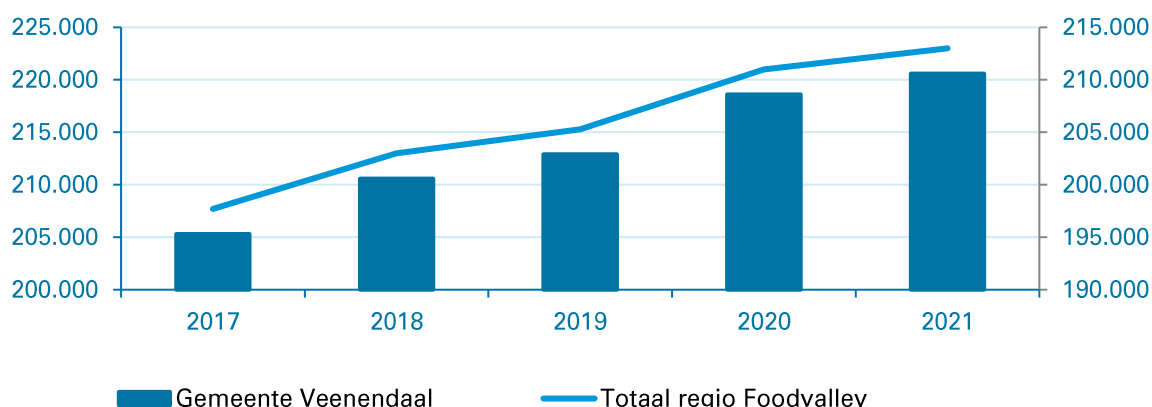
Bron: Stec Groep, 2023. Op basis van R. Bak (2022).

De kantorenvorraad is in de afgelopen vijf jaar met circa 7,5% toegenomen in Foodvalley. De stijging in de voorraad komt vanuit gemeente Veenendaal zoals in de figuur te zien.

Foodvalley Gelderland

Het Gelderse deel van de regio bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. In hoofdstuk 7 presenteren we de resultaten van de vraagrading kantoren van het Gelderse deel van de regio.

Figuur 16: Verloop voorraad regio Foodvalley (linker-as) en gemeente Veenendaal (rechter-as), 2017-2021

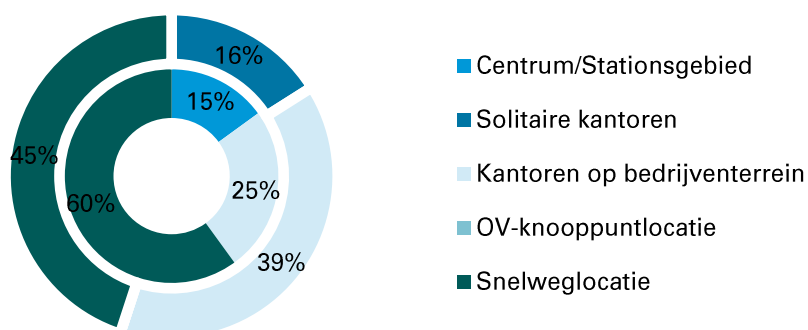


Bron: Stec Groep, 2023. Op basis van R.L. Bak (peildatum 31-12-2021).

Relatief grote kantorenvorraad op snelweglocaties en langs uitvalswegen

Snelweglocaties zijn veruit dominant in Foodvalley en dan met name in Veenendaal (de Factorij en de Batterijen/de Vendel). Ook op bedrijventerreinen in de regio en in het centrummilieu is (enige) voorraad en dynamiek. De dominantie van auto in het woon-werkverkeer is in deze regio ook het sterkst.

Figuur 17: Aandeel voorraad (buitenste ring) en opname vierkante meter kantoorruimte in de periode 2005 t/m 2021 (binnenste ring), naar locatietypen



Bron: R.L. Bak (2022) en Monitor Werklocaties Provincie Utrecht. Bewerking: Stec Groep (2023).

3. Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

Verskillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar kantoren. Hieronder beschrijven we deze trends en ontwikkelingen en de te verwachten ruimtelijke effecten als gevolg.

3.1 De kantorenmarkt in verandering

De jaren van de COVID-pandemie liggen ruim achter ons, maar de effecten werken nog altijd door op de kantorenmarkt. Recenter zijn de oorlog in Oekraïne, hoge inflatie en stijgende rentes sterk van invloed. Aan de trends en ontwikkelingen waarmee de nationale kantorenmarkt te maken heeft, veranderden de laatste jaren weinig wezenlijk. Hoge leegstandscijfers (10-20%) zien we vrijwel nergens meer, hooguit op enkele specifieke locaties. Juist een krapte (vooral op goede locaties) speelt de markt nu op steeds meer plekken in Utrecht parten. Hieraan is te zien dat de tweekoppigheid op de kantorenmarkt nog steeds toeneemt. Verborgene leegstand en de langjarige effecten van COVID-19 op hoe we het kantoor in de toekomst gaan gebruiken heeft de belangstelling voor verduurzaming en het gebruik van het kantoor verder vergroot. Dit leidt tot vragen als: wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? Wat is de invloed van thuiswerken op hun welzijn en kwaliteit van leven? Hoe richt je als werkgever het kantoor in zodat personeel er graag komt en er een prettige werkomgeving heeft? Hoe spreid je werknemers over de week en kan daardoor het benodigde aantal meters kantoor naar beneden? Overigens lijkt verborgene leegstand (kantoren die wel volledig verhuurd zijn, maar niet volledig in gebruik) vooral een fenomeen dat in sommige sectoren, zoals de overheid en zakelijke diensten (bijvoorbeeld financiële dienstverlening en IT-bedrijven) nog groot is. Het manifesteert zich ook vooral op toplocaties met hogere huren. Het expireren van huurcontracten gaat een belangrijke rol spelen in het op de markt komen van deze verborgene leegstand⁵. In de figuur hieronder zijn bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.

Belangrijk om hierbij op te merken: deze trends en ontwikkelingen hebben invloed op de hele kantorenmarkt. Maar dat betekent niet dat het effect op iedere gemeente, locatie en pand even groot is of even duidelijk wordt gevoeld en beleefd. Uiteraard zullen nieuwe kantoorontwikkelingen helemaal voorop proberen te lopen op deze trends. En deze nieuwe ontwikkelingen staan dan ook vaak in de schijnwerpers. Er zal echter altijd een deel van de kantorenmarkt, zeker op lokaal niveau, nodig blijven voor de lokale behoefte. Dat deel van de kantorenmarkt loopt niet voorop en heeft vooral behoefte aan modern-functionele kantoorruimte.

⁵ Het gaat te ver om hier heel diep op in te gaan, maar Colliers schatte de verborgene leegstand in Nederland in 2022 op circa 6% (of 3,3 miljoen m²). Vóór COVID-19 (in 2019) ging het volgens Colliers om circa 2,5 miljoen m² die verborgene leeg stond. Het fenomeen 'verborgene leegstand' zou dus in omvang relatief beperkt en mogelijk ook tijdelijk kunnen zijn. Sinds 2020 (begin van de COVID-pandemie) hebben al veel huurders een exit gehad op een contract met een looptijd van 5 jaar. Een deel van die meters is inderdaad teruggegeven aan de markt. En een deel daarvan dus ook weer opgenomen door gebruikers die groeien in aantal medewerkers. Gemiddeld zien wij op een eigen database van kantorentransacties in heel Nederland dat partijen bij een verlenging, verhuizing of anderszins een nieuw contract circa 20% minder kantoorruimte huren. Omdat de leegstand in Utrecht niet opgelopen is de afgelopen jaren, lijkt de aanname logisch dat als dit ook in Utrecht gebeurt, deze meters worden ingenomen door andere partijen, wat niet onlogisch is gezien de huidige krapte op toplocaties.

Maar ook deze gebruikers worden deels geraakt door deze trends. Denk aan het verplichte label C (en straks label A), dat ook impact heeft op de lokale kantorenmarkt en haar gebruikers.

Figuur 18: Bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt



Bron: Stec Groep, 2023.

COVID-19 was vooral een katalysator van (bestaande) trends en ontwikkelingen

De genoemde trends en ontwikkelingen waren al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering al langer tot meer thuiswerken. En was er al sinds de vorige financiële crisis en de daaruit volgende oplopende leegstand sprake van een sterke tweekoppigheid op de kantorenmarkt. Wel zien we sinds COVID-19 een versnelling in veel van deze trends en ontwikkelingen. Het duidelijkst en meest van invloed op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoren is de versnelling op thuiswerken & het hybride model. We verwachten -grosso modo- minder vraag naar kantoren en de vraag verandert ook kwalitatief, mede door een toename van de aandacht voor welzijn en kwaliteit van leven. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator was, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten verder versnelde. Door de hoge inflatie en rentestijgingen staat de waardering en daarmee (her)financiering van kantoorportefeuilles steeds vaker onder druk. Het is nog lastig te voorspellen welke uitkomst dit gaat geven op langere termijn. Op korte termijn vertaalt dit zich in het intrekken of uitstellen van nieuwbouwkantoren, ook op de beste kantoorlocaties.

De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte daalt naar verwachting

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van de vraag van het aantal kantoometers kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en

kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren. Maar ook in hele andere werkconcepten die er steeds minder uitzien als een 'klassiek kantoor'. Zie ook hierna.

De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert ook

De inrichting van het kantoorgebouw is aan het veranderen. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoorruimtes. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m² per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten. De plek waar je gaat werken krijgt steeds meer een ontmoetings- en samenkomstfunctie. Medewerkers komen er om te brainstormen, overleggen en andere creatieve processen te hebben met elkaar. Dat kan naast kantoor ook steeds meer op andere locaties: in horeca of andere ontmoetingsplekken. Het borgen van die mix op kantoorlocaties of in het kantoor wordt daarom steeds belangrijker. Om voldoende personeel aan te trekken (war on talent) in de krappe arbeidsmarkt wordt het ook steeds belangrijker om op interessante plekken te zitten of een heel goed, duurzaam en prettig kantoor te hebben. Een duurzaam, modern en dus kwalitatief goed pand op een centrale locatie draagt bij het onderscheidend vermogen van een bedrijf. Dit komt dan ook tot uiting in de kantoren zelf, zie ook de volgende pagina over werkplekconcepten.

Locatievoorkeuren blijven gelijk

De voorkeur voor locaties met een goede functiemix blijft bestaan. COVID heeft daarin niets veranderd. In een enquête onder circa 470 respondenten gaven kantoorgebruikers aan zich niet op een ander soort locatie te willen vestigen als gevolg van COVID-19. Locaties die vóór COVID-19 al interessant waren, blijven dat naar de toekomst toe nog steeds. De voorkeur blijft uitgaan naar hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus wanneer verhuizing wel overwogen wordt. Dit is niet alleen dankzij OV-bereikbaarheid (die in de regio's buiten de steden' relatief minder belangrijk is') maar ook vooral de functiemix die deze locaties te bieden hebben. COVID-19 heeft veel kantoorgebruikers laten zien dat geconcentreerd werken prima thuis kan. De reis naar kantoor ondernemen werknemers dus steeds vaker om creatief samen bezig te zijn, te ontmoeten en te brainstormen. Het helpt als de kantooromgeving dan bijvoorbeeld ook horeca, cultuur, ontmoetingsplekken of sportfaciliteiten biedt. Hét voorbeeld van dit milieu in Utrecht is het stationsgebied van Utrecht Centraal. Ook stations/centrumgebieden zoals Amersfoort, Leidsche Rijn, Houten, Nieuwegein en Zeist bieden een goede mix aan voorzieningen. Maar zijn soms minder goed (OV)bereikbaar. In de totale dynamiek en functiemix zijn deze locaties dus niet vergelijkbaar met Utrecht Centraal.

Tabel 1: Samenvatting impact COVID-19 op ontwikkelingen kantorenmarkt

Leidt deze ontwikkeling tot ...		... meer of minder kantoor-meters?	... andere ruimtelijke patronen dan voor COVID?	... andere inrichting van het gebouw dan voor COVID?
#	Ontwikkeling			
Thuiswerken en hybride model	Mensen werken meer en meer thuis, al dan niet in een hybride werkvorm. Mogelijk gemaakt door de digitaliseringstransitie.	↓	×	✓
Digitalisering	Toenemend belang van online communicatie, dataopslag, online	↓	×	✓

	datagebruik en automatisering (o.a. AI).			
Flexconcepten	Toenemend gebruik van en interesse in flexconcepten en mixed-use gebouwen bij kantoorhouders en -gebruikers.	↓	×	✓
Tweekoppigheid kantorenmarkt: locatiepatronen	Locatiepatronen van kantoren bewegen zich naar twee uitersten: toplocaties (centraal, OV, functiemix, voorzieningen) en slechte locaties (monofunctioneel, auto, veroudering).	↓	×	✓
Geconcentreerde verstedelijking	Toenemende concentratie van wonen en werken in (hoog)stedelijke gebieden vanwege magneet- en roltrapwerking binnen metropolitane regio's en agglomeratievoordelen.	↓	×	✓
Energie en klimaat	Sterk groeiend belang van duurzaamheidseisen bij nieuwbouw en renovatie van bestaand vastgoed dat niet meer aan eisen voldoet.	—	×	✓
Veranderende Daily Urban Systems	Veranderende woon-werkstromen: mensen willen dicht bij hun werk wonen. Vooral verstedelijkte regio's zijn in trek door goede bereikbaarheid en mix van wonen, werken en verblijven.	—	×	—
Welzijn en Quality of Living	Toenemend belang van gezonde leef- en werkomgeving en kwaliteit van leven. Beïnvloedt inrichting en gebruik van kantoor en de omgeving waarin kantoor staat. Stimulus voor veilig en gezond werken.	—	×	✓

Betekenis van de symbolen

↓	Minder kantoorimeters	✓	Ja, COVID leidt tot ander effect
—	Netto blijft aantal kantoorimeters gelijk of geen effect	—	Effect neutraal
↑	Meer kantoorimeters	×	Nee, COVID leidt niet tot ander effect

Bron: Stec Groep, 2021.

Veranderende werkplekconcepten laten kantoorquotiënt dalen

Er is brede overeenstemming in de markt dat veranderende werkplekconcepten leiden tot een afnemend aantal vierkante meter dat nodig is per werknemer. CBRE gaat voor open werkplekconcepten uit van 16-18 m² per werkplek. Per werknemer gaat daar nog een factor 0,7/0,8 overheen (zie figuur hierna). Dit heeft alles te maken met meer hybride werken, meer ontmoeten en creatief bezig zijn op kantoor in plaats van aan een bureau zitten. Uiteraard worden deze werkplekconcepten niet meteen in alle kantoren toegepast. De totale bestaande kantorenvoorraad in Utrecht beslaat circa 5,85 miljoen vierkante meter. Daar zal maar een deel nieuwbouw aan worden toegevoegd of grootschalige renovatie van kantoren plaatsvinden waarin dit soort

nieuwe concepten dominant is. Uiteraard zal ook een deel van de kantorenmarkt nog blijven vasthouden aan meer traditionele werkplekconcepten. Maar de trends is onmiskenbaar dat kantoren om courant (modern, toekomstbestendig) te zijn zullen gaan krimpen in het kantoorquotiënt. [Colliers](#) gaat in een studie naar verborgen leegstand uit van een daling van 19 m² naar 16 m², een afname van bijna 16%.

Figuur 19: Aantal vierkante meter per werkplekconcept op de kantorenmarkt

Open werkplekconcept	Open / gesloten werkplekconcept	Traditioneel werkplekconcept (algemeen)	Traditioneel werkplekconcept (advocatuur)
16 – 18 m ²	18 – 20 m ²	22 – 24 m ²	28 – 30 m ²

Bron: CBRE

Dit zijn metrages per werkplek. Gezien het feit dat er tegenwoordig bijna alleen maar flexibele werkplekken gebruikt worden gaat het metrage per medewerker aanzienlijk omlaag. Gangbare flexfactoren (aantal werkplekken per medewerker) bedragen tegenwoordig 0.7-0.8. Er zijn dus minder werkplekken benodigd maar deze worden wel in een meer open en ruimere setting geplaatst, waarbij daarnaast ook de secundaire functies toenemen (ontmoeting, verbinding, horeca). De verhouding tussen primaire (werkplek) ruimte en secundaire ruimte loopt in hedendaagse inrichtingen op tot wel 50%-50%. Al met al blijkt dat teruggerekend naar m² werkplek (dus zonder flexfactor) een gemiddeld metrage van circa 18 m² vvo kan worden aangehouden.

Onzekerheid zet markt op dit moment op slot

Medio 2023 lijkt de rente zich, na een aantal gestage verhogingen, weer wat te stabiliseren. De oorlog in Oekraïne met als gevolg hoge inflatie, opgelopen bouwkosten de afgelopen jaren en die hoge rente zorgen voor veel onzekerheid op de markt. Vastgoed, waaronder winkels en kantoren, is (tenminste op papier) fors minder waard geworden. Investerings gedijen niet bij onzekerheid. Dit heeft op de kantorenmarkt al geleid tot uitstel van investeringen in de bouw van nieuwe kantoren, ook op ruimschoots bewezen plekken zoals de Zuidas, wat de belangrijkste kantoorlocatie van Nederland is na Utrecht Centraal. Dit toont wel aan dat de kantorenmarkt op dit moment in een afwachtede houding zit. Het is afwachten hoe lang deze onzekerheid duurt. En of er een eventuele vastgoedcrisis volgt is nu nog niet te voorspellen. We ramen nu de vraag op langere termijn (tot en met 2030 en doorkijk naar 2040). Een langetermijnraming gaat altijd uit van tijden van lagere economische groei (en dus minder vraag naar kantoren, uitstel van investeringen) en tijden waarin weer wél geïnvesteerd wordt. De raming zou daarmee over de conjuncturele golven van kortdurende onzekerheid heen moeten kijken. Tegelijk is het marktbeeld voor de gemeente Utrecht dat er een grote toestroom is van gebruikers. Waar Utrecht tot circa 2015 vooral als een lokale markt werd ervaren, geven marktkenner aan dat de pre-corona jaren werden gekenmerkt door een toestroom van verplaatsters, waaronder ook vanuit buiten de regio en provincie. Het kwalitatief hoogwaardige aanbod dat op Utrecht Centraal Stationsgebied is ontwikkeld heeft hieraan bijgedragen. Hoe de markt zich verder ontwikkelt is nu wat onzeker, mede door de hiervoor geschetste omstandigheden, maar marktkenner zijn eenduidig in hun conclusie dat Utrecht een grote stap heeft gezet binnen de Nederlandse kantorenmarkt.

4. Uitgangspunten behoefteraming

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitgangspunten van de behoefteraming. Dit hoofdstuk geeft uitleg over welke aannames er achter de behoefteraming zitten en hoe de resultaten van de behoefteraming te lezen.

4.1 Bouwstenen behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra kantoren. De huidige kantorenvorraad die door bedrijven in gebruik is, is het uitgangspunt. We ramen hoeveel voorraad er in de toekomst bij of juist af moet, om te voorzien in de economische ontwikkeling van bedrijven. Een behoefteraming bestaat uit drie onderdelen: vraag, aanbod en behoefte. Door de ruimtevraag te confronteren met het beschikbare aanbod brengen we de resterende behoefte in beeld.

Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar kantoren bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in beeld. Additionele vraag is niet direct te voorspellen via de ramingsmethodiek maar beschrijven we wel kwalitatief en we geven aan welke locaties het beste in staat zijn om additionele vraag aan zich te binden. In de volgende paragrafen lichten we deze drie componenten van de vraag nader toe.

Tabel 2: Ruimtevraag in twee componenten

Uitbreidingsvraag	Wat is het? Vraag naar extra kantoorruimte ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Door middel van ontwikkeling totale werkgelegenheid (EIB-methode), locatievoorkeur (kantoorhoudende werkgelegenheid) en ontwikkeling van kantoorquotiënt.
	Recent voorbeeld in provincie Utrecht Utrecht Centraal Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum.
Vervangingsvraag	Wat is het? Vraag naar kantoorruimte door onttrekking van een deel van de huidige voorraad (bijvoorbeeld door transformatie kantoorpand naar een woonfunctie). De vervangingsvraag betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Inventarisatie van (plannen voor) onttrekkingen aan de kantorenvorraad onder alle gemeenten.
	Recent voorbeeld in provincie Utrecht Transformatie De Hoef-West Amersfoort, van kantoren naar woningen.

- Transformatie Planetenbaan Maarssenbroek, van kantoren naar woningen.

Wat is het?

Extra vraag doordat meer bedrijven zich in de provincie, regio of gemeente vestigen dan vanuit autonome uitbreidingsvraag mag worden verwacht. Belangrijk aspect hierin is ook dat de beste locaties in staat zijn om additionele vraag aan zich te binden. Als een locatie zo interessant wordt dat partijen er graag heen willen verhuizen ontstaat een 'vliegwiel' effect. Marktkenners zijn eenduidig: Utrecht heeft een grote stap heeft gezet binnen de Nederlandse kantorenmarkt. Utrecht Centraal Station voorop, maar hier zouden ook 'satellietlocaties' dichtbij Centraal, van kunnen profiteren omdat niet alle gebruikers in dat gebied kunnen en willen landen.

Hoe bepalen we deze vraagcomponent?

Deze component is niet te ramen en feitelijk ook niet te voorspellen. We beschrijven inkomende en uitgaande verhuizingen en geven een kwalitatief oordeel over locaties die mogelijk in staat kunnen zijn om extra vraag aan te trekken. De input van een panel van marktkenners is hierin ook nadrukkelijk meegenomen.

Additionele vraag

4.2 Parameters behoefteraming uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte is de vraag naar extra of juist minder kantoorruimte ten opzichte van de huidige totale voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven). We berekenen dus feitelijk wat de benodigde omvang van de kantorenvoorraad in de toekomst is. Door deze af te zetten tegen de huidige totale kantorenvoorraad, berekenen we hoeveel extra of juist minder meters er in de toekomst nodig zijn. Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte gebruiken we de werkgelegenheidsraming die opgesteld is in begin 2022 door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Zie de bijlage voor nadere toelichting op die methodiek.

De ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarmee ook de raming van de uitbreidingsvraag, verschillen tussen steden en regio's. We stellen onze raming daarom op op het niveau van de drie Utrechtse regio's. Hieronder gaan we voor ieder van regio's in op de drie parameters: (1) totale werkgelegenheid, (2) kantoorhoudende werkgelegenheid en (3) kantoorquotiënt.

Parameter 1: totale werkgelegenheid

De eerste parameter is de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid. Hoeveel banen komen er in de komende tien jaar in totaal bij? We maken hiervoor gebruik van de nieuwe bedrijfstakramingen van het EIB. Deze ramingen zijn opgesteld in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is daarbij een belangrijke determinant voor de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich daarvoor op de bevolkingsraming van het CBS.

Het EIB hanteert twee scenario's voor de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid: laag en hoog. Scenario hoog combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met hoge economische groei. Scenario laag kent een meer gematigde demografische ontwikkeling en een meer bescheiden economische groei. De EIB-scenario's geven de toekomstige werkgelegenheidsgroei weer op het niveau van COROP-regio's. Zowel regio U10, regio Amersfoort en regio Foodvalley vallen onder de COROP-regio Utrecht. Op basis van deze scenario's is de groeivoet per COROP regio bepaald (zie onderstaand figuur en tabel). Verdere toelichting op de werkgelegenheidsraming van het EIB is te vinden in de bijlagen.

Tabel 3: Uitgangspunten werkgelegenheidsontwikkeling per regio (in bandbreedte)

COROP-regio	Jaarlijkse groei werkgelegenheid tot en met 2030	
	EIB laag	EIB hoog
Utrecht	0,38	0,71

Bron: EIB, 2023. Bewerking door Stec Groep (2023). Afgerond op 0,05.

Voor de periode 2023-2040 komt de werkgelegenheidsgroei in EIB hoog tot en met 2040 op een toename van ruim 100.000 banen. Dit ligt iets boven de aanname in de nota Schaa sprong OV en Verstedelijking van de Metropoolregio Utrecht waarin van een toename van 80.000 arbeidsplaatsen wordt uitgegaan voor de regio's Amersfoort en U10.

Parameter 2: locatievoorkeur (kantoorhoudende werkgelegenheid)

Er worden veel statistieken over de kantorenmarkt geregistreerd, maar werkgelegenheid is er daar niet één van. Dit heeft onder meer te maken met de complexiteit van de ruimtelijke koppeling tussen bedrijfsvestigingen en kantoorpanden. Dit is wel mogelijk, maar wordt niet structureel op een eenduidige manier gemonitord. Onderzoek uit het verleden geeft echter wel inzicht in de ontwikkeling van kantoorhoudende werkgelegenheid.

Uit onderzoek van het PBL en CPB blijkt dat tussen 2000 en 2015 het aandeel kantoorbanen relatief constant is gebleven. Tussen 2000 en 2008 bleef het aandeel nagenoeg gelijk; daarna daalde het aandeel van 25% naar 24% in 2015. Het PBL/CPB concludeert dat regionale en provinciale *ontwikkelingen* redelijk vergelijkbaar zijn met de nationale ontwikkeling. In geen enkele regio of provincie stijgt het aandeel kantoorbanen. Voor de regio Amersfoort en regio Foodvalley gaan we vanwege de historische langjarige stabiele ontwikkeling daarom vooralsnog uit van een gelijkblijvend aandeel kantoorhoudende werkgelegenheid per regio (zie onderstaande tabel). In de regio U10 is het beeld licht anders. De kantoorhoudende werkgelegenheid liep daar in vergelijking met de vorige raming al licht op (van circa 31,5% naar circa 33%). Een verklaring daarvoor is dat de stad Utrecht een steeds centralere rol krijgt. De stad vervult een rol voor kantoorhoudende bedrijven met een regiofunctie, maar trekt ook landelijke partijen. Utrecht CS ontwikkelt zich naast Amsterdam Zuidas en Zuidoost tot de belangrijkste kantoorlocatie van Nederland. Niet alleen voor zakelijke diensten maar ook voor bedrijven gelieerd aan life sciences en health. Daarmee vinden we het logisch om de Utrechtse kantoorhoudende werkgelegenheid licht op te laten lopen.

Tabel 4: Uitgangspunten kantoorhoudende werkgelegenheid per regio

Regio	Kantoorhoudende werkgelegenheid	% van totale werkgelegenheid
Regio Amersfoort	42.500 banen	26%
Regio Foodvalley	8.800 banen	21%
Regio U10	210.100 banen	35%

Bron: PAR (2022). Bewerking: Stec Groep, 2023. Afgerond op honderdtallen.

Parameter 3: kantoorquotiënt

De derde ramingsparameter is het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in vierkante meter kantoorruimte; de kantoorquotiënt. De ontwikkeling van deze parameter is enigszins gevoelig voor conjunctuurgolven. Het aantal vierkante meter dat een bedrijf tot zijn beschikking heeft ligt namelijk veelal langdurig vast, óf in een langjarig huurcontract óf in eigendom. Bij bijvoorbeeld

een afname van werkgelegenheid zal een bedrijf niet altijd direct het aantal meters daarop (kunnen) aanpassen. Hetzelfde geldt voor groei van de werkgelegenheid. Die zal zich eerst vertalen in efficiënter met de beschikbare ruimte omgaan en pas na een tijdje tot het aanhuren van nieuwe kantoorimeters.

De verwachtingen voor de ontwikkeling van de gemiddelde kantoorquotiënt lopen uiteen. Enerzijds zijn er instituten die een daling van de kantoorquotiënt verwachten, met name als gevolg van *Het Nieuwe Werken* (onder andere flexibele werkplekken, hogere bezettingsgraad). Zo veronderstelde het CPB in 2012 een daling naar 19,5 m² verhuurbaar vloeroppervlak per baan in 2040. De Nederlandsche Bank veronderstelde in 2015 een daling naar 16 m² per baan in 2040 en in meer radicale scenario's maar liefst een daling naar 12-14 m² per werknemer (DNB, 2015⁶). Het PBL/CPB gaat in hun scenariostudie uit 2017 in het basisscenario uit van een daling van het gemiddelde ruimtegebruik naar 95% in 2030 en 90% in 2050 (ten opzichte van 2015). Colliers gaat er in de analyse van verborgen leegstand uit maart 2022 nog steeds vanuit dat landelijk de gemiddelde kantoorquotiënt zal dalen van 19 naar 16 m² (zonder daarbij een jaartal te noemen). Dat is zoals in het vorige hoofdstuk omschreven een daling van bijna 16%. Anderzijds zijn er ook verwachtingen voor een gelijkblijvende kantoorquotiënt. Dit is bijvoorbeeld de aanname van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Buck Consultants International (BCI) in hun behoefteraming van kantoren voor de NOVI⁷. De argumentatie hierachter is dat de ruimte per werknemer weliswaar afneemt door een efficiëntere indeling van het kantoor en door meer thuiswerken, maar dat daar een toename van het ruimtegebruik tegenover staat doordat het opleidingspeil toeneemt. Door een toename in het opleidingspeil neemt volgens EIB/BCI ook het ruimtegebruik toe door faciliteiten als vergaderruimtes, ICT- en andersoortige facilitaire voorzieningen. Dit is in tegenspraak met onderzoek van CBRE waaruit duidelijk een lager aantal vierkante meter vvo naar voren komt voor open werkplekconcepten. CBRE gaat bij nieuwe kantoren inmiddels uit van 15 m² vloeroppervlak per werknemer. Uit een enquête over de verwachtingen onder eindgebruikers (bedrijven) op de kantorenmarkt uit 2021⁸ blijkt een (gewogen) gemiddelde afname van circa 22% van de kantoorquotiënt. Sinds 2020 monitoren we de marktdynamiek en zie we gemiddeld circa 20% afname van kantoorimeters in gebruik na transacties (zoals verhuizingen, verlengingen van huren, et cetera). Dat is een saldo van groeiers en krimpende bedrijven met een grote steekproef, maar uiteraard niet een compleet beeld met alle kantorentransacties. Ook uit andere bronnen (o.a. marktstudies en outlooks van vastgoedadviseurs en marktconsultaties van ons) komen signalen dat bedrijven overwegend minder meters nodig hebben. Dit zegt niets specifiek over de Utrechtse kantorenmarkt, maar er zijn ruimschoots voldoende signalen dat het aantal vierkante meter per werkplek af zal nemen richting de toekomst.

Op basis van de historische ontwikkeling en huidige stand van zaken van de kantorenvorraad in gebruik en het aantal kantoorbanen hebben we voor de verschillende regio's de kantoorquotiënt gedestilleerd. Onderstaande getallen zijn een weergave van de huidige stand van zaken: het aantal werknemers gedeeld door het aantal vierkante meter kantoor. In de behoefteraming rekenen we met onderstaande uitgangspunten; het aantal vierkante meters per kantoorwerknemer per regio. Over het algemeen zien we dat wanneer steden of regio's een groter aandeel overheidsgebruikers en meer kantoren op snelweglocaties hebben, de kantoorquotiënt wat hoger ligt. De regio U10 heeft met een groot aandeel dienstverlening en relatief veel kantoren op dure locaties een lagere kantoorquotiënt dan de regio Amersfoort en de regio Foodvalley. In die laatste regio zitten relatief veel dienstverlenende bedrijven in kantoren,

⁶ DNB (2015), Overzicht financiële stabiliteit - najaar. Amsterdam: DNB.

⁷ EIB & BCI (2019), Ruimte voor economische activiteit tot 2030. Verkenning van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen en kantoren.

⁸ Als onderdeel van ons onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt', in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

maar wel op snelweglocaties. De meters zijn daar relatief goedkoop en de kantoorquotiënten liggen hoger.

Tabel 5: Uitgangspunten kantoorquotiënt per regio, in vierkante meter vvo

Regio	Kantoorquotiënt
Regio Amersfoort	24
Regio Foodvalley	23
Regio U10	20

Bron: Stec Groep, 2023.

4.3 Vervangingsvraag

In het verleden werd in een kantorenraming standaard met een vast percentage vervangingsvraag gerekend. Dat ging er vanuit dat elk jaar een deel van de voorraad als afgeschreven mocht worden beschouwd en gebruikers daarom sowieso nieuwe kantoorimeters in gebruik namen. Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits-)eisen van de gebruiker voldoet. Vervangingsvraag bestaat uiteraard nog steeds, maar vindt zijn weg in de bestaande voorraad/leegstand (inclusief sloop/nieuwbouw). Vervanging van kantoorruimte zorgt per saldo niet voor toename van de voorraad. Dat betekent dat bij vervangingsnieuwbouw, en daarmee toename van de voorraad, extra meters moeten worden onttrokken omdat op totaalniveau de voorraad kantoren in gebruik krimpt. Vervangingsvraag bestond doorgaans uit een vast percentage van de totale voorraad die per jaar moest worden vervangen (vaak tussen 0,5%-1,5% op basis van NVM en EIB). In de praktijk bleek dit vaak een forse overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag die zich manifesteerde omdat veel kantoren die achterbleven aan de voorraad werden onttrokken. Op macroniveau leidde vervangingsvraag daarom niet tot een toename van de voorraad. Daar werd in het verleden wel vaak van uitgegaan. Er is een aantal argumenten waarom uitgaan van vervangingsvraag die leidt tot een toename van de voorraad niet verstandig meer is in de huidige markt. Ten eerste is het nu belangrijker dan voorheen om ook kantoorruimte weg te bestemmen. Uiteraard in plancapaciteit op slechte locaties (zoals in het verleden al veel is gebeurd) maar ook door bestaande kantoren die leegstaan of niet toekomstbestendig zijn aan de voorraad te onttrekken. Achterblijvende locaties (bijvoorbeeld incurante en gedateerde panden) in Utrecht kunnen worden ingezet voor de grote vraag naar bedrijfsruimte, tijdelijk wonen (zoals de afgelopen jaren voor opvang van vluchtelingen) of andere vormen van (permanent) wonen. Ten tweede zien we dat veel recente transacties geen uitbreidingen meer zijn, maar juist inkrimpingen. Veel partijen laten een groter aantal vierkante meter achter dan dat ze opnemen. Ook als bedrijven nog verwachten te groeien. Op basis van onze eigen transactiedatabase zien we sinds 2020 een afname van circa 20% bij verlengingen van huurcontracten en verhuizingen. Let wel: dat is een saldo van transacties waarbij bedrijven krimpen, maar er zitten ook transacties in van bedrijven die meer meters huren. Ten derde wordt er in een opgaande markt met een positieve netto uitbreidingsvraag kantoorruimte op risico ontwikkeld en opgenomen. Nu de markt krimpt verwachten we dat er veel meer aandacht zal komen voor behouden wat goed is en verduurzamen wat kan (daar is door de label C verplichting sowieso veel meer aandacht voor) in plaats van nieuwe ontwikkelingen met bijbehorend risico. Locaties met positieve locatiemarken en relatief modern vastgoed zullen hiervan profiteren ten koste van minder goede locaties en minder modern vastgoed. Hogere bouwkosten en gestegen rentes zetten nieuwbouw onder druk, ook op toplocaties voor kantoren. Gemeenten zijn in het verleden ook veel kritischer geworden op de ontwikkeling van kantoren op risico. Tot slot is

de nadruk veel meer komen liggen op hoe we het kantoor gebruiken (voor ontmoeten, samenwerken, brainstormen, et cetera) in plaats van een focus op uitbreiding van kantoren. Die heroverweging draagt er uiteraard aan bij dat sommige kantoren niet meer zullen voldoen en sneller worden afgeschreven, maar tegelijk draagt deze bij aan een inkrimping van het aantal meters kantoor dat in totaal nodig is.

Bovenstaande laat onverlet dat er in Utrecht locaties zijn waar nog steeds veel vraag naar is. Naar modern kantorenvastgoed op toekomstbestendige kantorenlocaties (zoals Utrecht Centraal Station) wordt grote schaarste ervaren. Die schaarste kan ook kwalitatief zijn als er relatief grote, single-tenant kantoren met kleine vloervelden leeg staan die niet goed aansluiten bij de kwalitatieve vraag naar mixed-use kantoren met grotere, open vloervelden. In de markt zien we daarom ook bedrijven bewegen naar locaties die niet passen binnen het 'geijkte patroon'. Daar kan overigens ook de wens om een eigen identiteit te hebben en op te vallen (vooral ook richting aan te trekken talent) aan ten grondslag liggen. Ook lokaal zal er altijd ruimte nodig blijven voor lokaal verzorgende kantoorgebruikers, ondanks dat in de kantorenmarkt veel aandacht uitgaat naar de ontwikkelingen op de meest toekomstbestendige locaties die nog nieuwe ontwikkelingen en gebruikers aantrekken.

In deze raming benaderen we de mogelijke vervangingsvraag op twee manieren om een inschatting te kunnen geven van de omvang waar u per regio rekening mee zou kunnen houden. De eerste is de hiervoor genoemde methode van een vast percentage van de voorraad. We nemen daarin de historische jaarlijkse opnames mee. Maar ook een inventarisatie onder gemeenten waar transformaties van kantoren op stapel staan, en waardoor daadwerkelijk vervangingsvraag ontstaat. Aanvullend geven we ook inzicht in de omvang van de kantorenvoorraad die nog geen label C heeft. Dit biedt slechts een *indicatie* van de voorraad die de komende jaren vervangen of vernieuwd moet worden. Omdat een groot deel van de voorraad nog geen label heeft, is dit alleen geen betrouwbare maat voor te verwachten vervangingsvraag.

4.4 Additionele vraag

In Utrecht vestigen zich regelmatig bedrijven van buiten de provincie (zoals in 2022 bijvoorbeeld nog McDonalds, dat het hoofdkantoor verplaatste vanuit Amsterdam). Er verhuizen ook bedrijven uit Utrecht naar buiten de provincie. Dat het saldo van instromende bedrijven waarschijnlijk positief is en Utrecht dus economische aantrekkingskracht heeft, komt voor een deel tot uitdrukking in de (sterke) autonome groei die de uitbreidingsvraag stuwt. In onze eigen databases (de Database Locatiebeslissingen Nederland en monitor Locatiedynamiek kantoren) monitoren we bovenregionale verplaatsingen van bedrijven⁹. Het saldo voor inkomende en uitgaande verhuizing van kantoorhoudende organisaties is daarbij voor de gemeente Utrecht duidelijk positief sinds 2010¹⁰. Ook voor Amersfoort vinden we meer inkomende verhuizingen, maar het aantal is in onze database beperkt tot circa 10-15 sinds 2010. Kantoorgebruikers verhuizen in zowel Utrecht als Amersfoort naar verschillende locaties. De centra en stationsgebieden van beide steden springen er echter wel uit als meest geliefde vestigingslocaties voor bedrijven die van buiten de provincie komen. Ook nieuwe locaties zoals Papendorp en Leidsche Rijn Centrum vallen op. De inkomende verhuizingen zijn uiteraard te verklaren door de ontwikkeling van nieuwe kantoren in deze gebieden. De meerderheid op deze locaties betreft verplaatsingen uit

⁹ Deze databases zijn niet volledig dekkend. De DLN monitort bovenregionale verplaatsingen >50 fte en de Monitor locatiedynamiek kantoren verzameld uit openbare bronnen (nieuwsberichten, vastgoednieuws en eigen waarnemingen) verplaatsingen van kantoren waarbij we zoveel mogelijk de metrages voor én na verhuizing registeren. De databases zijn dus zeker niet volledig, maar geven wel een betrouwbaar beeld van dynamiek tussen gemeenten en locaties en

¹⁰ Ook worden meer meters ingenomen door nieuwvestigings dan dat er meters worden achtergelaten door vertrekkers. Belangrijke kanttekening hierbij is dat onze database niet compleet is en dit dus alleen een indicatie geeft voor het totale saldo.

Utrecht zelf, hoewel ook hier partijen van buiten de regio (en ook internationale partijen) tussen zitten.

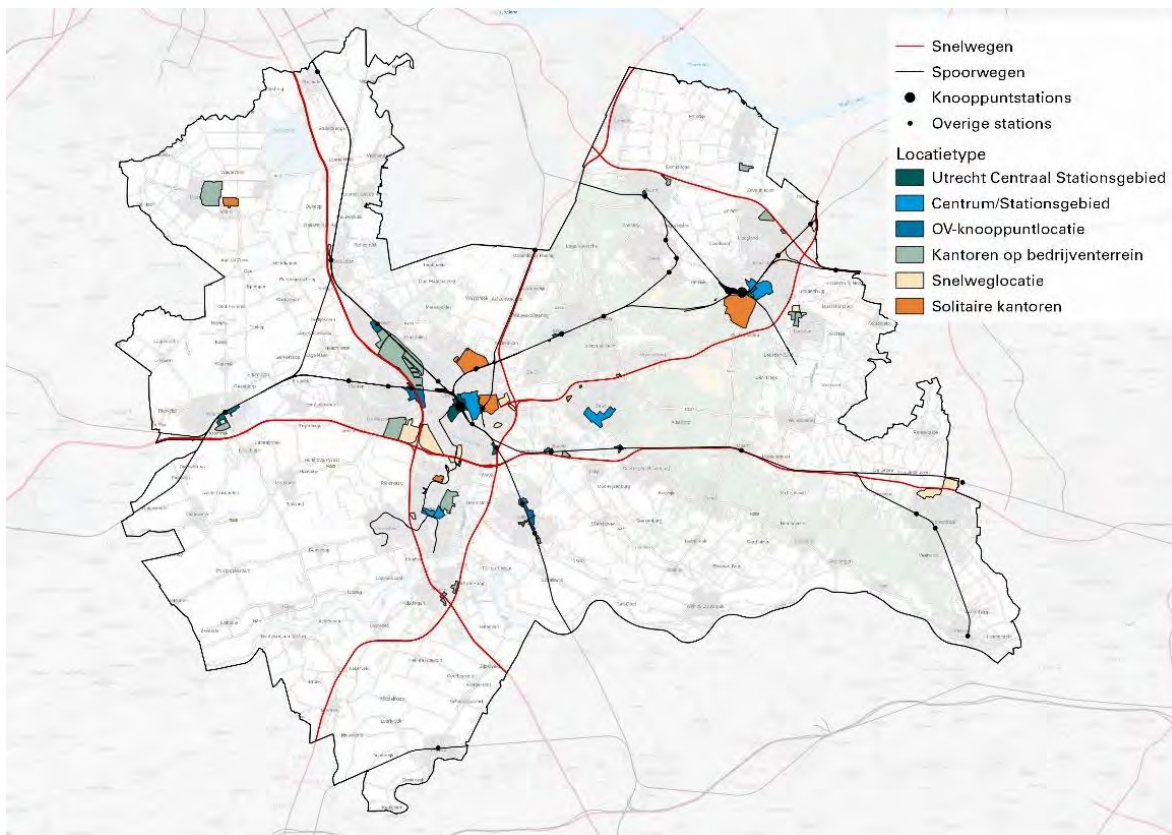
Het is belangrijk dat toekomstbestendige locaties voldoende plancapaciteit houden om additionele vraag, als die zich voordoet, te kunnen faciliteren. Het inschatten van de omvang van additionele vraag is feitelijk niet mogelijk. Als een bedrijf 'van buiten' zich wil vestigen kan het in één keer om een grote hoeveelheid kantormeters gaan. Dit kan kansen opleveren die belangrijk zijn om op in te kunnen spelen. Utrecht Centraal Station ontwikkelt zich tot de op een-na-belangrijkste kantorenlocatie van Nederland. Daar kan een vliegwieleffect ontstaan (als daar al geen sprake van is). Recente ontwikkelingen zoals WTC, Creative Valley CS en Central Park sluiten helemaal aan op de huidige vraag naar kantoren en dit aanbod kan dan ook (extra) vraag aantrekken. Daarbij is het uiteraard ook belangrijk dat er voldoende andere kantorenlocaties in de stad zijn. De groei van Utrecht is zeker niet alleen te danken aan de grote, bekende bedrijven die op de allerbeste plekken gevestigd willen (en gezien de huurprijzen: kunnen) zijn. Juist ook kwetsbare groepen, zoals kleinere bedrijven, start- en scale-ups, creatieven en werken-in-de-wijders die minder kunnen en willen betalen of in het algemeen andere eisen stellen aan de kantooromgeving moet een goede portfeuille van kantorenlocaties aanwezig blijven.

