

## SAMENVATTING REACTIES EN ADVIEZEN VAN EXPERTS

Een groep van experts heeft op verschillende momenten meegedacht over de methodiek voor de vraagraming (Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte) en de methodiek voor confrontatie van de vraag met de plancapaciteit per locatie (Behoeft aan kantoorruimte per locatie in Provincie Utrecht t/m 2027).

### Experts

Mevrouw Monique Roso, Economic Board Utrecht  
De heer Arjan Bregman, Instituut voor Bouwrecht, Amsterdam School of Real Estate, Bregman Advisering  
De heer Edwin Buitelaar, Planbureau voor de Leefomgeving, Amsterdam School of Real Estate  
De heer Erwin van der Krabben, Radboud Universiteit Nijmegen

Periode	Toelichting
Mei – Juni 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke interviews Stec met experts over trends en uitgangspunten provinciale vraagraming.</li> <li>• Resultaat: aanscherping van de uitgangspunten</li> </ul>
29 juni 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expert-bijeenkomst waarin bevindingen uit interviews en vraagpunten uit panelbijeenkomst over de te hanteren uitgangspunten besproken worden.</li> <li>• Resultaat: uitgangspunten vraagraming op provinciaal niveau akkoord. Nog openstaande vragen over methodiek van de vertaling van de vraagraming naar nieuwbouwbehoefte op locatie.</li> </ul>
2 september 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expert-bijeenkomst (beperkte bezetting) waarin de methodiek over de vertaling van de vraagraming naar nieuwbouwbehoefte per locatie uitgebreid is doorgesproken en samen verder is opgebouwd.</li> <li>• Resultaat: definitief voorstel voor te hanteren methodiek zoals weergegeven in de rapportage.</li> </ul>
Oktober – november 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke interviews Stec met experts over de opbouw van de methode en een check op de wijze waarop de vervanging van kantoorruimte in de vraagraming is vertaald,</li> <li>• Resultaat: verdieping van de vervanging van kantoorruimte in aanvulling op de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte</li> </ul>

Ook zijn opmerkingen en vragen uit het panel besproken met de experts. Hieronder een samenvatting van de bijdrage van de experts.

### *Over de basisprognose van kantoorruimte:*

De aanpak sluit aan bij de wijze waarop het Planbureau voor de Leefomgeving de (landelijke) kantorenprognose wil gaan opstellen. De koppeling tussen het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) en de Kantorendatabase van Bak is het meest betrouwbaar, ondanks mitsen en maren.

### *Over de scenario's:*

- Het is belangrijk meerdere scenario's te onderscheiden, omdat er gezien de maatschappelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met een grotere bandbreedte in de vraagprognose.
- Houd rekening met grote wijzigingen in huisvestingsvoorkeuren en eisen. Deze leiden tot verhuisbewegingen ten faveure van (grote) steden en centrumgebieden binnen gemeenten. Dit hangt samen met maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot minder traditioneel kantoorgebruik zoals de digitalisering (elkaar ontmoeten wordt belangrijker), veranderende huisvestingswensen en –eisen, meer zzp-ers en kleinschalige kantoorgebruikers, meer behoefte aan multifunctionele werkruimten.
- Houd rekening met scenario's waarin de nieuwbouwbehoefte aan traditionele kantoren op traditionele kantoorlocaties nagenoeg kan ontbreken. De ontwikkeling van de kantoorwerkgelegenheid kan sterk dalen. Mogelijk is er sprake van een trendbreuk. Dit is dus een onzekere factor in de prognose. Er zijn signalen in verschillende grote kantorenssectoren zoals banken, verzekeraars en dergelijke die op een rigoureuze daling in kantoorwerkgelegenheid duiden. Juridisch moet in ieder geval duidelijk zijn wat

minimaal geschrapt moet gaan worden aan planologische overcapaciteit (dat is wat met de resultaten van het onderzoek gedaan gaat worden). Daarvoor moet het onderzoek een stevige onderbouwing geven. Advies: Werken met een minimale prognose en een maximale prognose van de vraag. Voor de TSK is het meest veilig (minste risico op planschadeclaims) om van de maximale prognose uit te gaan, omdat de provincie dan niet verweten kan worden te veel te schrappen.

*Over het kantoorquotiënt:*

- De diversiteit aan kantoorquotiënt kan meer variëren dan in het verleden. Dit komt door de veranderingen in de vraag naar type kantoor (traditioneel of heel anders). Er is een verwachting dat er overall een verminderde ruimtevraag zal zijn. Een (erg) grote afname van de gemiddelde kantoorquotiënt wordt niet verwacht. Experts onderschrijven de voorgestelde quotiënt.

*Over de diversiteit van de vraag naar kantoorruimte:*

- De klassieke scheiding tussen kantoren en bedrijventerreinen vervaagt. Dit is belangrijk in het licht van toekomstbestendigheid van locaties.
- De kantorenmarkt wordt flexibeler: kortere contracten, meer kleinschalige bedrijven, flexibeler meegroeien en krimpen (oppervlakte, termijnen, type werkomgeving, meer speels, meer *meetingplaza* achtige concepten). Dit is een evolutie die naar ons toe komt die nog te weinig wordt gefaciliteerd. Aanbieders zouden daar meer mee moeten doen (ontwikkelaars en herontwikkelaars): zich verdiepen in de diversiteit van de vraag.

Deze constatering met veranderingen op de kantorenmarkt maken dat de prognoses voor de toekomst (minimaal en maximaal scenario) een bandbreedte kennen.

*Overige opmerkingen die door experts zijn gemaakt en hoe hier in de vraagraming mee om is gegaan:*

- Utrecht heeft een bovenregionale aantrekkingskracht. In de vraagprognose is rekening gehouden met inkomende en uitgaande verhuisbewegingen van buiten de provincie.
- Experts herkennen en erkennen de tweekoppigheid van de kantorenmarkt. Het verschil tussen goede en gemiddelde kantoorlocaties wordt groter. Er is een toenemende voorkeur voor centra en stationsgebieden, naast een grote vraag naar goede snelweglocaties. Locaties met een minder duidelijk profiel spreken minder aan. Deze voorkeuren komen terug in de kwalitatieve match van de behoefte aan nieuwbouw op kantoorlocaties.
- Houd rekening met een grote verborgen leegstand in de Utrechtse kantorenmarkt. De uitwisseling van kantoorbedrijvigheid in niet traditionele gebouwen neemt de komende jaren waarschijnlijk een vlucht die zijn weerslag heeft op de transformatie van kantoorgebouwen en kantoorlocaties. In de vraagraming komt dit terug in de vervanging van kantoorruimte waarin de transformatie van bestaande kantoorlocaties is betrokken.
- Houd rekening met de zogenaamde *'Wall of Money'*: er is een perverse prikkel van beleggers die geld in vastgoed willen investeren waarbij de behoefte aan kantoorruimte structureel wordt overschat. Daarom wordt in de vraagraming niet naar beleggingstransacties gekeken, maar naar transacties van kantoorgebruikers, inkomende verhuisbewegingen en onderliggende uitbreidingsbehoefte.
- Er zit geen directe relatie tussen de Ladder van duurzame verstedelijking en dit traject. Juridisch is deze alleen van toepassing op situaties van planologische uitbreiding. Wel speelt de Ladder een indirecte rol in het onderzoek in de vorm van de vervanging van kantoorruimte en het laten landen van de kantorenvraag in bestaande bouw en op transitie/herontwikkelingslocaties. Het toepassen van deze benadering wordt door de experts onderschreven.