



Statenbrief

Aan Provinciale Staten

Onderwerp	Resultaten Vastgoedmonitor Werklocaties 2024
Datum	09-07-2024
Documentnummer	UTSP-852987353-43839
Van	Toon Verschuren
Telefoonnummer	+31636144376
E-mailadres	toon.verschuren@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	SLO
Team	ECO
Portefeuillehouder	Van Schie
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Vastgoedmonitor Werklocaties 2024 (incl. managementsamenvatting)2. Vastgoedmonitor Werklocaties 2024 (digitaal toegankelijk)

Geachte leden van Provinciale Staten,

Essentie / samenvatting:

De vastgoedmonitor werklocaties kijkt terug naar de actuele situatie in 2023 op de vastgoedmarkten voor bedrijventerreinen, kantoren en winkels. Belangrijkste conclusies: er blijft op de kantorenmarkt een groot verschil tussen de topkantorenlocaties met een enorme vraag en de minder courante, perifere kantoorlocaties met deels leegstand. Op de bedrijfsruimtemarkt blijft er schaarste omdat enerzijds bedrijfsruimte zeer beperkt voorhanden is en anderzijds nieuwbouw bijna niet van de grond komt. Op de winkelmarkt lijkt een nieuwe balans gevonden te zijn tussen fysieke en online winkels. Daarbij vindt nog steeds concentratie plaats op de beste winkellocaties. De verzorgingsgebieden van Utrecht en Amersfoort groeien, terwijl in de kleinere plaatsen vooral de focus ligt op de dagelijkse levensbehoeften.

Inleiding:

Motie M143 ('Kantorenleegstand blijven monitoren') ingediend door de SP in december 2018, vraagt het college van GS om een jaarlijkse monitor in te stellen op de beleidsdoelen gedurende de looptijd van de thematische structuurvisie kantoren. Deze beleidsdoelen zijn recent geëvalueerd en toegelicht in een informatiesessie op 4 juli 2024.

Tevens is gevraagd om u jaarlijks te informeren en om naar aanleiding van deze monitoring, indien nodig, tussentijdse aanscherping van beleid rondom kantorenleegstand te ontwikkelen. In samenspraak met gemeenten Amersfoort en Utrecht is een dashboard ontwikkeld met betrekking tot regionale vastgoedmarkten, waarin naast de kantorenmarkt ook aandacht wordt besteed aan de markt voor bedrijfsruimten en winkels. Vastgoedadviseur Cushman & Wakefield is gevraagd om deze analyse uit te voeren en te rapporteren. Deze monitor biedt inzicht in de belangrijkste cijfermatige ontwikkelingen op de drie vastgoedmarkten in 2023 (zie ook management samenvatting in de bijlagen). Deze informatie wordt gebruikt voor het aanpassen, vernieuwen of beëindigen van beleid (bijvoorbeeld op gebied van programmeren en kantoren) en de daaruit volgende aangepaste inzet van instrumenten en middelen.

Vorig jaar werden de resultaten toegelicht, gecombineerd met de resultaten van de behoefteberamingen kantoren en bedrijventerreinen. Zie [Behoefteteramingen bedrijventerreinen en kantoren \(provincie-utrecht.nl\)](https://www.provincie-utrecht.nl/behoefteteramingen-bedrijventerreinen-en-kantoren)

Samenvatting resultaten vastgoedmonitor werklocaties 2024

Onderstaand is op basis van de rapportage van Cushman & Wakefield per type markt (kantoren, bedrijfsruimten en winkels) een samenvatting gegeven over de belangrijkste ontwikkelingen.

Kantorenmarkt

De kantorenmarkt is in transitie, waarbij veel kantoorgebruikers de (corona) periode 2020 tot 2022 gebruikten om de huisvestingsstrategie te herijken en een balans te vinden tussen op kantoor werken en vanuit huis. Gedurende deze periode nam het verschil tussen topkantoorlocaties en minder toekomstbestendige kantoorlocaties verder toe en richt de vraag zich vooral op een duurzaam kwalitatief hoogwaardig kantoor in een levendige multimodale omgeving. Dat betekent dat de huurprijzen op toplocaties verder zijn opgelopen. De focus op een hoogwaardig kantoor in een multimodale omgeving is ook goed zichtbaar in het opnamevolume van 2023, waarvan 73% plaatsvond in de gemeenten Amersfoort en Utrecht. Ook liet – ondanks het toevoegen van nieuwbouw kantoorruimte – het leegstandsniveau in Amersfoort en Utrecht een sterke daling zien van 15% in 2014 naar 4,4% in 2023, ten opzichte van 16% naar 10% voor de rest van de provincie Utrecht. Toch zijn er ook een aantal gemeenten met een leegstandspercentage van rond de 15%. Door de hogere financieringskosten zijn er minder nieuwbouwwontwikkelingen. De tweekoppigheid op de kantorenmarkt tussen enerzijds toplocaties (als Utrecht Centraal) en anderzijds meer perifere, monofunctionele kantoorlocaties, blijft bestaan. Op toplocaties is nog steeds weinig kwalitatief goed aanbod. Factoren achter de tweekoppigheid zijn toegang tot een zo groot mogelijke arbeidsmarkt, duurzaamheidsdoelstellingen (o.a. Energielabel A en duurzame mobiliteit via openbaar vervoer) en binding aan het bedrijf door de juiste uitstraling en locatie. Verder is er een consolidatieslag gaande waarbij men focust op één centraal hoofdkantoor en indien van toepassing een flexibele schil met een satelliet kantoor nabij klanten. Dit zien we terug in de beperkte verplaatsingen van kantoorgebruikers of teruggave van kantoorruimte. De hoeveelheid transformaties van kantoren is na een periode van daling, de laatste jaren weer (licht) toegenomen.