Voor Amersfoort stationsgebied verwachten we in minder mate additionele vraag op basis van huidige en historische marktdynamiek. De kwaliteiten van het gebied zijn van een andere orde dan Utrecht Centraal Stationsgebied. Maar ook daar lijkt een strategische voorraad plancapaciteit op zijn plaats om een kans die zich voor zou kunnen doen te kunnen pakken. Zie ook de regionale hoofdstukken voor een nadere duiding van additionele vraag en aan welke locaties we die koppelen.

4.5 Vertaling naar locatietypen en locaties

Binnen de gemeenten in provincie Utrecht zien we verschillende locatietypen. De verschillen zijn bijvoorbeeld zichtbaar in de kantorenvorraad per gemeente, maar ook in andere kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken en ontwikkelingen. We onderscheiden verschillende locatietypen (zie kaart), toegelicht in onderstaande tabel. In de bijlage is een lijst te vinden met alle locatietypen en bijbehorende locaties. Met deze indeling sluiten we aan bij de indeling zoals gehanteerd in het kantorenmarktonderzoek uit 2015. Dat onderzoek vormde ook de basis voor de Thematische Structuurvisie Kantoren. Er kan overlap zitten in tussen typen kantoorlocaties. Sommige snelweglocaties zijn ook bedrijventerrein. En soms ligt er ook een station in de buurt van een snelweglocatie.

Figuur 20: Kaart locaties naar locatietypen provincie Utrecht



Bron: Stec Groep, 2023.

Tabel 6: Toelichting locatietypen

Utrecht Centraal Stationsgebied

Utrecht Centraal Station vormt een eigen locatietype. Door de unieke kwaliteit van de kantorenvorraad, de openbare ruimte, de marktdynamiek en -verwachtingen.

Utrecht Centraal Station



Centrum/Stationsgebied

Kantoorlocatie op en nabij hoofd-OV knooppunten vaak met hoogstedelijke centrumfunctie (Utrecht CS niet uitgezonderd).

Bijv. Amersfoort Station en Nieuwegein Binnenstad, Houten Centrum

OV-knooppuntlocatie

Kantoorlocatie op en nabij OV-knooppunten (die geen hoofd OV-knooppunt zijn).

Bijv. Snellerpoort Woerden en Leidsche Rijn Centrum



Kantoren op bedrijventerrein

Zelfstandige kantoren gelegen op bedrijventerrein.

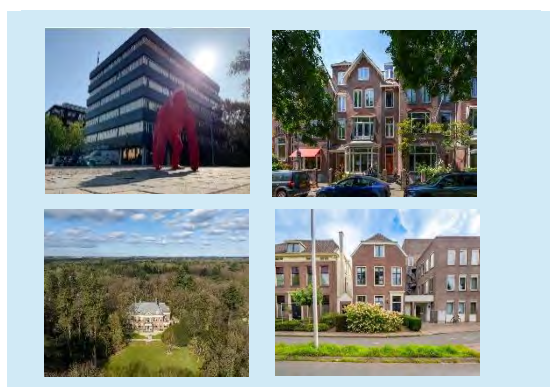
Bijv. Mijdrecht Bedrijventerrein en Lage Weide



Snelweglocatie

Kantoorlocaties gelegen aan de snelweg
(vaak kenmerkende zichtlocaties).

*Bijv. Veenendaal De Batterijen en
Amersfoort Podium*



Solitaire kantoren

Kantoren (relatief vaak) gelegen in
woonomgevingen. Maar ook solitaire
kantoren, kantoorvilla's, kantoren in
het groen of in een plint.

*Bijv. Laan van Vollenhove Zeist en
Bedrijvenpark Berg en Bosch De Bilt*

Kantoren op campussen en bedrijventerreinen

Campussen

Met name gemeente Utrecht ervaart een grote vraag naar bedrijven die passen binnen een campusmilieu of innovatiedistrict. Een belangrijke drijvende factor achter deze vraag is de aanwezigheid van bedrijven in de life sciences en health (LSH). Utrecht Science Park (USP) en Utrecht Science Park Bilthoven (USPB) zijn een belangrijke pullfactor voor veel van de bedrijven in deze sector. Op de campussen zelf is echter maar een zeer beperkte voorraad kantoorruimte. Veel gebouwen hebben een hoofdfunctie onderwijs of zorg of zijn voornamelijk in gebruik als laboratoria, productie of R&D ruimte. Bijna al deze gebouwen hebben uiteraard ook kantoorruimte, maar dit is ondergeschikte kantoorruimte. We nemen dit daarom niet op in de voorraadcijfers. Ook de vraag naar zelfstandige kantoren op de campus zelf is relatief beperkt. Uit eerder onderzoek door BCI¹¹ naar de ruimtevraag vanuit LSH-bedrijven wordt de ruimtevraag geschat op tussen circa 5.000 m² en 28.000 m² (tot en met 2030). Deze vraag is deels onderdeel van de uitbreidingsvraag die we hier ramen, maar zal ook deels additioneel zijn. We zien, en we horen dit ook van gemeenten, dat LSH-bedrijven voor vestigingslocaties in Utrecht en de regio kiezen. Daarmee maken veel meer locaties in de regio uit van het innovatiedistrict dat de regio feitelijk is. USP en USPB (en eventuele satellieten in de toekomst) spelen daarin een centrale rol. Maar hoeven dus niet alle ruimtevraag zelf te huisvesten. Naast kantoorlocaties zijn ook transformatie of herontwikkeling van bedrijfsruimte op (perifere) bedrijventerreinen daarvoor in beeld. Een aantal voorbeelden hiervan zijn bedrijven als AOPHA Medical en ORMCO. De ruimtevraag van dit soort bedrijven bestaat voor een deel uit kantoorruimte. Maar dus wel in combinatie met faciliteiten zoals labs, clean rooms en een (klein) deel 'reguliere' bedrijfsruimte die de bulk van de ruimtevraag vanuit LSH-bedrijven vormt. In de bedrijventerreinraming (zie separaat rapport) gaan we verder in op de vraag naar die andere soorten ruimtevraag. Het BCI rapport geeft inzicht in de ruimtevraag die met LSH-bedrijven en campussen samenhangt. Deze raming gaat daarom niet dieper in op die specifieke vraag.

Bedrijventerreinen

Daarnaast ramen we in de bedrijventerreinraming ook de vraag vanuit dienstverlenende sectoren die op bedrijventerreinen gevestigd zijn. Het is onvermijdelijk dat er enige overlap is tussen de vraag die we hier ramen vanuit de kantorenraming en de vraag vanuit bedrijventerreinen. In lijn met de negatieve vraag die we ramen naar kantoren op bedrijventerreinen zien we in de bedrijventerreinraming ook een negatieve vraag in hectares vanuit sectoren die voor een substantieel deel in kantoren gevestigd zijn. De vraag vanuit sectoren 'dienstverlening en ICT' en 'overheid, zorg en onderwijs' is in EIB laag zowel tot en met 2031 als tot en met 2041 (licht) negatief. In EIB hoog is de vraag maximaal enkele hectares, waarvan een groot deel uit Foodvalley (met name 'dienstverlening en ICT') en regio Amersfoort (met name 'zorg, overheid en onderwijs') waar kantoren voor bedrijven in deze sectoren onderdeel uitmaken van het regionale economische DNA op bedrijventerreinen.

¹¹ Marktverkenning Lifesciences & Health en quick scan verduurzaming U4-regio. (BCI 2021).

5. Behoefteraming provincie Utrecht

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de behoefteraming op provinciaal niveau. We geven eerst een samenvattend beeld van de totale uitkomsten. Vervolgens geven we de te verwachten uitbreidingsvraag op provinciaal niveau weer. Dit splitsen we uit naar locatietypen.

5.1 Twee scenario's met hoge en lage variant

COVID-19 heeft als een katalysator gewerkt voor een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Ook op langere termijn verwachten we dat deze trends en ontwikkelingen invloed zullen hebben op de (uitkomsten van) de kantorenmarkt in Utrecht. Voor de raming heeft het effect op de kantoorquotiënt het meeste invloed. Hoe groot dit effect is baseren we op verschillende verwachtingen die in paragraaf 4.2 (onder parameter kantoorquotiënt) uitgebreid zijn toegelicht. De uiterste afname die daarin naar voren komen zit rond de 20%. Het andere uiterste (EIB en BCI) gaat uit van een gelijkblijvende kantoorquotiënt, maar we vinden dat niet realistisch gezien alle onderzoeken naar hybride werken en het effect dat dat heeft op de werkplek. Die lijken er zeker van te zijn dat het aantal vierkante meter per werknemer daalt. Tegelijkertijd constateren we dat er een hoge mate van onzekerheid bestaat over hoe die ontwikkeling dan exact uitpakt. We formuleren daarom twee scenario's die goed gemonitord moeten worden met de daadwerkelijke ontwikkeling van de kantoorquotiënt.

De scenario's lichten we hieronder toe. We houden in beide scenario's rekening met een frictieleegstand van 5%. Dit is een gezonde leegstand in de kantorenmarkt, waarbij bedrijven voldoende keuzemogelijkheden hebben om een kantoor te vinden dat aan hun huisvestingswensen en -eisen voldoet.

1. **Basisscenario:** In het basisscenario houden we rekening met een daling van de kantoorquotiënt. We gaan uit van een daling naar 90% in 2030 ten opzichte van 2015. Richting 2040 zet de daling in hetzelfde tempo door. Dit is een iets snellere daling dan het uitgangspunt van het PBL in 2017 (95% in 2030 ten opzichte van 2015), vanwege de versnelde transitie naar thuiswerken en de invoer van nieuwe werkplekconcepten sinds COVID-19.
2. **Katalysatorscenario:** De COVID-19-pandemie heeft in dit scenario echt gewerkt als katalysator van hybride werken en bedrijven gaan deze transitie versneld inzetten. We gaan hierbij uit van een daling van de kantoorquotiënt naar 80% in 2030 ten opzichte van 2015. Richting 2040 zet de daling in hetzelfde tempo door.

Tabel 7: Aannames kantoorquotiënt per scenario

Scenario	Ontwikkeling kantoorquotiënt	Regio Amersfoort (huidig: 24)		Regio U10 (huidig: 20)		Regio Foodvalley (huidig: 23)	
		2031	2041	2031	2041	2031	2041
Basis	90% in 2030 t.o.v. jaar 2015	23	22	19	18	22	21
Katalysator	80% in 2030 t.o.v. jaar 2015	22	20	18	16	20	18

Voor beide scenario's rekenen we met een hoge en lage variant op basis van EIB hoog en laag. De werkgelegenheidsontwikkeling die onder de hoge en lage variant liggen, zijn dezelfde cijfers als waar we in de bedrijventerreinraming mee werken. In de volgende paragrafen hebben we de uitkomsten van de behoefteraming per regio, geadviseerde scenario en locatietype weergegeven.

5.2 Welke uitgangspunten en scenario zijn realistisch?

Parameters

Voor de **werkgelegenheidsontwikkeling** houden we ons op lange termijn aan de hoge en lage variant van de EIB werkgelegenheidsscenario's. De sterke groei van de werkgelegenheid van de afgelopen jaren hoeft zich niet door te zetten als de economie afkoelt. In een laagconjunctuur kan het aantal arbeidsplaatsen ook weer afnemen. De **locatietypevoorkeur** van kantoorhoudende bedrijven blijven in de regio's Amersfoort en Foodvalley gelijk, zo verwachten we. We zien over de hele linie groei van banen, zowel op bedrijventerreinen als daarbuiten. Ten opzichte van de vorige raming is de locatietypevoorkeur voor kantoorbanen gelijk gebleven voor beide regio's. We hebben geen reden om aan te nemen dat het aantal banen in kantoren relatief zal stijgen ten opzichte van andere soorten werklocaties en informele werklocaties. Voor de regio U10 zien we dat de stad Utrecht een grote magneetwerking heeft voor kantoorhoudende bedrijven. De locatietypevoorkeur voor kantoorlocaties is in deze regio sinds 2018 (de vorige raming) al licht gestegen. We doen de aanname dat deze licht door zal stijgen, in hetzelfde tempo als de afgelopen jaren. Voor de raming betekent dit een groei van circa 35% nu naar circa 37% in 2030. De verandering in **kantoorquotiënt** verschilt per scenario, zie hierna.

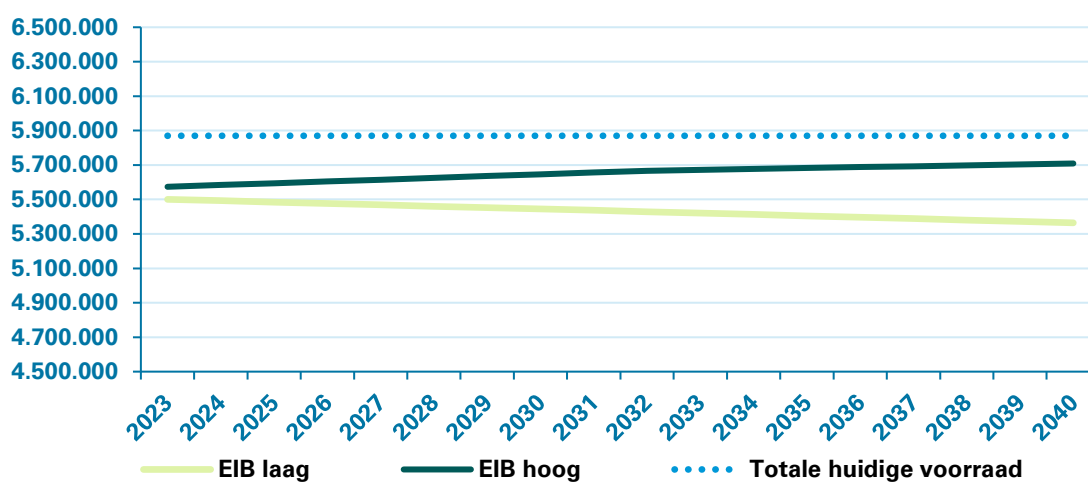
Scenario

Hierna volgen de vraagramingen in twee verschillende scenario's. Om de leesbaarheid van de resultaten te verhogen lopen we hier alvast vooruit op de conclusies en adviezen voor wat betreft het meest realistische scenario. We adviseren u voor de regio's Amersfoort en de U10 uit te gaan van het basisscenario en voor de regio Foodvalley van een licht aangepast basisscenario. De afname van de kantoorquotiënt is niet exact te voorspellen en per definitie onzeker. We vinden een afname van de kantoorquotiënt realistisch op basis van recente transacties, verwachtingen van de markt (zoals ook bevraagd in een expertpanel met kenners van de Utrechtse kantorenmarkt) en vooral ook de structuur van de regionale kantorenmarkten. Trends en ontwikkelingen die ervoor zorgen dat de kantoorquotiënt snel afneemt grijpen harder aan in bepaalde sectoren, zoals de overheid en zakelijke dienstverlening met een landelijk tot internationaal verzorgingsgebied. Dat soort sectoren is oververtegenwoordigd op Utrecht Centraal, OV-knooppunten en bepaalde snelweglocaties in met name Utrecht en Amersfoort. Op dit moment is het marktsentiment van de kantorenmarkt in Utrecht zeer positief en wordt door marktkeners een grote opwaartse druk gevoeld op goede, toekomstbestendige locaties. Met name op Utrecht Centraal Station en in de directe omgeving. Dat sluit niet aan op de uitkomsten dat de totale kantorenvorraad krimpt in vierkante meters. Daarom vinden we het voor de raming nu gerechtvaardigd om met een gestage afname van de kantoorquotiënt in de U10 en regio Amersfoort te rekenen. Omdat de regio Foodvalley vooral lokaal tot regionaal verzorgende bedrijvigheid huisvest waarvoor de kantoorquotiënt naar verwachting minder sterk daalt adviseren we om onderscheid aan te brengen. Per regio geven we in de paragrafen hierna nog extra toelichting op de keuze voor het scenario dat we adviseren. Dit betekent niet dat markt zich al direct langs de lijnen van dit scenario hoeft te ontwikkelen. Of dat de exacte kantorenvorraad in gebruik in 2030 of 2040 exact op het niveau zit dat dit scenario als uitkomst heeft. We vinden het wel verstandig om in beleid uit te gaan van de uitkomsten van de scenario's die we adviseren en daarop te sturen. Uiteraard moet bijsturen mogelijk blijven en kan ook het katalysatorscenario op enig moment beter aansluiten bij het marktbeeld. In het hoofdstuk aanbevelingen komen we hier nog uitgebreider op terug.

5.3 Uitbreidingsvraag

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de periode 2023 tot en met 2030 voor de provincie Utrecht in twee scenario's weergegeven. Het verschil tussen de totale voorraad (de zwarte stippellijn) en de lijnen per scenario in 2023 is de huidige leegstand in de provincie. Voor provincie Utrecht geldt dat in beide scenario's richting 2030 de huidige voorraad kantoren voldoende is om de toekomstige vraag te faciliteren. Let wel: dit is een saldo voor de totale netto-voorraad in de provincie. Dit betekent niet dat er geen plekken zijn waar nog kantoren bij moeten. Op vervangingsvraag gaan we per regio dieper in.

Figuur 21: Kantorenavoorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegstand) Provincie Utrecht



Bron: Stec Groep, 2023.

Raming geeft inzicht in gemiddeld ontwikkelsaldo over langere periode

Een raming/raming van een indicator (zoals kantorenavoorraad in gebruik, werkgelegenheid, aandeelkantoorbanen, kantoorquotiënt en vervanging) gaat uit van een gemiddeld ontwikkelsaldo voor een langjarige periode, waarbij rekening is gehouden met jaarlijkse fluctuaties binnen de vastgoedmarkt (en economie als geheel). Deze jaarlijkse fluctuaties zijn in het verloop van het ontwikkelsaldo niet terug te zien (de raming/scenario's worden immers in een rechte lijn gepresenteerd). In werkelijkheid zijn er altijd periodes van hoogconjunctuur en laagconjunctuur, in de raming zijn die zoals gezegd meegenomen en uitgemiddeld. Dat betekent dat het een natuurlijk gegeven is dat in een periode van hoogconjunctuur waarden boven en in laagconjunctuur waarden onder de raming/raming kunnen liggen. Het is belangrijkom deze werkelijke ontwikkelingen per indicator goed te monitoren en in beeld te brengen. Dit geldt des te meer voor de ramingen op regionaal niveau. Daar is de voorraad kleiner en daardoor kunnen verschillen op korte termijn nog gemakkelijker hoger (of lager) uitpakken dan hoe de raming/scenario's het ontwikkelsaldo voorstellen.

Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeelt over de verschillende locatietypes. De totalen zijn afgerond voor leesbaarheid. We onderscheiden Utrecht Centraal Stationsgebied als een apart locatietype. De kwaliteit van de kantorenavoorraad en de openbare ruimte net als de marktdynamiek en

marktverwachtingen van deze locatie staan echt op zich. De uitkomsten in tabel 8 zijn een optelling van de totale geraamde vraag in de gehanteerde scenario's in de regio.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2023 t/m 2030 naar locatietype

Locatietype	2030		2040	
	<i>EIB laag</i>	<i>EIB hoog</i>	<i>EIB laag</i>	<i>EIB hoog</i>
Utrecht Centraal Stationsgebied	+140.000	+165.000	+145.000	+160.000
Centrum/stationsgebied	-2.500	+22.500	-4.000	+23.500
Solitaire kantoren	-23.000	-10.000	-26.500	-12.500
Kantoren op bedrijventerrein	-73.500	-36.500	-80.500	-44.000
OV-knooppuntlocatie	-22.500	-10.000	-27.500	-12.500
Snelweglocatie	-81.000	-48.000	-87.500	-56.500
Totaal	-62.500	+83.000	-81.000	+58.000

In de verdieping per regio zoomen we in op de uitbreidingsvraag naar de verschillende kantorenlocaties voor de periode tot en met 2030.

5.4 Additionele vraag en vervangingsvraag

We gaan in de hoofdstukken per regio in meer detail in op deze twee aspecten van de vraag naar kantoren.

5.5 Conclusies uitbreidingsvraag

Op totaalniveau verwachten we voor de provincie Utrecht een uitbreidingsvraag die rond '0' zit voor de periode tot en met 2030 en de periode tot en met 2040. In EIB laag is sprake van een negatieve uitbreidingsvraag en in EIB hoog neemt de totale voorraad toe voor zowel de periode tot en met 2030 als daarna. De werkgelegenheid blijft naar verwachting groeien in Utrecht en dit stuwt de vraag naar ruimte voor werken, ook in kantoren. De daling van de kantoorquotiënt werkt echter sterk door. Op totaalniveau kan dit leiden tot een negatieve uitbreidingsvraag in EIB laag.

Als we naar locatietypen inzoomen dan verwachten we voor Utrecht Centraal Stationsgebied in zowel EIB hoog als EIB laag een positieve uitbreidingsvraag. In EIB hoog is ook in andere centrum/stationsgebieden naar verwachting nog vraag. Dit hangt vooral samen met een concentratie van kantoren naar de stations/centrumgebieden van Utrecht en Amersfoort. Een negatieve vraag op totaalniveau van een *locatietype* betekent niet dat er op een specifieke *locatie* van dat type nog wel uitbreidingsvraag kan zijn. We gaan daar in het advies per locatie uitgebreider op in, zie daarvoor de drie regionale hoofdstukken hierna. De grootste negatieve uitbreidingsvraag verwachten we op snelweglocaties en kantoren op bedrijventerreinen. De belangrijkste verklaring hiervoor is dat deze locaties vaak monofunctioneel zijn en een relatief oude voorraad kantoren huisvesten.

6. Behoefteraming Regio Amersfoort

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming kantoren voor de regio Amersfoort. Eerst brengen we de te verwachten uitbreidingsvraag in beeld. Vervolgens gaan we in op de vervangingsvraag en het aanbod. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 9.

6.1 Uitbreidingsvraag

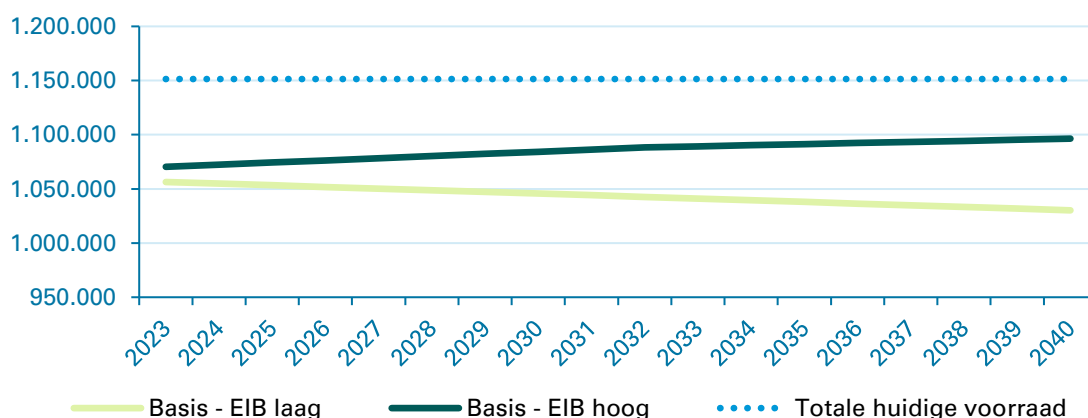
Realistisch scenario

Voor de regio Amersfoort vinden we het basisscenario het meest realistisch. Amersfoort en Leusden domineren samen de kantorenmarkt met circa 85% van de voorraad. Deze twee gemeenten huisvesten verschillende grote, landelijk opererende bedrijven (uiteraard in een mix met regionaal en lokaal georiënteerde gebruikers) in zakelijke en financiële diensten en ICT en enkele overheidspartijen. Zeker voor landelijk opererende gebruikers in deze sectoren vinden we een afname van de kantoorquotiënt realistisch. Dit soort gebruikers heeft een grote rol in de voorraad en marktdynamiek en daarmee ook in de te verwachten toekomstige ruimtevraag.

Totale uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Voor de regio Amersfoort ramen we een vraag van tussen circa -12.500 m² (EIB laag) tot circa +15.000 m² (EIB hoog) tot en met 2030. In de periode 2031 tot en met 2040 verwachten we een vraag van circa -15.500 (EIB laag) m² tot circa 11.000 m².

Figuur 22: Kantorenvorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegstand) regio Amersfoort



Bron: Stec Groep, 2023.

Tabel 9: Uitbreidingsvraag kantoorruimte regio Amersfoort

Scenario	2023 t/m 2030	
Basisscenario	EIB laag	-12.500 m ²
	EIB hoog	+15.000 m ²

Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte verdelen we over de verschillende kantoormilieus. Omdat het voor sommige kantoormilieus om relatief kleine aantallen vierkante meters gaat zijn deze vooral bedoeld om gevoel te geven van de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We verwachten voor regio Amersfoort geen grote wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de regio. In regio Amersfoort staat het grootste deel van de voorraad in centrum/stationsgebieden, snel-/uitvalswegen en bedrijventerreinen. We verwachten daar ook de grootste krimp. We verwachten dat de vraag zich zal concentreren binnen het locatietype centrum/stationsgebied. Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeelt over de verschillende locatietypes. De totalen zijn afgerond voor leesbaarheid.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2023 t/m 2030 naar locatietype, regio Amersfoort

Locatietype	Basisscenario	
	EIB laag	EIB hoog
Centrum/stationsgebied	+7.500 m ²	+22.500 m ²
Solitaire kantoren	-3.000 m ²	0
Kantoren op bedrijventerrein	-4.500 m ²	-2.000 m ²
OV-knooppuntlocatie	0	0
Snelweglocatie	-12.500 m ²	-5.500 m ²
Totaal	-12.500 m²	+15.000 m²

Bron: Stec Groep, 2023.

We verdelen de geraamde uitbreidingsvraag naar locaties. We maken hiervoor gebruik van een aantal gegevens: het aandeel van een locatie in de totale voorraad, het aandeel van een locatie binnen de historische opnames en de huidige leegstandscijfers. Daarnaast gebruiken we bureauexpertise en de input vanuit een panel van kenners van de Utrechtse kantorenmarkt. Omdat het om kleine aantallen gaat op locatieniveau geldt dat deze uitsplitsing vooral als indicatief moet worden gezien. Een '0' betekent niet dat de voorraad exact gelijk blijft. Sommige locaties zijn (relatief) zo klein in omvang dat we daar weinig verandering verwachten.

Tabel 11: Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 naar locatie, regio Amersfoort

Gemeente	Locatie	Locatietype	Uitbreidingsvraag	
			EIB-laag	EIB-hoog
Amersfoort	Amersfoort Centrum	Centrum/stationsgebied	+1.500 m ²	+5.000 m ²
Amersfoort	Amersfoort Stationsgebied	Centrum/stationsgebied	+6.000 m ²	+17.500 m ²
Amersfoort	Bergkwartier	Solitaire kantoren	-3.000 m ²	0 m ²
Amersfoort	Calveen	Kantoren op bedrijventerreinen	-3.500 m ²	-1.500 m ²

Amersfoort	De Brand	Snelweglocatie	-500 m ²	0 m ²
Amersfoort	De Hoef-Zuidwest	Snelweglocatie	-8.000 m ²	-4.000 m ²
Amersfoort	Podium	Snelweglocatie	-500 m ²	0 m ²
Baarn	De Drie Eiken	Kantoren op bedrijventerreinen	-1.000 m ²	-500 m ²
Baarn	Sophia Wolde	OV-knooppuntlocatie	0 m ²	0 m ²
Bunschoten	Haarbrug Zuid	Kantoren op bedrijventerreinen	0 m ²	0 m ²
Leusden	Buitenplaats / De Plantage	Snelweglocatie	0 m ²	0 m ²
Leusden	De Horst	Snelweglocatie	-2.000	-1.000
Leusden	Ruigveld / Speelkamp	Snelweglocatie	-500 m ²	0 m ²
Leusden	Princenhof	Snelweglocatie	-1.000 m ²	-500 m ²
Totaal regio Amersfoort			-12.500	+15.000

6.2 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 3.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor regio Amersfoort rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 11.500 m² in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (tussen 2015 en 2021 circa 30.000 m²) is dat een beperkt aantal vierkante meter.

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In onderstaande tabel is de inventarisatie vanuit gemeenten opgenomen van transformaties van kantoorpanden tussen 2019 en nu. We gaan er vanuit dat die vervangingsvraag inmiddels door de markt is opgenomen. Voor de meters in de kolom 'geplande transformaties' zal naar verwachting nog vervangingsvraag ontstaan.

In de regio Amersfoort staat nog circa 82.500 m² transformatie gepland. Amersfoort is hierbij veruit dominant, met name de geplande transformaties in de Hoef-West. In dit overzicht is het totaal aantal vierkante meter aan kantoren opgenomen waarvoor transformatie naar verwachting plaats zal vinden, maar een deel van deze panden zal als kantoor in gebruik blijven. De precieze omvang is niet bekend. Dit getal is daarom het maximale aan vervangingsvraag dat kan ontstaan.

Tabel 12: Inventarisatie geplande en voltooide transformaties kantoorpanden

Gemeente	Geplande transformaties	Transformaties 2019-nu
Baarn	5.600 m ²	- m ²
Soest	- m ²	10.220 m ²
Amersfoort¹²	68.650 m ²	20.550 m ²
Leusden	8.100 m ²	14.400 m ²

¹² Exclusief eventuele transformatie van het Stadskantoor. Als dit pand in de toekomst de kantoorfunctie verliest ontstaat hierdoor mogelijk nog extra vervangingsvraag.

Totaal regio Amersfoort

82.350 m²

53.400 m²

Conclusie vervangingsvraag

Rekenen met een vast percentage vervangingsvraag van 1% zou kunnen leiden tot een onderschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag die jaarlijks optreedt. De omvang van geplande transformaties en kantoren met een laag energielabel (zie bijlage C) zijn daarnaast ook behoorlijk (tot circa zes maal de jaarlijkse vervangingsvraag op basis van 1% van de voorraad). We vinden het daarom logisch om met de bovenkant van de genoemde bandbreedte van 0,5-1,5% te rekenen, wat neerkomt op circa 17.250 m² vervangingsvraag per jaar. In onderstaande tabel is de totale mogelijke vervangingsvraag voor de regio Amersfoort tot en met 2030 en 2040 opgenomen.

Tabel 13: Totale mogelijke vervangingsvraag regio Amersfoort

Percentage	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
1,5%	140.000 m ²	172.500 m ²

Uiteraard blijft het wel van belang om kantoorruimte die vervangen wordt, te laten landen op toekomstbestendige kantoorlocaties. De totale netto voorraad neemt door vervangingsvraag niet toe. Daarom moeten verouderde kantoren aan de voorraad onttrokken worden als vervangingsvraag optreedt.

6.3 Additionele vraag

Het stationsgebied van Amersfoort beoordelen we op basis van huidige locatiekwaliteiten als de enige locatie in de regio Amersfoort waar u additionele vraag zou moeten willen laten landen. Op basis van historische dynamiek zien we per jaar enkele inkomende verhuizingen in kantoren van partijen buiten de provincie. Dit soort kansen zou de regio moeten kunnen blijven faciliteren.

6.4 Aanbod, leegstand en plancapaciteit

Aangeboden kantoorruimte

Voor het aanbod kijken we naar aanbod aan kantoorruimte via openbare bronnen (peildatum medio 2023). Dit aanbod is uiteraard altijd een momentopname. En geeft uiteraard ook geen volledig beeld van wat er totaal aan (mogelijk) aanbod is. Kantoren worden op dit moment gemiddeld genomen onderbenut door het nog steeds structurele thuiswerken. Daardoor kan sprake zijn van verborgen leegstand. Sowieso zal niet alle leegstand worden aangeboden, denk aan kantoren zonder een juist energielabel of kantoren waarvan de eigenaar bezig is met transformatie. Tegelijk zal ook niet alle aangeboden kantoorruimte al leegstaan.

Voor de regio Amersfoort komt het totale aanbod op circa 170.000 m². Dat is rond de 15% van de totale voorraad in de regio. Dit aanbod hoeft niet allemaal leeg te staan. De laatst bekende monitor geeft voor gemeente Amersfoort een leegstand van 85.000 m². NVM business geeft in haar stand van de kantorenmarkt 2023 voor gemeente Amersfoort een aanbod van circa 120.000 m² in Q1 van 2023.

Leegstand

Voor de leegstand kijken we naar de laatste bekende cijfers uit de provinciale monitoring die door C&W wordt uitgevoerd. Daaruit komt een regionaal leegstandspercentage van 10% (2021) en 8% (2022). Specifiek voor de gemeente Amersfoort liet de leegstand een sterke daling zien tussen

2015 en 2019. Tussen 2019 en 2021 was de leegstand in de stad stabiel rond circa 10% volgens de gemeentelijke economische thermometer uit 2022. Nu loopt die regionaal dus wat terug.

Plancapaciteit

Om een realistisch beeld te geven van plancapaciteit hebben we een inschatting gemaakt op basis van een analyse van vigerende bestemmingsplannen. We kijken daarbij naar nog te ontwikkelen kavels op alle locaties die ten tijde van het opstellen van de vorige raming (en dus ook in de Thematische Structuurvisie kantoren staan) plancapaciteit hadden.¹³

Voor de regio Amersfoort gaat het om de volgende locaties met de als volgt geschatte plancapaciteit.

Tabel 14: Plancapaciteit kantoren op locaties met plancapaciteit in TSK

Gemeente	Locatie	Locatietype	Plancapaciteit (inschatting)
Amersfoort	Stationsgebied	<i>Centrum/Stationsgebied</i>	35.000 m ²
	Podium	<i>Snelweglocatie</i>	7.500 m ²
Totaal regio Amersfoort			42.500 m²

Sinds de vorige raming wordt op een deel van de Trapeziumlocatie het nieuwe stadhuis gerealiseerd. Dat omvat circa 21.000 m². Van de totale plancapaciteit van 57.000 resteert dus nog circa 35.000 m². Op locatie Podium resteert nog een kantoorbestemming die nu in gebruik is als gebouwde parkeervoorziening met een park/groendak. Die kavel is circa 5.000 m² groot. In totaal schatten we in dat er nog circa 42.500 m² plancapaciteit resteert. Het grootste deel in het milieu centrum/stationsgebied en een klein deel op een snelweglocatie.

Conclusies aanbod, leegstand en plancapaciteit

Aanbodcijfers fluctueren sterk tussen verschillende bronnen. We baseren ons voor deze conclusies daarom vooral op leegstandscijfers. Die leegstand ligt voor regio Amersfoort net boven frictie. Op regionaal niveau hoeft daarom voor een vraag-aanbodconfrontatie geen rekening gehouden te worden met leegstand. Op locatieniveau kan dit voor individuele ontwikkelingen wel nodig zijn. Op twee locaties is nog plancapaciteit. Voor beide locaties geldt dat er meer plancapaciteit is dan uitbreidingsvraag binnen de locatietypes.

6.5 Conclusies

We verwachten in de regio Amersfoort in het basisscenario een uitbreidingsvraag rond '0'. In EIB hoog zien we een lichte toename van de voorraad in gebruik. In EIB laag een lichte afname. In beide scenario's voltrekt er zich een afname langs de hele linie van locatietypen, met uitzondering van het centrum/stationsgebied van Amersfoort. De voorraad neemt in onze verwachting het sterkst af op monofunctionele locaties als snelwegen en bedrijventerreinen. Het huidige leegstandspercentage (volgens de laatste bekende monitor van C&W uit 2022) ligt rond de 8%. De leegstand ligt daarmee net boven frictie. Dit regionale gemiddelde weerspiegelt echter niet de

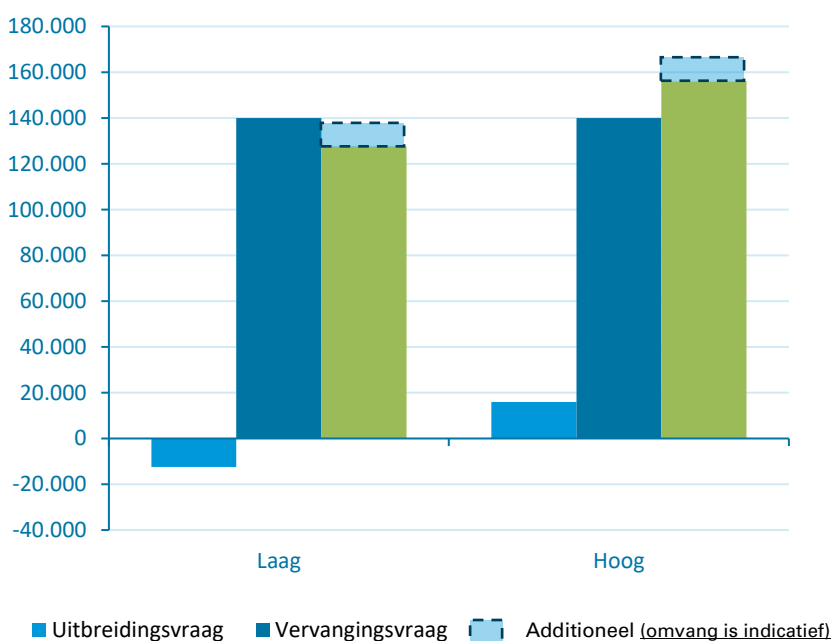
¹³ Dit betekent dat we dubbelbestemmingen in centra of op bedrijventerreinen die al volledig bebouwd en in gebruik zijn, buiten beschouwing laten. In theorie zouden in een centrumgebied dat naast een winkel- en woonbestemming of een bedrijventerreinen dat naast bedrijvigheid ook een kantorenbestemming heeft de bestaande bebouwing kunnen worden gesloopt voor de ontwikkeling van kantoren. Er is dan in potentie veel bestemmingsplancapaciteit (uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden). Voor deze behoefteraming vinden we het niet realistisch om die potentiële plancapaciteit mee te nemen. We wijzen er op dat voor een eventuele Ladderonderbouwing bij een bestemmingsplan dat een nieuwe kantoorontwikkeling mogelijk maakt, dit mogelijk wel moet gebeuren.

leegstand die in bijvoorbeeld gemeente Amersfoort zichtbaar is in de monitor en die op specifieke locaties zoals het stationsgebied van Amersfoort wordt ervaren.

Tegelijk vinden we het realistisch als een deel van de kantorenvorraad vervangen wordt. De opnames die gemiddeld jaarlijks plaatsvinden laten zien dat er nog behoorlijk dynamiek is. En er staan nog veel transformaties gepland in Amersfoort, met name in de Hoef West. In Amersfoort zelf is de leegstand zoals gezegd op of rond frictie. Alle plancapaciteit bevindt zich ook in Amersfoort. We vinden dat het stationsgebied (waarbinnen ook Oliemolenkwartier/Eemplein) de meest gunstige uitgangspositie heeft om eventueel nog nieuwe kantoorontwikkelingen te huisvesten. Ook vanuit mogelijke additionele vraag die Amersfoort zou kunnen aantrekken. Het stationsgebied heeft een toekomstbestendige functiemix, de bereikbaarheid is goed en de nog geplande ontwikkelingen zetten Amersfoort echt op de kaart. Dit is dan ook het locatietype waarbinnen we nog een netto toename van de kantorenvorraad verwachten. Als elders kantoren aan de voorraad worden onttrokken kan mogelijk nog meer vervangingsvraag ontstaan. Bijvoorbeeld als verouderde kantoren of kantoren op minder toekomstbestendige kantoorlocaties transformeren naar andere functies. Vervangingsvraag die dat met zich meebrengt kan dan in het stationsgebied landen in nieuwe, moderne kantoren die mogelijke kleiner, flexibeler en meer gericht zijn op ontmoeten en samenwerken. Vervangingsvraag kan uiteraard ook op andere locaties landen in de regio. Leusden heeft na Amersfoort de grootste voorraad in de regio. De Leusdense kantoorlocaties huisvesten enkele grote, nationale gebruikers. Er is hier al veel getransformeerd en er staan nog ontwikkelingen gepland die de toekomstbestendigheid van deze locaties verbeterd. We verwachten dat het toekomstbestendiger maken van de Leusdense locaties gepaard kan gaan met een netto afname van de totale kantorenvorraad. Dit is belangrijk om de leegstand niet op te laten lopen en een gezonde voorraad kantoren te houden in de regio. Er is nog plancapaciteit in Amersfoort. Voor locatie Podium verwachten we dat die plancapaciteit niet meer aansluit op de vraag. De vraag is echter of deze plancapaciteit, mede gezien het huidige gebruik, snel zal worden omgezet in nieuw kantoor.

Het saldo van uitbreidingsvraag en vervangingsvraag bevindt zich tussen circa 127.500 en circa 155.000 m² voor de periode tot en met 2030.

Figuur 23: Optelling van uitbreidings- en (mogelijke) vervangingsvraag regio Amersfoort voor periode tot en met 2030



7. Behoefteraming Regio Foodvalley

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming kantoren voor de regio Foodvalley¹⁴. Eerst brengen we de te verwachten uitbreidingsvraag in beeld. Vervolgens gaan we in op de vervangingsvraag en het aanbod. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 9.

7.1 Uitbreidingsvraag

Realistisch scenario

Voor de regio Foodvalley vinden een lichte aanpassing van het basisscenario het meest realistisch: we hanteren een afname van de kantoorquotiënt naar 95%. Vrijwel alle kantoren in de regio staan in gemeente Veenendaal. Deze kantorenmarkt bedient lokale tot regionale kantoorgebruikers. Een grote afname van de kantoorquotiënt is voor dit type gebruikers minder realistisch dan voor vooral regionaal en landelijk opererende bedrijven.

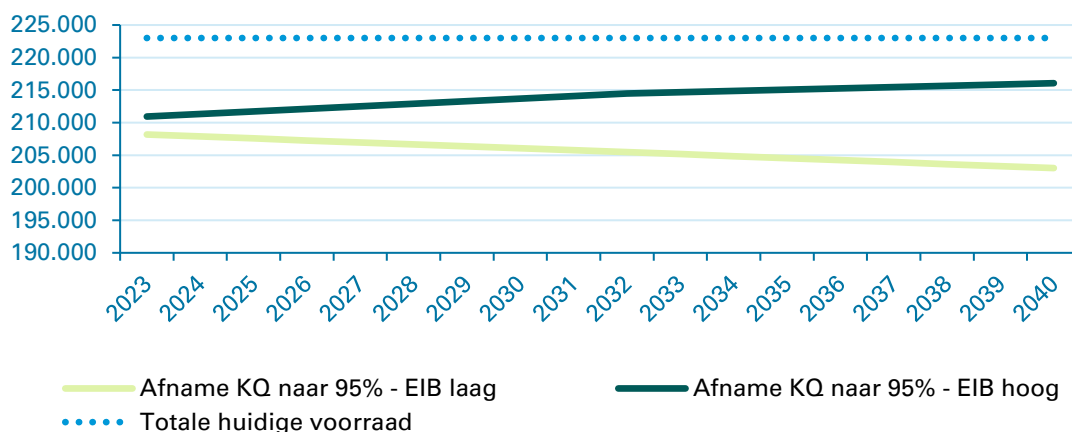
We vinden dit aangepaste basisscenario voor de regio Foodvalley realistisch omdat de markt vooral lokaal tot regionaal verzorgend is en het type bedrijven (kantoren van bedrijven in bouw, handel en industrie, ICT, diensten met een lokaal tot regionaal verzorgingsgebied) dat de regio voornamelijk huisvest ook grotendeels zal blijven hechten aan het type kantorenlocatie dat dominant is in Foodvalley. We verwachten op basis van de regionale economische structuur dat de trend van een dalende kantoorquotiënt voor de regio Foodvalley minder sterk tot uitdrukking zal komen dan in de andere twee Utrechtse regio's. Dit komt doordat het type gebruikers en locatiemilieu dat in deze regio veruit dominant is, hiervoor minder gevoelig zijn. Het zijn niet de duurste kantoorruimtes, gebruikers die vooral veel in meters zijn gekrompen en nog gaan krimpen, zoals overheid, grotere corporate bedrijven of (regionale) hoofdkantoren maken nauwelijks onderdeel uit van het regionaal economisch DNA.

Totale uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. Voor de regio Foodvalley ramen we een uitbreidingsvraag van -2.500 m² (EIB laag) tot +3.000 m² (EIB hoog). Voor de periode 2031 tot en met 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van -3.000 m² (EIB laag) tot +2.000 m² (EIB hoog).

¹⁴ Als we in deze rapportage spreken over de regio Foodvalley gaat het over het Utrechtse deel van deze regio. We staan ook stil bij de resultaten van de behoefteprognose uit het Gelderse deel van de regio. Als het over de totale regio gaat, dus inclusief het Gelderse deel, vermelden we dat expliciet.

Figuur 24: Kantorenvorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegstand) regio Foodvalley



Bron: Stec Groep, 2023.

Tabel 15: Uitbreidingsvraag kantooruimte regio Foodvalley

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Basisscenario 95%	EIB laag	-2.500m²	-3.000 m²
	EIB hoog	+3.000m²	+2.000 m²

Foodvalley Gelderland

In het Gelderse deel van de regio is de voorraad kantoren fors groter dan in het Utrechtse deel. Wageningen en Ede hebben beide een vergelijkbare voorraad kantoren als Veenendaal. De Wageningen University and Research (WUR) campus speelt daar een belangrijke rol in voor Wageningen. Maar ook Barneveld en Nijkerk hebben met beide circa 100.000 m² nog een significante kantorenvorraad.

De verwachte uitbreidingsvraag in het Gelderse deel van de Foodvalley wordt in het basisscenario geraamd op tussen de -24.000 (EIB laag) en -8.000 (EIB hoog) m². Die aantallen liggen vooral lager dan in Utrecht omdat de voorraad in het Gelderse deel groter is en de groeicijfers voor de werkgelegenheid in het Gelderse deel van de regio lager liggen dan die in het Utrechtse deel van Foodvalley. Voor het Gelderse deel van de regio zou de raming lager kunnen uitvallen als gevolg van vertrek van enkele grote kantoorgebruikers die dit deel van Foodvalley nog huisvest. Een voorbeeld hiervan is de geplande verhuizing van Menzis vanuit Wageningen naar Arnhem. Zij laten een groot kantoor achter, dat kwalitatief (groot en single tenant) niet goed aansluit bij de kantoorgebruikers van de regio. De vraag is of dit kantoor nog ingevuld gaat worden of dat een andere strategie, zoals transformatie, logischer is. Als meer van dit soort verhuizingen vanuit de regio plaats gaat vinden verwachten we dat geraamde voorraad in gebruik lager uitpakt dan geraamd. Dit soort verhuizingen is echter lastig te ramen omdat ze vooral samenhangen met individuele locatiebeslissingen. Wel zien we dat dit soort bewegingen aannemelijker wordt door de verdergaande trend van concentratie van kantoren op de meest interessante plekken. De ligging van de regio Foodvalley is in het kader van deze trend ongunstig, precies tussen kantorensteden als Arnhem, Utrecht, Amersfoort en Apeldoorn in.

Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte verdelen we over de verschillende kantoormilieus. Omdat het voor sommige kantoormilieus om relatief kleine aantallen vierkante meters gaat zijn deze vooral bedoeld om gevoel te geven van de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We verwachten voor regio Foodvalley geen wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de regio. Vrijwel alle kantoren staan op snel-/uitvalswegen en bedrijventerreinen. Opnames hebben sinds 2005 alleen plaatsgevonden binnen het kantoormilieu snelweglocatie. We verwachten dat dit in de toekomst zo zal blijven. Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeelt over de verschillende locatietypes. De totalen zijn afgerond voor leesbaarheid.

Tabel 16: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2023 t/m 2030 naar locatietype, regio Foodvalley

Locatietype	Basisscenario 95%	
	<i>EIB laag</i>	<i>EIB hoog</i>
Centrum/stationsgebied	0 m ²	0 m ²
Solitaire kantoren	0 m ²	0 m ²
Kantoren op bedrijventerrein	-2.500 m ²	0 m ²
OV-knooppuntlocatie¹⁵	nvt	nvt
Snelweglocatie	0 m ²	+3.000 m ²
Totaal	-2.500 m ²	+3.000 m ²

Bron: Stec Groep, 2023.

We verdelen de geraamde uitbreidingsvraag naar locaties. We maken hiervoor gebruik van een aantal gegevens: het aandeel van een locatie in de totale voorraad, het aandeel van een locatie binnen de historische opnames en de huidige leegstandscijfers. Daarnaast gebruiken we bureauexpertise en de input vanuit een panel van kenners van de Utrechtse kantorenmarkt. Omdat het om kleine aantallen gaat op locatieniveau geldt dat deze uitsplitsing vooral als indicatief moet worden gezien. Een '0' betekent niet dat de voorraad exact gelijk blijft. Sommige locaties zijn (relatief) zo klein in omvang dat we daar weinig verandering verwachten.

Tabel 17: Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 naar locatie, regio Foodvalley¹⁶

Gemeente	Locatie	Locatietype	Uitbreidingsvraag	
			<i>Laag</i>	<i>Hoog</i>
Veenendaal	De Batterijen	Snelweglocatie	0	1.500
Veenendaal	De Factorij/de Vendel	Snelweglocatie	0	1.500

¹⁵ Station Veenendaal-de Klomp ligt net over de provinciegrens in Gelderland, maar dat is niet bepalend voor het locatietype. Direct aan het station staan geen kantoren. De dichtstbijzijnde kantoren staan op de Batterijen, in de buurt van de snelweg. De kantoren op de Batterijen rekenen we tot het locatietype snelweglocatie.

¹⁶ De afname van kantoren vindt plaats op de bedrijventerreinen in de regio. Dit zijn geen officiële kantorenlocaties en daarom niet opgenomen in de tabel met locaties.

7.2 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 3.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor regio Foodvalley rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 2.250 m² in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (tussen 2015 en 2021 circa 11.000 m²) is dat een beperkt aantal vierkante meter. Bij deze opnames zitten wel relatief veel nieuwe ontwikkelingen op De Factorij.

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

Er is geen informatie beschikbaar van gemeenten in de regio Foodvalley ten aanzien van geplande transformaties. We gaan ervan uit dat er geen transformaties van kantoren gepland zijn.

Conclusies vervangingsvraag

Als we voor de totale periode tot 2031 rekenen met een gemiddelde vervangingsvraag per jaar van circa 2.250 m² zou dit leiden tot een totale vervangingsvraag van circa 18.000 m². Dat is minder dan twee keer de gemiddelde jaarlijkse opname in de regio over de laatste vijf jaar. Aandachtspunt is wel dat er de laatste vijf jaar nieuwe kantoren zijn ontwikkeld en de leegstand niet is teruggelopen. Het lijkt ons niet onrealistisch om daarom met 1,5% vervangingsvraag per jaar te rekenen, wat neerkomt op circa 3.300 m² vervangingsvraag per jaar. In onderstaande tabel is de totale mogelijke vervangingsvraag voor de regio Foodvalley tot en met 2030 en 2040 opgenomen.

Tabel 18: Totale mogelijke vervangingsvraag regio Foodvalley

Percentage	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
1,5%	26.500 m ²	33.000 m ²

Uiteraard blijft het van belang om kantoorruimte die vervangen wordt, te laten landen op toekomstbestendige kantoorlocaties. De totale netto voorraad neemt door vervangingsvraag niet toe. Daarom moeten verouderde kantoren aan de voorraad onttrokken worden als vervangingsvraag optreedt.

7.3 Additionele vraag

Voor Foodvalley zien we weinig inkomende en uitgaande verhuizingen van buiten de regio. Dit betekent niet dat deze niet voor kunnen (gaan) komen. De gemeente Veenendaal zet in op de ontwikkeling van een ICT-campus in samenwerking met bedrijfsleven. De gemeente herbergt al een belangrijke ICT-sector op bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De ontwikkeling van een campus kan zorgen voor additionele ruimtevrage vanuit kantoorhoudende bedrijven in Veenendaal. Daar kan mogelijk extra aanbod voor nodig zijn.

7.4 Aanbod, leegstand en plancapaciteit

Voor Foodvalley is het belangrijk te vermelden dat cijfers over aanbod en leegstand sterk kunnen fluctueren. De regio heeft een relatief kleine voorraad kantoren. Daardoor kan één opname of verhuizing deze cijfers al positief of negatief beïnvloeden. Maatwerk is daardoor nog belangrijker dan voor andere regio's.

Aangeboden kantoorruimte

Voor het aanbod kijken we naar aanbod aan kantoorruimte via openbare bronnen (peildatum medio 2023). Dit aanbod is uiteraard altijd een momentopname. En geeft uiteraard ook geen volledig beeld van wat er totaal aan (mogelijk) aanbod is. Kantoren worden op dit moment

gemiddeld genomen onderbenut door het nog steeds structurele thuiswerken. Daardoor kan sprake zijn van verborgen leegstand. Sowieso zal niet alle leegstand worden aangeboden, denk aan kantoren zonder een juist energielabel of kantoren waarvan de eigenaar bezig is met transformatie. Tegelijk zal ook niet alle aangeboden kantoorruimte al leegstaan.

Voor de regio Foodvalley komt het totale aanbod op circa 33.000 m². Dat is rond de 16% van de totale voorraad in de regio. NVM business geeft in haar stand van de kantorenmarkt 2023 voor gemeente Veenendaal weer een aanbod van circa 45.000 m² in Q1 van 2023.

Leegstand

Voor de leegstand kijken we naar de laatste bekende cijfers uit de provinciale monitoring die door C&W wordt uitgevoerd. Daaruit komt een regionaal leegstandspercentage van 10% (2021) en 15% (2022).

Plancapaciteit

Om een realistisch beeld te geven van plancapaciteit hebben we een inschatting gemaakt op basis van een analyse van vigerende bestemmingsplannen. We kijken daarbij naar nog te ontwikkelen kavels op alle locaties die ten tijde van het opstellen van de vorige raming (en dus ook in de Thematische Structuurvisie kantoren staan) plancapaciteit hadden.¹⁷

De regio Foodvalley heeft geen plancapaciteit meer voor kantoren. Sinds de vorige raming is op De Batterijen gebouwd op percelen met een kantoorbestemming. Hier is een combinatie van bedrijfsgebouwen en kantoren gerealiseerd. Op De Factorij/De Vendel is ook een kantoor gerealiseerd.

Conclusies aanbod, leegstand en plancapaciteit

Aanbodcijfers fluctueren sterk tussen verschillende bronnen. We baseren ons voor deze conclusies daarom vooral op leegstandscijfers. De leegstandscijfers duiden op een leegstand boven frictie. Dat kan eventuele gewenste nieuwe ontwikkelingen in de weg zitten. 10% leegstand boven frictie is goed voor circa 22.000 m² kantoren.

7.5 Conclusies

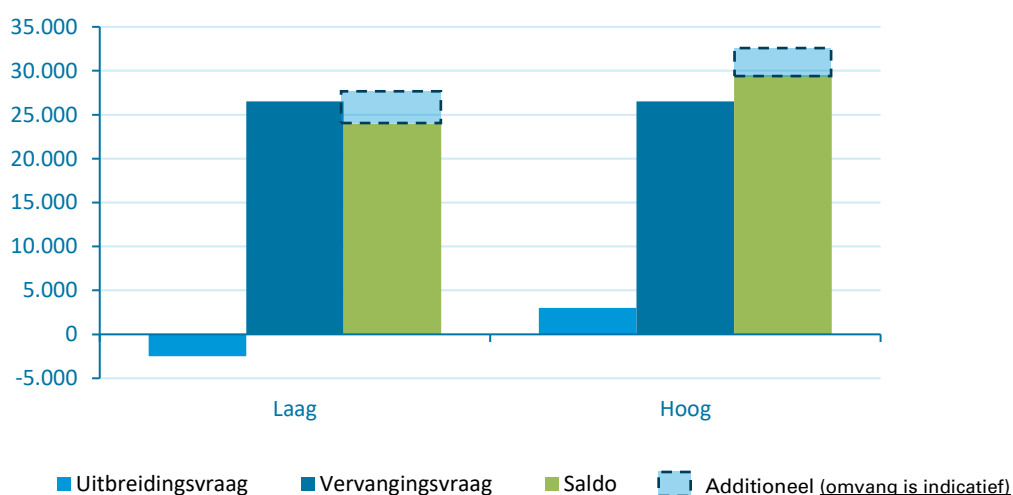
We verwachten in de regio Foodvalley een lichte afname (-2.000) tot een kleine toename (3.000 m²) van de huidige totale kantorenvorraad. In de totale vraag verandert er op veel locatietypen niets, omdat de voorraad op deze locatietypen bescheiden is. De regio kent geen plancapaciteit voor kantoren. Er is wel aanbod en ook volgens de provinciale monitor is er leegstand boven frictie in Veenendaal (circa 15%). Hierbij past een strategie van vraaggericht ontwikkelen: op het moment dat zich vraag voordoet kan bekeken worden of en hoe in deze vraag voorzien kan worden. Dit geldt ook voor eventuele additionele vraag. De voorraad nam de afgelopen jaren al met circa 7,5% (circa 15.000 m²) toe, en de leegstand liep tussen 2021 en 2022 op. Er was dus aandacht voor nieuwe ontwikkelingen de afgelopen jaren, maar het blijft van belang dat er ook geïnvesteerd wordt in de bestaande voorraad. Bij een crisis is de voorraad namelijk wel kwetsbaar en leegstand kan dan snel oplopen. Ten overvloede: door de relatief kleine voorraad kunnen cijfers over leegstand snel fluctueren.

¹⁷ Dit betekent dat we dubbelbestemmingen in centra of op bedrijventerreinen die al volledig bebouwd en in gebruik zijn, buiten beschouwing laten. In theorie zouden in een centrumgebied dat naast een winkel- en woonbestemming of een bedrijventerreinen dat naast bedrijvigheid ook een kantorenbestemming heeft de bestaande bebouwing kunnen worden gesloopt voor de ontwikkeling van kantoren. Er is dan in potentie veel bestemmingsplancapaciteit (uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden). Voor deze behoefteraming vinden we het niet realistisch om die potentiële plancapaciteit mee te nemen. We wijzen er op dat voor een eventuele Ladderonderbouwing bij een bestemmingsplan dat een nieuwe kantoorontwikkeling mogelijk maakt, dit mogelijk wel moet gebeuren.

Er staan geen transformaties gepland in de regio Foodvalley. De afgelopen jaren is er wel dynamiek geweest en zijn er ook nieuwe kantoren in gebruik genomen. We vinden het daarom realistisch om met vervangingsvraag rekening te houden als er kantoren transformeren naar andere functies. Netto levert vervangingsvraag geen uitbreiding van de voorraad kantoren op. Omdat we verwachten dat de voorraad op totaalniveau gelijk blijft, zullen er bij nieuwe ontwikkelingen van kantoren een gelijk aantal vierkante meter aan de voorraad moeten worden onttrokken.

Het saldo van uitbreidingsvraag en vervangingsvraag bevindt zich tussen circa 24.000 en circa 29.500 m² voor de periode tot en met 2030. Als we uitgaan van circa 8-10% leegstand boven frictie dan komt de totale behoefte (vraag-leegstand) op circa 4.000 tot 9.500 m² uit. Het is echter sterk locatie-afhankelijk waar de leegstand zich precies bevindt hoe dit per locatie(type) uitpakt. Maatwerk bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is dan ook nodig.

Figuur 25: Optelling van uitbreidings- en (mogelijke) vervangingsvraag regio Foodvalley voor periode tot en met 2030



8. Behoefteraming Regio U10

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming kantoren voor de regio U10. Eerst brengen we de te verwachten uitbreidingsvraag in beeld. Vervolgens gaan we in op de vervangingsvraag en het aanbod. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 9.

8.1 Uitbreidingsvraag

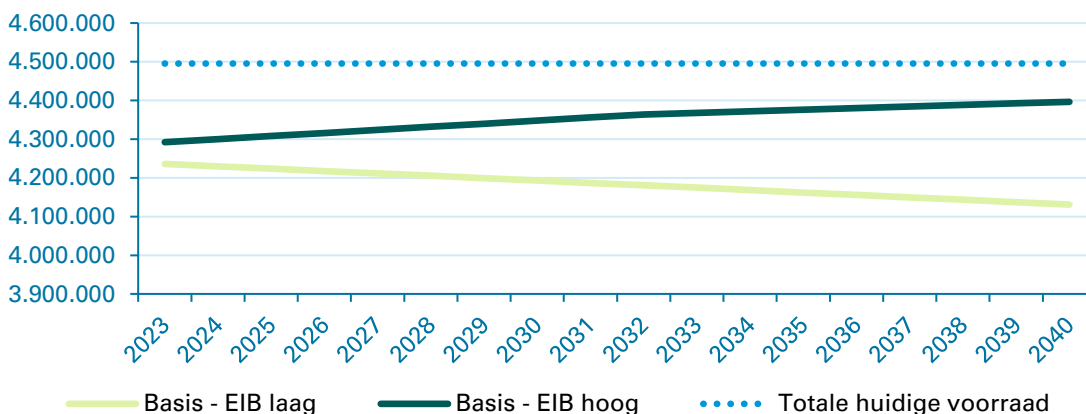
Realistisch scenario

Voor de regio U10 vinden we het basisscenario het meest realistisch. Utrecht heeft een groot aandeel binnen deze regio met circa 70% van de totale voorraad. Utrecht huisvest verschillende grote, landelijk en internationaal opererende bedrijven. Omliggende gemeenten zoals Zeist, Houten en Nieuwegein hebben een mix van regionaal tot landelijk opererende bedrijven. Uiteraard herbergen alle gemeenten in de regio een mix van regionaal en lokaal georiënteerde gebruikers. Zeker voor landelijk en internationaal opererende gebruikers vinden we een afname van de kantoorquotiënt realistisch.

Totale uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en een doorkijk tot en met 2040. De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag voor de regio U10 zich waarschijnlijk zal ontwikkelen is voor de periode 2023 tot en met 2030 tussen circa -47.500 m² (EIB laag) tot +65.000 m² (EIB hoog) en voor de periode 2031 t/m 2040 -62.000 m² (EIB laag) tot +44.500 m² (EIB hoog).

Figuur 26: Kantorenvoorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegstand) regio U10



Bron: Stec Groep, 2023.

Tabel 19: Uitbreidingsvraag kantoorruimte regio U10

Scenario		2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
Basisscenario	EIB laag	-47.500 m ²	-62.000 m ²
	EIB hoog	+65.000 m ²	+44.000 m ²

Bron: Stec Groep, 2023.

Kwalitatieve vertaling naar kantoormilieus

De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte verdelen we over de verschillende kantoormilieus. Omdat het voor sommige kantoormilieus om relatief kleine aantallen vierkante meters gaat zijn deze vooral bedoeld om gevoel te geven van de te verwachten richting van de uitbreidingsvraag. We verwachten voor regio U10 geen grote wijzigingen in locatievoorkeuren van kantoorgebruikers binnen de regio. In regio U10 staat het grootste deel van de voorraad op snel-/uitvalswegen en bedrijventerreinen. We verwachten daar ook de grootste krimp. Centrummilieu en OV-knooppunt neemt toe in belang. Onderstaand geven we onze inschatting van hoe de geraamde uitbreidingsvraag zich naar verwachting verdeelt over de verschillende locatietypes. De totalen zijn afgerond voor leesbaarheid.

Tabel 20: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) 2023 t/m 2030 naar locatietype, regio U10

Locatietype	Basisscenario	
	EIB laag	EIB hoog
Utrecht Centraal Stationsgebied	+140.000 m ²	+165.000 m ²
Centrum/stationsgebied	-10.000 m ²	0 m ²
Solitaire kantoren	-20.000 m ²	-10.000 m ²
Kantoren op bedrijventerrein	-65.000 m ²	-35.000 m ²
OV-knooppuntlocatie	-22.500 m ²	-10.000 m ²
Snelweglocatie	-70.000 m ²	-45.000 m ²
Totaal	-47.500 m²	+65.000 m²

Bron: Stec Groep, 2023.

We verdelen de geraamde uitbreidingsvraag naar locaties. We maken hiervoor gebruik van een aantal gegevens: het aandeel van een locatie in de totale voorraad, het aandeel van een locatie binnen de historische opnames en de huidige leegstandscijfers. Daarnaast gebruiken we bureauexpertise en de input vanuit een panel van kenners van de Utrechtse kantorenmarkt. Omdat het om kleine aantallen gaat op locatieniveau geldt dat deze uitsplitsing vooral als indicatief moet worden gezien. Een '0' betekent niet dat de voorraad exact gelijk blijft. Sommige locaties zijn (relatief) zo klein in omvang dat we daar weinig verandering verwachten.

Tabel 21: Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 naar locatie, regio U10

Gemeente	Locatie	Locatietype	Uitbreidingsvraag	
			Laag	Hoog
Bunnik	De Twaalf Apostelen	OV-knooppuntlocatie	-5.000	-2.500

Bunnik	Kosterijland	Kantoren op bedrijventerrein	-2.500	-1.500
De Bilt	Leijenseweg	Solitaire kantoren	0	0
De Bilt	Rembrandtlaan	OV-knooppuntlocatie	0	0
De Ronde Venen	Bedrijventerrein Mijdrecht	Kantoren op bedrijventerrein	0	0
Houten	Houten Centrum	Centrum/Stationsgebied	-2.000	-1.000
Houten	Loerik VI / De Koppeling	OV-knooppuntlocatie	-15.000	-12.500
Houten	Molenzoom	OV-knooppuntlocatie	-17.500	-15.000
Nieuwegein	Blokhoeve	Solitaire kantoren	0	0
Nieuwegein	Merwestein	Centrum/Stationsgebied	-4.000	-2.000
Nieuwegein	Muntplein	Solitaire kantoren	0	0
Nieuwegein	Nieuwegein Binnenstad	Centrum/Stationsgebied	-8.000	-4.000
Nieuwegein	Poort van Nieuwegein	Snelweglocatie	-5.000	-2.500
Nieuwegein	Ringwade	Kantoren op bedrijventerrein	-2.500	-1.500
Stichtse Vecht	Breukelerwaard / De Corridor	Snelweglocatie	-5.000	-2.500
Stichtse Vecht	Planetenbaan / Het Kwadrant	Kantoren op bedrijventerrein	-2.500	-1.500
Stichtse Vecht	Station / Bisonspoor	OV-knooppuntlocatie	-5.000	-2.500
Utrecht	Galgenwaard	Snelweglocatie	-10.000	-7.500
Utrecht	Kanaleneiland	Snelweglocatie	-20.000	-15.000
Utrecht	Lage Weide	Kantoren op bedrijventerrein	-25.000	-15.000
Utrecht	Leidsche Rijn - Papendorp	Snelweglocatie	0	+2.500
Utrecht	Leidsche Rijn Centrum	OV-knooppuntlocatie	+30.000	+35.000
Utrecht	Lunetten	OV-knooppuntlocatie	0	0
Utrecht	Oudenrijn en Rijnzathe / Molensteyn	Kantoren op bedrijventerrein	-10.000	-7.500
Utrecht	Oudwijk	Solitaire kantoren	-10.000	-6.000
Utrecht	Rijnsweerd	Snelweglocatie	-30.000	-20.000
Utrecht	Utrecht Centrum	Centrum/Stationsgebied	+5.000	+7.500
Utrecht	Utrecht Overvecht	Solitaire kantoren	0	0

Utrecht	Utrecht Overvecht - Kaap Hoorndreef	Solitaire kantoren	-2.500	-1.000
Utrecht	Utrecht Overvecht - Station	OV-knooppuntlocatie	0	0
Utrecht	Utrecht Stationsgebied	Utrecht Centraal Stationsgebied	+140.000	+165.000
Vianen	Lage Biezenweg / Sportlaan	Kantoren op bedrijventerrein	0	0
Vianen	Lange Dreef / Ing. D.S. Tuijnmanweg	Kantoren op bedrijventerrein	-5.000	-2.500
Woerden	Middelland-Noord	OV-knooppuntlocatie	-12.500	-10.000
Woerden	Middelland-Zuid	Kantoren op bedrijventerrein	-12.500	-5.000
Woerden	Snellerpoort	OV-knooppuntlocatie	0	0
Zeist	Huis ter Heide	Snelweglocatie	0	0
Zeist	Laan van Vollenhove	Solitaire kantoren	-7.500	-3.000
Zeist	PGGM	Solitaire kantoren	0	0
Zeist	Station Driebergen-Zeist	OV-knooppuntlocatie	-2.500	-2.500
Zeist	Zeist Centrum	Centrum/Stationsgebied	-1.000	-500
Totaal			-47.500	+65.000

8.2 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 3.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor regio U10 rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 42.000 m² in de regio vervangen moeten worden. Gelet op de historische gemiddelde jaarlijkse opname (tussen 2015 en 2021 circa 100.000 m²) is dat een beperkt aantal vierkante meter en zou dat tot een onderschatting van de gemiddelde vervangingsvraag kunnen leiden.

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In onderstaande tabel is de inventarisatie vanuit gemeenten opgenomen van transformaties van kantoorpanden tussen 2019 en nu. We gaan er vanuit dat die vervangingsvraag inmiddels door de markt is opgenomen. Voor de meters in de kolom 'geplande transformaties' zal naar verwachting nog vervangingsvraag ontstaan.

In de regio U10 staat nog circa 57.000 m² transformatie gepland. Alle transformaties die nog gepland zijn staan in de gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht hanteert inmiddels wel een strikter beleid rondom transformaties vanwege de krapte aan kantorenaanbod. In de afgelopen jaren is vooral veel getransformeerd in Nieuwegein. In Nieuwegein zit nog circa 5.000 m² in de planning om te transformeren.

Tabel 22: Inventarisatie geplande en voltooide transformaties kantoorpanden

Gemeente	Geplande transformaties	Transformaties 2019-nu
Utrecht	57.050 m ²	- m ²
Nieuwegein	5.000 m ²	79.200 m ²
Totaal regio U10	57.050 m²	79.200 m²

Conclusies vervangingsvraag

We vinden rekenen met 1,5% vervangingsvraag per jaar geen onrealistisch beeld. Dit gelet op de gemiddelde jaarlijkse opnames in de regio en de omvang van panden met een te laag energielabel (zie bijlage C). 1,5% vervangingsvraag op de totale voorraad in de regio komt neer op circa 67.500 m² per jaar. In onderstaande tabel is de totale mogelijke vervangingsvraag voor de regio U10 tot en met 2030 en voor de periode 2031-2040 opgenomen.

Tabel 23: Totale mogelijke vervangingsvraag regio U10

Percentage	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040
1,5%	540.000 m ²	675.000 m ²

Uiteraard blijft het van belang om kantoorruimte die vervangen wordt, te laten landen op toekomstbestendige kantoorlocaties. De totale netto voorraad neemt door vervangingsvraag niet toe. Daarom moeten verouderde kantoren aan de voorraad onttrokken worden als vervangingsvraag optreedt.

8.3 Aanbod, leegstand en plancapaciteit

Aangeboden kantoorruimte

Voor het aanbod kijken we naar aanbod aan kantoorruimte via openbare bronnen (peildatum medio 2023). Dit aanbod is uiteraard altijd een momentopname. En geeft uiteraard ook geen volledig beeld van wat er totaal aan (mogelijk) aanbod is. Kantoren worden op dit moment gemiddeld genomen onderbenut door het nog steeds structurele thuiswerken. Daardoor kan sprake zijn van verborgen leegstand. Sowieso zal niet alle leegstand worden aangeboden, denk aan kantoren zonder een juist energielabel of kantoren waarvan de eigenaar bezig is met transformatie. Tegelijk zal ook niet alle aangeboden kantoorruimte al leegstaan.

Voor de regio U10 komt het totale aanbod op circa 548.000 m². Dat is rond de 12% van de totale voorraad in de regio. NVM business geeft in haar stand van de kantorenmarkt 2023 voor gemeente Utrecht een aanbod van circa 235.000 m² in Q1 van 2023.

Leegstand

Voor de leegstand kijken we naar de laatste bekende cijfers uit de provinciale monitoring die door C&W wordt uitgevoerd. Daaruit komt een regionaal leegstandspercentage van 7% (2021) en 6,5% (2022). Specifiek voor de gemeente Utrecht schommelde de leegstand licht tussen circa 4% en 5,5% (tussen 2019 en 2022). In 2022 stond de leegstand op 4,5% en dus onder frictie.

Plancapaciteit

Om een realistisch beeld te geven van plancapaciteit hebben we een inschatting gemaakt op basis van een analyse van vigerende bestemmingsplannen. We kijken daarbij naar nog te

ontwikkelen kavels op alle locaties die ten tijde van het opstellen van de vorige raming (en dus ook in de Thematische Structuurvisie kantoren staan) plancapaciteit hadden.¹⁸

Voor de regio U10 gaat het om de volgende locaties met de als volgt geschatte plancapaciteit.

Tabel 24: Plancapaciteit kantoren op locaties met plancapaciteit in TSK

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (inschatting)
Houten	Loerik VI/de Koppeling	30.000 m ²
Utrecht	Stationsgebied	142.000 m ²
	Leidsche Rijn Centrum	54.000 m ²
	Leidsche Rijn - Papendorp	80.000 m ²
Totaal regio U10		306.000 m²

Conclusies aanbod, leegstand en plancapaciteit

Aanbodcijfers fluctueren sterk tussen verschillende bronnen. We baseren ons voor deze conclusies daarom vooral op leegstandscijfers. Die leegstand ligt voor regio U10 net boven frictie. Op regionaal niveau hoeft daarom voor een vraag-aanbodconfrontatie geen rekening gehouden te worden met leegstand. Op locatieniveau kan dit voor individuele ontwikkelingen wel nodig zijn. Voor gemeenten of locaties waar de leegstand onder frictie is geldt ook dat enige overprogrammering nodig kan zijn. Op vier locaties is nog plancapaciteit.

8.4 Conclusies

We verwachten voor de regio U10 een uitbreidingsvraag in een bandbreedte tussen -47.500 m² en +65.000 m² tot en met 2030. De afname voltrekt zich op alle locatietypen, Utrecht Centraal Station uitgezonderd, maar zeker niet op alle locaties binnen de locatietypen. Het huidige leegstandspercentage ligt (volgens de laatste bekende monitor van C&W uit 2023) op 6,5%. De leegstand ligt daarmee op frictie. Dit regionale gemiddelde weerspiegelt echter niet de leegstand die in bijvoorbeeld gemeente Utrecht zichtbaar is en de krapte op locaties zoals Utrecht Centraal Stationsgebied en andere populaire locaties.

Voor Utrecht Centraal Stationsgebied is de huidige plancapaciteit zeker nodig om in de geplande uitbreidingsvraag te voorzien. Daar komen zeer waarschijnlijk nog vervangingsvraag en additionele vraag bij waardoor toevoegen van nog meer plancapaciteit (op termijn) wenselijk is. Voor Leidsche Rijn Centrum en Papendorp geldt dat er meer plancapaciteit is dan we uitbreidingsvraag verwachten op deze locaties. Deze plancapaciteit kan echter wel nodig zijn om vervangingsvraag en eventuele additionele vraag op te kunnen vangen. Daarnaast verwachten we dat mogelijk ook een deel van de gebruikers die Utrecht Centraal Station aantrekt daar uiteindelijk niet zal (kunnen of willen) landen. Leidsche Rijn Centrum en Papendorp kunnen locaties zijn waar de vraag naar zou kunnen uitwijken. Om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen is het belangrijk deze vraag naar locaties met plancapaciteit te begeleiden. De gemeente Houten is niet meer voornemens om de plancapaciteit op locatie Loerik/de Koppeling

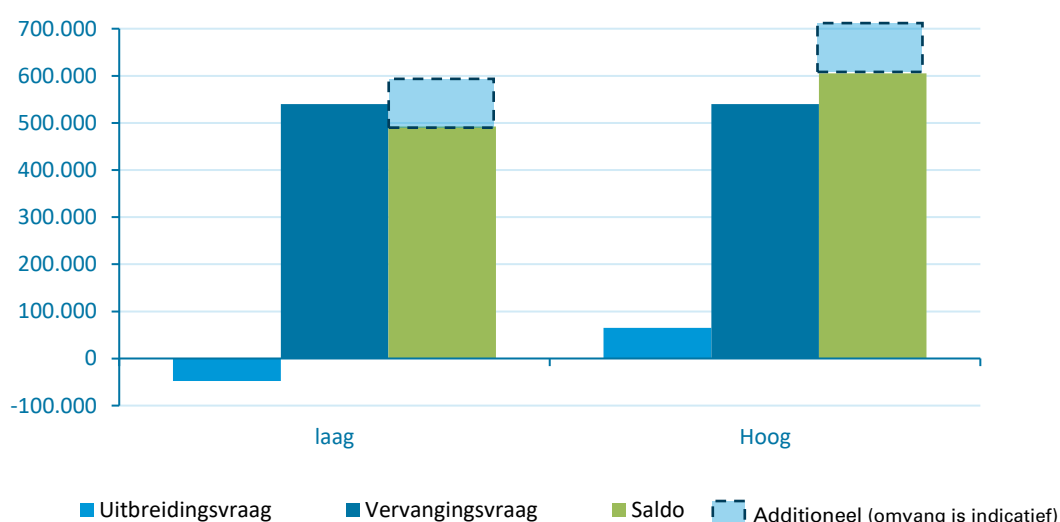
¹⁸ Dit betekent dat we dubbelbestemmingen in centra of op bedrijventerreinen die al volledig bebouwd en in gebruik zijn, buiten beschouwing laten. In theorie zouden in een centrumgebied dat naast een winkel- en woonbestemming of een bedrijventerreinen dat naast bedrijvigheid ook een kantorenbestemming heeft de bestaande bebouwing kunnen worden gesloopt voor de ontwikkeling van kantoren. Er is dan in potentie veel bestemmingsplan capaciteit (uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden). Voor deze behoefteraming vinden we het niet realistisch om die potentiële plancapaciteit mee te nemen. We wijzen er op dat voor een eventuele Ladderonderbouwing bij een bestemmingsplan dat een nieuwe kantoorontwikkeling mogelijk maakt, dit mogelijk wel moet gebeuren.

tot ontwikkeling te brengen. Met name op snelwegen en bedrijventerreinen verwachten we de grootste afname van de voorraad in gebruik maar ook het locatietype OV-knooppunten krijgt hiermee te maken. Dit betekent dat kantoren onttrokken zullen moeten worden om eventuele nieuwe vestigers die interesse hebben in vestiging binnen deze locatietypes te kunnen faciliteren. Anders loopt de leegstand op.

Vervangingsvraag is voor de regio U10 heel aannemelijk. Er is veel kantorendynamiek en in absolute aantallen nog een grote voorraad kantoren met een laag energielabel (hoewel de regio U10 procentueel goed scoort op de kwaliteit van de voorraad vergeleken met het landelijk gemiddelde én de andere twee Utrechtse regio's). Wel is er nog sprake van kwantitatief aanbod en van een behoorlijke voorraad plancapaciteit. Het terugdringen van aanbod dat niet kansrijk is, kan belangrijk zijn om nieuwe, moderne kantoren op toekomstbestendige plekken te kunnen ontwikkelen. De meeste plancapaciteit voor kantoren zit op toekomstbestendige locaties dus het terugdringen van plancapaciteit is niet meer nodig. Zoals gezegd is de belangrijkste opgave om vraag te begeleiden naar toekomstbestendige locaties.

Naast vervangingsvraag heeft met name de gemeente Utrecht een aantrekkingskracht op bedrijven die van buiten komen en in Utrecht willen vestigen. Utrecht Centraal Stationsgebied heeft ook de potentie om internationaal gebruikers aan te trekken. Dit kan zorgen voor additionele vraag naar kantoren. Daarvoor moet dan ook voldoende plancapaciteit aanwezig zijn. In eerste instantie op Utrecht Centraal Stationsgebied zelf. Maar satellietlocaties kunnen hierin ook een belangrijke rol spelen. Niet alle vraag kan en wil op Utrecht Centraal Station landen. Het is een opgave om met name de locaties met plancapaciteit interessant te maken voor eventuele additionele vestigers. De additionele vraag is niet te ramen, dus deze is niet kwantitatief gemaakt in onderstaande figuur. Het saldo van uitbreidingsvraag en vervangingsvraag bevindt zich tussen circa 500.000 en circa 600.000 m² voor de periode tot en met 2030.

Figuur 27: Optelling van uitbreidings- en (mogelijke) vervangingsvraag regio U10 voor periode tot en met 2030



9. Conclusies en aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk trekken we conclusies en doen we aanbevelingen hoe om te gaan met de (per definitie) onzekere uitkomsten van een raming in de veranderende kantorenmarkt. We geven drie hoofdconclusies en vijf -aanbevelingen, nadat we eerst nog kort stilstaan bij een vergelijking tussen de nieuwe raming en de raming uit 2015 (en de monitor uit 2018).

9.1 Toelichting op deze raming

Hoe moeten de uitkomsten van de raming worden gelezen?

In elke raming zit een (grote) mate van onzekerheid. We ramen de uitbreidingsvraag naar kantoren in twee scenario's met elk een hoge en lage variant. Voor twee van de drie regio's (Amersfoort en U10) zien we het basisscenario als meest realistisch. Voor Foodvalley adviseren we uit te gaan van een licht aangepast basisscenario waarin de kantoorquotiënt iets minder afneemt. In de hoofdstukken per regio is dit advies toegelicht.

De markt hoeft zich echter niet al direct langs de lijnen van de volgens ons meest realistische scenario's te ontwikkelen. De exacte kantorenvorraad in gebruik in 2031 of 2041 zal waarschijnlijk ook niet precies op het niveau van de raming uitkomen. We vinden het wel verstandig om in beleid en afspraken (zoals de RPWW's) uit te gaan van de bandbreedte van de geadviseerde scenario's en daarop te sturen. Uiteraard moet bijsturen mogelijk blijven als de markt verandert. De langjarige ramingen zijn opgesteld om inzicht te bieden in de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar kantoren in Utrecht en de afzonderlijke regio's op de langere termijn. Afwijkingen ten opzichte van het scenario, bijvoorbeeld enkele jaren van een groeiende kantorenmarkt, door nieuwe vestigers, uitbreidingen, veel vervangingsvraag of additionele vraag kunnen uiteraard voorkomen. Het is vooral belangrijk hoe gemeenten en regio's samenwerken om hun kantorenlocaties toekomstbestendig te maken en houden.

Vergelijking met vorige raming

De uitbreidingsvraag in deze raming zit binnen de bandbreedte van de prognose uit 2015 (met monitoring in 2018), maar dat verrast niet aangezien de bandbreedte in de vorige raming erg ruim was. De huidige raming kent dan ook een veel kleinere bandbreedte dan de vorige. We ramen nu in verschillende scenario's terwijl de vorige raming alleen varianten hoog en laag kende. Die varianten hoog en laag waren destijds gebaseerd op WLO-scenario's en niet op EIB-scenario's. Ook de periodes verschillen, dit alles maakt dit dus geen exacte vergelijking. We voegen deze alleen toe om de uitkomsten in perspectief te plaatsen.

Tabel 25: Vergelijking raming uitbreidingsvraag 2015 (met monitoring in 2018) en huidige raming

Raming	Laag	Hoog
2015/2018 (periode 2014-2027)	-700.000	+270.000
Basisscenario 2023 (periode 2023-2031)	-62.500	+83.000
Katalysatorsscenario 2023 (periode 2023-2031)	-310.000	-175.000

De huidige raming van de uitbreidingsvraag in het basisscenario bevindt zich dus aan de bovenkant van de bandbreedte van de vorige raming.

Voor de totale vraag werd destijds ook met een grotere vervangingsvraag gerekend, van tussen de 1,5% en 2,1% per jaar. Die vervangingsvraag werd helemaal opgeteld bij de uitbreidingsvraag. Daarbij werd er dus nog van uitgegaan dat de netto voorraad door vervangingsvraag toenam. Het grootste deel van de te verwachten vraag naar kantoren kwam daarmee voort uit vervangingsvraag. In werkelijkheid liep de voorraad kantoren terug tussen 2014 en 2022. We gaan in deze raming er van uit dat voor vervangingsvraag weliswaar nieuwbouw nodig is, maar dat dit niet meer leidt tot een netto toename van de voorraad.

9.2 Conclusies

Conclusie 1: Uitbreidingsvraag bevindt zich rond '0': verdunnen van de voorraad en gericht toevoegen op de beste plekken blijven uitgangspunt

De vorige provinciale raming (uit 2015, met monitoring in 2018) kwam op een bandbreedte voor de uitbreidingsvraag tussen -700.000 m² en +270.000 m² (voor de periode 2015-2027). De huidige geraamde uitbreidingsvraag zit binnen die bandbreedte voor de periode tot 2030 maar maakt de bandbreedte wel veel smaller. De voorraad kantoren nam in de periode 2012-2022 af met circa 380.000 m², ofwel circa 6% van de totale voorraad. De huidige raming komt (in het katalysatorscenario) uit op een iets kleinere afname tussen 2023 en 2031). In het basisscenario blijft de totale voorraad kantoren tussen laag en hoog min of meer gelijk. Maar de verschillen tussen locaties zijn groot. Op enkele plekken wordt nog (forse) uitbreidingsvraag verwacht, voornamelijk op Utrecht Centraal Stationsgebied. Daarbuiten zien we een (forse) afname van de totale voorraad. Verdunnen (het laten afnemen) van de totale voorraad en gericht toevoegen op de beste plekken blijven dus de belangrijkste uitgangspunten voor een toekomstbestendige kantorenmarkt waar vraag en aanbod met elkaar in balans zijn. Wat de beste plekken kan verschillen per regio of gemeente. De resultaten van de raming van uitbreidingsvraag zijn in lijn te noemen met de vorige raming én de historische ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Uiteraard zijn er ook verschillen met de vorige raming en hebben trends en ontwikkelingen sinds 2018 veel invloed op de Utrechtse kantorenmarkt.

Conclusie 2: Nog resterende plancapaciteit ligt op de juiste plekken, leegstand en aanbod zijn op regionaal niveau op of net boven frictie

Mede door het restrictieve beleid is de plancapaciteit voor kantoren fors teruggebracht. Op een enkele locatie na is er alleen plancapaciteit op toekomstbestendige kantoorlocaties waar nog uitbreidingsvraag verwacht mag worden. Op die plekken wordt nu al schaarste ervaren: op Utrecht Centraal Station zouden meer gebruikers kunnen landen als er voldoende aanbod was. Op dit moment zit de markt ook niet mee: gebruikers, ontwikkelaars en beleggers ervaren onzekerheid. Op iets langere termijn verwachten we zeker weer nieuwe ontwikkelingen op Utrecht Centraal Station. Naast uitbreidingsvraag verwachten we dat deze locatie ook additionele vraag zal trekken. Gevolg van de grote schaarste hier is dat ook enkele satellietlocaties dicht rond het station een toestroom van gebruikers zullen zien. Niet alle gebruikers kunnen en willen op Utrecht Centraal landen.

In de U10 is de leegstand op frictieniveau. In de regio Amersfoort is de leegstand net boven frictie. In Foodvalley is de leegstand boven frictie. Leegstandscijfers zijn echter altijd momentopnames en regionale cijfers vertellen niet het hele verhaal. Op vrijwel alle toekomstbestendige kantoorlocaties is schaarste. Daarnaast zal leegstand voor een belangrijk deel ook in incurante kantoren zitten. Bekijk leegstand daarom vooral op locatieniveau en maak per regio een strategie over waar problematische leegstand is en hoe die terug te dringen. Want leegstand kan gewenste nieuwe ontwikkelingen (zoals faciliteren van additionele of vervangingsvraag) in de weg zitten.

Conclusie 3: Vervangingsvraag maakt nieuwbouw op toekomstbestendige plekken nodig

De plancapaciteit is op veel plekken al gereduceerd. Daardoor is het vrijwel alleen op toekomstbestendige locaties nog mogelijk om de bestaande voorraad kantoren uit te breiden. De vraag-aanbodssituatie is op de gewilde kantorenlocaties krap. We verwachten dat er naast uitbreidingsvraag op toekomstbestendige locaties nog behoefte is aan nieuwbouwwontwikkelingen die voortkomen uit vervangingsvraag. We verwachten niet dat de totale netto voorraad kantoren in de provincie en de regio's groeit. Maar wel dat een deel van de huidige voorraad vervangen zal moeten worden. Feitelijk gebeurt dat al doordat er transformaties van kantoren hebben plaatsgevonden. En er ook nog transformaties gepland staan. Er is veel dynamiek in alle regionale kantorenmarkten. Daarnaast spelen de druk op de woningmarkt en een -in omvang- grote hoeveelheid niet-duurzame kantoren transformatie in de kaart. Huidige rentestanden, onduidelijkheid over regulering van de (huur)woningmarkt, hoge bouwkosten en stikstofproblematiek beperken de transformatie van kantoren naar woningen op dit moment. Voor de langere termijn verwachten we wel dat transformatie van kantoren de vervangingsvraag kan stuwen. Transformatie naar andere functies dan wonen, zoals bedrijfsruimte, zijn vanuit de vraag-aanbodssituatie van bedrijfsruimte (zie ook de behoefteraming bedrijventerreinen) ook aantrekkelijk. In de aanbevelingen komt dit nog verder aan bod.

Kijkend naar de markt verwachten we dat netto uitbreiding van de voorraad alleen nog hoeft plaats te vinden op toekomstbestendige locaties: Utrecht Centraal Station en Leidsche Rijn Centrum. En daarnaast Amersfoort stationsgebied en Papendorp. Door vervangingsvraag naar deze locaties te begeleiden wordt aangesloten bij de concentratie van de kantorenmarkt op de beste locaties. Dat betekent concreet dat er buiten deze locaties alleen nog nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als (op niet-toekomstbestendige plekken) kantoormeters aan de voorraad onttrokken worden. Het uitruilen van kantoorlocaties, zoals de gemeente Utrecht al in haar kantorenbrief van 2019 voorstelt, sluit hier goed op aan. Dit kan flexibiliteit bieden voor gewenste ontwikkelingen. Bij vervangingsvraag is geen sprake van een netto uitbreiding van de voorraad. Rekenen met vervangingsvraag zonder dat er meters aan de voorraad worden onttrokken leidt daarom tot een oplopende leegstand. In de adviezen gaan we uitgebreider in op het onttrekken van kantoren aan de voorraad.

Conclusie 4: Vliegwieleffect zorgt voor additionele vraag

Naast vervangingsvraag is het voor gemeente Utrecht ook realistisch om uit te gaan van additionele vraag. Utrecht Centraal Station is na de Zuidas de tweede kantorenlocatie van Nederland (of hard op weg om dat te worden). Recente ontwikkelingen binnen locaties als Utrecht Centraal en Leidsche Rijn Centrum trekken kantoorgebruikers van binnen, maar zeker ook van buiten de provincie aan. Dit vliegwieleffect kan ook richting de toekomst kantoorgebruikers aantrekken, waardoor de vraag naar kantooruimte hier hoger uitpakt dan de autonoom geraamde uitbreidingsvraag. Dit betekent echter niet dat de autonome uitbreidingsvraag naar boven zou moeten worden bijgesteld. Wel dat afwijkingen op die uitbreidingsvraag (naar boven bij meer additionele vraag, naar beneden als het economisch bijvoorbeeld enkele jaren tegenzit) voor kunnen komen en dat locaties daar op in moeten kunnen spelen. Dit geldt ook voor het stationsgebied van Amersfoort. Het vliegwieleffect is daar (tot nu toe) nog minder dan voor de genoemde Utrechtse locaties. Maar de plancapaciteit die in Amersfoort nog aanwezig is, is wel nodig om op kansen die zich kunnen voordoen (en het opvangen van vervangingsvraag) te kunnen inspelen. Andere ambities, bijvoorbeeld rond de ontwikkeling van campussen kunnen ook voor additionele vraag zorgen. Dat gaat wellicht kwantitatief om minder meters, maar kan voor de lokale brede welvaart en economische ontwikkeling wel wezenlijk zijn.

Conclusie 5: Restrictief beleid sluit nog steeds goed aan bij raming uitbreidingsvraag op langere termijn, wel flexibiliteit nodig.

In de inleiding is het huidige kantorenbeleid van de provincie al benoemd. Op basis van deze raming en de verwachting hoe die per locatie(type) uitpakt, concluderen we dat het restrictieve

beleid grotendeels kan worden voortgezet. Omdat het nog steeds aansluit bij de negatieve uitbreidingsvraag die wordt verwacht op veel locaties. Om het faciliteren van vervangingsvraag (waarbij dus ook meters aan de voorraad onttrokken worden) mogelijk te maken zou het beleid wel wat flexibeler kunnen. Bijvoorbeeld met een regeling die een oppervlakte neutrale verplaatsing (zoals voor sommige vormen van detailhandel geldt volgens de PRV 2016) mogelijk maakt. Als op een locatie $x \text{ m}^2$ kantoren worden onttrokken, kan op andere locatie $x \text{ m}^2$ nieuwe voorraad worden ontwikkeld. Natuurlijk is het dan belangrijk dat alleen wordt toegevoegd op toekomstbestendige plekken en passend bij de kwalitatieve vraag.

In het provinciale beleid is ook enige flexibiliteit nodig voor de afbakening van kantoorlocaties. In Amersfoort bijvoorbeeld valt de Wagenwerkplaats niet onder de locatie Amersfoort Stationsgebied terwijl het een belangrijke ontwikkellocatie is. In Leusden is een cluster kantorenlocaties waarbij de huidige afbakeningen geen recht meer doet aan de daadwerkelijke en geplande ontwikkelingen. Op Ruigeveld/Speelkamp is veel transformatie van kantoren naar wonen. Het zuidelijk deel van Princenhof ontwikkeld zich tot een woongebied. Kantoren clusteren zich daarom steeds meer rondom Afas en op de Horst, waardoor samenvoeging van dat kerngebied tot één locatie misschien wel meer recht doet aan de daadwerkelijke situatie. In Veenendaal zijn veel bedrijventerreinen óók kantorenlocatie, terwijl in feite maar op kleine delen van de bedrijventerreinen kantoren staan. Het kan praktisch zijn om de afbakening flexibeler te hanteren als dat gewenste ontwikkelingen in de weg staat.

9.3 Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Wees adaptief in programmering om aan te kunnen sluiten bij marktdynamiek en -ontwikkelingen

De kantorenmarkt is na COVID-19 blijvend veranderd. De manier waarop kantoorgebruikers in de toekomst omgaan met hun huisvesting leidt naar verwachting tot een daling van de kantoorquotiënt. In welke mate dit zich op de kantorenmarkten in Utrecht gaat voordoen is uiteraard omgeven met onzekerheden en hangt ook sterk samen met de regionale structuur van de kantorenmarkt van iedere regio. Het is daarom belangrijk om met geschetste onzekerheden om te kunnen gaan. Deze raming is zorgvuldig opgebouwd op basis van beschikbare data, kennis en bureauexpertise. We hanteren bandbreedtes om recht te doen aan eventuele onzekerheden. Die bandbreedtes vormen een solide basis om programmeringsafspraken in de regio's te maken.

In het verleden heeft de provincie al stevig ingegrepen om ongewenst overaanbod terug te dringen. Voor de toekomst lijkt de belangrijkste opgave om ervoor te zorgen dat op gewenste plekken nog voldoende kantoren kunnen worden ontwikkeld, terwijl er op totaalniveau minder behoefte is aan kantoometers. Adaptief kunnen programmeren kan daarbij helpen. Welke plekken dit zijn en om hoeveel meters het gaat verschilt per regio. Het is belangrijk om voor iedere regio te bepalen welk deel van de kantorenmarkt robuust is voor de toekomst en welk deel minder kansrijk.

Voor de **U10** verwachten we niet dat adaptief programmeren (directe) gevolgen heeft voor Utrecht Centraal Station. De plancapaciteit daar zal intact kunnen blijven, of zelfs nog toe moeten nemen als er veel vervangingsvraag is. Echter, bij minder of andere vraag moet het programma ook flexibel kunnen zijn. De gevolgen zullen groter zijn voor de locaties die als gevolg van verdere concentratie te maken krijgen met vraaguitlevering (snelweglocaties, kantoren op bedrijventerreinen en kantoren op overige OV-knooppunten). In U10 neem het stationsgebied van Utrecht een steeds belangrijkere rol in, maar het is ook belangrijk om een volledig ecosysteem aan kantoorlocaties te kunnen blijven bieden. Denk aan goedkopere en kleinere multi-tenant kantoren op secundaire locaties. Bijvoorbeeld voor de eerder genoemde kwetsbare doelgroepen: zoals kleinere bedrijven, start- en scale-ups, creatieven en werken-in-de-wijkers of doorgroeierende

ondernemers. Of voor gebruikers die niet in op of direct rond Utrecht Centraal Station kunnen en willen landen.

Voor **regio Foodvalley** geldt dat het snelwegmilieu een belangrijke rol zal blijven spelen vanwege het (vrijwel) ontbreken van (kantoren in) centrum/stationslocaties en de structuur van de kantorenmarkt met voornamelijk lokaal tot regionaal verzorgende gebruikers. Het 'robuuste' deel van de kantorenmarkt is hierdoor relatief groot in Foodvalley. In het Utrechtse deel van Foodvalley is geen enkel aanbod voor bedrijventerreinen. We vinden het daarom logisch om voor (leegstaande) incurante kantoren op bedrijventerreinen ook nadrukkelijk te kijken naar transformatie naar bedrijfsruimte. De kantorenmarkt zal zich moeten clusteren op de snelweglocaties. Het kan daarnaast helpen om die locaties toekomstbestendiger te maken door bijvoorbeeld functies toe te voegen, te vergroenen, et cetera.

In **regio Amersfoort** blijft het stationsgebied en het centrum van Amersfoort een belangrijke locatie, maar het kwalitatieve aanbod daar is vooral geschikt voor grote gebruikers en dat maakt het in potentie kwetsbaar als die gebruikers vertrekken of inkrimpen. De enige plancapaciteit van de regio ligt in het stationsgebied en die blijft nodig om verplaatsters of eventuele additionele vraag te kunnen faciliteren. Leusden kent enkele kantoorlocaties waarvan een deel transformeert naar wonen en waarvan een ander deel nog duidelijk in trek is bij een of enkele grote (nationale) spelers. Die zijn erg belangrijk voor de lokale en regionale kantorenmarkt, maar tegelijk maakt ook dit de lokale situatie kwetsbaar als die een of enkele grote gebruikers vertrekken of inkrimpen. Ook in deze regio kan transformatie naar bedrijfsruimte (naast wonen) op dit soort locaties een mogelijk alternatief zijn. Uiteraard afhankelijk van ligging, stedenbouwkundige omstandigheden, et cetera.

Door adaptief te programmeren en te werken met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren van deze gebieden meer een werkwijze om het proces te beheersen. Belangrijk daarbij is om een goed gevoel te krijgen bij de omvang van het 'robuuste' deel van het kantorenprogramma (lokaal, regionaal) vanuit de samenhang tussen kantoren op hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden en daarbuiten. Hoe dit doorwerkt verschilt wel per regio, zoals hiervoor ook geschetst.

Op locaties waar leegstand oploopt door teruglopende vraag moet voldoende aantrekkelijk alternatief programma zijn. Veel kantoren die vanwege de geschiktheid van pand en omgeving geschikt waren om te transformeren naar wonen zijn al getransformeerd. Locaties die nu onder druk komen staan zullen zeker niet altijd voor woningbouw geschikt zijn. Denk daarom ook na, en geef de markt dat ook mee, dat er steeds meer behoefte is aan gemengde woon-werkmilieus en het toevoegen van bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer op voormalige kantoorlocaties. Ook broedplaatsen en tijdelijke ruimte voor startende ondernemers kunnen deel uitmaken van (tijdelijke) gebiedsontwikkelingen. Dit is voor veel ontwikkelaars een nieuw vak en vraagt extra aandacht van beleidsmakers en private marktpartijen en om ondersteunend beleid. Voor 'placemakers' is liefst na de periode van tijdelijkheid ook een structurele locatie beschikbaar zodat deze gebruikers niet steeds als rondreizend circus door de regio moet trekken.

Maar adaptiviteit is ook nodig om in te kunnen spelen op additionele vraag. Die laat zich per definitie niet ramen, omdat die afhankelijk is van individuele bedrijfsbeslissingen. Een bedrijf van buiten Utrecht dat zich graag wil vestigen op een bepaalde locatie in de provincie, een bedrijf dat wil uitgroeien tot een campus, een bedrijf uit het buitenland dat vanwege de nabijheid tot USP in de regio wil landen, et cetera. Regio's zouden afspraken kunnen maken over onder welke voorwaarden additionele vraag gehuisvest kan worden op bepaalde locaties. Bijvoorbeeld sectoren die goed aansluiten bij al aanwezige bedrijven in de regio.

Adaptief programmeren in de praktijk

De term adaptief programmeren wordt in Nederland op dit moment in de praktijk veelal in de woningmarkt toegepast. Interessant is de manier waarop adaptief programmeren in Maastricht plaatsvindt. Hierbij zijn verschillende scenario's geformuleerd (bijvoorbeeld gekoppeld aan een economische ambitie, aan een hogere of lagere arbeidsmigratie en aan de ontwikkeling en het beter vasthouden van de studentenpopulatie als basis voor een grotere economische dynamiek. De scenario's zijn vertaald in concrete kantelpunten om ex durante in beeld te brengen of het scenario zich in werkelijkheid laat zien of dat in de programmering van gebieden kwantitatief of kwalitatief bijgestuurd moet worden. Insteek daarbij is ook kwantitatief en kwalitatief een robuust deel van de programmering te hebben dat in alle scenario's gerealiseerd moet worden om in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te voorzien¹⁹.

Op regionaal niveau vormt de regio De Kop van Noord-Holland een voorbeeld van adaptief programmeren in de woningmarkt. Hier formuleerden de regiogemeenten spelregels om meer flexibel met de programmering om te gaan. Dit betekent concreet dat de gemeenten een gezamenlijke programmering opstelden aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve criteria en dat gemeenten het principe hebben afgesproken dat bestaande plannen op de programmering kunnen worden ingewisseld ten faveure van nieuwe plannen die beter scoren op de product-marktcombinatie en locatiemarkten²⁰.

Aanbeveling 2: Planologisch aanbod op de beste plekken borgen, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Verschuivende trends en ontwikkelingen versterken naar verwachting het bestaande locatiepatroon van concentratie naar hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden. Dit was ook voor 2020 al de resultante van alle ontwikkelingen op de kantorenmarkt. In de huidige krappe arbeidsmarkt worden het welzijn en gezondheid van werknemers en in het verlengde daarvan het bieden van een prettige, gezonde werkomgeving steeds belangrijker als vestigingsvoorwaarde om talent aan te kunnen trekken. Het is al langjarig aan de gang dat kantoorhoudende organisaties zich concentreren op hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime, hooggekwalificeerde arbeidsmarkt (War on talent), de interessante functiemix die ook na (en tijdens) werktijd aantrekkingskracht heeft en een aansprekend, onderscheidend leefklimaat voor werknemers worden dus steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. Maar ook voor investeerders die zich steeds meer concentreren op bewezen centrale kantorenlocaties in Nederland.

De voorkeur van eindgebruikers voor hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. Het station en centrum van Utrecht voldoet in de toekomst het beste aan de kenmerken van het hoogstedelijke milieu. Een trede lager kunnen ook het centrum van Leidsche Rijn en het station en centrum van Amersfoort een goede diverse mix bieden. Snelweglocaties zullen ook voor een deel van de gebruikers in de U10 en regio Amersfoort, maar zeker in Foodvalley (bij gebrek aan andere milieus) belangrijk blijven voor sommige gebruikers. Maar voor dit locatietype geldt wel dat we verwachten dat de

¹⁹ Stec Groep in opdracht van gemeente Maastricht, 2019, zie ook: Adaptieve woningbouwprogrammering, Platform31, 2020.

²⁰ Stec Groep in opdracht van regio Kop van Noord-Holland, 2017, zie ook: Adaptieve woningbouwprogrammering, Platform31, 2020.

totale voorraad in gebruik zal afnemen. In een krimpende kantorenmarkt kunnen snelweglocaties bovendien ook concurreren met andere locaties in de stad. Dus de plancapaciteit van kantoren op snelweglocaties zoals Papendorp kan concurreren met kantoren op Utrecht Centraal of in Leidsche Rijn Centrum. In de regionale RPWW's is het verstandig afspraken te maken over welke locaties elkaar versterken en welke elkaar eventueel in de weg zitten en hoe hiermee in de programmering om te gaan. Voor solitaire kantoren zien we al jaren een afnemende dynamiek. Transformatie naar wonen is in veel gevallen vanwege de ligging een haalbaar alternatief. We verwachten dat dit locatietype langzaam marktaandeel zal blijven verliezen, maar dat deze voorraad zonder veel problemen kan worden getransformeerd. Voor overige OV-knooppunten geldt vaak ook dat transformatie op basis van ligging mogelijk kan zijn. De omvang van kantoren kan hier echter wel groot zijn en transformatie van een enkel kantoor naar wonen terwijl andere kantoren in gebruik blijven is niet altijd aantrekkelijk. Of in elk kantoor staan verdiepingen leeg, maar is ook nog een groot deel in gebruik. Dit bemoeilijkt een aanpak. De transformatie van de Hoef-West in Amersfoort is een voorbeeld van een gebiedsgerichte aanpak die succesvol kan zijn op dit locatietype (maar uiteraard veel tijd en energie kost).

Omdat we verwachten dat er in alle gemeenten vraaguitval zal gaan ontstaan op andere kantoorlocaties is het extra belangrijk om op toekomstbestendige locaties zoals centra en stationsgebieden voldoende ruimte te behouden voor kantoren. Omdat de druk op de woningmarkt hoog is zal er vanuit ontwikkelaars en beleggers zeker druk zijn om te komen tot woningbouwontwikkeling, ook op en rond stations. Ons advies is om hierin vooral selectief te zijn en te blijven borgen dat er in gebieden met voldoende marktspanning voldoende ruimte voor een gemixt programma inclusief kantoren blijft. Ook als er tijdelijk sprake is van een mindere markt. Plancapaciteit op de beste plekken moet ook geborgd blijven om duidelijk te maken aan partijen op welke plekken nog vervangingsvraag of additionele vraag kan landen. Afspraken over welke plekken dit precies zijn en om hoeveel vervangingsvraag het kan gaan kunnen worden gemaakt in de RPWW's, maar om te beginnen in verstedelijkingsstrategieën. Daarin kunnen ook afspraken worden gemaakt over de programmatische invulling van de Regiopoorten bijvoorbeeld of op welke locaties maatregelen worden genomen om ze toekomstbestendiger te maken zodat ze beter aansluiten bij de kwalitatieve behoefte.

