

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Vastgoedmonitor 2022	TELEFOONNUMMER	+31618520183
DATUM	31-01-2023	E-MAILADRES	ralf.olsder@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-852987353-31322	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Ralf Olsder	TEAM	ECO
		PORTEFEUILLEHOUDER	Strijk
BIJLAGEN	1. Samenvatting vastgoedmonitor 2022		

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

Recentelijk is de nieuwe vastgoedmonitor over bedrijfsruimten, kantoren en winkels beschikbaar gekomen. Deze Statenbrief en bijbehorende bijlage bieden inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op de vastgoedmarkt voor kantoren, bedrijfsruimten en winkels.

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. Tevens wordt gevraagd om PS 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 m.b.t. 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 Statenbrief en bijgevoegde samenvatting van de vastgoedmonitor bieden inzicht in de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de drie vastgoedmarkten die op basis van onderzoek door Cushman & Wakefield naar voren zijn gekomen.

Toelichting:

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

Kantorenmarkt

Voor 2021 laat de kantorenmarkt een daling zien in voorraad en aanbod. De transformatie van kantoren is in 2021 gedaald t.o.v. het jaar daarvoor. In 2021 werd ca. 8.520 m² kantoorruimte getransformeerd naar een andere bestemming. De daling in transformatie t.o.v. de jaren daarvoor valt volgens C&W te verklaren doordat al veel transformatie heeft plaatsgevonden in combinatie met stijgende bouwkosten. De kantorenleegstand bedraagt in 2021 7,8% en kent daarmee een stijging t.o.v. 2020. De leegstand bevindt zich voor een groot deel (57%) op snelweglocaties. De opname van kantoorruimte ligt in 2021 lager dan de jaren daarvoor: 131.000 m² aan kantoorruimte in de provincie Utrecht, dit is 1,9% lager dan in 2020. De huurprijzen laten ondanks de uitbraak van

corona een stabiel verloop zien. C&W verwacht dat de huurprijzen in 2022 verder zullen stijgen door een beperkte beschikbaarheid van hoogwaardige kantoorruimte op multimodale locaties met veel voorzieningen. Ook de stijging van de bouwkosten is van invloed op de huurprijzen. Gelet op de verwachte ontwikkelingen op de kantorenmarkt (verschuiving van het type kantoren (meer ontmoeting) en het type locatie (hoog voorzieningenniveau) blijft het belangrijk om de komende jaren te blijven monitoren.

Bedrijfsruimtemarkt

De totale bedrijfsruimtevoorraad, gemeten als netto uitgegeven areaal in hectare, bedroeg 2.773 hectare in de provincie Utrecht in 2021. Daarmee is de bedrijfsruimtevoorraad met circa 27,5 hectare toegenomen, ofwel 1%. Eind 2021 stond er 245.400 m² aan bedrijfsruimte in de provincie Utrecht in aanbod. Ten opzichte van 2020 is dit een afname van 31%. Ondanks dat de bedrijfsruimtemarkt in 2020 door de verruiming van het aanbod meer lucht kreeg, heeft de daling van het aanbod wederom geleid tot een krappe marktsituatie. De krappe marktsituatie op de bedrijfsruimtemarkt vertaalt zich ook door in het leegstandspercentage (1,8%). De opname van bedrijfsruimte in de provincie Utrecht is in 2021 uitgekomen op 213.100 m². Dit is een stijging van 20% ten opzichte van 2020. Zowel de opname in industrieel als logistiek vastgoed nam toe. Verder werd voor het tweede jaar op rij meer industrieel vastgoed opgenomen dan logistiek vastgoed. Volgens C&W is dit een gevolg van een gebrek aan beschikbare logistieke distributiecentra. Door de krappe marktsituatie op de bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht stegen in verschillende gemeenten de huurprijzen. Verwacht wordt dat de huurprijzen in 2022 verder zullen stijgen door stijgende bouwkosten (en hierdoor een beperkte toevoeging van nieuwbouw) en aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt van de provincie Utrecht. In deze monitor zijn geen cijfers opgenomen over de transformatie van (delen van) bedrijventerreinen. Data hierover zal nader in beeld worden gebracht bij de regionale programma's wonen en werken en de nieuwe behoeferaming voor bedrijventerreinen die momenteel wordt uitgevoerd.

Winkelmarkt

De winkelvoorraad in de provincie Utrecht is licht afgenomen met 0,4% in 2021 tot 2,62 miljoen m². De daling in de winkelvoorraad is ingezet vanaf 2019. Het winkelaanbod in de provincie Utrecht liet in 2021 een daling zien van 17% aan beschikbare winkelruimte. Dit is het tweede jaar op rij dat het aanbod afneemt. De winkelleegstand (langer dan één jaar leeg) in de provincie Utrecht bedraagt 6,1% in 2021. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2020. Volgens C&W valt dit grotendeels te verklaren doordat er in 2021 diverse langdurig leegstaande panden zijn opgenomen door de winkelmarkt. De daling van winkelleegstand volgt na een stijging in 2020 door de coronalockdowns. C&W verwacht dat de winkelleegstand met het afkoelen van de koopkracht en de onzekere economische vooruitzichten in de toekomst verder zal toenemen. In 2021 nam de transactiedynamiek op de winkelmarkt van de provincie Utrecht wederom af. Volgens C&W komt dit grotendeels door de aanhoudende onzekerheid in de markt. Het online winkelen heeft, mede door de coronacrisis, een sterke groei doorgemaakt. C&W verwacht dat dit met het openen van de fysieke winkelmarkt in 2022 iets zal temperen. Mede als gevolg van COVID19 en verdere toename van online winkelen kent de gemiddelde tophuurprijs in 2021 een daling. Een trend die C&W waarneemt is dalende huurprijzen in binnenstedelijke winkelstraten retailers de mogelijkheid geven zich verplaatsen naar locaties met hogere passantenaantallen voor dezelfde huurprijs. Hierdoor krimpen de winkelstraten.

Vervolgprocedure / voortgang:

De komende jaren zal de jaarlijkse monitoring van de vastgoedmarkten worden voortgezet. Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe behoeferaming voor bedrijventerreinen en kantoren waarin aandacht wordt besteed aan de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen en kantoren. Op basis van de uitkomsten van de behoeferaming zal worden bekeken of eventuele aanpassing/ aanscherping van beleid gewenst/noodzakelijk is. De resultaten van de behoeferaming zullen in ieder geval dienen als input voor het kader van het regionaal programmeren.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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