Het is van belang om op de toplocaties voldoende kantoorruimte te programmeren en dit te monitoren om waar nodig de programmering bij te stellen. Verder is het van belang om kantoorruimte op regionale schaal te behouden, met een voorkeur nabij treinstations, zodat er ook voldoende (betaalbare) ruimte is voor het lokale MKB en dit kan dienen als een springplank richting de grotere steden.

Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht staat onder een toenemende druk, hierbij droogt het beschikbare aanbod op terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. Het aanbod van bedrijfsruimte in de provincie is licht gedaald, terwijl er landelijk een toename was. Het aanbod van industrieel vastgoed is gedaald met 8% in 2023, het logistiek aanbod met 9%. Het leegstandspercentage blijft laag: tussen 1-3% (normaal 5-7%). De druk op de bedrijfsruimtemarkt wordt nog eens extra opgevoerd door de toename van het aantal online bestellingen, toekomstige groei van het aantal inwoners, de druk op de woningmarkt en dientengevolge transformaties van bedrijventerreinen. Doordat bedrijventerreinen nabij de stad onder een toenemende transformatie druk staan, wordt de maakindustrie langzaam verdreven uit de stad. Ook (stads)logistiek heeft moeite met het vinden van beschikbare ruimte, terwijl het aantal online bestellingen stijgt en hiermee ook het aantal verkeersbewegingen toeneemt in de bebouwde omgeving. De opname van logistieke bedrijfsruimte is verminderd, waarschijnlijk door het ontbrekende aanbod.

Verder droogt het aantal nieuwbouwwontwikkelingen op door stijgende bouwkosten, beperkte/geen energieaansluitingen voor bedrijven en de stikstofproblematiek. Het is van belang om voldoende ruimte te reserveren om de toekomstige trends op te vangen.

Winkelmarkt

De winkelmarkt lijkt een nieuwe normaal gevonden te hebben na de heropening van de fysieke winkelmarkt. De focus onder retailers ligt hierbij op de beste plekken van de winkelstraat. Dit is te zien in het aantal relocations naar de beste winkelstraten, huurverlengingen op bestaande goede locaties en concentraties van filialen (naar een grotere en betere locatie). Ondanks dat retailers worden geconfronteerd met stijgende kosten, blijven de omzetten op peil (door herstel koopkracht) en ziet men een fysieke winkel als complementair aan het online verkoopkanaal. De online omzetontwikkeling is gedaald in 2023, met uitzondering van de supermarktbranche. Door de aanhoudende concentratie daalt de winkelleegstand in het A1 winkelgebied (meeste passanten), landelijk naar 7,5% en provinciaal naar 8%. In 2023 waren er meer passanten in de winkelstraten. Huurprijscorrecties in grotere steden resulteren in een gevarieerde binnenstad, met naast detailhandel ook meer horeca en vrijetijdsbesteding faciliteiten waardoor de verblijfsduur van de consument verder wordt verlengd. In de provincie Utrecht wordt er verwacht dat in 2024 de tophuurprijzen in de grotere steden (A1-segmenten) een toename laten zien. Verder neemt de focus op goede locaties toe, waarbij de verzorgingsgebieden van Amersfoort en Utrecht groeien en kleinere (omliggende) kernen in meerdere mate gefocust zijn op dagelijkse levensbehoefte.

Vervolgprocedure / voortgang:

De komende jaren zal de jaarlijkse monitoring (terugblik) van de vastgoedmarkten worden voortgezet. U wordt jaarlijks door middel van een statenbrief geïnformeerd over de resultaten. De resultaten van de vastgoedmonitor werklocaties worden betrokken bij mogelijke aanpassingen van beleid en inzet van instrumenten/middelen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen