

stec
groep



Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018

Stec Groep aan provincie Utrecht

Esther Geuting en Guido van der Molen
17 mei 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Marktanalyse provinciale kantorenmarkt	4
2.1	Totale kantorenvoorraad neemt af, terwijl voorraad in gebruik langzaam toeneemt	4
2.2	Aanbod van kantoorruimte is laatste drie jaar verder afgenomen.....	4
2.3	Leegstand nog steeds boven gewenste frictieniveau.....	5
2.4	Onttrekkingen van kantoorruimte (transformatie/sloop) fors toegenomen	6
2.5	Opleveringen van kantoorruimte laatste drie jaar toegenomen: 90% in gemeente Utrecht.....	7
2.6	Opname neemt toe, maar nog niet op niveau van voor de economische crisis.....	8
2.7	Conclusies.....	8
3	Vraagruiming kantoorruimte	9
3.1	Kantorenvoorraad in gebruik iets onder groeisaldo maximale scenario.....	9
3.2	Sterk bovengemiddelde groei van totaal aantal banen in laatste drie jaar	10
3.3	Ontwikkeling aandeel kantoorbanen in lijn met maximale groeisaldo	12
3.4	Kantoorquotiënt sneller gedaald dan voorzien, maar laatste jaren stabiel.....	13
3.5	Jaarlijks vervanging van kantoorruimte laatste drie jaar (slechts) iets boven maximale scenario	14
3.6	Conclusies.....	15
4	Behoeftte aan kantoorruimte per locatie	16
4.1	Marktaandeel per gemeente grotendeels gelijk gebleven	16
4.2	Marktaandeel per locatie(type) ook grotendeels gelijk.....	17
4.3	Maximale scenario van behoefte van verreweg merendeel planlocaties nog steeds voldoende.....	18
4.4	Conclusies.....	19
	Bijlage	20

1 Inleiding

Achtergrond

De vaststelling van het provinciaal inpassingsplan is met circa een jaar uitgesteld tot december 2018. Het provinciaal kantorenbeleid zoals verwoord in de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 is gebaseerd op het Kantorenmarktonderzoek 2015. Onderdeel van dit beleid is de reductie van overtollige plancapaciteit door middel van een inpassingsplan. Voor de provincie Utrecht is het daarom van belang om de recente ontwikkelingen op de kantorenmarkt in beeld te hebben. Daarom heeft de provincie aan Stec Groep gevraagd om deze monitor op te stellen. In deze monitor wordt met dezelfde parameters en systematiek als in het onderzoek van 2015 gewerkt, waarbij gebruik wordt gemaakt van de meest actuele cijfers.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste marktontwikkelingen op de provinciale kantorenmarkt in de laatste drie jaar. Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkelingen per indicator (totale werkgelegenheid, aandeel kantoorbanen, het kantoorquotiënt en jaarlijkse vervanging) op basis van het Kantorenmarktonderzoek 2015¹. In hoofdstuk 4 wordt de invloed geanalyseerd van de marktontwikkelingen op de kantorenmarkt in de laatste drie jaar op de behoefteraming per kantoorlocatie (met plancapaciteit) in de provincie Utrecht.

¹ Het Kantorenmarktonderzoek 2015 bestaat uit twee rapportages: 'Vraagruimte provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte' en 'Behoeft aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027'

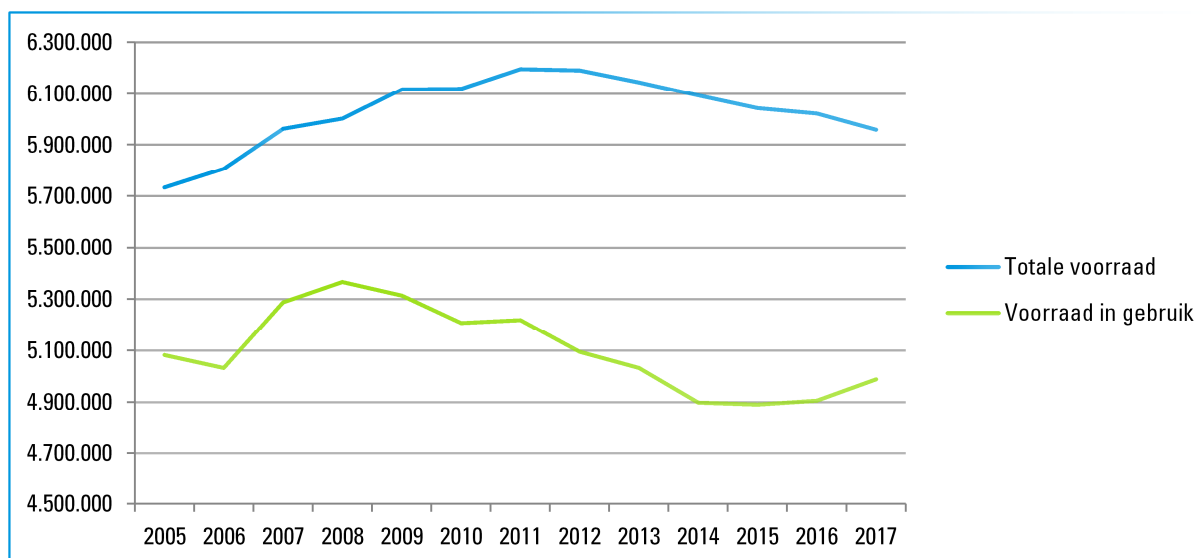
2 Marktanalyse provinciale kantorenmarkt

2.1 Totale kantorenvoorraad neemt af, terwijl voorraad in gebruik langzaam toeneemt

Vanaf 2012 is een trendbreuk zichtbaar op de kantorenmarkt in de provincie Utrecht, zo constateerden we ook in het Kantorenmarktonderzoek 2015. Na jaren van groei werd een afname van de totale kantorenvoorraad waarneembaar (zie figuur 1). Deze afname heeft zich ook de afgelopen drie jaar doorgezet: er wordt meer kantoorruimte onttrokken dan dat er nieuw wordt opgeleverd. De totale voorraad van kantoorruimte in de provincie bedraagt nu minder dan 6 miljoen m² vvo.

Daarnaast zien we dat de voorraad in gebruik vanaf 2016 is toegenomen naar iets minder dan 5 miljoen m² vvo in 2017. Het verschil tussen de totale kantorenvoorraad en voorraad in gebruik, de leegstand van kantoorruimte, is daarmee de afgelopen jaren afgenomen. Het niveau van voor de economische crisis (2007/2008) was in 2017 echter nog niet bereikt (en verschilt nog meer dan 375.000 m² vvo). Onze verwachting is dat de komende jaren het herstel van de kantorenmarkt en daarmee de afname van leegstand verder door zal zetten. Dat komt enerzijds door een toenemend aantal onttrekkingen van (structureel) aanbod, anderzijds ook door invulling en (her)ontwikkeling van (bestaande) kantoorpanden.

Figuur 1: ontwikkeling kantorenvoorraad in voorraad in gebruik 2005-2017, in m² vvo



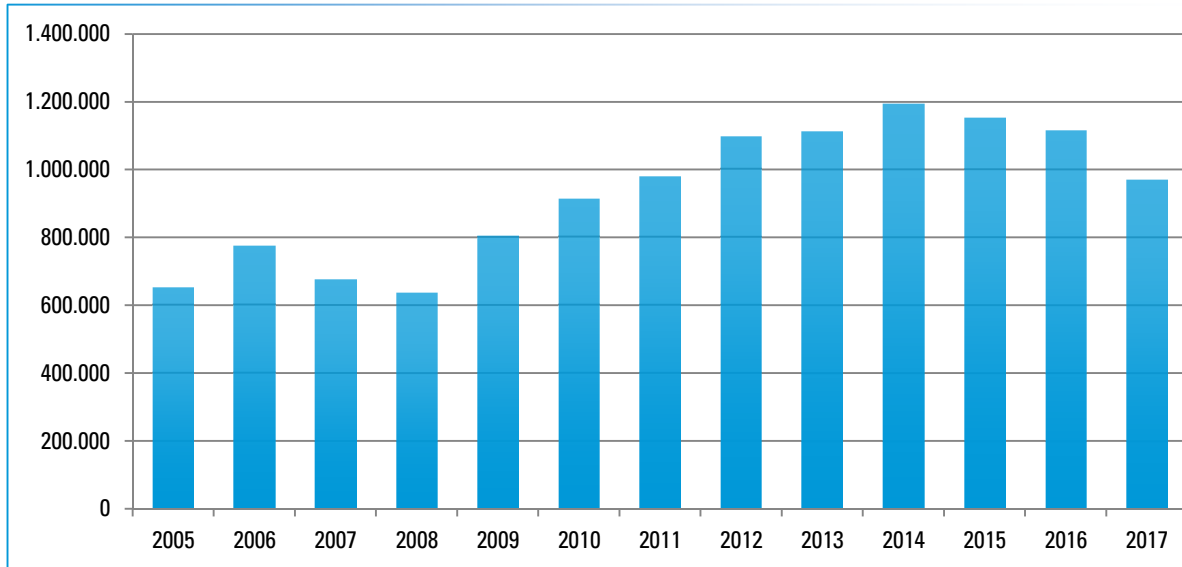
Bron: Bak, 2017; Par, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

2.2 Aanbod van kantoorruimte is laatste drie jaar verder afgenomen

Vanaf 2014 neemt het aanbod van kantoorruimte in de provincie af. Inmiddels wordt nog circa 970.000 m² vvo kantoorruimte aangeboden. De gemeente Utrecht heeft met een afname van het aanbod met bijna 115.000 m² vvo, het grootste aandeel (bijna 60%) binnen de totale afname van het aanbod van kantoorruimte in de provincie. Van het totaal beschikbare aanbod wordt circa 70% meer dan drie jaar

aangeboden. De conclusie is dat dit structurele aanbod in aandeel is toegenomen in vergelijking met het aandeel dat is berekend in het Kantorenmarktonderzoek uit 2015 (dat iets meer dan 60% bedroeg).

Figuur 2: jaarlijks aanbod van kantoorruimte in provincie Utrecht, 2005-2017, in m² vvo

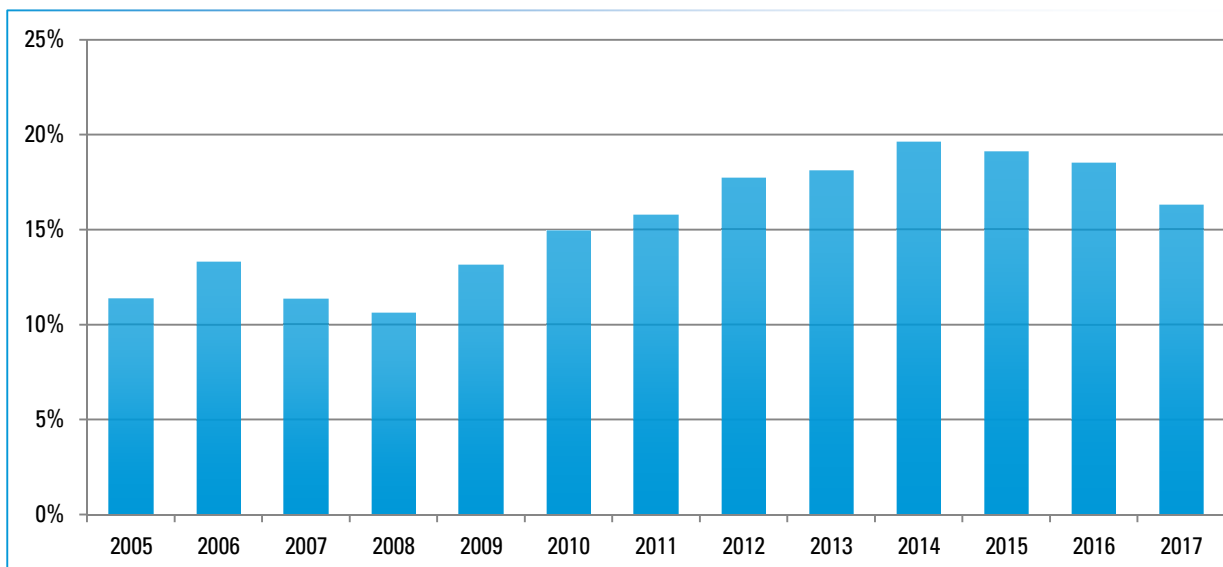


Bron: Bak, 2017;

2.3 Leegstand nog steeds boven gewenste frictieniveau

De afname van de totale kantorenvoorraad en de toename van de voorraad in gebruik vertaalt zich in een lagere leegstand (en aanbod). Vanaf 2014 zien we dat het leegstandspercentage daalt naar circa 16% in 2017. Daarmee ligt het leegstandspercentage op de kantorenmarkt in de provincie ook in 2017 nog steeds ver boven de gewenste frictieleegstand van 5%.

Figuur 3: ontwikkeling leegstandspercentage in provincie Utrecht, 2005-2017

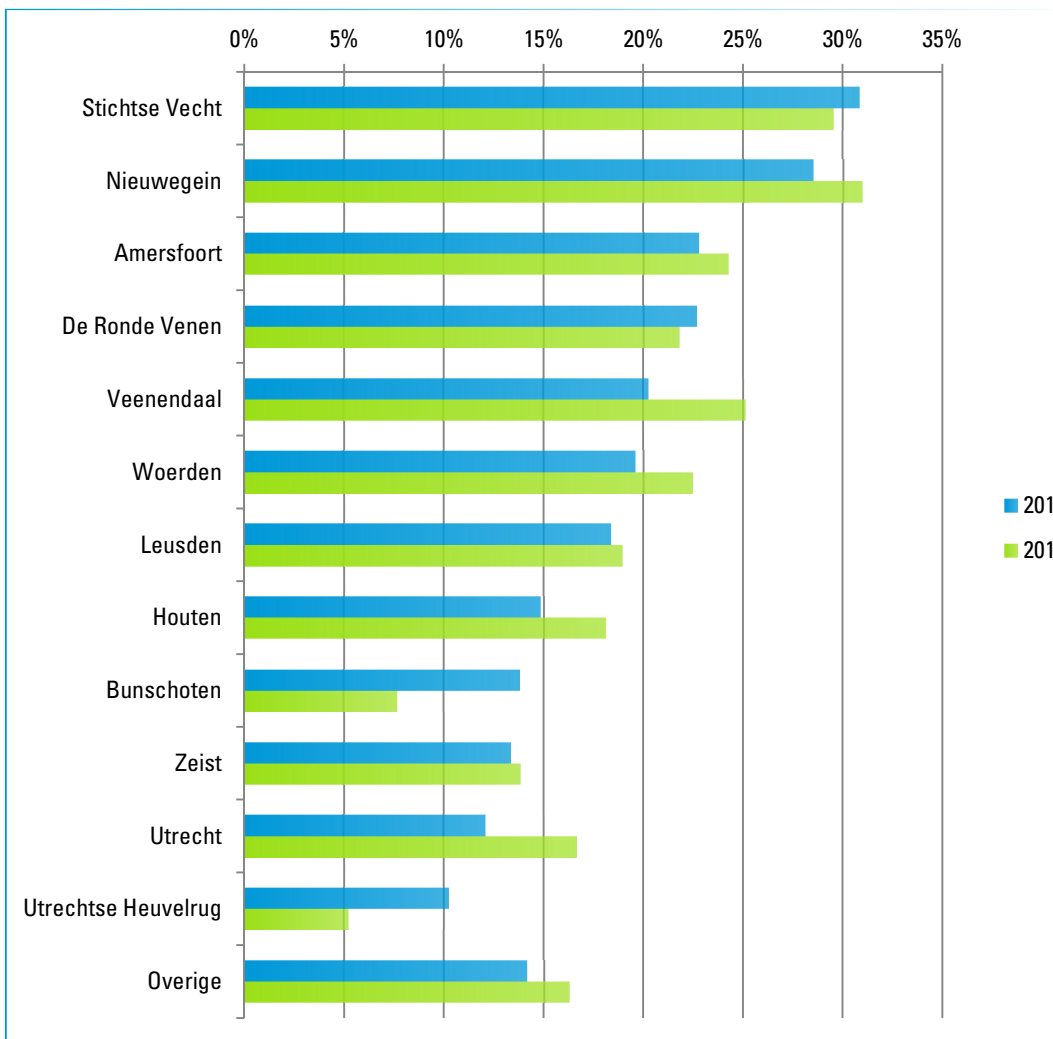


Bron: Bak, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2019

In figuur 4 is een overzicht gemaakt van de leegstand (%) per gemeente (met plancapaciteit) in 2014 en 2017. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat er nog steeds een groot aantal gemeenten is met een leegstandspercentage boven het provinciaal gemiddelde van 16%. In een aantal gemeenten is de

leegstand flink gedaald, zoals Veenendaal, Woerden en Houten. De leegstand in deze gemeenten is echter nog steeds gelijk aan of ligt boven het provinciaal gemiddelde (van 16%) en ook ver boven het gewenste frictieniveau van 5%. In de gemeente Utrecht is de leegstand in absolute aantallen het meest afgenomen: dit is ook de gemeente met de grootste kantorenvoorraad.

Figuur 4: leegstandspercentage naar gemeente in provincie Utrecht, 2014 en 2017

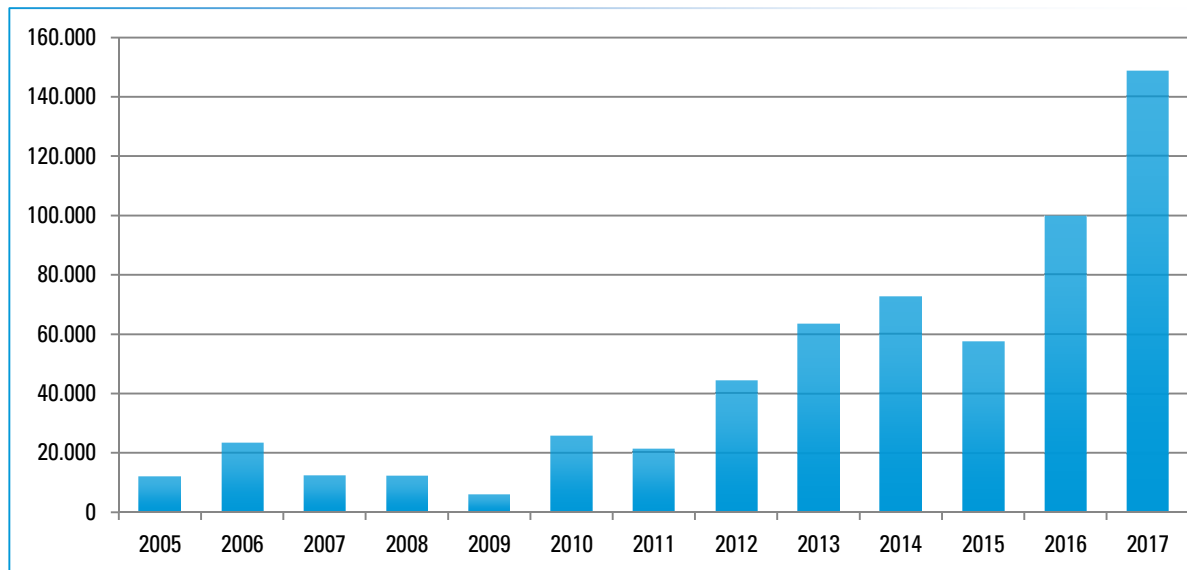


Bron: Bak, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

2.4 Onttrekkingen van kantoorruimte (transformatie/sloop) fors toegenomen

Vanaf 2014 is er in de provincie Utrecht meer dan 300.000 m² vvo kantoorruimte onttrokken. De afgelopen twee jaar (2016 en 2017) was het aantal vierkante meters dat werd onttrokken bovengemiddeld hoog. Het jaar 2017 was, met bijna 150.000 m² vvo, een recordjaar voor de provincie. Een groot deel van deze kantorenvoorraad werd getransformeerd naar wonen, waarbij waarschijnlijk slechts een deel van deze onttrekkingen heeft geleid tot planologische reductie van kantoren (wijziging/schrappen van plantitel voor kantoren door bestemmingsplanwijziging). Meer dan een derde van de onttrekkingen in de afgelopen drie jaar waren in de gemeente Utrecht. Ook Amersfoort (17%) en Nieuwegein (14%) hebben een aanzienlijk aandeel bij de onttrekkingen in de laatste drie jaar.

Figuur 5: onttrekkingen van kantoorruimte in provincie Utrecht, 2005-2017, in m² vvo

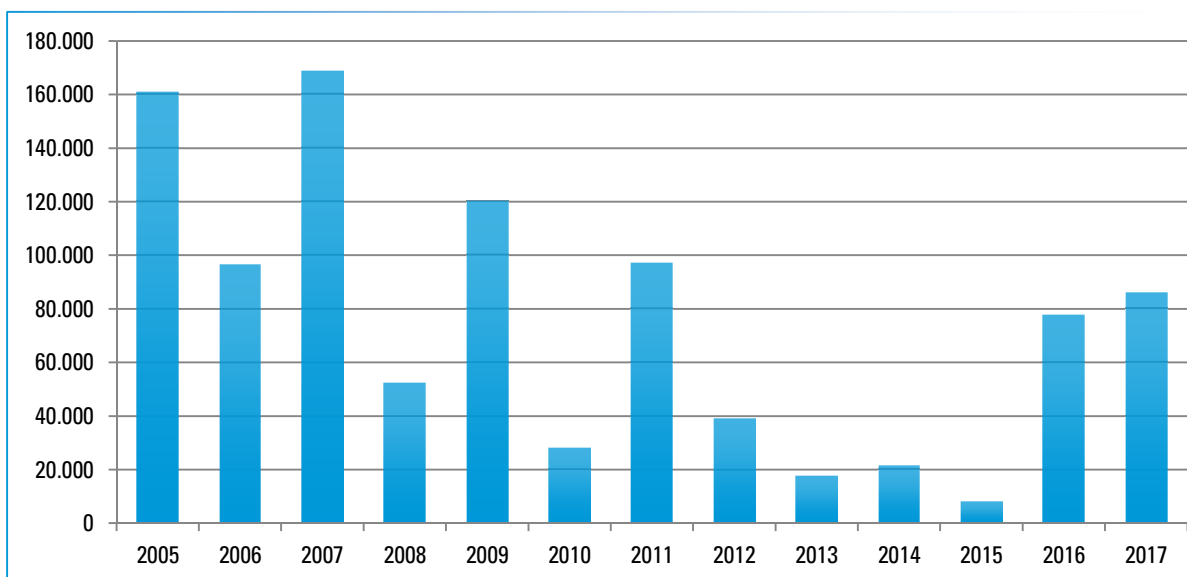


Bron: Bak, 2017

2.5 Opleveringen van kantoorruimte laatste drie jaar toegenomen: 90% in gemeente Utrecht

Ook de oplevering van (nieuwe) kantoorruimte is toegenomen: de oplevering was in 2016 en 2017 met in totaal meer dan 160.000 m² vvo hoger dan de oplevering in de vier jaar daarvoor. De gemeente Utrecht had met meer dan 90% van het opleveringsvolume van nieuwe kantoorruimte verreweg het grootste aandeel. Het gaat daarbij om onder meer het WTC Utrecht, City Gate Offices (Hoog Catherijne) en Rijkskantoor De Knoop. Dit tekent ook de toenemende tweekoppigheid van de kantorenmarkt: het herstel in de sterke, grotere kantoorsteden (zoals Utrecht) gaat aanzienlijk sneller dan in de omliggende gemeenten. Grootschalige nieuwbouw (maar ook transacties, zie 2.6) vindt dan ook vooral plaats op locaties met het meeste toekomstperspectief in de gemeente Utrecht. Hier neemt het aanbod ook het snelst af (zie ook 2.3).

Figuur 6: oplevering van kantoorruimte in provincie Utrecht, 2005-2017, in m² vvo



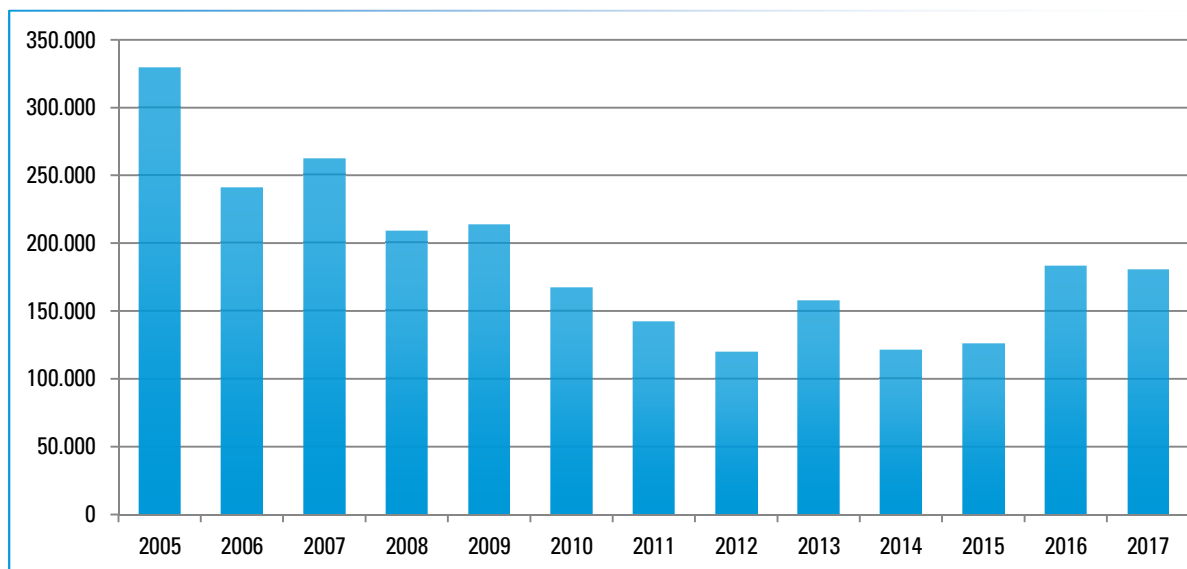
Bron: Bak, 2017

2.6 Opname neemt toe, maar nog niet op niveau van voor de economische crisis

Vanaf 2014 zien we een groei van de opname / het transactievolume van kantoorruimte in de provincie Utrecht. Voorgaande jaren was vooral een dalende lijn te zien van de opname, mede als gevolg van de economische crisis. In 2016 en 2017 lag de opname op circa 180.000 m² vvo per jaar, terwijl het opnameniveau in 2015 met iets meer dan 125.000 m² vvo grotendeels vergelijkbaar was met 2014. Ondanks de groei van de opname in deze periode van hoogconjunctuur in de laatste drie jaar, wordt het opnameniveau van voor de crisis niet gehaald.

De gemeente Utrecht heeft met circa 60% verreweg het grootste aandeel binnen de totale opname in de laatste drie jaar. Grote transacties in Utrecht waren bijvoorbeeld VodafoneZiggo (circa 16.000 m² vvo), Mediq (circa 13.000 m² vvo), FNV (circa 10.000 m² vvo) en Joulz (circa 10.000 m² vvo). Het marktaandeel van de gemeente Utrecht binnen de provincie laat daarmee een groei zien. Samen met de gemeente Amersfoort (tweede grootste kantorenstad in de provincie) heeft de gemeente Utrecht een aandeel van meer dan 70% in de totale opname in de laatste drie jaar.

Figuur 7: opname van kantoorruimte in provincie Utrecht, 2005-2017, in m² vvo



Bron: Bak, 2017;

2.7 Conclusies

- De kantorenmarkt van de provincie Utrecht laat vanaf 2014 een duidelijk herstel zien. De opname van kantoorruimte neemt toe en het aanbod/leegstand neemt af. Bij de afname van het aanbod speelt de sterke toename van het aantal onttrekkingen een belangrijke rol. De laatste twee jaar wordt er ook weer nieuwe kantoorruimte opgeleverd, vooral in de gemeente Utrecht.
- Hoewel het herstel van de kantorenmarkt is ingezet, is de leegstand van kantoorruimte in de provincie nog steeds hoog (16%) en ligt daarmee nog ver boven het gewenste frictieniveau van 5%.
- De markt is sterk tweekoppig: herstel van de kantorenmarkt vindt vooral plaats in de grotere kantoorsteden (Utrecht en in mindere mate Amersfoort). De gemeente Utrecht domineert in onttrekkingen, opleveringen en opname, maar ook in de afname van de leegstand (absoluut en relatief). In de overige kantoorgemeenten gaat het herstel aanzienlijk minder snel en is de leegstand van kantoorruimte soms zelfs toegenomen.

3 Vraagruiming kantoorruimte

Voor de analyses en prognoses in het Kantorenmarktonderzoek 2015 is gebruik gemaakt van een koppeling van de kantorendatabase van Bak (2014) en het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR). Op deze wijze is inzicht gekregen in het aantal werkzame personen (arbeidsplaatsen) in kantoorruimte. Voor deze monitor is begin 2018 opnieuw een koppeling gemaakt tussen beide databases: Bak 2017 en PAR 2017 (koppeling 2018). Door administratieve correcties en toevoegingen in BAK en PAR, maar ook door gebruik te maken van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn de cijfers verder verfijnd en verbeterd. Dit heeft geleid tot een betere koppeling. Het resulteert, in een aantal gevallen, in andere aantallen (vooral resulterend in een toename van het aantal kantoorbanen) dan in 2015 werden gebruikt. Daarom zijn in de figuren in dit hoofdstuk ter vergelijking ook (in stippellijnen) de aantallen uit 2015 opgenomen. De systematiek is onveranderd gebleven. In deze monitor laten we de uitkomsten en ontwikkelingen zien op basis van de koppeling uit 2018, waarbij we per indicator en figuur ook de oorspronkelijke data (uit het Kantorenmarktonderzoek 2015) weergeven (indicator met '2014' erachter in legenda).

3.1 Kantorenvorraad in gebruik iets onder groeisaldo maximale scenario

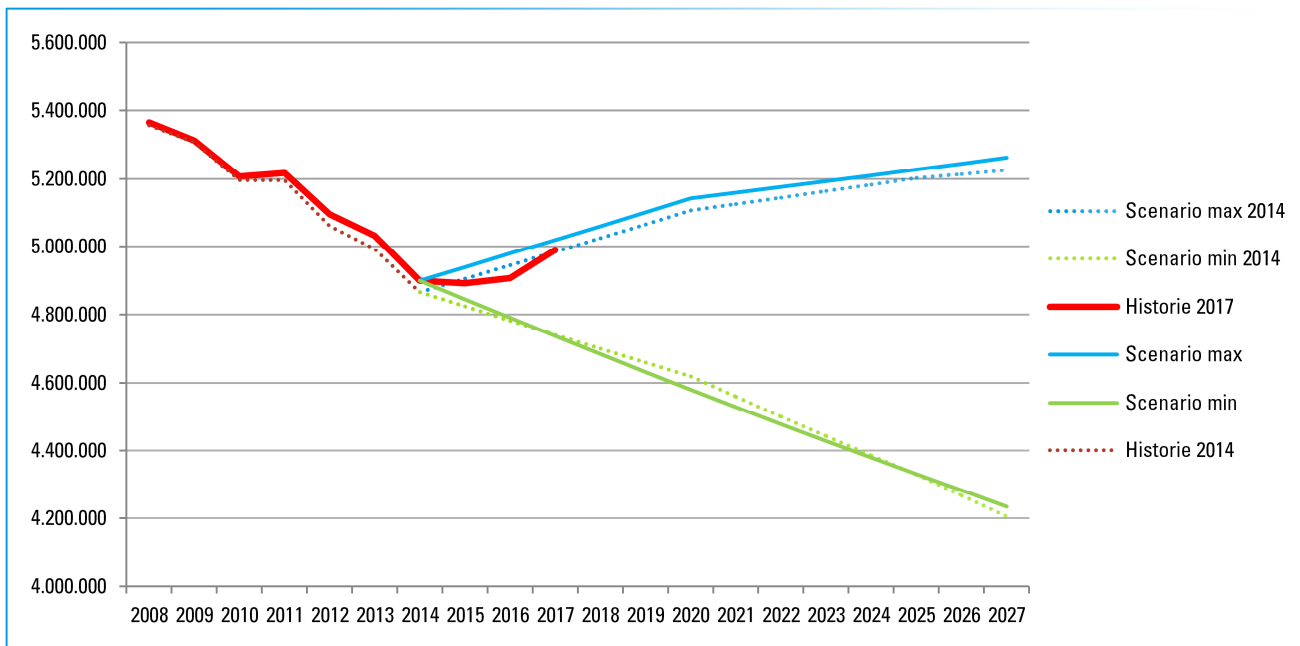
In figuur 9 is de historische ontwikkeling van de kantorenvorraad in gebruik afgezet tegen de prognose van de voorraad in gebruik (uitbreidingsvraag) in het minimale en maximale scenario in de provincie Utrecht. De som van het aantal kantoorbanen en het kantoorquotiënt (zie 3.2 t/m 3.4 voor ontwikkeling van de verschillende indicatoren) geeft inzicht in de beoogde kantorenvorraad in gebruik (zie ook figuur 8 hieronder).

Figuur 8: berekening uitbreidingsvraag kantoorruimte in provincie Utrecht

1. Totale werkgelegenheid provincie Utrecht in jaar t	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m ² vvo in jaar t	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t
2. Totale werkgelegenheid provincie Utrecht in jaar t+n	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t+n	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m ² vvo in jaar t+n	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t+n
						Uitbreidingsvraag (t+n) - t

De conclusie is dat de voorraad in gebruik vanaf 2014 met circa 0,6% per jaar is gestegen, nadat de voorraad in gebruik in voorgaande jaren vooral een daling heeft gekend. In het maximale scenario is gerekend met een stijging van circa 0,8% per jaar tot en met 2020 (en iets meer dan 0,3% voor de periode na 2020). Daaruit wordt ook geconcludeerd dat de huidige voorraad in gebruik nog onder de prognose op basis van het maximale scenario uitkomt. Dat de huidige voorraad in gebruik onder de prognose van maximale scenario ligt, komt vooral door de bovengemiddelde daling van het kantoorquotiënt (zie paragraaf 3.4), dat hier directe invloed op heeft.

Figuur 9: ontwikkeling en prognose kantorenvoorraad in gebruik in de provincie Utrecht,



Bron: PAR, 2014, 2017; Bak, 2014, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

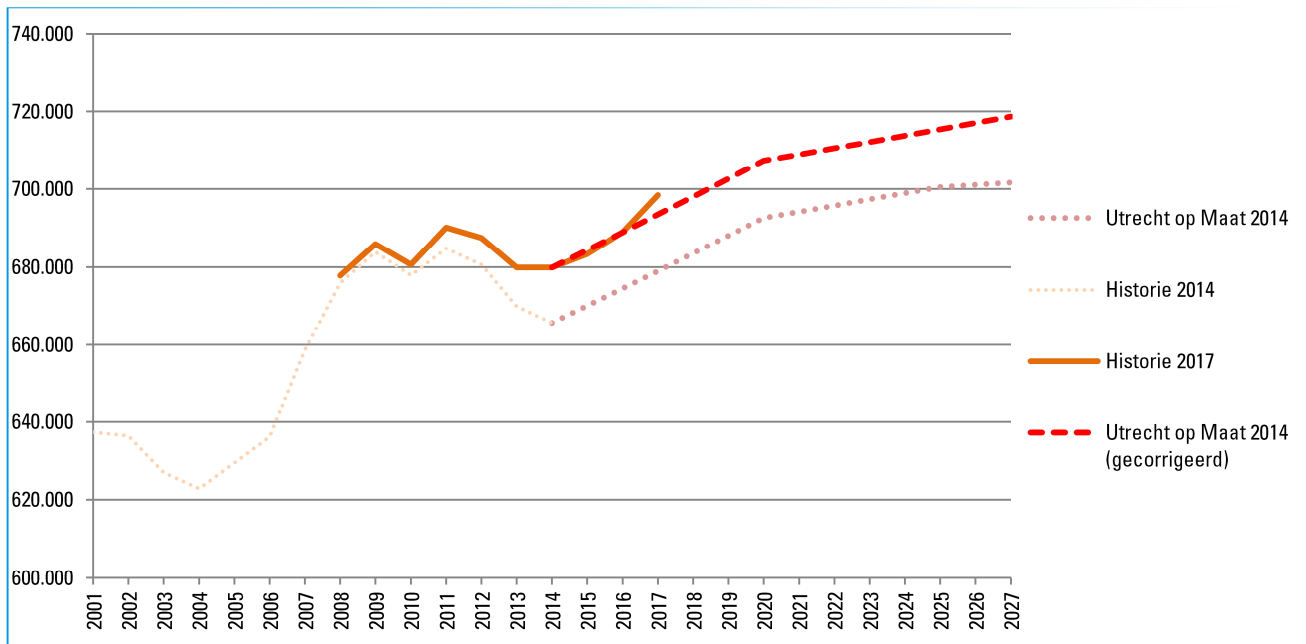
Raming / prognose geeft inzicht in gemiddeld ontwikkelsaldo van een indicator

Een raming/prognose van een indicator (zoals kantorenvoorraad in gebruik, werkgelegenheid, aandeel kantoorbanen, 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 prognose/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 prognose/raming kunnen liggen. Het is belangrijk om deze werkelijke ontwikkelingen per indicator goed te monitoren en in beeld te brengen.

3.2 Sterk bovengemiddelde groei van totaal aantal banen in laatste drie jaar

De laatste drie jaar is het aantal banen in de provincie Utrecht bovengemiddeld gestegen (zie figuur 10). Vanaf 2014 zien we een jaarlijkse groei van het aantal banen met gemiddeld circa 0,9%. Daarmee ligt de groei in de laatste drie jaar boven het gecorrigeerde 'Utrecht op Maat 2014-scenario', dat uitgaat van een jaarlijkse groei van iets meer dan 0,4% per jaar. Het groeisaldo uit het 'Utrecht op Maat' scenario vormt de basis voor het Kantorenmarktonderzoek 2015.

Figuur 10: prognose en historische werkgelegenheidsontwikkeling in de provincie Utrecht



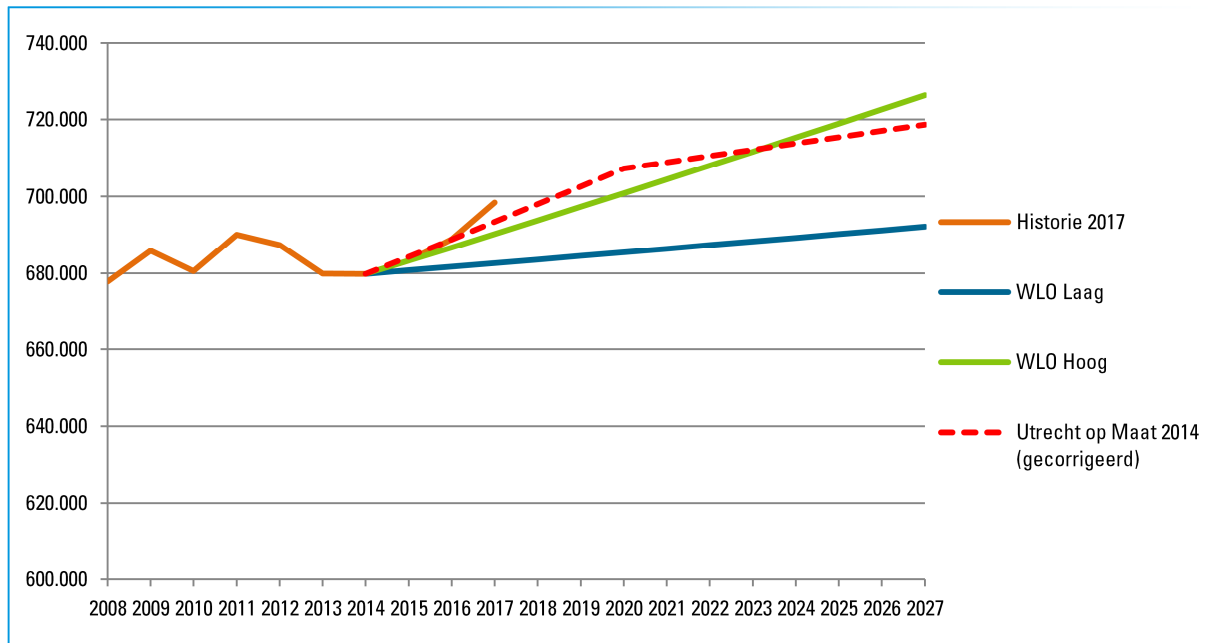
Bron: CPB, 2005; PBL, CBS, 2013; EIB, 2012; PAR, 2014, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

In figuur 11 zijn ter vergelijking ook de meest actuele WLO scenario's² (Hoog en Laag) voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid van de provincie Utrecht toegevoegd. Deze WLO scenario's waren nog niet beschikbaar bij het opstellen van het Kantorenmarktonderzoek 2015, waardoor gekozen is voor het opstellen van een eigen werkgelegenheidsprognose, het 'Utrecht op Maat' scenario. Het WLO Hoog scenario gaat uit van een jaarlijkse groei van het aantal banen van 0,5% per jaar en ligt daarmee iets boven het 'Utrecht op Maat' scenario. De jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in de provincie Utrecht in de laatste tien jaar bedroeg iets meer dan 0,3% per jaar.

Uit het feit dat de groeiverwachting op basis van het 'Utrecht op Maat' scenario slechts iets onder het WLO Hoog scenario ligt en boven de baanontwikkeling in de laatste tien jaar, wordt de conclusie getrokken dat, ondanks de huidige hoogconjunctuur, het 'Utrecht op Maat' scenario als lange termijn prognose realistisch lijkt.

² De studie 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', kortweg WLO, is de basis voor veel beleidsbeslissingen op het gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland. De WLO is opgesteld door het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Voor de WLO hebben onderzoekers van beide planbureaus trends en toekomstige onzekerheden verkend die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving.

Figuur 11: prognose en historische werkgelegenheidsontwikkeling in de provincie Utrecht in vergelijking tot WLO-scenario's



Bron: CPB, 2005; PBL, CBS, 2013; EIB, 2012; PAR, 2014, 2017; PBL/CPB WLO-scenario's 2015; Bewerking: Stec Groep, 2018

3.3 Ontwikkeling aandeel kantoorbanen in lijn met maximale groeisaldo

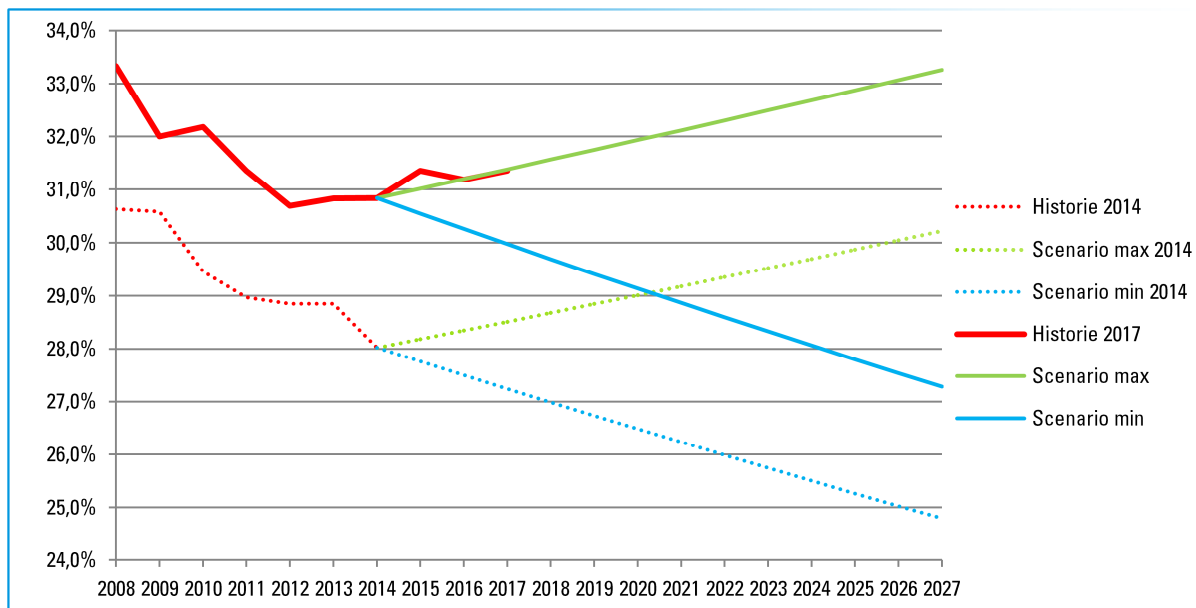
In 2017 zijn kantoorbanen goed voor circa 31,4% van de totale werkgelegenheid in de provincie. Het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (kantoorbanen) is daarmee vanaf 2014 gestegen met circa 0,6% per jaar. Dit is gelijk aan het maximale scenario voor ontwikkeling van het aandeel kantoorbanen³ uit het Kantorenmarktonderzoek 2015, waarbij ook wordt uitgegaan van een groei van circa 0,6%. Het aantal kantoorbanen groeit in de provincie relatief sneller dan de totale werkgelegenheid. Ook hier is het herstel van de kantorenmarkt terug te zien.

Het is met het oog op het provinciale beleid gewenst om te blijven analyseren hoe het aantal (en aandeel) kantoorbanen in de provincie zich op lange termijn ontwikkelt. In de huidige hoogconjunctuur is het, na de economische crisis, conform de verwachting dat het aantal kantoorbanen groeit. Organisaties groeien en hebben behoefte aan (en ruimte voor) meer werknemers. De vraag is of dit een langjarige ontwikkeling is of dat we op (middel)lange termijn ook zullen zien dat het aantal kantoorbanen (opnieuw) stabiliseert of zelfs (licht) afneemt. Zo zien we bijvoorbeeld landelijk dat het aantal kantoorbanen bij banken en in de verzekeringsbranche de laatste jaren afneemt.

Geconcludeerd wordt dat het maximale scenario van het aandeel kantoorbanen weliswaar goed past bij de huidige hoogconjunctuur, maar dat naar verwachting de sterke (jaarlijkse) groei van het aandeel op termijn zal afnemen en daarmee past binnen de bandbreedte uit de vraagraming.

³ Let op: ontwikkeling van het aandeel kantoorbanen geeft inzicht in het relatieve aandeel van de kantoorbanen binnen de totale werkgelegenheid. De totale werkgelegenheid (waar kantoorbanen een onderdeel van zijn) wordt geraamd met behulp van het Utrecht op Maat scenario, zie vorige paragraaf.

Figuur 12: prognose en historische ontwikkeling aandeel kantoorbanen in de provincie Utrecht

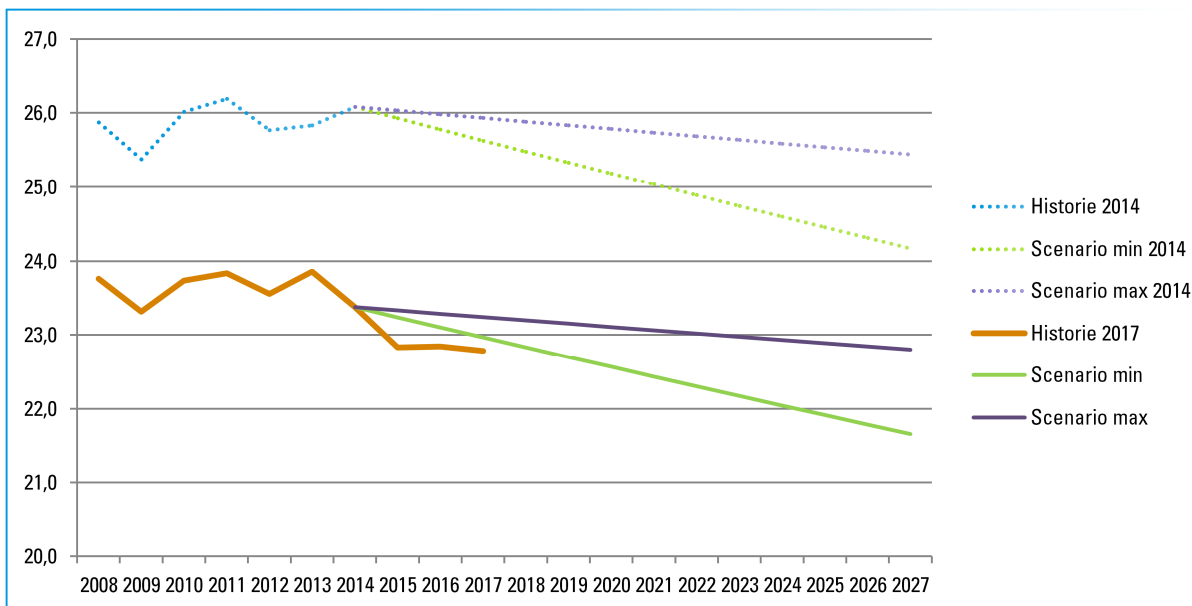


Bron: PAR, 2014, 2017; Bak, 2014, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

3.4 Kantoorquotiënt sneller gedaald dan voorzien, maar laatste jaren stabiel

Het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon (kantoorquotiënt) is vanaf 2014 jaarlijks met 0,8% gedaald. Daarmee ligt de daling van het kantoorquotiënt nog onder het minimale scenario uit het Kantorenmarktonderzoek 2015, waarin werd uitgegaan van een jaarlijkse daling van 0,6%. De laatste twee jaar (2016 en 2017) laten zien dat het quotiënt stabiel is (circa 22,8 m² vvo per werkzame persoon), de sterkste daling was zichtbaar tussen 2013 en 2015. Daling van het kantoorquotiënt hangt deels samen met de snelle groei van het aantal kantoorbanen vanaf tussen 2013 en 2015. Organisaties nemen meer personeel aan, maar beschikken nog grotendeels over dezelfde kantoorruimte en vloeroppervlak, waar vaak nog ruimte is door onderbezetting uit het verleden (economische crisis). Hierdoor neemt het aantal werknemers toe, maar het aantal kantoorruimtes niet direct).

Figuur 13: ontwikkeling van het kantoorquotiënt in de provincie Utrecht



Bron: PAR, 2014, 2017; Bak, 2014, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Er wordt veel gesproken en geschreven over daling van het kantoorquotiënt, mede als gevolg van Het Nieuwe Werken. Op gebouwniveau en locatieniveau kan dit leiden tot een snelle daling van dat quotiënt, maar op provinciaal niveau zien we dit in de cijfers, wanneer we langjarig terugkijken, (nog) niet terug. De bandbreedte tussen het minimale en het maximale scenario (uitgaande van een jaarlijkse daling van het quotiënt van 0,2 tot 0,6%) is daarmee nog steeds passend voor de prognose van de vraagraming. Een snellere daling van het quotiënt zorgt voor een daling van de beoogde uitbreidingsvraag en daarmee minder vraag.

3.5 Jaarlijks vervanging van kantoorruimte laatste drie jaar (slechts) iets boven maximale scenario

Naast uitbreidingsvraag (berekening van de ontwikkeling in de kantorenvorraad in gebruik) wordt bij de berekening van de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht ook de jaarlijkse vervanging van kantoorruimte betrokken. Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren om verschillende redenen, anders dan capaciteitsgebrek/overschot, niet meer voldoen aan de eisen.

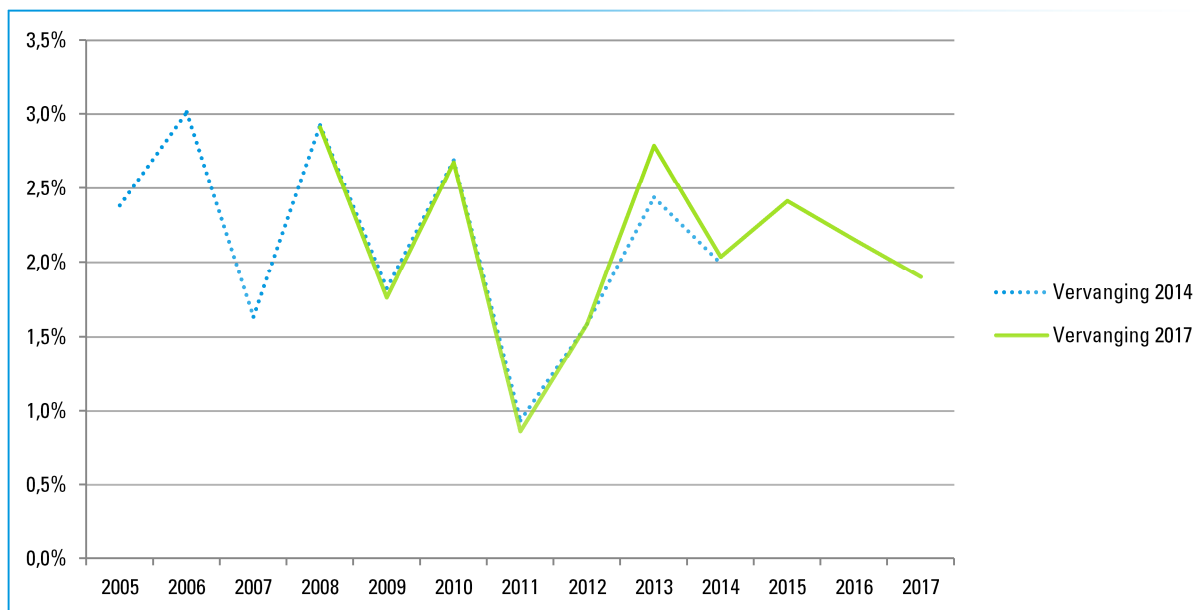
De jaarlijkse vervanging is berekend op basis van de totale opname, ontwikkeling van de leegstand, onttrekkingen (sloop/ transformatie) en de uitbreidingsvraag (zie figuur 14).

Figuur 14: berekening jaarlijkse vervanging van kantoorruimte in provincie Utrecht

$$\text{Totale opname van kantoorruimte in jaar t} - \text{Groei van de leegstand in jaar t en onttrekkingen} = \text{Uitbreidingsvraag in jaar t} + \text{Vervanging in jaar t}$$

In figuur 15 hieronder is het jaarlijks aandeel ‘vervanging’ berekend binnen de totale kantorenvorraad in gebruik. In het Kantorenmarktonderzoek 2015 is een maximaal scenario van jaarlijks 2,1% van de totale voorraad in gebruik en een minimaal scenario van 1,5% gehanteerd.

Figuur 15: aandeel van vervanging van totale kantorenvorraad in gebruik



Bron: Bak, 2014, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Bij een analyse van de periode vanaf 2014, wordt geconcludeerd dat de vervanging gemiddeld circa 2,2% per jaar bedroeg in de laatste drie jaar. Daarmee ligt de jaarlijkse vervanging de laatste drie jaar iets boven het maximale scenario. Wanneer het verloop van de jaarlijkse vervanging wordt geanalyseerd, zien we dat deze sterk fluctueert en zich verhoudt tussen circa 3,0 en 1,0%. Dat de gemiddelde vervanging in de laatste drie jaar slechts 0,1% boven de gemiddelde jaarlijkse vervanging in de maximale prognose ligt, is een

bevestiging van het maximale scenario voor de lange termijn. Dit blijkt ook wanneer de gemiddelde vervanging in de periode 2008 tot en met 2017 wordt geanalyseerd: gemiddeld bedraagt de jaarlijkse vervanging van de totale voorraad in gebruik 2,1% in de laatste tien jaar. Daarmee is de vervanging in de laatste tien jaar (nog steeds) in lijn met het maximale scenario in het Kantorenmarktonderzoek 2015.

3.6 Conclusies

- De groei van de totale werkgelegenheid in de provincie Utrecht is de laatste drie jaar bovengemiddeld hoog en ligt boven het 'Utrecht op Maat' scenario dat wordt gehanteerd in de vraagraming. De huidige hoogconjunctuur is op dit moment geen reden om af te wijken van het gehanteerde scenario, zo blijkt ook uit de vergelijking met de meest actuele WLO scenario's en de historische ontwikkeling van de werkgelegenheid.
- Het aandeel kantoorbanen (aandeel van de kantoorbanen binnen de totale werkgelegenheid) is gegroeid in lijn met het maximale scenario. Het aantal kantoorbanen is sterk gegroeid sinds de economische crisis, dit vertaalt zich in groei van het aandeel. Voor de lange termijn lijkt de bandbreedte voor het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid uit de vraagraming passend.
- Het kantoorquotiënt is de afgelopen drie jaar bovengemiddeld gedaald, sterker dan op basis van de scenario's in de vraagraming werd verwacht. De daling vond met name plaats in de periode 2013 tot en met 2015, de laatste twee jaar waren redelijk stabiel. Een langjarige bovengemiddelde daling van het kantoorquotiënt zorgt voor afname van de uitbreidingsvraag. Dit betekent dat, zelfs wanneer het kantoorquotiënt sneller daalt dan verwacht, dit geen invloed heeft op de maximale vraagraming (immers, een snellere daling van het kantoorquotiënt zorgt voor afnemende uitbreidingsvraag).
- Mede als gevolg van de bovengemiddelde daling van het kantoorquotiënt zien we dat de kantorenvoorraad in gebruik in 2017 iets onder de voorraad in gebruik in het maximale scenario uit de vraagraming ligt.
- De vervanging van kantoorruimte, een belangrijke pijler onder de totale vraag naar kantoorruimte, ligt de laatste drie jaar met 2,2% een tiende procentpunt boven het maximale scenario. Wanneer de gemiddelde jaarlijkse vervanging (%) van de totale voorraad in gebruik in de laatste tien jaar wordt berekend (gelijk aan de methodiek uit 2015) is de conclusie dat de gemiddelde vervanging 2,1% bedraagt, wat volledig in lijn is met het maximale scenario. Er is dan ook geen reden om de bandbreedte van 1,5 tot 2,1% uit de vraagraming aan te passen.

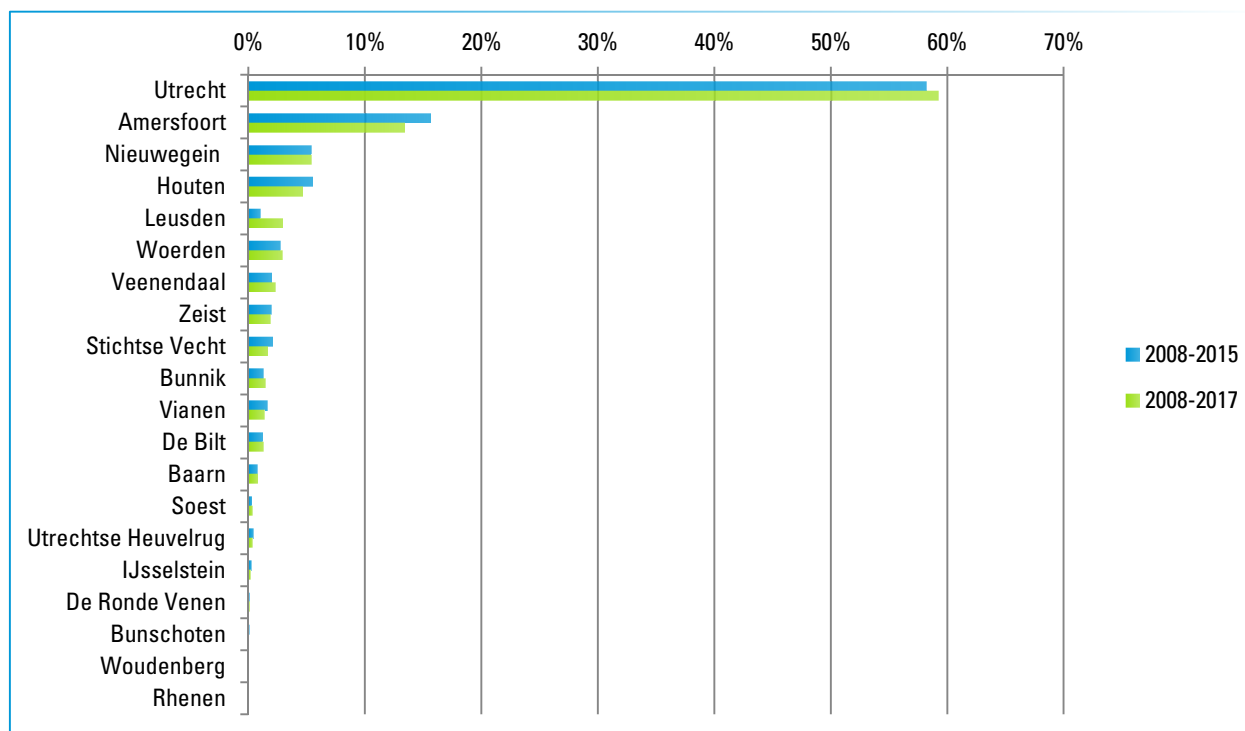
4 Behoefte aan kantoorruimte per locatie

4.1 Marktaandeel per gemeente grotendeels gelijk gebleven

Om te bepalen hoe de toekomstige vraag naar kantoorruimte aansluit bij het beschikbare aanbod en de plancapaciteit op bestaande (plan)locaties, is in de behoefte-raming uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 eerst het marktaandeel van een gemeente (met plancapaciteit voor kantoorruimte) binnen de provincie berekend. Op basis van dit marktaandeel is de totale vraag naar kantoorruimte per gemeente berekend. Om het marktaandeel per gemeente te bepalen, is uitgegaan van de inkomende verhuisbewegingen (gekoppeld aan het aantal werkzame personen).

In figuur 16 hieronder is voor de gemeenten in de provincie Utrecht opnieuw het marktaandeel berekend op basis van de verhuisbewegingen. Daarbij is het marktaandeel dat gehanteerd is in het Kantorenmarktonderzoek 2015, vergeleken met het marktaandeel gebaseerd op de verhuisbewegingen in de laatste tien jaar (2008 t/m 2017).

Figuur 16: marktaandeel per gemeente binnen totale provinciale kantorenmarkt op basis van inkomende verhuisbewegingen (in aantal werkzame personen)



Bron: PAR, 2014, 2017; Bak, 2014, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

	Marktaandeel ⁴ (2008-2014)	Marktaandeel (2008-2017)
Amersfoort	15,6%	13,4%
Bunschoten	0,0%	0,0%
De Ronde Venen	0,1%	0,1%
Houten	5,5%	4,6%
Leusden	1,0%	2,9%
Nieuwegein	5,3%	5,4%
Stichtse Vecht	2,0%	1,6%
Utrecht	58,2%	59,2%
Utrechtse Heuvelrug	0,4%	0,3%
Veenendaal	1,9%	2,3%
Woerden	2,7%	2,9%
Zeist	2,0%	1,9%

Het marktaandeel voor de gemeenten verandert, wanneer ook de verhuisbewegingen in 2015, 2016 en 2017 worden meegerekend, slechts beperkt, zo blijkt uit figuur 16 en de bijbehorende tabel. Het marktaandeel van de gemeente Leusden⁵ (+2%) en gemeente Utrecht (+1%) stijgt een procent of meer. In de gemeente Amersfoort neemt het marktaandeel met meer dan 2 procent af. In de overige gemeenten zien we of een gelijkblijvend marktaandeel of een lichte daling of stijging met minder dan een procent.

4.2 Marktaandeel per locatie(type) ook grotendeels gelijk

Om het marktaandeel van het betreffende locatietype in een gemeente met plancapaciteit te bepalen, is in de behoeftebepaling uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 gekeken naar zowel de verhuisbewegingen van kantoorgebruikers (gekoppeld aan het aantal arbeidsplaatsen) als de gemiddelde opname binnen het locatietype. In tabel 1 is het in de behoeftebepaling gehanteerde marktaandeel vergeleken met het actuele marktaandeel per locatietype, gebaseerd op de verhuisbewegingen en transacties tot en met 2017.

Tabel 1: ontwikkeling van marktaandeel locatietype binnen gemeente, afgerond op 5%

Gemeente	Locatie	Marktaandeel 2015	Marktaandeel 2017
Amersfoort	Stationsgebied	40%	40%
Amersfoort	Podium en Laak 3	35%	35%
Zeist en Utrechtse Heuvelrug	Stationsgebied Driebergen-Zeist	40%	40%
Zeist	Huis ter Heide	15%	15%
Houten	Houten Centrum	5%	5%
Houten	Loerik VI / De Koppeling en Hofstad IV b	40%	40%
Leusden	Buitenplaats, De Plantage en Princenhof	90%	90%
Nieuwegein	Binnenstad	35%	25%
Nieuwegein	Merwestein en Rijnhuizen	45%	45%
Stichtse Vecht	Planetenbaan	50%	50%
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	30%	30%
Utrecht	Leidsche Rijn, Papendorp en Strijkviertel	45%	45%
Utrecht	Stationsgebied	20%	25%
Veenendaal	De Batterijen en Faktorijs / De Vendel	80%	80%
Woerden	Snellerpoort	40%	40%
Bunschoten	Haarbrug-Zuid	100%	100%
De Ronde Venen	Bedrijventerrein Mijdrecht en Marickenland	65%	65%

Bron: PAR, 2014, 2017; Bak, 2014, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

⁴ Marktaandeel zoals gehanteerd in rapportage 'Behoeftte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027, december 2015'

⁵ De stijging van het marktaandeel van de gemeente Leusden wordt bijna volledig veroorzaakt door de (tijdelijke) verhuizing van Achmea, vanuit het Stationsgebied in Amersfoort naar een kantoor aan de Storkstraat in Leusden, dat eigendom is van Achmea. De komende jaren (2018/20) zal Achmea de activiteiten in Leusden beëindigen en worden kantoren gesloten. Medewerkers van Achmea in Leusden verhuizen dan naar (bestaande) locaties in Apeldoorn, Leiden en Zeist. Exclusief de (tijdelijke) verhuizing naar Leusden, is het huidige marktaandeel van de gemeente gelijk aan het marktaandeel dat berekend is in het Kantorenmarktonderzoek 2015

Uit tabel 2 volgt dat alleen de locaties Stationsgebied Utrecht (+5%) en Binnenstad Nieuwegein (-10%) een gewijzigd marktaandeel hebben, wanneer ook de verhuisbewegingen en transacties in de laatste drie jaar worden meegerekend bij bepalen van het marktaandeel. Het marktaandeel van de overige locaties/locatietypen wijzigt niet zodanig, dat het op vijftallen afgeronde marktaandeel⁶ moet worden aangepast.

4.3 Maximale scenario van behoefteraming voor verreweg merendeel planlocaties nog steeds voldoende

In tabel 2 is de maximale behoefte uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 (periode 2015 t/m 2027) vergeleken met de maximale behoefte op basis van een actuele berekening met de huidige parameters voor marktaandeel gemeente, locatietype en het huidige aanbod (exclusief een gewenste frictieeegstand van 5%) (zie ook figuur 17). Hierbij is uitgegaan van de periode 2017 t/m 2027.

Figuur 17: berekening behoefte aan toe te voegen kantooruimte binnen locatietype per gemeente

Totale vraag naar kantooruimte in locatietype b in gemeente a - Beschikbaar aanbod van kantooruimte in locatietype b minus 5% gewenste frictieeegstand = Behoefte aan toe te voegen kantooruimte in locatietype b in gemeente a

Tabel 2: Ontwikkeling van behoefte aan kantooruimte per locatie t/m 2027 (*1.000 m² bvo)

Gemeente	Locatie	Monitor 2018 (2017 t/m 2027)	Behoefte Kantorenmarkt- onderzoek 2015 (2015 t/m 2027)
Amersfoort	Stationsgebied	53	57
Amersfoort	Podium en Laak 3	20	52
Bunschoten	Haarbrug-Zuid	-2	1
De Ronde Venen	Bedrijventerrein Mijdrecht en Marickenland	-7	-7
Houten	Centrum	4	4
Houten	Loerik VI / De Koppeling en Hofstad IV b	34	46
Leusden	Buitenplaats, De Plantage en Princenhof	21 ⁷	-4
Nieuwegein	Binnenstad	9	21
Nieuwegein	Merwestein en Rijnhuizen	-11	-25
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	12	13
Stichtse Vecht	Planetenbaan	-12	-4
Utrecht	Stationsgebied	237	237
Utrecht	Leidsche Rijn, Papendorp en Strijkviertel	348	344
Veenendaal	De Batterijen en Faktorijs / De Vendel	11	12
Woerden	Snellerpoort	8	3
Zeist	Huis ter Heide	0	1
Zeist / Utrechtse Heuvelrug	Stationsgebied	11	19

Bron: Stec Groep, 2018

Het valt op dat voor drie gemeenten, op basis van het maximale scenario, de behoefte hoger wordt geraamd dan in 2015 is gedaan. Het gaat daarbij om de locaties Buitenplaats, De Plantage en Princenhof (Leusden), Leidsche Rijn, Papendorp en Strijkviertel (Utrecht) en Snellerpoort (Woerden). In Leusden heeft dit een directe relatie met het toegenomen marktaandeel van de gemeente (met circa 2%). In de gemeente Utrecht is dit ook toegenomen (met 1%), maar zien we ook dat het aanbod op snelweg/ov-knooppuntlocaties fors (met iets meer dan 65.000 m² vvo) is afgenomen (zie ook bijlage, tabel A). Op de

⁶ Ook in de behoefteraming uit 2015 is het marktaandeel per locatietype afgerond op vijftallen, daarmee zijn we consistent aan de systematiek uit de behoefteraming.

⁷ Uitgaande van toegenomen marktaandeel van gemeente Leusden als gevolg van tijdelijke verhuizing van Achmea.

locatie Snellerpoort (Woerden) is het aanbod met circa 6.000 m² afgenomen (zie ook bijlage, tabel A), dit heeft directe invloed op de behoefte aan de locatie. Ook op de locatie Merwestein en Rijnhuizen (Nieuwegein) is de behoefte (maximaal scenario) toegenomen, maar nog steeds negatief. Op de overige planlocaties is de behoefte zoals berekend in het Kantorenmarktonderzoek 2015 (meer dan) voldoende om in de huidige vraag tot en met 2027 te kunnen voorzien (zie ook bijlage, tabel B voor berekening per locatie).

4.4 Conclusies

- In vergelijking tot het Kantorenmarktonderzoek 2015 is het marktaandeel per gemeente grotendeels gelijk gebleven: ook wanneer de verhuisbewegingen uit de laatste drie jaar (2015, 2016 en 2017) worden meegerekend, zien we op niveau van de gemeente slechts beperkte verschillen. In de gemeente Leusden (+2%, als gevolg van een tijdelijke huisvestingsoplossing van Achmea die geen structureel karakter heeft, en de gemeente Utrecht (+1%) groeit het marktaandeel met één procent of meer. In de overige gemeenten neemt het marktaandeel af of wijzigt met minder dan een procent.
- Het marktaandeel per locatie(type) op basis van de meest actuele verhuisbewegingen en transacties (opname) wijzigt ook slechts beperkt. Alleen voor de locaties Stationsgebied Utrecht en Binnenstad Nieuwegein is het marktaandeel gewijzigd (gebaseerd op de tienjaarsperiode 2008 t/m 2017). Voor de overige planlocaties voldoet het huidig marktaandeel, gebaseerd op een afronding op vijftalprocenten.
- Wanneer op basis van de meest actuele marktaandelen (voor gemeente en locatietypen) en het actuele aanbod (peildatum 2017, exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%) de actuele behoefte wordt berekend, valt op dat voor drie locaties de actuele behoefte t/m 2027 in het maximale scenario hoger uitvalt dan in het Kantorenmarktonderzoek 2015. Het gaat om de planlocaties in Leusden en Woerden en (in beperkte mate) de locatie Papendorp/Leidsche Rijn Centrum/Strijkviertel in Utrecht.

Bijlage

Tabel A: Ontwikkeling voorraad en aanbod per locatie(type) in 2014 en 2017 (in m² vvo)

Gemeente	Locatie	Voorraad locatietype (2017)	Aanbod Locatietype (excl 5% frictie)	Voorraad locatietype (2014)	Aanbod locatietype (excl 5% frictie)
		Monitor 2017		Behoefteraming 2015	
Amersfoort	Stationsgebied	205.915	33.874	217.830	60.399
Amersfoort	Podium en Laak 3	243.045	52.108	243.090	50.931
Bunschoten	Haarbrug-Zuid	22.675	1.996	19.240	263
De Ronde Venen	BT Mijdrecht en Marickeland	32.810	7.075	32.480	6.661
Houten	Centrum	19.055	272	4.920	1.269
Houten	Loerik VI / De Koppeling en Hofstad IV b	54.405	0	54.405	0
Leusden	Buitenplaats, De Plantage en Princenhof	134.125	21.234	125.190	19.056
Nieuwegein	Binnenstad	73.255	11.922	83.340	14.818
Nieuwegein	Merwestein en Rijnhuizen	202.595	45.635	230.055	62.842
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	22.095	2.160	23.085	0
Stichtse Vecht	Planetenbaan	42.820	17.799	63.185	21.056
Utrecht	Stationsgebied	582.405	17.075	528.055	1.742
Utrecht	Leidsche Rijn, Papendorp en Strijkviertel	762.135	97.673	775.830	164.244
Veenendaal	De Batterijen en Faktorij / De Vendel	96.555	17.362	93.280	16.756
Woerden	Snellerpoort	102.270	10.302	105.170	16.157
Zeist	Huis ter Heide	37.950	5.155	24.440	5.355
Zeist / Utrechtse Heuvelrug	Stationsgebied	18.655	2.332	24.180	791

Bron: Bak, 2014; 2017; Bewerking: Stec Groep, 2018

Tabel B: Ontwikkeling van behoefte aan kantoorruimte per locatie t/m 2027 (*1.000 m² bvo)

Gemeente	Locatie	Actuele behoefte 2017 t/m 2027	Bestaande Behoefte 2015 t/m 2027
Amersfoort	Stationsgebied	53	57
Amersfoort	Podium en Laak 3	20	52
	Laak 3	0	0
Bunschoten	Haarbrug-Zuid	-2	1
De Ronde Venen	Bedrijventerrein Mijdrecht	-7	-7
	Marickeland		
Houten	Centrum	4	4
Houten	Loerik VI / De Koppeling	34	46
	Hofstad IV b	0	0
Leusden	Princenhof	21	-4
	Buitenplaats	0	
	De Plantage		
Nieuwegein	Binnenstad	9	21
Nieuwegein	Merwestein	-11	-25
	Rijnhuizen		
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	12	13
Stichtse Vecht	Planetenbaan	-12	-4
Utrecht	Stationsgebied	237	237
Utrecht	Leidsche Rijn	209	207
	Papendorp	139	138
	Strijkviertel	0	0
Veenendaal	De Batterijen	7	7
	Faktorij / De Vendel	4	5
Woerden	Snellerpoort	8	3
Zeist	Huis ter Heide	0	1
Zeist / Utrechtse Heuvelrug	Stationsgebied	11	19

Bron: Stec Groep, 2018

Verdeling van behoefte per locatietype naar locatie (niet overal van toepassing)

Wanneer meerdere locaties per gemeente met plancapaciteit behoren tot een vergelijkbaar locatietype, wordt de vraag verdeeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van de systematiek en verdeling op basis van de behoefteraming uit 2015. Daarbij zijn het marktaandeel van de betreffende locatie binnen het locatietype in de gemeente en de score in de Economische Effect Rapportages (zoals OV-bereikbaarheid, ligging nabij de snelweg en ruimtelijke kwaliteit) gehanteerd. Bij een vergelijkbaar marktaandeel en kwaliteit van de locaties behorend tot hetzelfde type, speelt tot slot een rol dat het vanuit markttechnisch oogpunt de voorkeur heeft bestaande kantoorlocaties af te maken boven nieuwe kantoorontwikkelingen op greenfield locaties. Door een bestaande locatie af te maken kan op de gewenste locatie voldoende massa van kantoorgebruik worden gecreëerd en is er voldoende bestaansrecht voor voorzieningen op deze locatie (zoals horeca, winkels, (hoogwaardig) openbaar vervoer) en een aantrekkelijke omgeving. Het bijkomend voordeel van een locatie die zich al bewezen heeft, is ook het feit dat er al gebruikers aanwezig zijn. Dit heeft vaak een aantrekkende werking op nieuwe kantoorgebruikers.

Figuur 18: berekening verdeling van behoefte per locatietype naar locatie

$$\begin{array}{l}
 \text{Behoefte aan toe te} \\
 \text{voegen kantoorruimte} \\
 \text{in locatie b in} \\
 \text{gemeente a}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{Marktaandeel (\%)} \text{ van planlocatie y binnen alle locatietypen} \\
 \text{b in gemeente a, op basis van:} \\
 \bullet \text{ Aandeel van planlocatie binnen opname en} \\
 \text{verhuisbewegingen} \\
 \bullet \text{ Score in de Economische Effect Rapportage} \\
 \bullet \text{ Aanwezigheid van bestaande voorraad aan} \\
 \text{kantoorruimte op locatie (heeft voorkeur boven} \\
 \text{ontwikkeling van een greenfield).}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{Behoefte aan toe te} \\
 \text{voegen kantoorruimte op} \\
 \text{planlocatie y}
 \end{array}$$

Tabel C: Vergelijkbare locaties voor bepalen van aanbod per locatietype

Gemeente	Locatie	Locaties met aanbod van kantoorruimte binnen vergelijkbaar locatietype
Amersfoort	Stationsgebied	-
Amersfoort	Podium	Calveen, De Brand en De Hoef Zuid-West
Amersfoort	Laak 3	
Bunschoten	Haarbrug-Zuid	De Kronkels, Haarbrug-Noord (inclusief locatie Polynorm)
De Ronde Venen	Marickenland	-
De Ronde Venen	BT Mijdrecht	
Houten	Centrum	-
Houten	Loerik VI / De Koppeling	-
Houten	Hofstad IV b	
Leusden	Buitenplaats	De Horst, De Ruigen/Speelkamp
Leusden	De Plantage	
Leusden	Princenhof	
Nieuwegein	Binnenstad	-
Nieuwegein	Merwestein	Blokhoeve
Nieuwegein	Rijnhuizen	
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	-
Stichtse Vecht	Planetenbaan	-
Utrecht	Stationsgebied	-
Utrecht	Leidsche Rijn Centrum	Kanaleneiland, Rijnsweerd
Utrecht	Papendorp	
Utrecht	Strijkviertel-Rijnvliet	
Veenendaal	De Batterijen	-
Veenendaal	De Vendel	
Woerden	Snellerpoort	Middelland-Noord
Zeist/ Utrechtse Heuvelrug	Stationsgebied	-
Zeist	Huis ter Heide	Bedrijventerrein Dijnseburg, Handelscentrum, Huis ter Heideweg

Bron: Stec Groep, 2015, 2018;