Aanbeveling 3: Streven naar juiste marktspanning per locatietype, monitoring daarvoor cruciaal

Er moet dus geen (grote) schaarste ontstaan in aanbod. Maar tegelijk ook geen overaanbod waardoor marktspanning wegvalt. Monitor daarom steeds scherp de leegstand boven frictieniveau *naar type locatiemilieu*. Voor bepaalde doelgroepen, zoals bedrijvigheid die past bij het regionale profiel (innovatieve foodbedrijven, life sciences, et cetera) en 'double digit' groeiers moet altijd voldoende aanbod zijn. Dit alles betekent dat scherp moet worden gekeken naar de bestaande en toekomstige plancapaciteit op monofunctionele kantoorlocaties.

Specifiek voor snelweglocaties (en in mindere mate bedrijventerreinen) in Utrecht is het nog belangrijk om te benadrukken dat hier uiteraard ook locaties tussen zitten die wél toekomstbestendig kunnen zijn. Netto verwachten we op dit soort locaties namelijk vraaguitval, maar dit betekent niet dat *alle* snelweglocaties zullen krimpen in voorraad in gebruik. Het totale aandeel van snelweglocaties ligt in Utrecht hoog en zal dat, ondanks de verwachte netto afname, ook blijven. Nog belangrijker is het dus om goed zicht te hebben op de locaties die wel toekomstbestendig zijn (denk aan: waar is een aantrekkelijke functiemix al aanwezig of in de toekomst mogelijk, waar staan kantoren die relatief eenvoudig label A kunnen krijgen, waar is de openbare ruimte te verbeteren, welke bereikbaarheidsmaatregelen zijn mogelijk et cetera). Daarin moeten ook eventuele nieuwe locaties voor de toekomst nog worden meegenomen, zoals Regiopoorten. De ontwikkeling van de Regiopoorten valt wel buiten de tijdsscope van deze behoefteraming.

Aanbeveling 4: Inzetten op transformatie en herontwikkeling buiten hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden

De focus op Utrecht Centraal Stationsgebied en enkele andere locaties laat onverlet dat er aandacht moet zijn voor de bestaande kantorenvoorraad en kantoorlocaties waar vraaguitval gaat zijn. Voor gemeenten met een voorraad <100.000 m² geldt over het algemeen dat zij vooral een lokale markt zullen (blijven) bedienen. In dit segment zal relatief weinig vraaguitval zijn omdat er altijd behoefte blijft aan enige kantoren met lokaal verzorgende dienstverlening zoals makelaars, accountants, administratiekantoren, et cetera. Er zijn ook nog maar weinig locaties met plancapaciteit. Met name voor een 'middengroep' gemeenten voorzien we dat deze te maken zullen krijgen met een teruglopende vraag naar kantoren. Het gaat met name om monofunctionele kantoorlocaties in gemeenten als Nieuwegein, Woerden, Zeist, Houten en Leusden maar ook om kantoren op overige OV-knooppunten in gemeente Utrecht waar vraaguitval kan ontstaan. De druk op de woningmarkt is in veel van deze gemeenten van dien aard dat transformeren naar wonen een prima optie kan zijn, hoewel dit ook afhankelijk is van specifieke (stedenbouwkundige) omstandigheden.

Met dit advies vragen we aandacht voor de bestaande voorraad en locaties waar vraaguitval zal gaan plaatsvinden. We signaleren de communicerende vaten tussen de bestaande kantorenvoorraad en de nieuw toe te voegen kantoren op hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden. In de bestaande kantorenvoorraad op snelweglocaties, bedrijventerreinen en mogelijk secundaire OV-knooppunten moet eventuele nieuwbouw niet alleen gericht zijn op het vervangen van kantoorruimtes door vergelijkbare nieuwe kantoorruimtes. In plaats daarvan moet nieuwbouw van kantoren verandering teweeg brengen. Denk aan herbestemming naar wonen, gemengd gebied en bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer.

Aanbeveling 5: Alternatieve functies in plaats van kantoren

Welke kwalitatieve segmenten en werk- en woonmilieus ontbreken nog in het bestaande stedelijke weefsel, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo gezien de effecten van het toevoegen van het geplande kantoorprogramma op hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden? Hoe kan de kwalitatieve (niet-kantoren-)behoefte binnen de bestaande voorraad worden ingevuld (vrijwel altijd is hier aanpassing en/of herontwikkeling van deze kantoren voor nodig)? Nieuwbouwtoevoegingen op hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden moeten hand in hand te gaan met afwegingen over transformatie, (tijdelijk) hergebruik en adaptieve programmering.

Steeds meer functies vragen om ruimte. Het bestaande ruimtebeslag is op veel plaatsen dermate groot dat vrijkomend kantorenvastgoed kan voorzien in de ruimtebehoefte aan andere functies. Herontwikkeling biedt mogelijkheden tot een grotere ruimte-productiviteit binnen het bestaande ruimtebeslag op deze locaties.

- Op bedrijventerreinen met kantoorruimtegebruik gaat het om verdichten en meer mengen. Voor mengbare bedrijven zit deze ruimtewinst bijvoorbeeld in het realiseren van gezamenlijke faciliteiten en meer stapelen in productieve wijken. Voor niet-mengbare bedrijven zit het vooral in efficiënt verkavelen, een optimalisering van de netto-bruto verhouding.
- Een ander specifiek segment op bedrijventerreinen waar veel vraag naar ervaren wordt, zeker in stedelijke gebieden, is ruimte voor creatieve bedrijvigheid, start-ups en andere vormen van bedrijvigheid waarvoor een lage huur een belangrijk vestigingscriterium is. In meters is de vraag vanuit dit segment (op het totaal gezien) relatief klein, maar voor een bloeiend economisch ecosysteem is het kunnen vestigen van dit soort bedrijven heel belangrijk. Er is ook vraag naar labruimtes en bedrijven met een aandeel R&D. Dit soort bedrijven heeft gemiddeld genomen een wat hogere commerciële waarde dan gemiddelde bedrijfsruimte.

- Op kantoorlocaties aan de snelweg kunnen nieuwe woon(-werk)gebieden worden ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling van bedrijfsruimte een buffer kan vormen om hinder (ook van snelwegverkeer) voor wonen en gemengde milieus af te vangen. Zie bijvoorbeeld Rivium in Capelle a/d IJssel.
- Daarnaast biedt de transitie van kantoorruimte naar andersoortige functies (wonen, werken, telkens in een passende mix passend bij marktbehoefte en locatiemarkten) mogelijkheden om de gebiedsidentiteit van secundaire OV-knooppunten, snelweglocaties en bestaande bedrijventerreinen te verbeteren. Verbetering van de gebiedskwaliteit draagt bij aan de (economische) vitaliteit van deze gebieden. De aanpak van de Hoef-West is een voorbeeld dat navolging verdient op dit vlak.

Belangrijk struikelblok bij dit soort herontwikkelingen is de onrendabele top. Op dit moment staan kantoren vaak nog 'in de boeken' voor hoge bedragen. Ook leegstaande kantoren op locaties waar naar verwachting weinig perspectief is op invulling van de meters. Denk aan een zelfstandig kantoor op een bedrijventerrein. Herontwikkeling naar bedrijfsruimte is voor een eigenaar financieel niet interessant (en niet haalbaar) ondanks het feit dat er vrijwel overal in de provincie behoefte is aan bedrijfsruimte of bedrijfskavels. De waarde waarvoor kantoren in de boeken staan is echter een fictieve waarde die niet correspondeert met de daadwerkelijke waarde. Door een eigenaar zal ergens een keer pijn moeten worden geleden voordat herontwikkeling tot stand komt. Voldoende krapte op de markt voor bedrijfsruimte en -kavels werkt opbrengstverhogend. We zien dat de OMU met haar fonds om inefficiënt gebruikte kavels te transformeren kan helpen om projecten op gang te brengen omdat het aan deze onrendabele top iets kan doen.

Bijlage A – EIB-rapportage

Werkgelegenheidsraming van het EIB

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft begin 2022 een nieuwe werkgelegenheidsraming op laten stellen door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)²¹. Dit betreft een actualisatie en regionalisering van de bedrijfstakramingen die het EIB eerder opstelde. EZK wil provincies en onderliggende regio's hiermee ondersteunen om in hun ruimtelijk beleid te anticiperen op deze ontwikkelingen. De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is een belangrijke determinant voor toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich op de bevolkingsraming van het CBS. De EIB-scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar kantoren in Utrecht. De verwachte groei per bedrijfstak van de EIB-scenario's leggen we bovenop de werkgelegenheidscijfers van het provinciaal arbeidsplaatsen register (PAR / LISA) uit 2019 (basisjaar EIB-raming). De groeipercentages in de EIB-raming zijn gegeven op COROP-niveau. Deze vertalen we naar de relevante Utrechtse regio's.

Het EIB hanteert twee scenario's: behoedzaam en gunstig. De economische ontwikkeling van de afzonderlijke 18 bedrijfstakken geraamd, waarbij per scenario uitgangspunten worden gehanteerd voor een aantal verklarende variabelen. Deze variabelen zijn onder meer de ontwikkeling van het bruto binnenlands product, het wereldhandelsvolume, consumptie en renteniveau. Het EIB sluit bij de uitgangspunten van deze scenario's zoveel mogelijk aan bij de WLO-scenario's (voorgaande werkgelegenheidsramingen) van het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2015. De uitgangspunten achter de WLO-scenario's zijn voor het hoge en het lage scenario in het onderstaande tabel te lezen.

Tabel 26: Uitgangspunten scenario's werkgelegenheidsramingen WLO en EIB

Thema	Scenario gunstig	Scenario behoedzaam
Demografie	• Hoog migratiesaldo • Sterke stijging levensverwachting, hoge vruchtbaarheid	• Laag migratiesaldo • Beperkte stijging levensverwachting, lage vruchtbaarheid
Economie	• Sterkere groei wereldeconomie en internationale handel • Behoud concurrentiepositie, sterkere groei arbeidsproductiviteit • Grotere dienstensector	• Beperkte groei wereldeconomie en internationale handel • Behoud concurrentiepositie, gematigde groei arbeidsproductiviteit • Kleinere dienstensector
Technologie	• Snellere ontwikkeling	• Tragere ontwikkeling

²¹ Zie hier voor het rapport en de achterliggende tabellensets: <https://www.eib.nl/publicaties/eindrapportage-actualisatie-en-regionalisatie-bedrijfstakramingen/>

Klimaatbeleid	• Substantieel	• Beperkt
Energieprijzen (olie, kolen, gas)	• Laag	• Hoog
Ruimte	• Voortzetting trend tot concentratie in de Randstad en enkele grote steden	• Afzwakking concentratietrend
Gedrag consumenten	• Geen fundamentele gedragsverandering	• Geen fundamentele gedragsverandering

Bron: CPB/PBL - Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, 2015. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Bijlage B - Kantoorlocaties naar locatietype

In onderstaande tabel zijn alle kantoorlocaties opgenomen die voorkomen in de dataset 'werklocaties kantoren' van de provincie.

Tabel 27: Kantoorlocaties en onderverdeling naar locatietype

Regio	Gemeente	Kantoorlocatie	Locatietype
Amersfoort	Amersfoort	Amersfoort Centrum	Centrum/Stationsgebied
Amersfoort	Amersfoort	Amersfoort Stationsgebied	Centrum/Stationsgebied
Amersfoort	Amersfoort	Bergkwartier	Solitaire kantoren
Amersfoort	Amersfoort	Calveen	Kantoren op bedrijventerrein
Amersfoort	Amersfoort	De Brand	Snelweglocatie
Amersfoort	Amersfoort	De Hoef-Zuidwest	Snelweglocatie
Amersfoort	Amersfoort	Hooglanderveen / Laak 3	Snelweglocatie
Amersfoort	Amersfoort	Podium	Snelweglocatie
Amersfoort	Baarn	De Drie Eiken	Kantoren op bedrijventerrein
Amersfoort	Baarn	Sophia Wolde	OV-knooppuntlocatie
Amersfoort	Bunschoten	Haarbrug Zuid	Kantoren op bedrijventerrein
Amersfoort	Leusden	Buitenplaats / De Plantage	Snelweglocatie
Amersfoort	Leusden	De Horst	Snelweglocatie
Amersfoort	Leusden	Ruigveld / Speelkamp	Snelweglocatie
Amersfoort	Leusden	Princenhof	Snelweglocatie
Foodvalley	Veenendaal	De Batterijen	Snelweglocatie
Foodvalley	Veenendaal	De Factorij / De Vendel	Snelweglocatie
U10	Bunnik	De Twaalf Apostelen	OV-knooppuntlocatie
U10	Bunnik	Kosterijland	Kantoren op bedrijventerrein
U10	De Bilt	Leijenseweg	Solitaire kantoren
U10	De Bilt	Rembrandtlaan	OV-knooppuntlocatie

U10	De Ronde Venen	Bedrijventerrein Mijdrecht	Kantoren op bedrijventerrein
U10	De Ronde Venen	Marickenland	Solitaire kantoren
U10	Houten	Hofstad IVb	Solitaire kantoren
U10	Houten	Hofstad-Noord	OV-knooppuntlocatie
U10	Houten	Houten Centrum	Centrum/Stationsgebied
U10	Houten	Loerik VI / De Koppeling	OV-knooppuntlocatie
U10	Houten	Molenzoom	OV-knooppuntlocatie
U10	Nieuwegein	Blokhoeve	Solitaire kantoren
U10	Nieuwegein	Merwestein	Centrum/Stationsgebied
U10	Nieuwegein	Muntplein	Solitaire kantoren
U10	Nieuwegein	Nieuwegein Binnenstad	Centrum/Stationsgebied
U10	Nieuwegein	Poort van Nieuwegein	Snelweglocatie
U10	Nieuwegein	Rijnhuizen	Kantoren op bedrijventerrein
U10	Nieuwegein	Ringwade	Kantoren op bedrijventerrein
U10	Stichtse Vecht	Breukelerwaard / De Corridor	Snelweglocatie
U10	Stichtse Vecht	Planetenbaan / Het Kwadrant	Kantoren op bedrijventerrein
U10	Stichtse Vecht	Station / Bisonspoor	OV-knooppuntlocatie
U10	Utrecht	Galgenwaard	Snelweglocatie
U10	Utrecht	Kanaleneiland	Snelweglocatie
U10	Utrecht	Lage Weide	Kantoren op bedrijventerrein
U10	Utrecht	Leidsche Rijn - Papendorp	Snelweglocatie
U10	Utrecht	Leidsche Rijn Centrum	OV-knooppuntlocatie
U10	Utrecht	Lunetten	OV-knooppuntlocatie
U10	Utrecht	Oudenrijn en Rijnzathe / Molensteyn	Kantoren op bedrijventerrein
U10	Utrecht	Oudwijk	Solitaire kantoren
U10	Utrecht	Rijnsweerd	Snelweglocatie
U10	Utrecht	Strijkviertel / Rijnvliet	Snelweglocatie
U10	Utrecht	Utrecht Centrum	Centrum/Stationsgebied
U10	Utrecht	Utrecht Overvecht	Solitaire kantoren
U10	Utrecht	Utrecht Overvecht -Einsteindreef / Albert Schweitzerdreef	Solitaire kantoren

U10	Utrecht	Utrecht Overvecht - Kaap Hoorndreef	Solitaire kantoren
U10	Utrecht	Utrecht Overvecht - Station	OV-knooppuntlocatie
U10	Utrecht	Utrecht Stationsgebied	Utrecht Centraal Stationsgebied
U10	Vianen	Lage Biezenweg / Sportlaan	Kantoren op bedrijventerrein
U10	Vianen	Lange Dreef / Ing. D.S. Tuijnmanweg	Kantoren op bedrijventerrein
U10	Woerden	Middelland-Noord	OV-knooppuntlocatie
U10	Woerden	Middelland-Zuid	Kantoren op bedrijventerrein
U10	Woerden	Snellerpoort	OV-knooppuntlocatie
U10	Zeist	Huis ter Heide	Snelweglocatie
U10	Zeist	Laan van Vollenhove	Solitaire kantoren
U10	Zeist	PGGM	Solitaire kantoren
U10	Zeist	Station Driebergen-Zeist	OV-knooppuntlocatie
U10	Zeist	Zeist Centrum	Centrum/Stationsgebied

Bijlage C – Energie labels kantorenvoorraad per regio

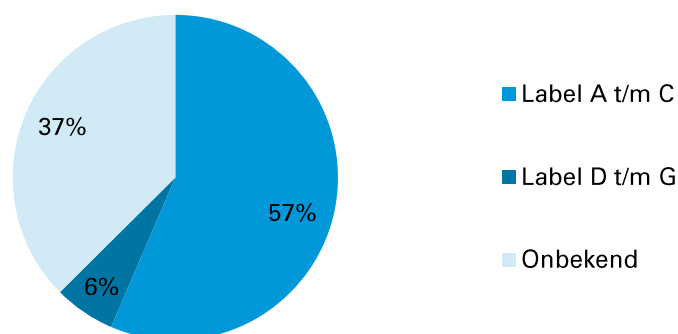
Voor kantoren geldt label C-plicht

het Bouwbesluit 2012 is verplicht gesteld dat elk kantoorgebouw energielabel C moet hebben per 1 januari 2023. Is dit niet het geval, dan mag het gebouw niet meer gebruikt worden als kantoor. De energielabels van kantoren op toplocaties zijn vaak al goed (energielabel C of hoger). Een opgave ligt vooral op de secundaire, slechtere locaties. Dit zijn veelal de monofunctionele snelweglocaties en bedrijventerreinen. Het is het streven van de Rijksoverheid om per 1 januari 2030 de labelplicht aan te scherpen naar label A. De voorraad kantoren die nog niet aan de labelplicht voldoet is vrij groot. Landelijk gaat het om circa 35% van de kantoren waarvoor het label nog onbekend is. Circa 10% heeft een label D tot en met G. En 55% heeft minimaal label C. In de provincie Utrecht laten Foodvalley en regio Amersfoort een vergelijkbaar beeld zien, dat ongeveer op het landelijk gemiddelde zit. In Utrecht is de voorraad kantoren met minimaal label C een stuk groter. Hoe groter de voorraad kantoren die nog niet minimaal label C heeft, hoe groter naar verwachting de vervangingsvraag zal zijn. Handhaving is hierin echter wel een cruciale factor. Als eigenaren niet worden aangeschreven en geen handhaving plaatsvindt, kunnen kantoren met een laag energielabel toch gewoon in gebruik blijven.

Regio Amersfoort

Op energielabels scoren kantoren in de regio Amersfoort redelijk vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Het aantal panden met label D tot en met G is echter wel een stuk lager dan landelijk gemiddeld (landelijk: 10%, peildatum 1-1-2023). Het grote aandeel panden waarvan het onbekend is welk energielabel ze hebben maakt het lastig om een inschatting te geven van de omvang van de totale vervangingsvraag. 6% van de voorraad heeft geen label C, dat is goed voor een omvang van circa 70.000 m².

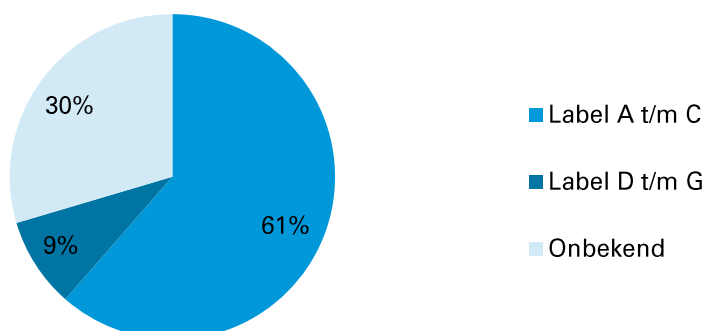
Figuur 28: Kantorenvoorraad verdeeld naar energielabels regio Amersfoort



Regio Foodvalley

Ten opzichte van het landelijk gemiddelde heeft de regio wat meer panden met label A tot en met C (landelijk gemiddeld 55% op peildatum 1-1-2023). Het percentage panden met label D tot en met G is vergelijkbaar (landelijk gemiddeld 10%). De 9% panden met een laag energielabel is goed voor circa 20.000 m². Het is aannemelijk dat (een deel van) deze panden zal moeten worden vervangen, of uit de voorraad genomen.

Figuur 29: Kantorenvorraad verdeeld naar energielabels regio Foodvalley

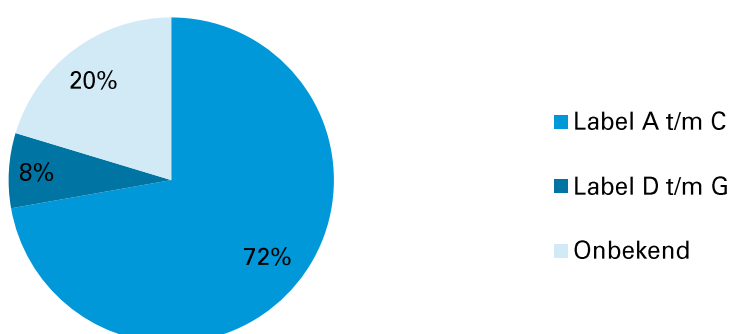


Bron: Stec Groep (2023), op basis van BAG.

Regio U10

Ten opzichte van het landelijk gemiddelde heeft de regio veel meer panden met label A tot en met C (landelijk gemiddeld 55% op peildatum 1-1-2023). Het percentage panden met label D tot en met G is vergelijkbaar (landelijk gemiddeld 10%). De 8% panden met een laag energielabel is goed voor circa 400.000 m². Het is aannemelijk dat (een deel van) deze panden zal moeten worden vervangen, of uit de voorraad genomen. Mogelijk daalt daardoor de leegstand nog verder en onder frictie.

Figuur 30: Kantorenvorraad verdeeld naar energielabels regio U10



Bron: Stec Groep (2023), op basis van BAG.

Colofon

Datum: 13 oktober 2023

Projectnummer: 22.296

Opdrachtgever: Provincie Utrecht

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Jasper Beekmans, Peter Stopel en Julia Bloem

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl