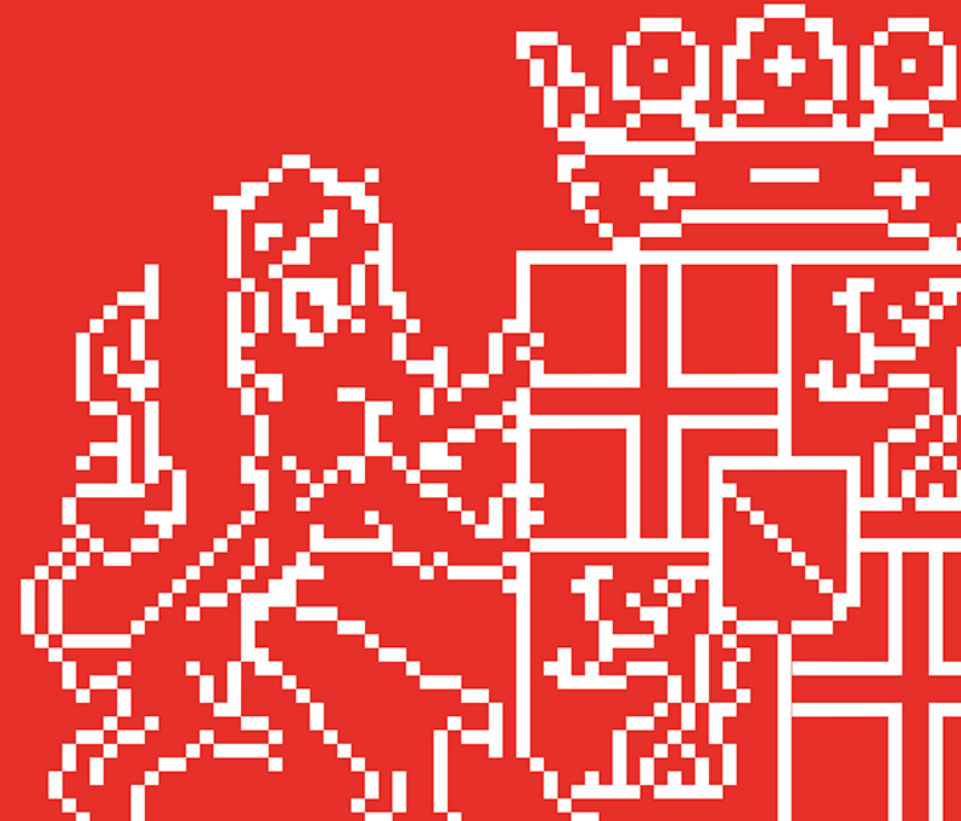




PROVINCIE  UTRECHT

Infosessies uitgiftebeleid en behoeftebepaling

22 november 2023





Infosessie uitgiftebeleid bedrijventerreinen

Aanleiding

- Op verzoek van commissie RGW
- Afspraak uit PPWW 21: uitgiftebeleid opstellen

Onderwerp infosessie

RGW Opstellen uitgiftebeleid

Sturen op de uitgifte van kavels op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen: juiste bedrijf op de juiste plek, de ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, de verduurzaming op bedrijventerreinen aanjagen en andere provinciale ambities nastreven

Uitgiftebeleid krijgt een plek in

RGW Provinciale omgevingsverordening Februari '24 in PS

Regionale uitgifteafspraken

Ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen (o.a. Gaasperwaard 3)

Alleen nieuwe regionale bedrijventerreinen komen voor besluitvorming in PS alvorens op te nemen in PPWW



Infosessie behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren

Aanleiding

Behoefteraming afgerond en vastgesteld door GS. De statenbrief behoefteraming wordt ter info toegezonden aan PS.

Onderwerp infosessie

BEM
Uitleg methodiek en
resultaten
behoefteraming

Bedoeld ter informatie voor de Statenleden, zodat duidelijk wordt hoe de behoefteraming is opgebouwd en geïnterpreteerd moet worden

Behoefteraming is input voor het Kader

RGW
Kader voor PPWW
Vaststelling PS maart '24

Het Kader is de leidraad voor het PPWW

Eventuele
aanpassing
kantorenbeleid

Ook de aanstaande kantorenevaluatie is hier input voor (afronding eind Q1 2024)

Het Kader vormt de basis voor het PPWW '25

RGW
PPWW '25
Vaststelling PS feb '25

Programmeringsafspraken met gemeenten over wonen en werken

ste
gr

Behoeftetermining kantoren en bedrijventerrein provincie Utrecht

Infosessie Provinciale Staten

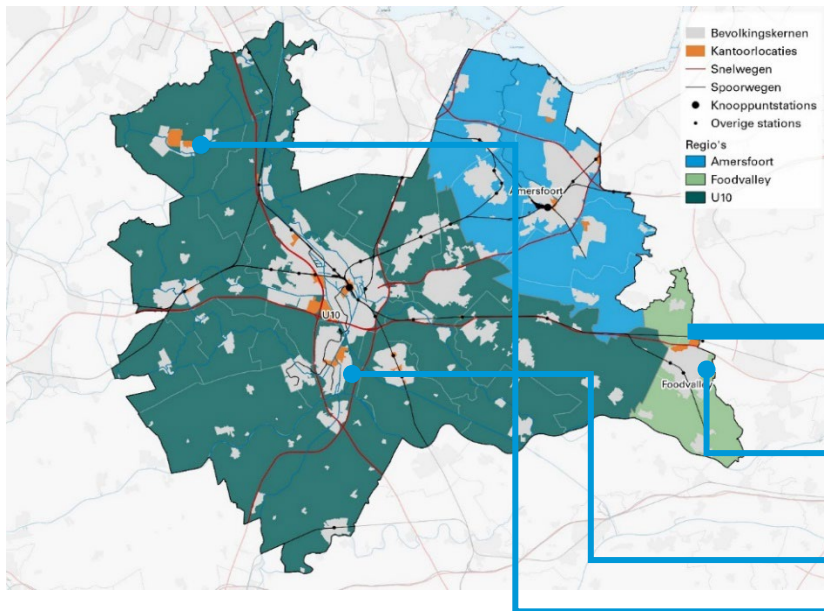
Evert-Jan de Kort en Jasper Beekmans
22 november 2023

Proces en methode

Proces



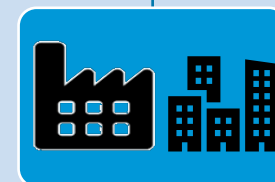
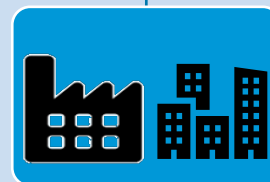
Prognose voor provincie en deelregio's



Provincie
Utrecht



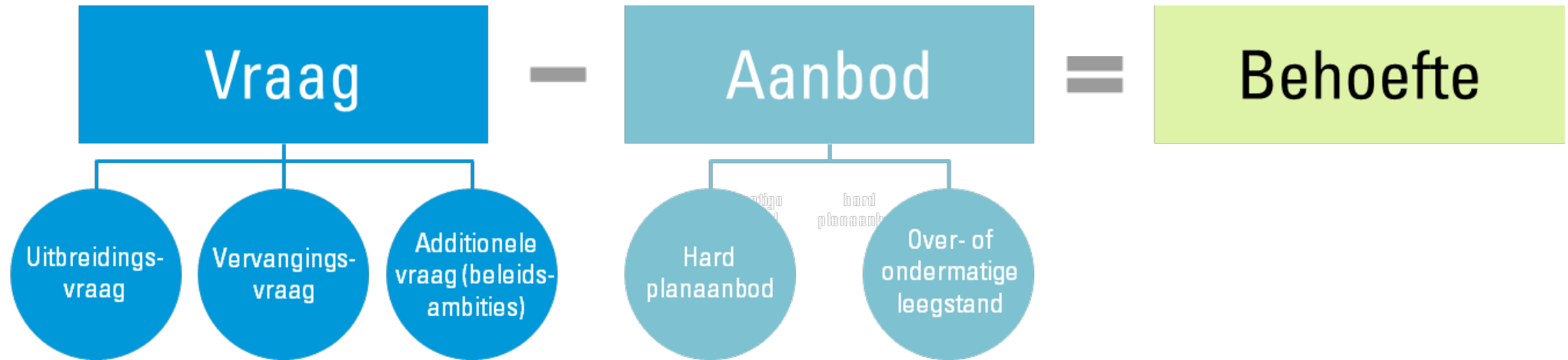
Deelregio's



Voor kantoren:
locaties



Wat is behoefte?



Waarvoor zijn prognoses bruikbaar?

- Basis voor regionale afspraken tussen gemeenten hoe om te gaan met de uitkomsten van de prognoses.
- Prognoses geven niet exact inzicht in vraag op gemeentenniveau. Gemeenten kunnen lokaal verdiepen op hun eigen bedrijventerreinen en/of kantorenmarkt.
- Prognoses zijn beleidsneutraal: uitkomsten zijn geen gegeven, maar hebben belangrijke signaalfunctie.
- Er zijn nog volop keuzes te maken bij vaststelling kader voor programmeren, zoals:
 - Willen we alle vraag faciliteren?
 - Welke kantorenlocaties komen in aanmerking voor transformatie en welke voor uitbreiding?
 - (Wanneer) worden bedrijventerreinen getransformeerd naar wonen?
 - Welke beleidsambities hebben we en zetten we in op aantrekken van extra ruimtevraag (bijvoorbeeld circulaire economie)?
 - Et cetera...

Kantoren

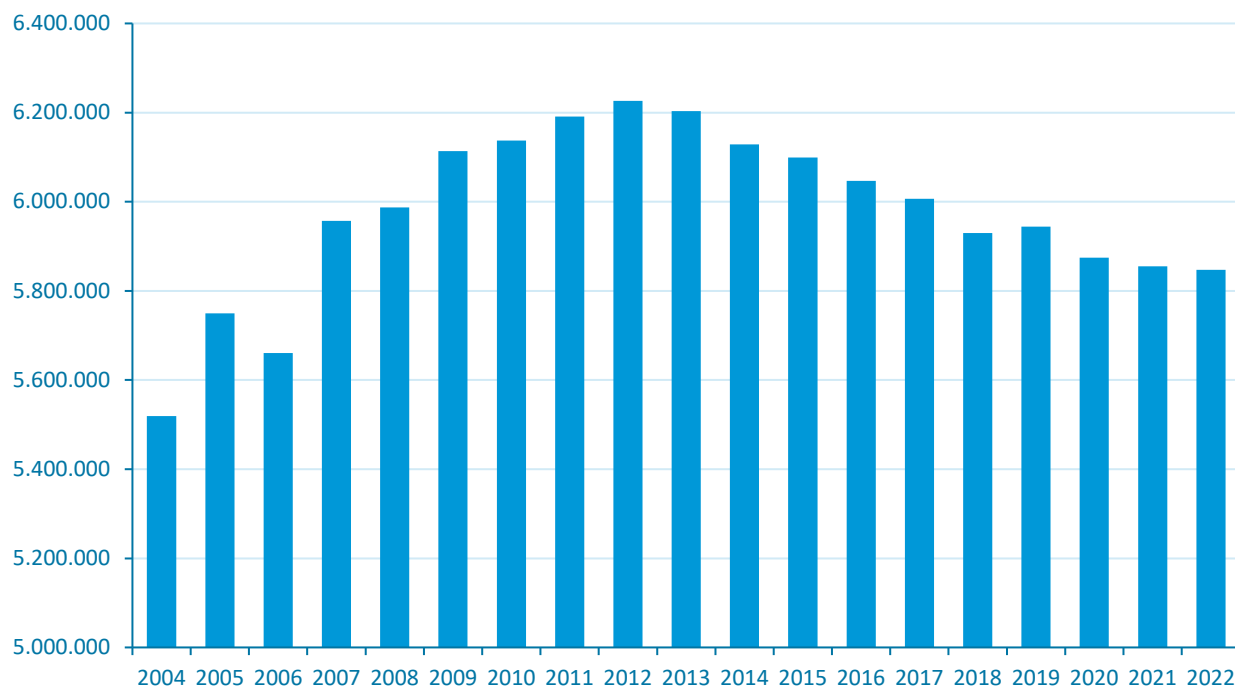


Ontwikkelingen op de kantorenmarkt



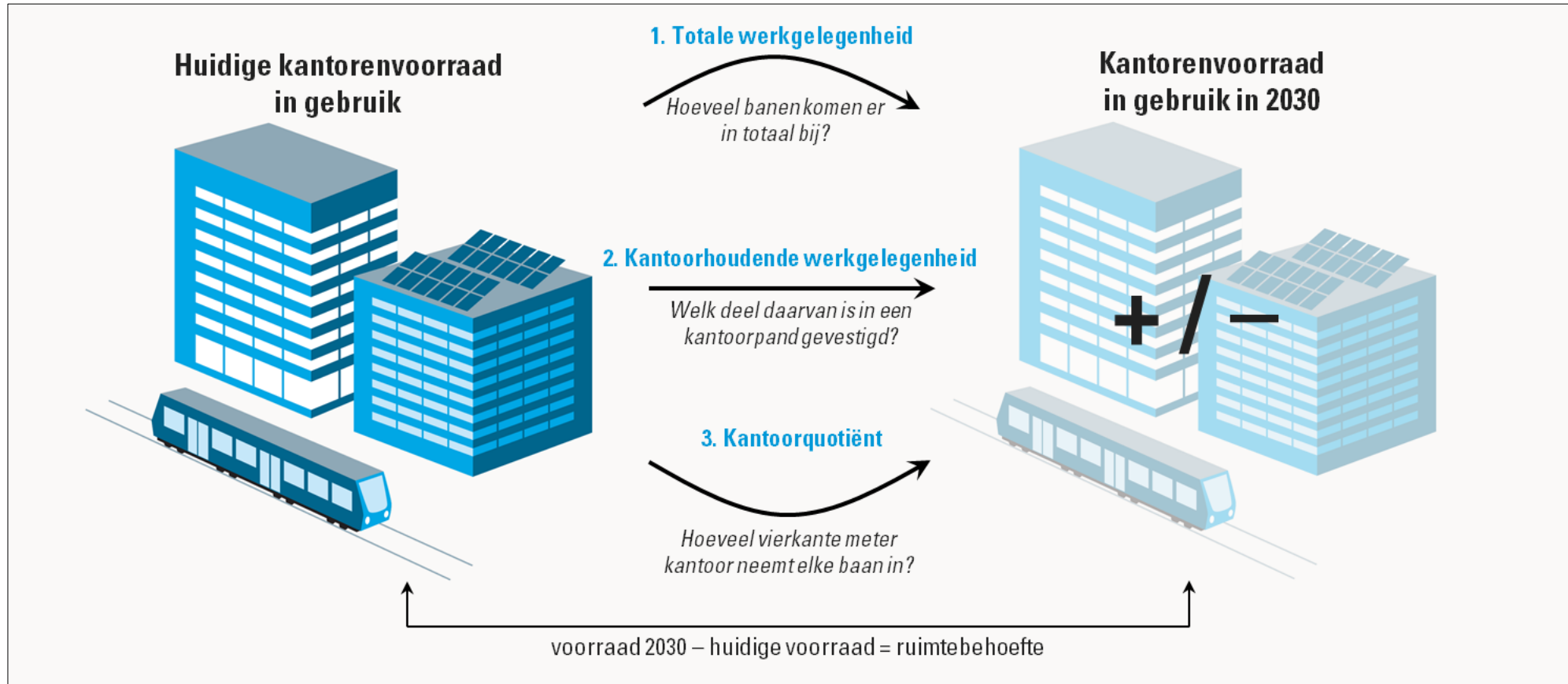
Totale voorraad kantoren daalt sinds 2012, daling stabiliseert sinds 2018

Historische ontwikkeling totale kantorenvoorraad (incl. leegstand) provincie Utrecht



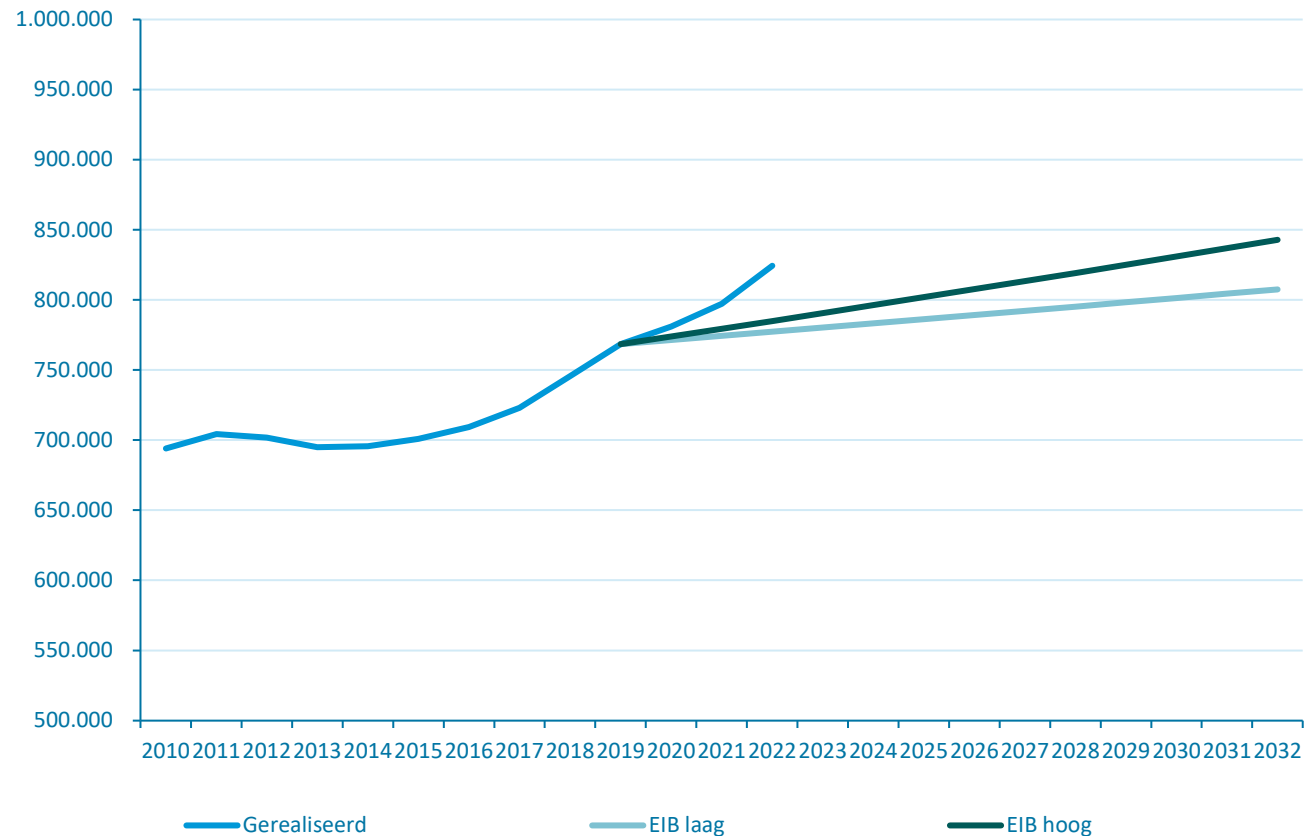
- Kantorenvoorraad in 2022 circa 5,85 mln m² vvo.
- Ongeveer 8.000 m² minder ten opzichte van 2021 (-0,15%).
- Daling van circa 6% van de voorraad sinds 2012

Parameters raming uitbreidingsvraag



Werkgelegenheid blijft naar verwachting groeien

Gerealiseerde werkgelegenheid provincie Utrecht t.o.v. EIB raming (totaal, dus niet alleen kantoren!)



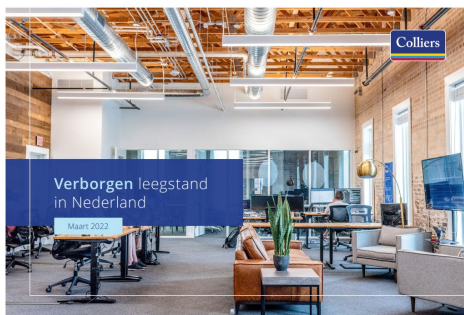
- Scenario's hoog en laag op basis van macro-economische studie door Economisch Instituut voor de Bouw (iof Ministerie van EZK).
- EIB hoog realistisch op lange termijn, ook passend binnen totale bevolkingsprognose.

Kantoorquotiënt daalt al jaren (sterk)

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.



“

Hierdoor zal de benodigde ruimte per fulltime werkende dalen van gemiddeld 19 m² naar 16 m².

”



▲ Het hoofdkantoor van de Triodos Bank in bij station Driebergen-Zeist tijdens de bouw in 2019. © William Hoogteyling

Vaker thuiswerken wordt de norm, dus verkoopt Triodos Bank twee kantoren in Zeist

Medewerkers van de Triodos Bank in Zeist gaan structureel meer thuis werken, zo heeft de bank besloten. Daardoor is minder kantoorruimte nodig.

-32% in meters

Kantorenmarkt wordt steeds tweekoppiger

Centraal stations en enkele
ander (OV)-knooppunten
met een functiemix



Uitbreidingsvraag: ↑ / →

Monofunctionele
kantorenlocaties en kantoren
langs snelwegen



Uitbreidingsvraag: ↓

Over het algemeen:
dalende kantorenvraag,
met uitzondering van
enkele goede locaties



Locatietype	Basisscenario: uitbreidingsvraag	
	<i>EIB laag</i>	<i>EIB hoog</i>
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
<i>Totaal</i>	<i>-62.500</i>	<i>+83.000</i>

Vervangingsvraag



- Deel van de voorraad is oud, voldoet niet meer en moet worden vervangen. Vuistregel: 1,5% is realistisch voor Utrechtse regio's.
- In neergaande markt moeten verouderde kantoren wel uit voorraad worden genomen, anders leidt nieuwbouw tot extra leegstand.
- Resulteert in volgende vervangingsvraag per regio voor periode 2023-2031:
 - U10: 540.000 m²
 - Regio Amersfoort: 140.000 m²
 - Regio Foodvalley: 26.500 m²

Additionele vraag



Developments continue, but the investment market remains quiet

Whereas some regions are experiencing a period of construction stillness due to delays, office construction in Utrecht is progressing.

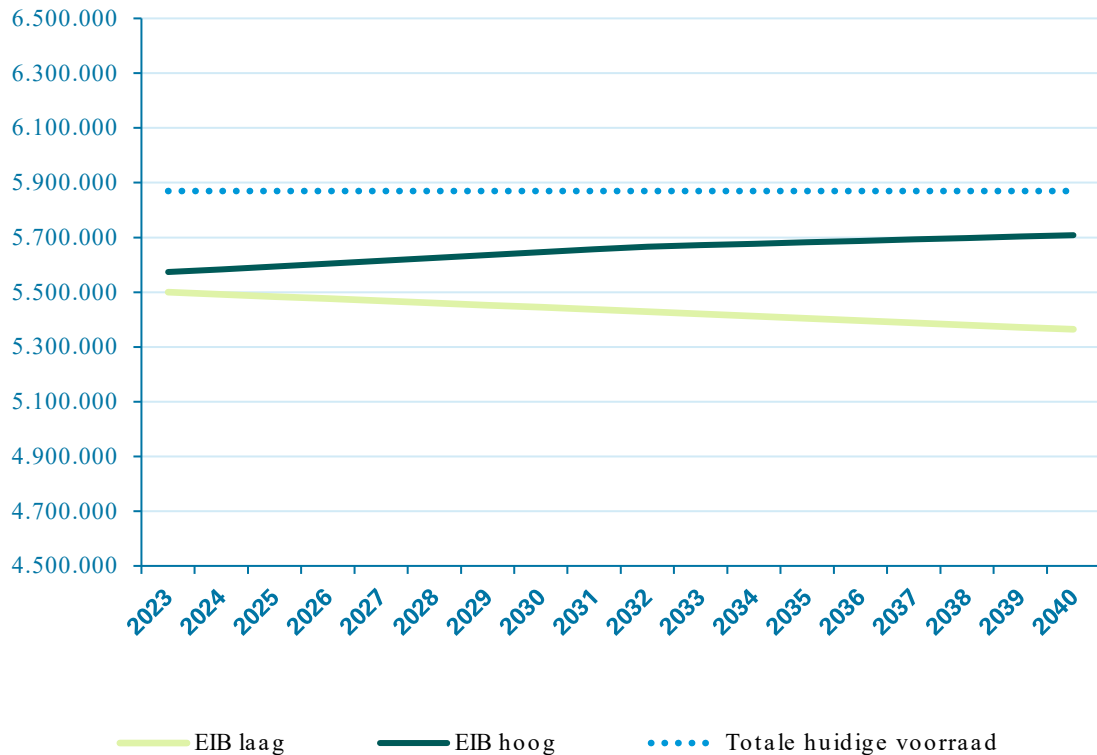
Nonetheless, some developments have been postponed, with 24% less sq m to be delivered in 2024 than expected in the beginning of the year. Currently, 91,000 sq m is under construction and expected to be completed in 2024, including RIVM, Wonderwoods, and Plus Ultra Utrecht. The entire pipeline planned for 2023-2027 comprises approx. 147,000 sq m.

In the last few years, Utrecht has been defined as a relocation market, in which potential occupiers are already established within the municipality boundaries. More recently, organizations from outside the region have expressed interest in entering the Utrecht office market. If this trend continues, vacancy rates may face additional pressure, and occupiers may become more competitive. To release pressure of demand, new office space will be welcomed by occupiers.

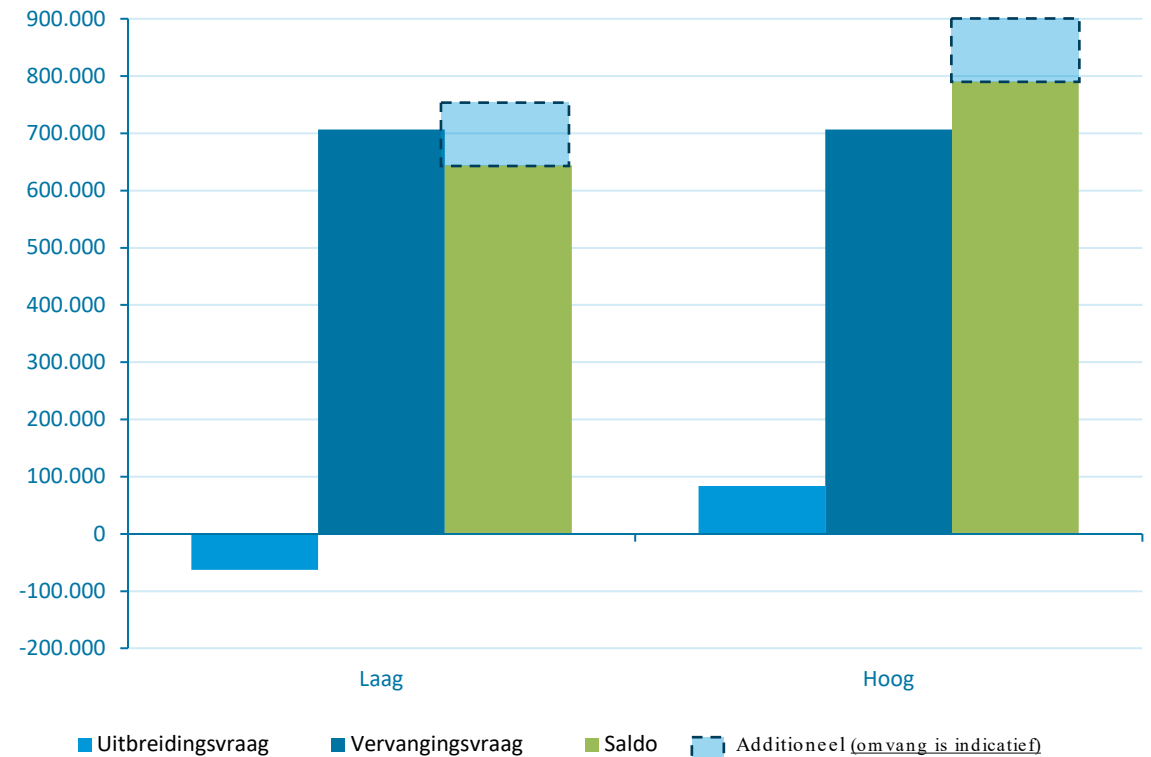
- Niet modelmatig te ramen, want hangt af van individuele bedrijfsbeslissingen.
- Historische bewegingen kunnen afwijken van toekomst, zowel positief als negatief.
- Onze eigen database bovenregionale verplaatsters laat alleen significante additionele vraag naar Utrecht CS zien. Amersfoort enkele verplaatsingen (10-15 in 10 jaar). Leidsche Rijn en Papendorp voornamelijk maar niet uitsluitend lokale/regionale verplaatsters.
- Utrecht CS heeft wel ‘vliegwiel potentie’.

Opgave: voorraad niet laten groeien, kwalitatief kantoren toevoegen op toekomstbestendige plekken

Uitbreidingsvraag



Saldo uitbreidings- en vervangingsvraag



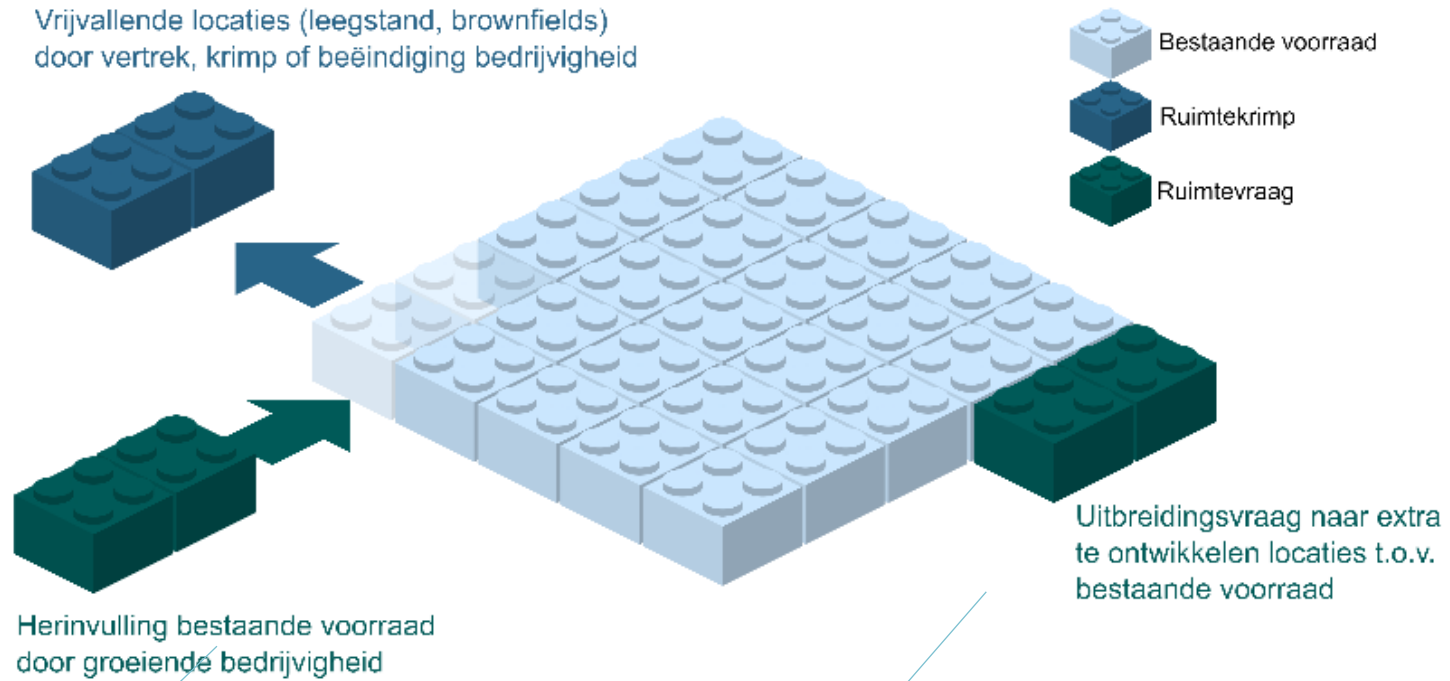
Vragen over de kantorenraming?



Bedrijventerreinen



Uitbreidingsvraag

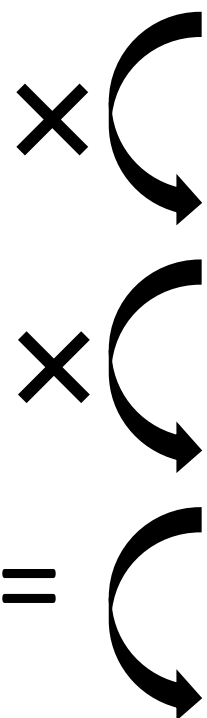





Voorbeeld:
Herontwikkeling tbv HSC
Albert Heijn op Lage
Weide



Voorbeeld:
Nieuwbouw Paperclip
op De Batterijen in
Veenendaal

Hoe berekenen we uitbreidingsvraag?

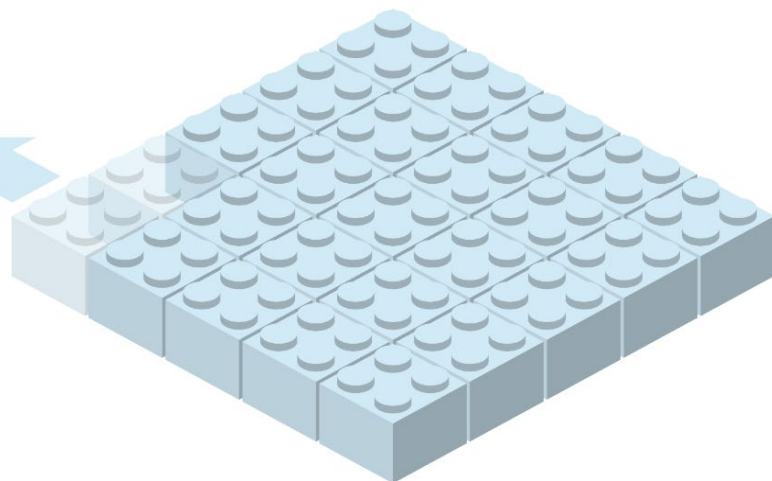
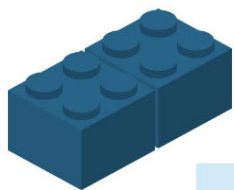


Prognose-parameter	Toelichting	Verbeelding	Voorbeeld basisjaar	Voorbeeld 2030
Totale werkgelegenheid	Totaal aantal werkzame personen		100.000 werkzame personen	120.000 werkzame personen
Locatietype-voorkeur	Aandeel (%) van totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd		30% (30.000 werkzame personen)	30% (36.000 werkzame personen)
Terrein-quotiënt	Ruimtegebruik per werknemer in vierkante meter netto kavel		200 m ² netto kavel per werkzaam persoon	225 m ² netto kavel per werkzaam persoon
Voorraad in gebruik	Totale voorraad in netto hectares in gebruik door economische activiteit		600 hectare	810 hectare

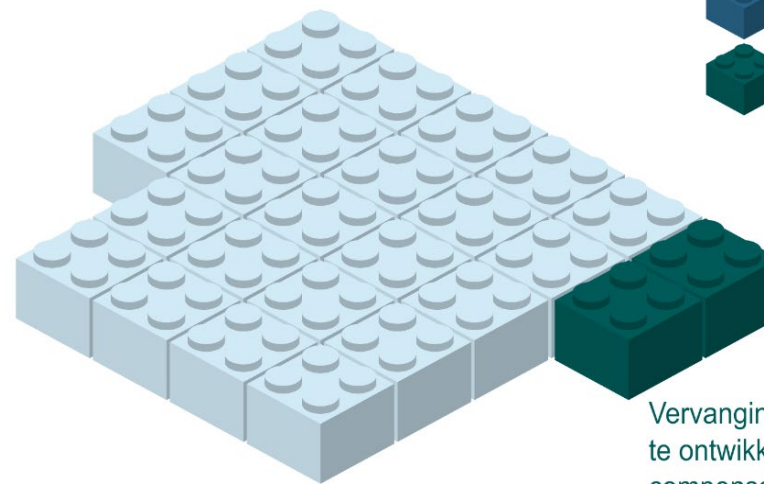
Uitbreidingsvraag periode
basisjaar tot 2030
210 hectare

Wat is vervangingsvraag?

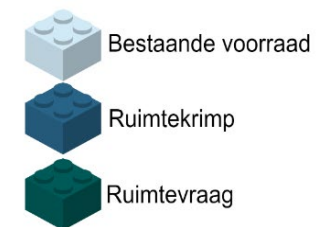
Onttrekking aan de voorraad
door transformatie (bv. woningen)



Nu

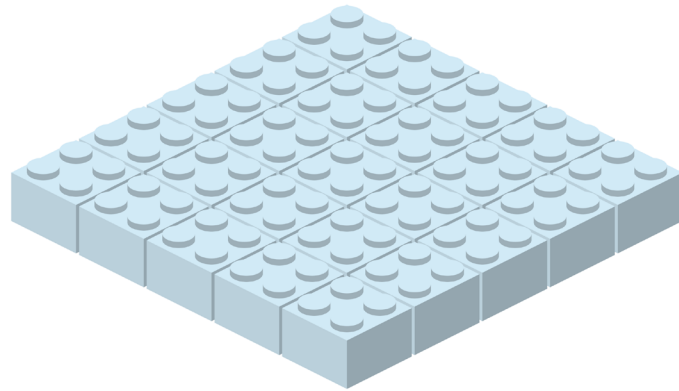


Toekomst

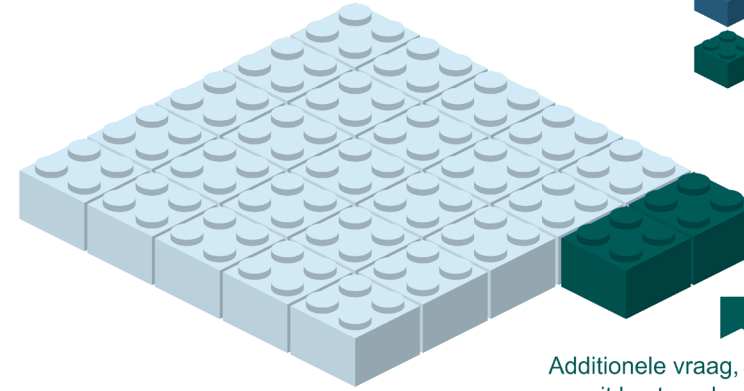


Vervangingsvraag naar extra
te ontwikkelen locaties ter
compensatie onttrekking

Wat is additionele vraag?



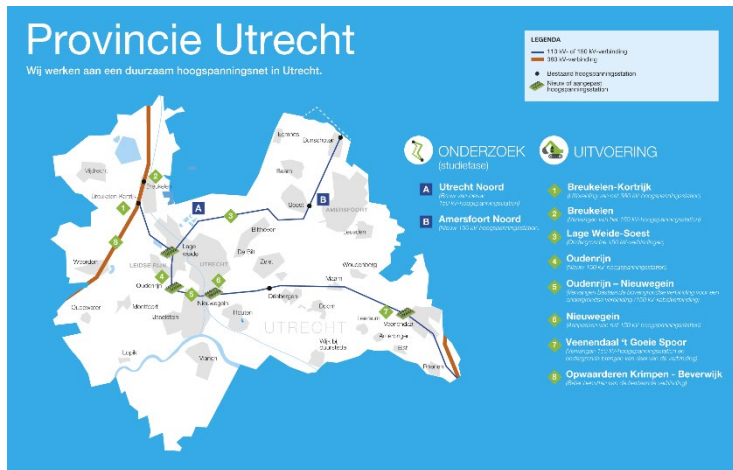
Nu



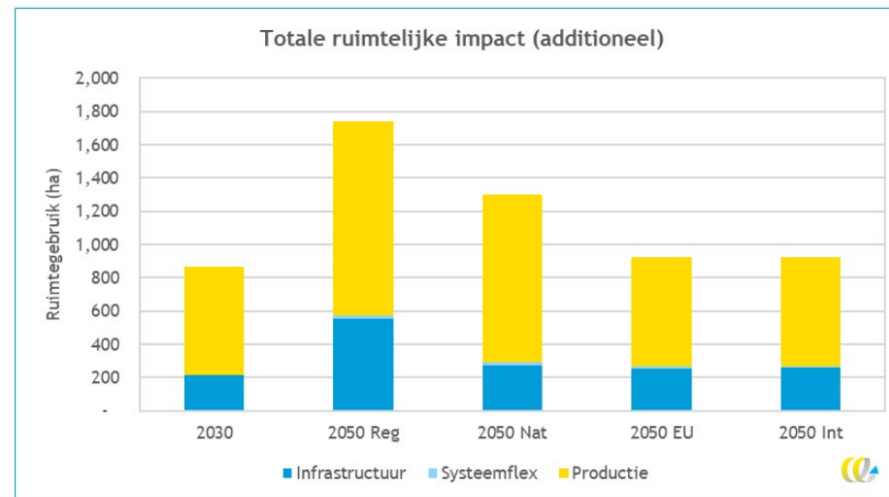
Toekomst

-  Bestaande voorraad
-  Ruimtekrimp
-  Ruimtevrage

➔
Additionele vraag, niet te 'voorspellen'
vanuit bestaande economische profiel
en (inter)regionale dynamiek

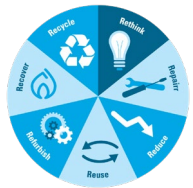


Figuur 49 - Totale additionele ruimtelijke impact

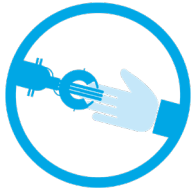


Bron: systeemstudie energieinfrastructuur provincie Utrecht, CE Delft voor Stedin

Hoe werken trends en ontwikkelingen door in de prognose?



Circulaire economie



Digitalisering



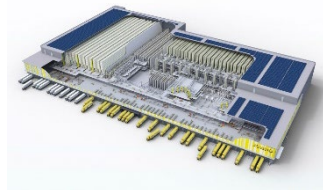
Energie en klimaat



Nieuwbouw Kringtex Amersfoort – hergebruik van textiel



Cityport of Utrecht – circulaire grondstoffenhub



Nieuwbouw Jumbo Nieuwegein – geautomatiseerd distributiecentrum




















Uitbreiding Inventum Houten – Fabricage duurzame warmtepompen/ boilers



Uitbreiding Daiwa House Montfoort – Prefab woningbouw



















Richting van trends en ontwikkelingen

Tabel 2: Effect trends op ruimtegebruik per werknemer in procenten

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Overall effect
Afval, energie en water				+ 0-5%
Industrie			 	+ 5-15%
Bouwnijverheid				+ 5-10%
Groothandel & vervoer en opslag			 	+ 5-15%
Dienstverlening & ICT				- 0-5%

Noot: ruimtegebruik per werknemer wordt uitgedrukt in vierkante meters. Bovenstaand overall effect betreft dus toename ruimtegebruik per werknemer in procenten.

Tabel 3: Effect trends op locatietypevoorkeur in procentpunten

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Overall effect
Afval, energie en water				- 0-1%
Industrie			 	+ 0-2%
Bouwnijverheid			 	- 0-1%
Groothandel & vervoer en opslag			 	+1-3%
Dienstverlening & ICT				0%

Noot: locatietypevoorkeur wordt uitgedrukt in percentage van de werknemers in een sector die op een bedrijventerrein werkt. Bovenstaand overall effect betreft dus toename locatietypevoorkeur in procentpunten.

Ene vraag is andere niet: segmentering naar werkmilieus

Gemengd / interactie



Regulier



Grootschalig HMC

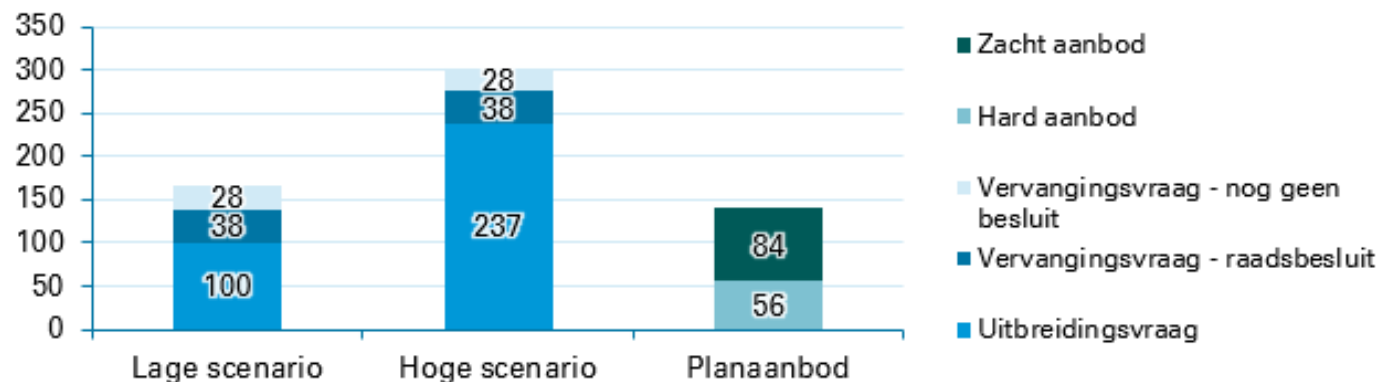


XXL-logistiek

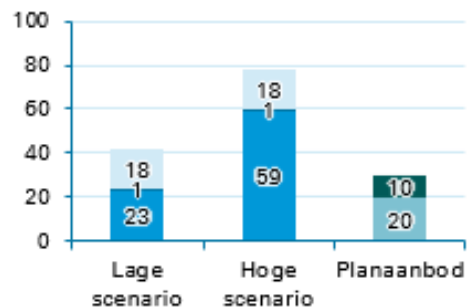


Opgave: (veel) minder aanbod dan vraag

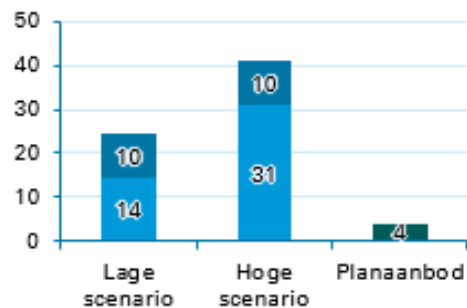
Provincie Utrecht



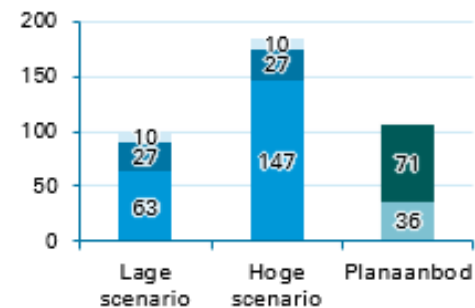
Regio Amersfoort



Regio Foodvalley



Regio U10



Vragen over de bedrijventerreinen- raming?



stec
groep

Contact opnemen?

Jasper Beekmans
06 - 52710590
j.beekmans@stec.nl

Evert-Jan de Kort
06 - 52567974
e.dekort@stec.nl

www.stec.nl

