

VERDIEPING ECONOMISCH BEELD

U10

Eindrapportage

*Gerlof en Tjeerd Rienstra
Walter Manshanden
Olaf Koops*

27 februari 2018



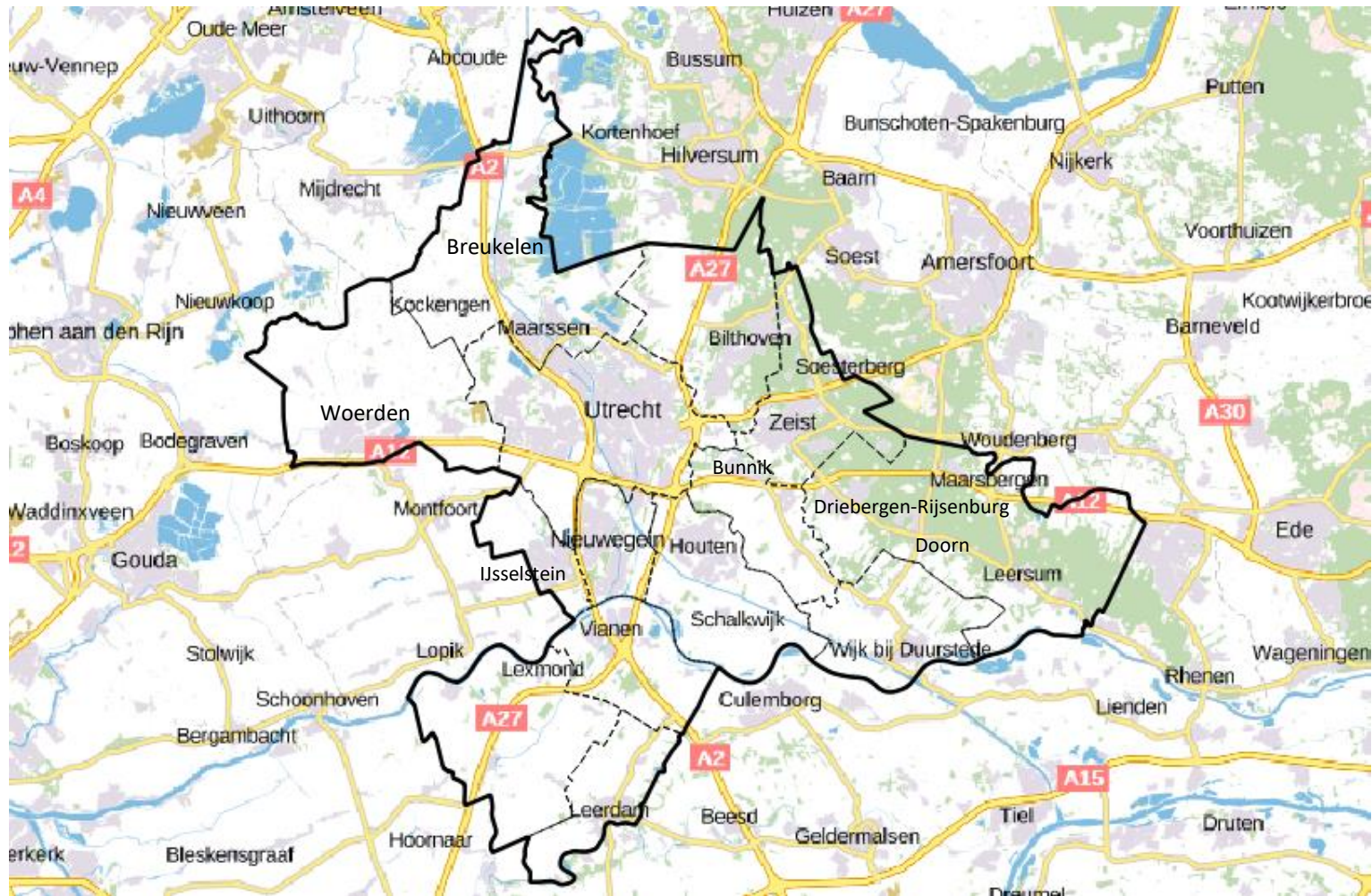
Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV

NEO
OBSERVATORY

Inhoudsopgave

1.	Overzichtskaart Regio U10 (14 gemeenten)	3
2.	Algemene economische ontwikkeling	4
3.	Arbeidsmarkt	19
4.	Innovatie en R&D	31
5.	Dynamiek bedrijven en werkgelegenheid	42
6.	Prognose werkgelegenheid sector en opleidingsniveau	51
7.	Stand van zaken en prognose werklocaties	56
8.	Vastgoed: leegstand, opname en aanbod	64
9.	Healthy Urban Living (HUL)	72
10.	Handelingsperspectief	81
11.	Bronnen	83

Overzichtskaart Regio U10 (14 gemeenten)

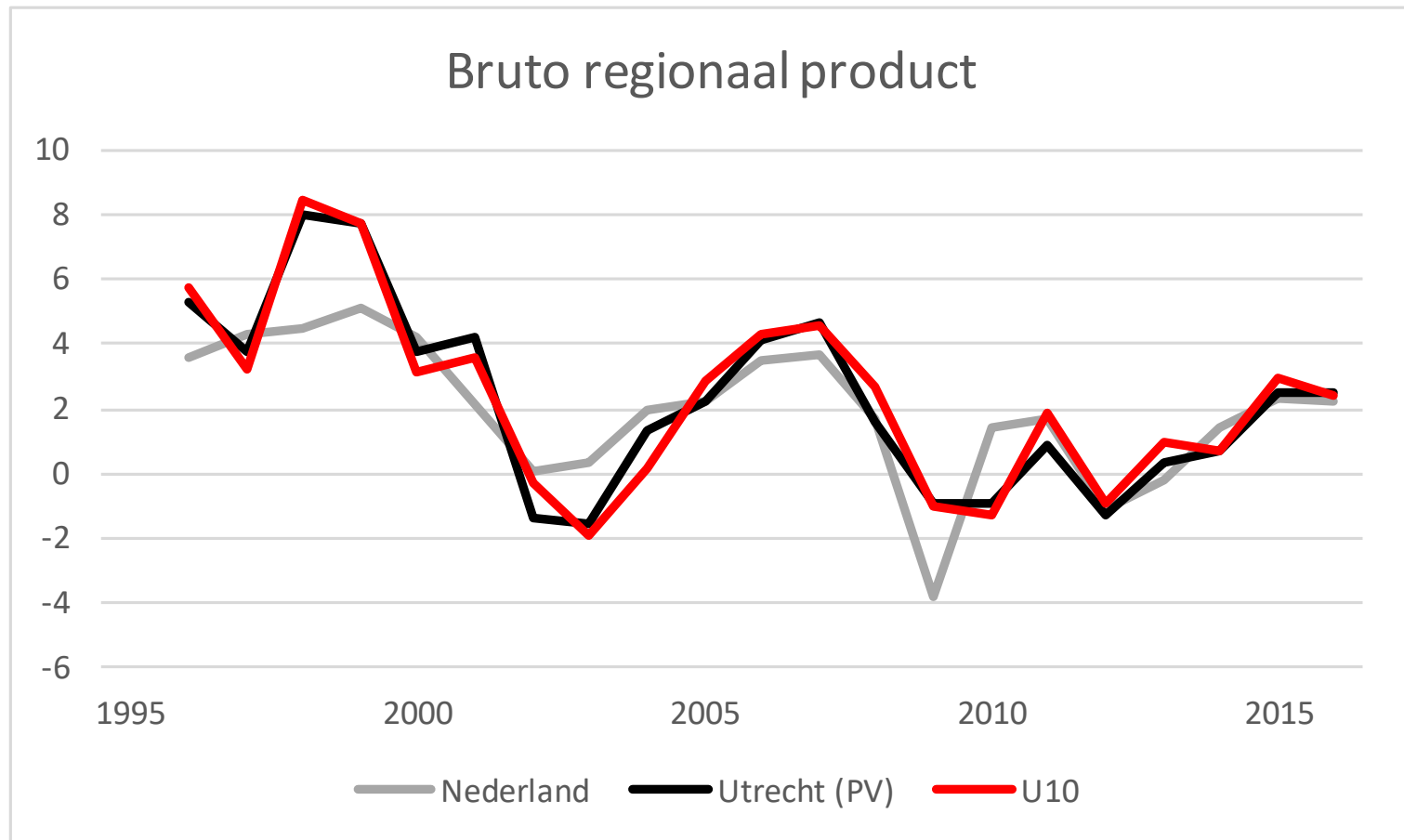


Bron: Rienstra/QGIS



Algemene economische ontwikkeling

Groei BRP in U10 is vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland en de provincie Utrecht



Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Groei BRP in U10 is vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland en de provincie Utrecht

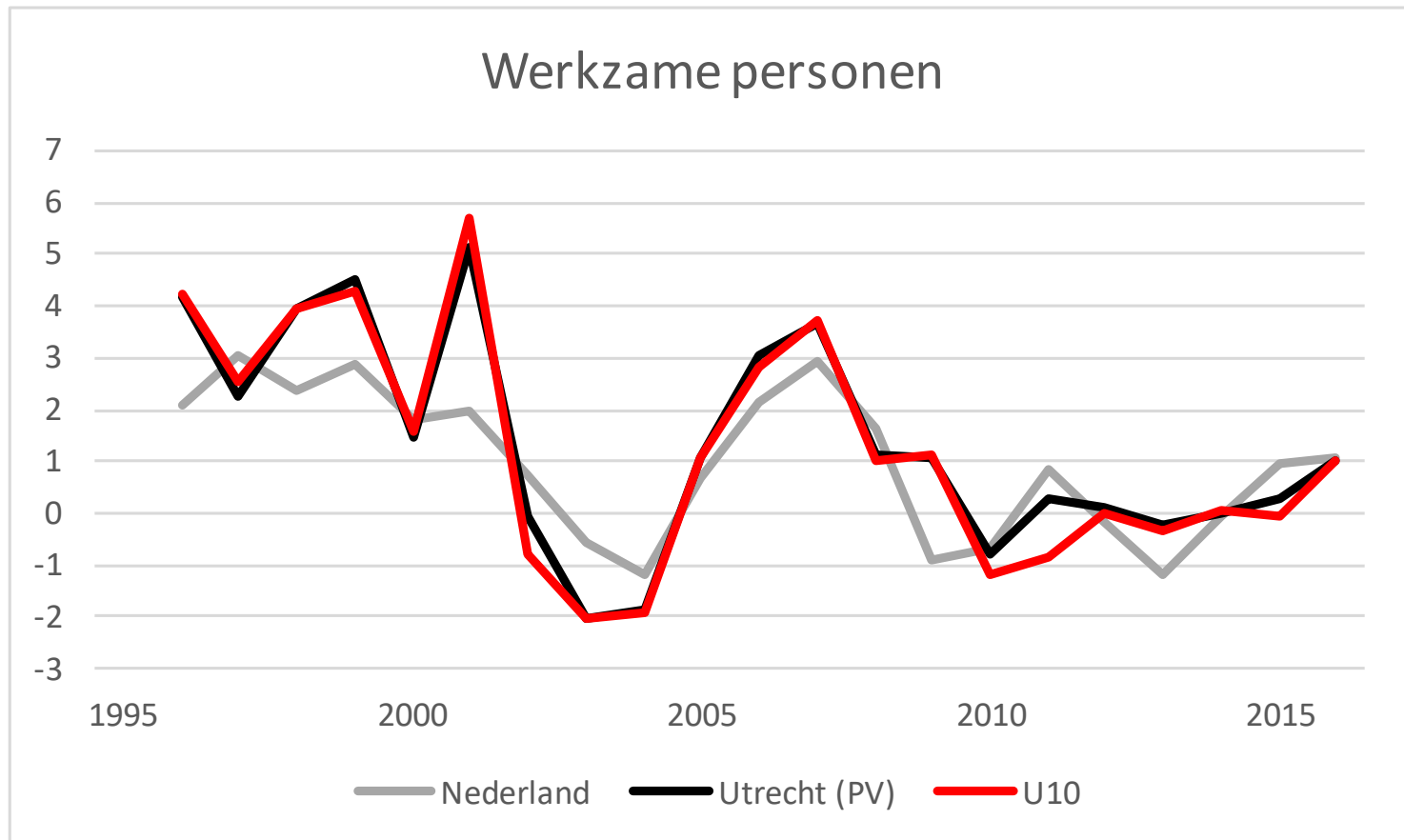
Terminologie:

Toegevoegde waarde is het verschil tussen omzet en inkopen exclusief BTW en productgebonden belastingen en accijnzen. Bruto regionaal product (BRP) is hetzelfde en inclusief BTW en productgebonden belastingen en accijnzen.

Duiding:

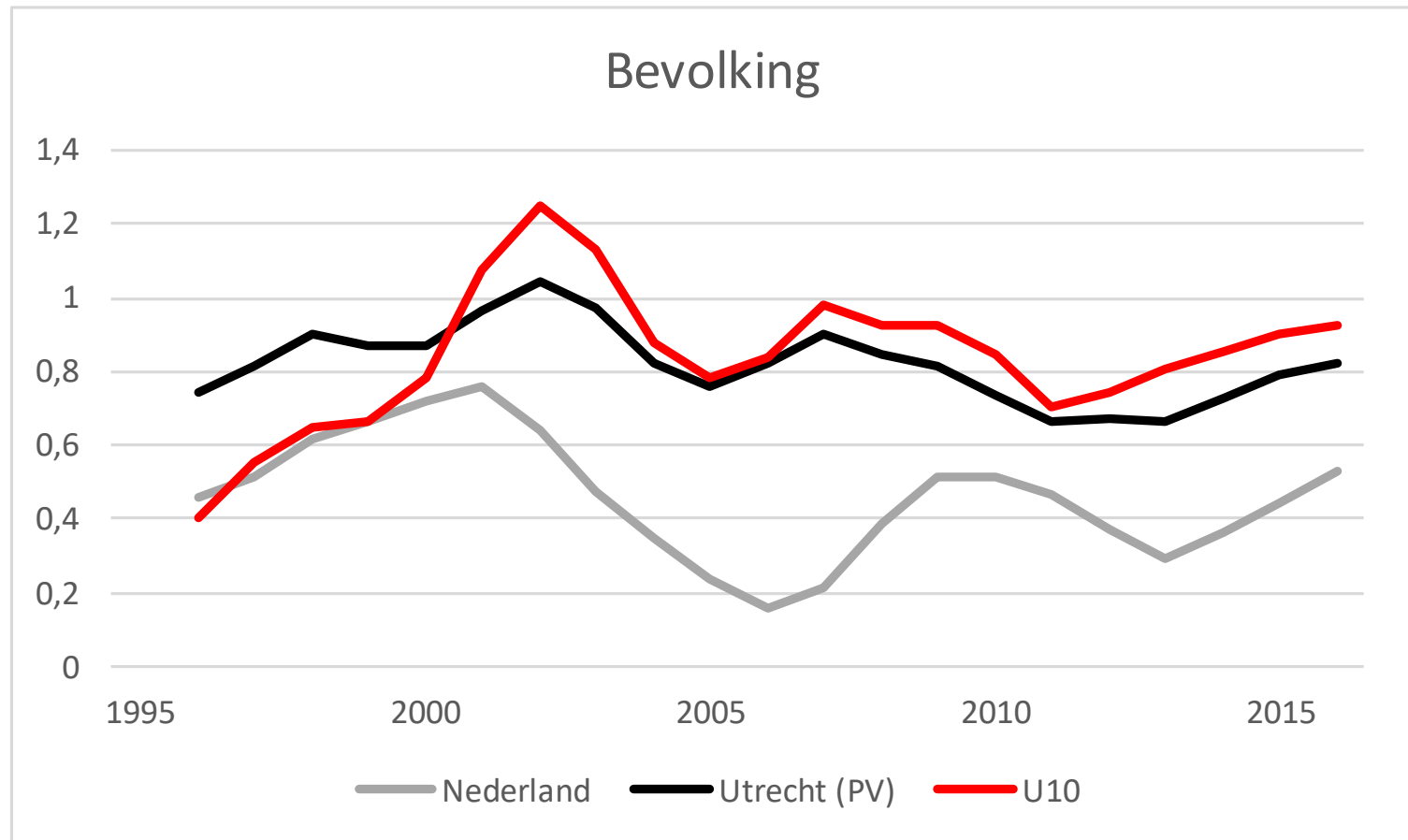
- Periode 1 (1995- 2000): Hoge groei door expansie Europa, globalisering, kredietverlening en nieuwe technologie
- Periode 2 (2001-2013): Stagnatie met knappen internetzeepbel in 2001 die zich verdiept en verbreedt in 2008 met knappen kredietzeepbel
- Periode 3(2014-2016): Economisch herstel dat voor het eerst optreedt in 2014

U10 kent een gemiddelde groei van de werkgelegenheid. Groei werkgelegenheid in de grote sectoren valt ver terug na 2008, vooral in ICT, specialistische zakelijke en financiële diensten.



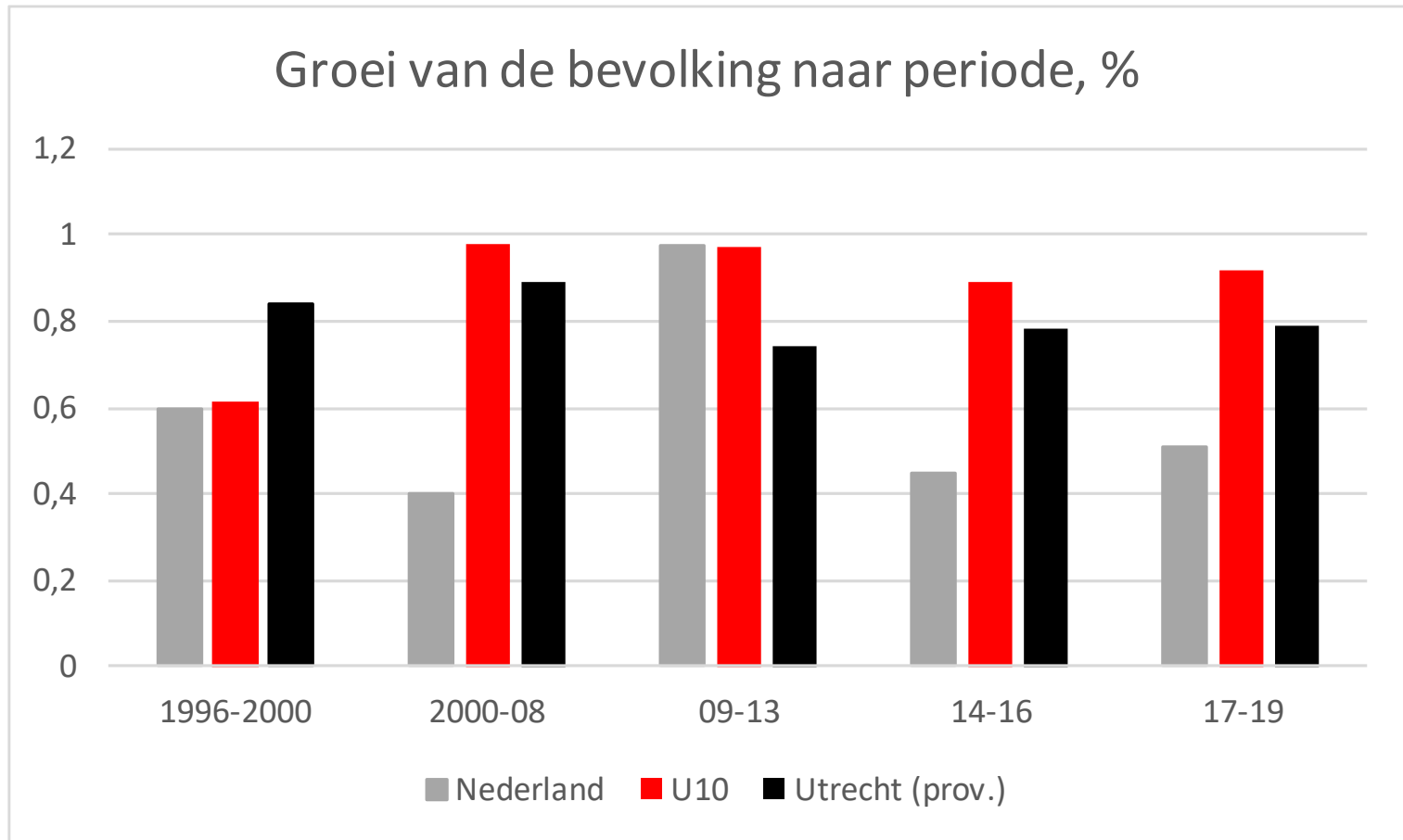
Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

U10 kent een betrekkelijk hoge groei van de bevolking na 2000, sneller dan landelijk en dan de werkgelegenheid



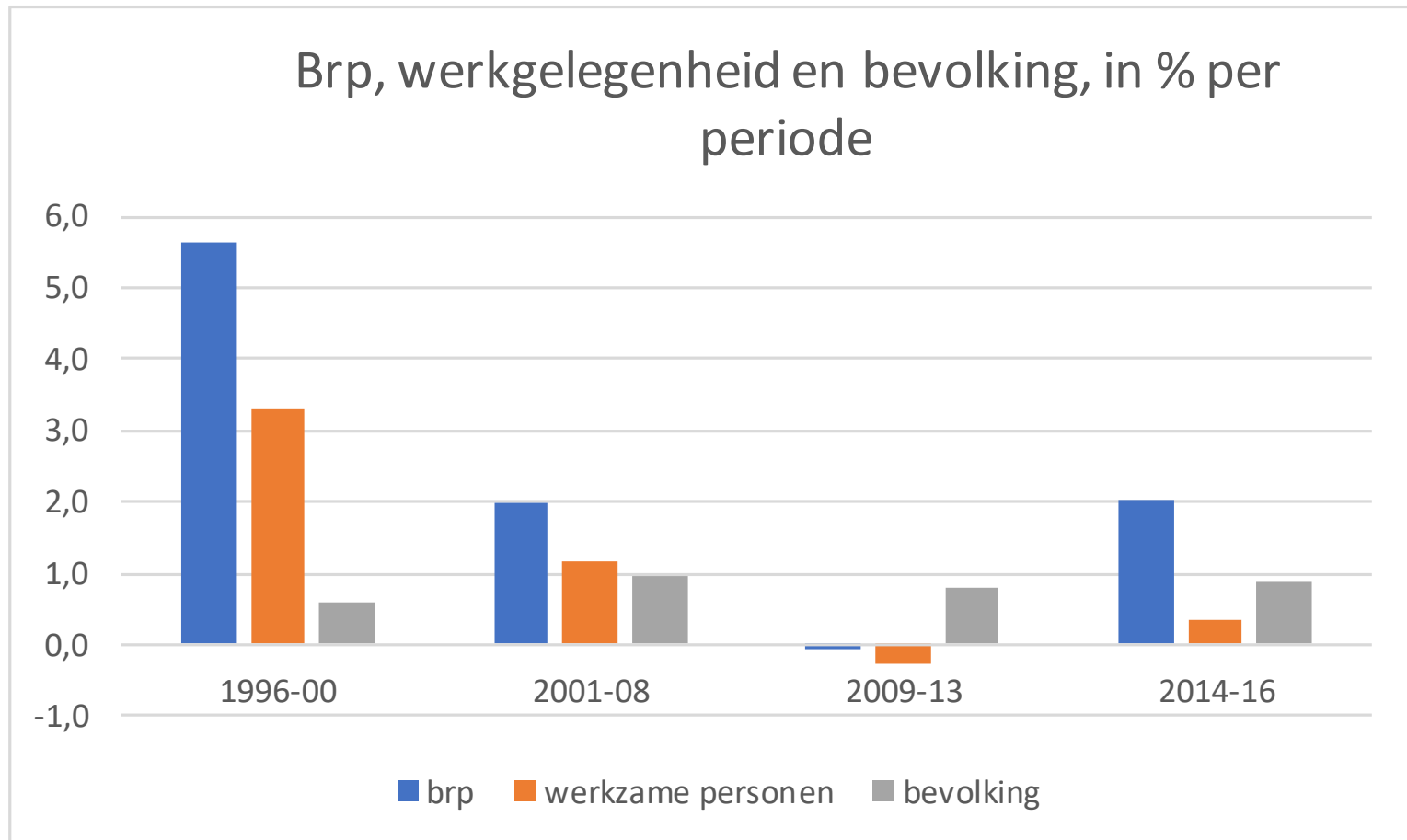
Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Bevolkingsgroei provincie Utrecht valt terug, U10 trekt aan, ook in de prognose



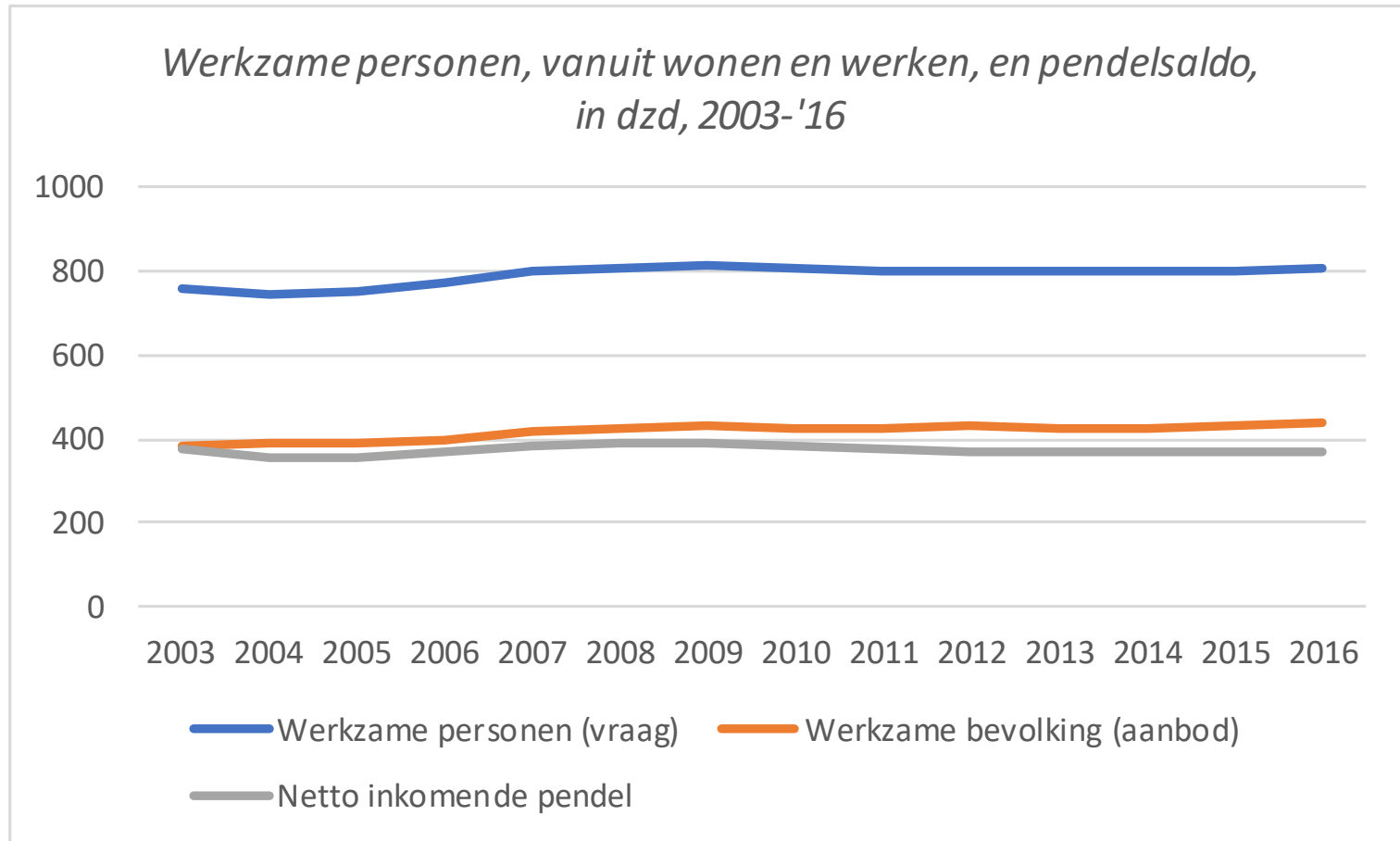
Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Groei van het BRP versnelt vanaf 2014 in vergelijking met werkgelegenheid en bevolking in U10



Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Werkzame personen vanuit het wonen en werken houden elkaar in evenwicht: pendelsaldo stabiel in U10



Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Belangrijkste sectoren in U10 qua toegevoegde waarde: Financiële diensten, Overheid en Specialistische zakelijke diensten

- *Omvang toegevoegde waarde (2016) in miljoenen euro's en aandeel in totale economie in %*



Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

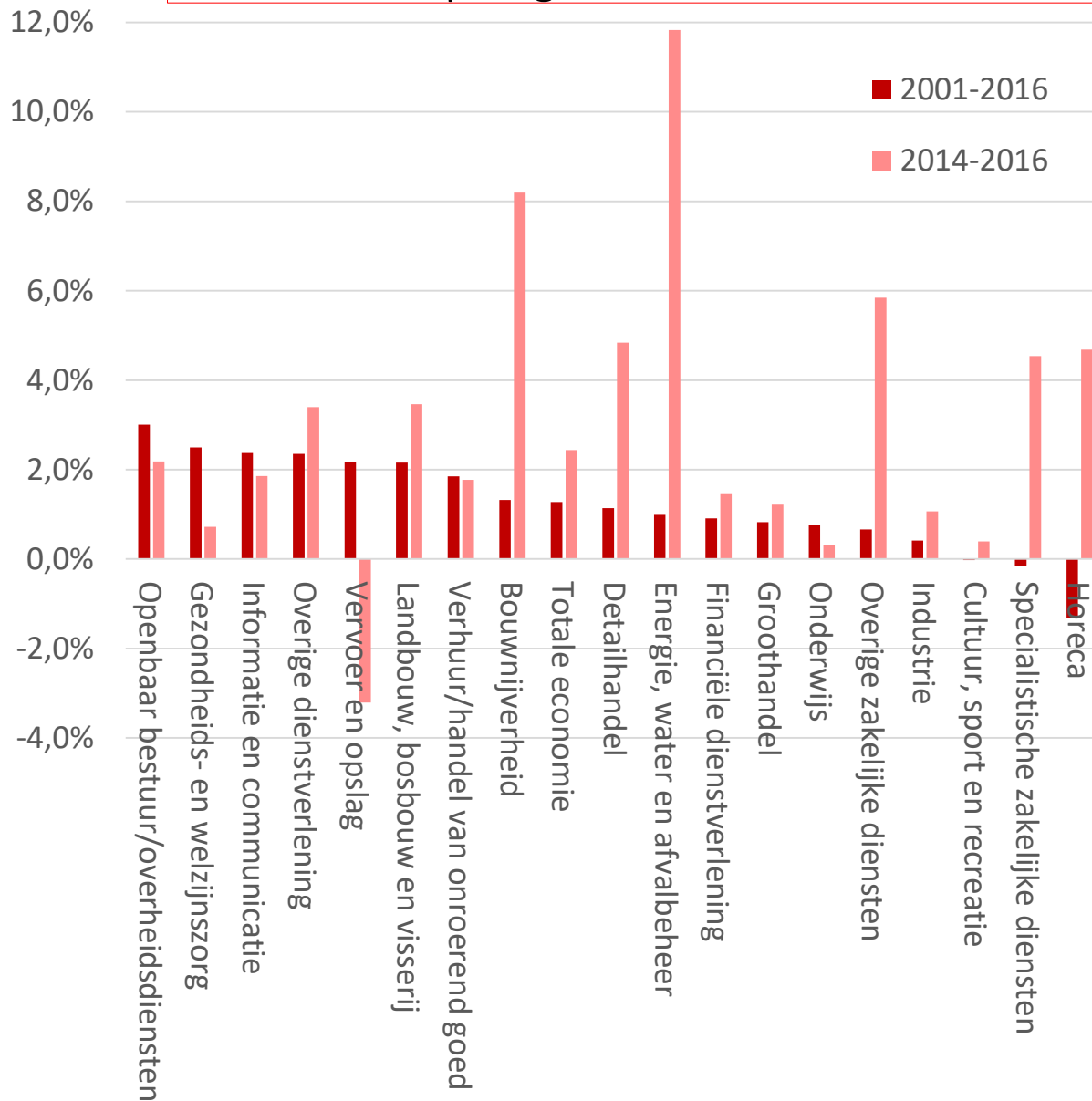
Belangrijkste sectoren in U10 qua werkgelegenheid: Zorg, Overige zakelijke diensten en Specialistische zakelijke diensten

- *Omvang werkgelegenheid (2016) in aantallen x 1000 en aandeel van de totale werkgelegenheid in %*



Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Sterkste groei toegevoegde waarde U10 in 2014-2016 vooral bij door consumptie gedreven sectoren



■ Sterkste groeiers:

1. Energie, water en afvalbeheer
2. Bouw
3. Overig zakelijke diensten
4. Detailhandel
5. Horeca
6. Specialistische zakelijke diensten

- Opvallend: krimp bij vervoer & opslag

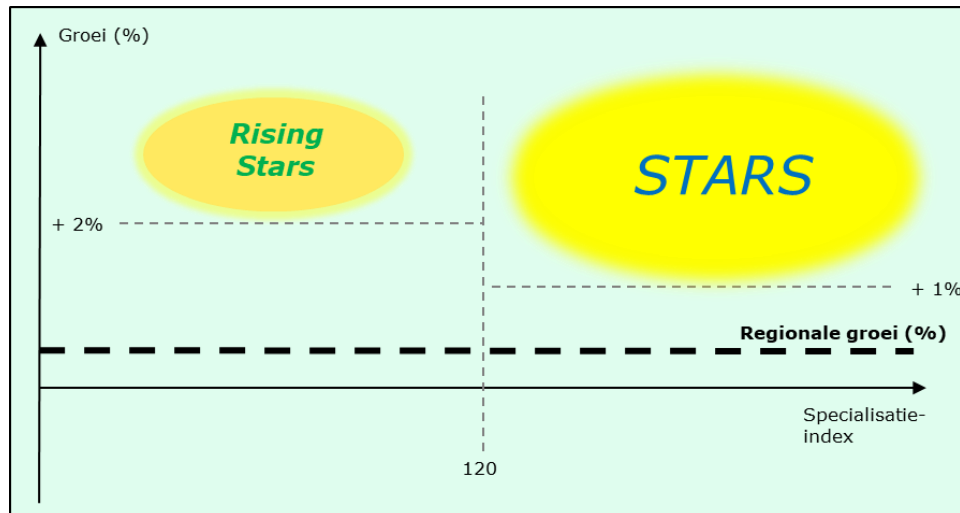
Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Regionale koplopers in verdienvermogen:-aanpak

- Aanpak volgens studie ESD²/NEO Observatory (2015), Verdienvermogen en Aanpassingsvermogen in de Noordvleugel:
 - Verdienvermogen aan de hand van toegevoegde waarde van clusters
 - Sectorale koplopers provincie Utrecht 2008-2013: weinig stars, aantal rising stars
 - Regionaal concurrentievoordeel: bestaande koplopers combineren hoge groei & sterke specialisatie.

Stars: bestaande koplopers met bovengemiddelde groei & sterke specialisatie

Rising stars: sterke groeiers voor regionale groei én nationaal bovengemiddeld

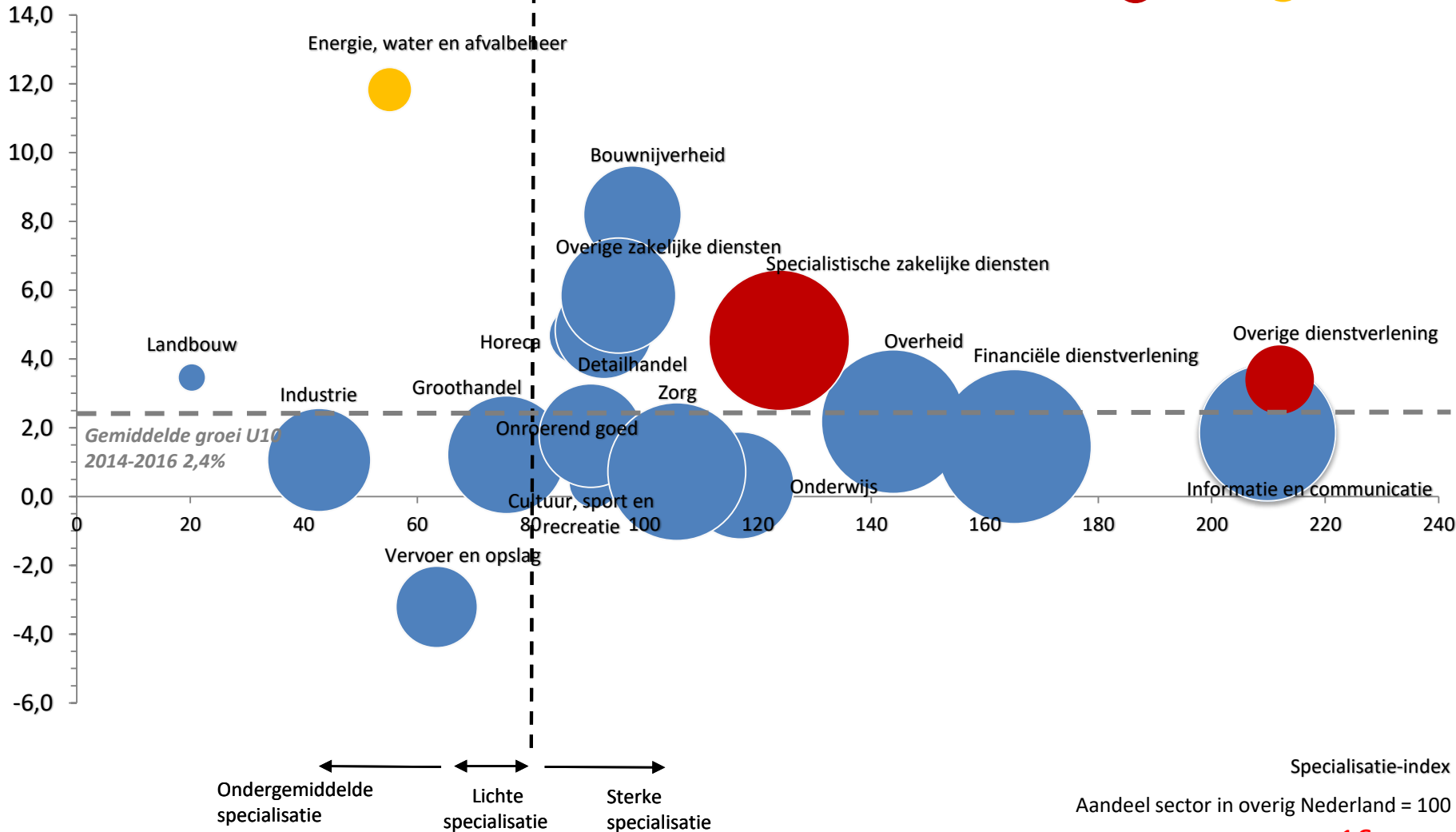


Regionale koplopers in verdienvermogen U10 in 2014-2016

Groei toegevoegde waarde per sector 2014-2016

Gemiddelde jaarlijkse groei in %

● Stars
 ● Rising stars



Regionale koplopers in verdienvermogen U10 in 2014-2016

Toelichting:

Specialisatie is de mate waarin een sector voorkomt in een regio. Elke regio heeft een unieke structuur. U10 is vergeleken met Nederland. Als de industrie in Nederland 10% van de NL economie omvat, en in U10 5% van geheel U10, is de specialisatiegraad van de industrie in U10 50. Als de verhouding even groot is, 100. Dit getal geeft uitdrukking aan het comparatief voordeel van een regio voor een sector. De sectoren met een specialisatie kleiner dan 80 of groter dan 120 (daartussen in kennen we niet veel betekenis toe) hebben we de sectoren te pakken die er uit springen: waarvoor U10 wel of geen uitgesproken locatievoordelen heeft.

Duiding:

De betekenis van de grafiek ligt in de buitenkanten: welke sectoren zijn duidelijk onder- of oververtegenwoordigd? Dat bepaalt het economisch beeld, en het beleid. Sectoren die in het midden liggen, hebben geen specifieke betekenis voor de regio.

Terminologie:

Toegevoegde waarde is het verschil tussen omzet en inkopen exclusief BTW en productgebonden belastingen en accijnzen.

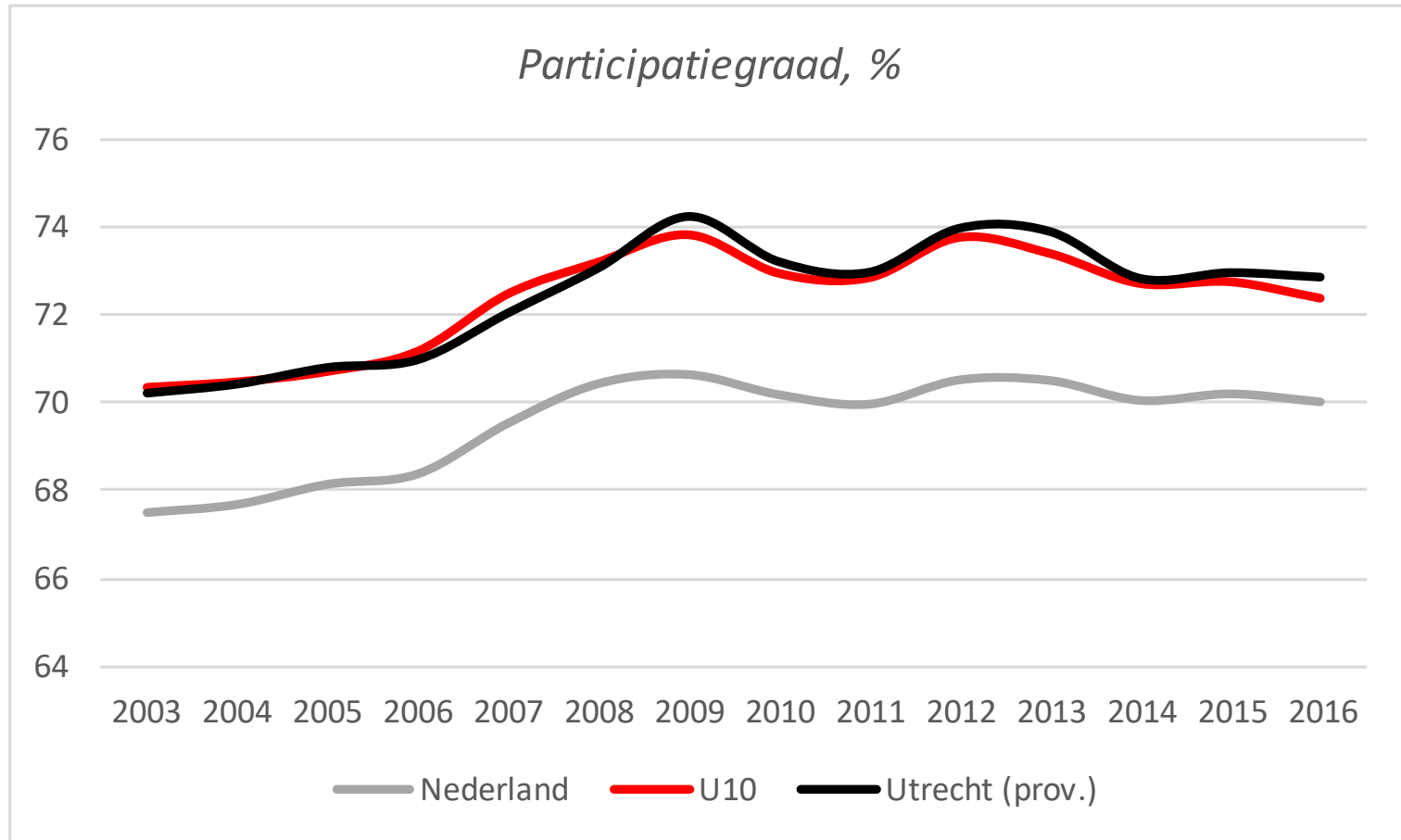
Regionale koplopers in verdienvermogen in U10 in 2014-2016

- **Stars:**
 - Specialistische zakelijke diensten
 - Overige dienstverlening
- **Rising star:** Energie, water en afvalbeheer
- Bijna stars: Overheid en financiële dienstverlening (wel boven NL sectorgroei, niet boven regionale groei U10)
- Bijna rising star: Landbouw (wel bovengemiddeld NL sectorgroei en regionale groei U10, niet sterk bovengemiddeld NL sectorgroei)
- Bouw, horeca, detailhandel en overige zakelijke diensten dragen regionaal sterk bij aan herstel, in lijn met nationale sectorale trend
- ICT en groothandel nationaal sterke groeisectoren, groei in U10 blijft relatief achter



Arbeitsmarkt

Participatiegraad U10 vergelijkbaar met die van de provincie Utrecht als geheel, beide ruim hoger dan landelijk



Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Bruto participatiegraad (beroepsbevolking/potentiële beroepsbevolking 15-74 jaar)

Terminologie:

(bruto) participatiegraad

- Een percentage dat aangeeft hoeveel procent van de beroepsgeschikte bevolking behoort tot de beroepsbevolking.
- Wanneer gesproken wordt van deelnemingspercentage of participatiegraad, wordt bedoeld: **bruto** participatiegraad. Dat geeft aan hoeveel procent van de beroepsgeschikte bevolking zich aanbiedt op de arbeidsmarkt.

potentiële beroepsbevolking

Alle personen tussen 15 en 74 jaar

werkzame beroepsbevolking

Van de beroepsbevolking worden degenen die ten minste twaalf uur per week werken tot de werkzame beroepsbevolking gerekend

werkloze beroepsbevolking

En degenen die niet of minder dan twaalf uur per week werken, maar wel geregistreerd staan als werkzoekende voor meer dan 12 uur per week, tot de werkloze beroepsbevolking.

beroepsbevolking

De beroepsbevolking is de optelsom van de groep werkende personen en de groep werklozen.

niet-beroepsbevolking

Mensen tussen 15-74 jaar die niet of minder dan 12 uur werken en niet op zoek zijn naar werk worden door het CBS de niet-beroepsbevolking genoemd.

beroepsgeschikte bevolking

De beroepsbevolking en de niet-beroepsbevolking samen vormen de beroepsgeschikte bevolking.

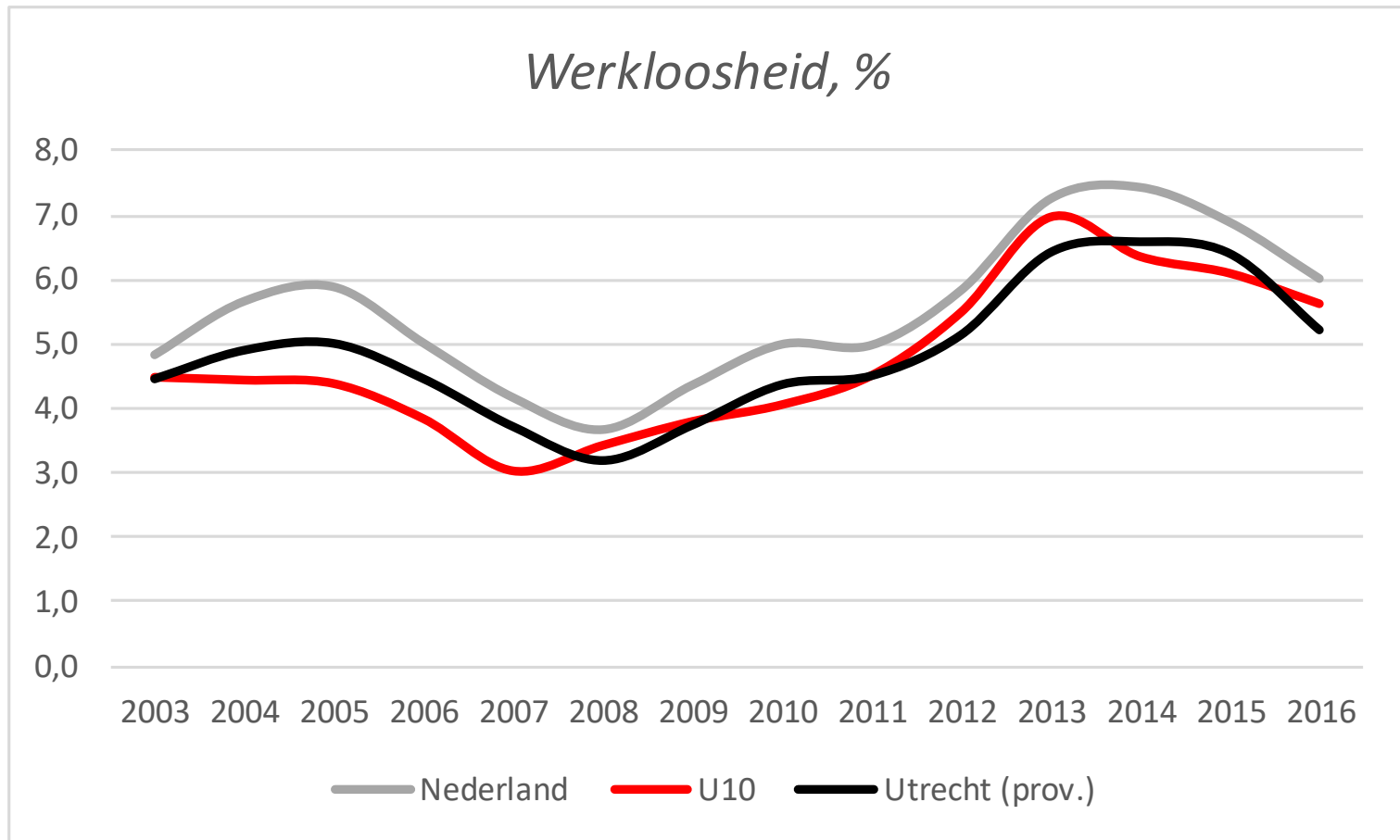
Bruto participatiegraad (beroepsbevolking/potentiële beroepsbevolking 15-74 jaar)

Duiding:

Een groot deel van de inwoners in de leeftijd 15-74 jaar in U10 werkt of wil werken (participatiegraad). Deze participatiegraad is hoger dan in Nederland en vergelijkbaar met de provincie Utrecht.

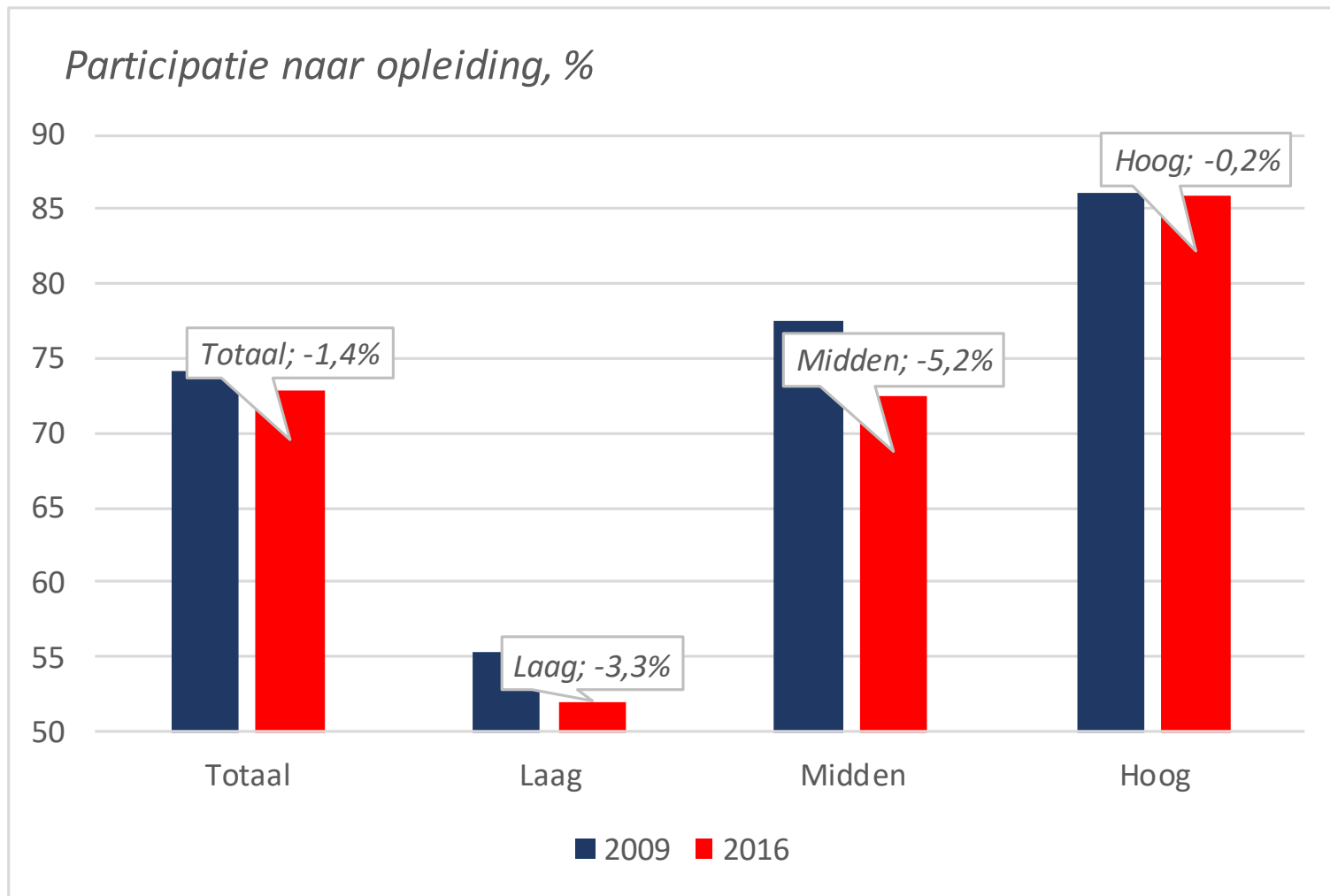
Dat is een gevolg van het grote aandeel hoger opgeleiden in beroepsbevolking.

Werkloosheid U10 vergelijkbaar met provincie Utrecht, en is lager dan in de rest van Nederland



Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

De participatiegraad van de middelbaar opgeleiden in U10 is sterk gedaald tussen 2009 en 2016



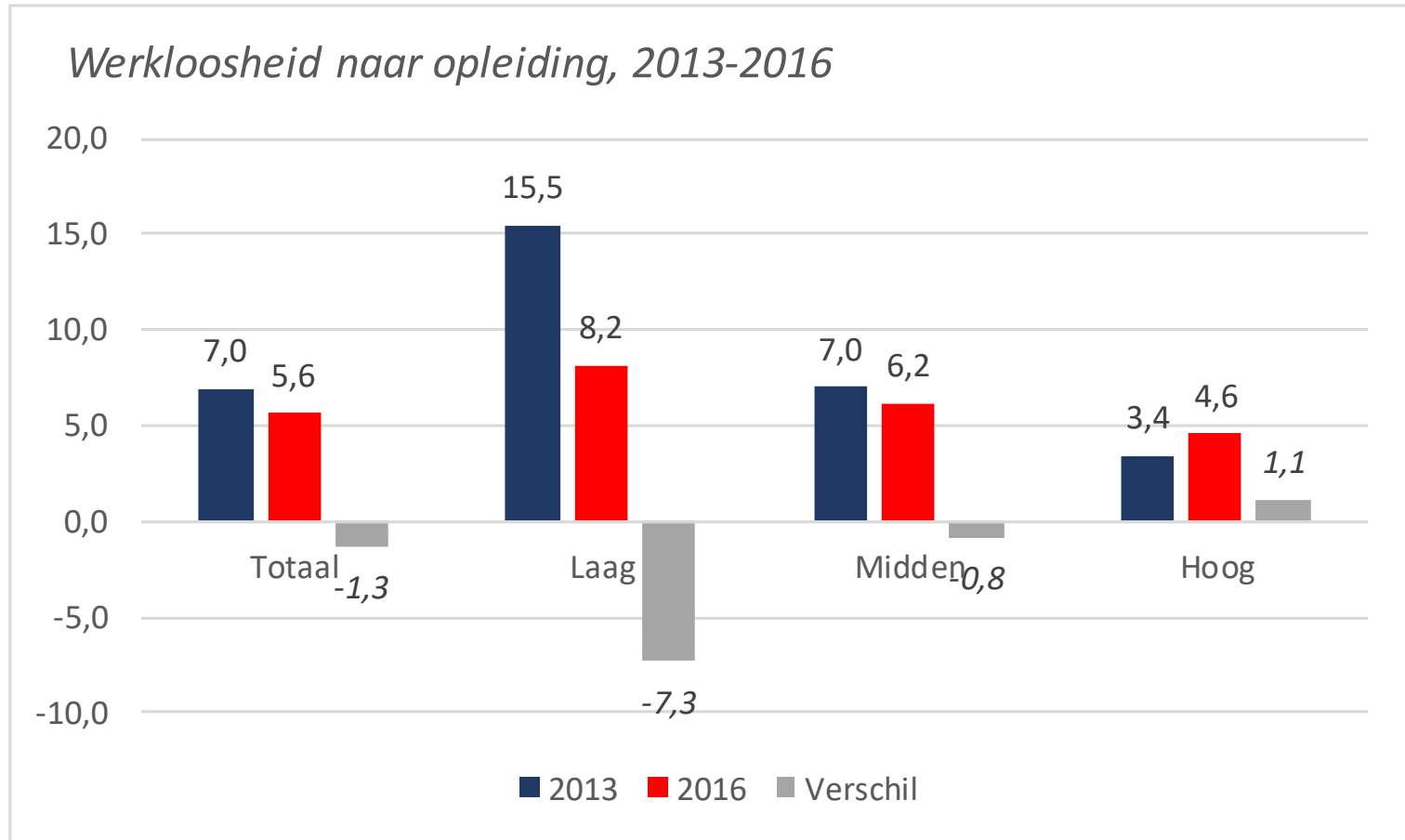
Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

De participatiegraad van de middelbaar opgeleiden in U10 is sterk gedaald tussen 2009 en 2016

Duiding:

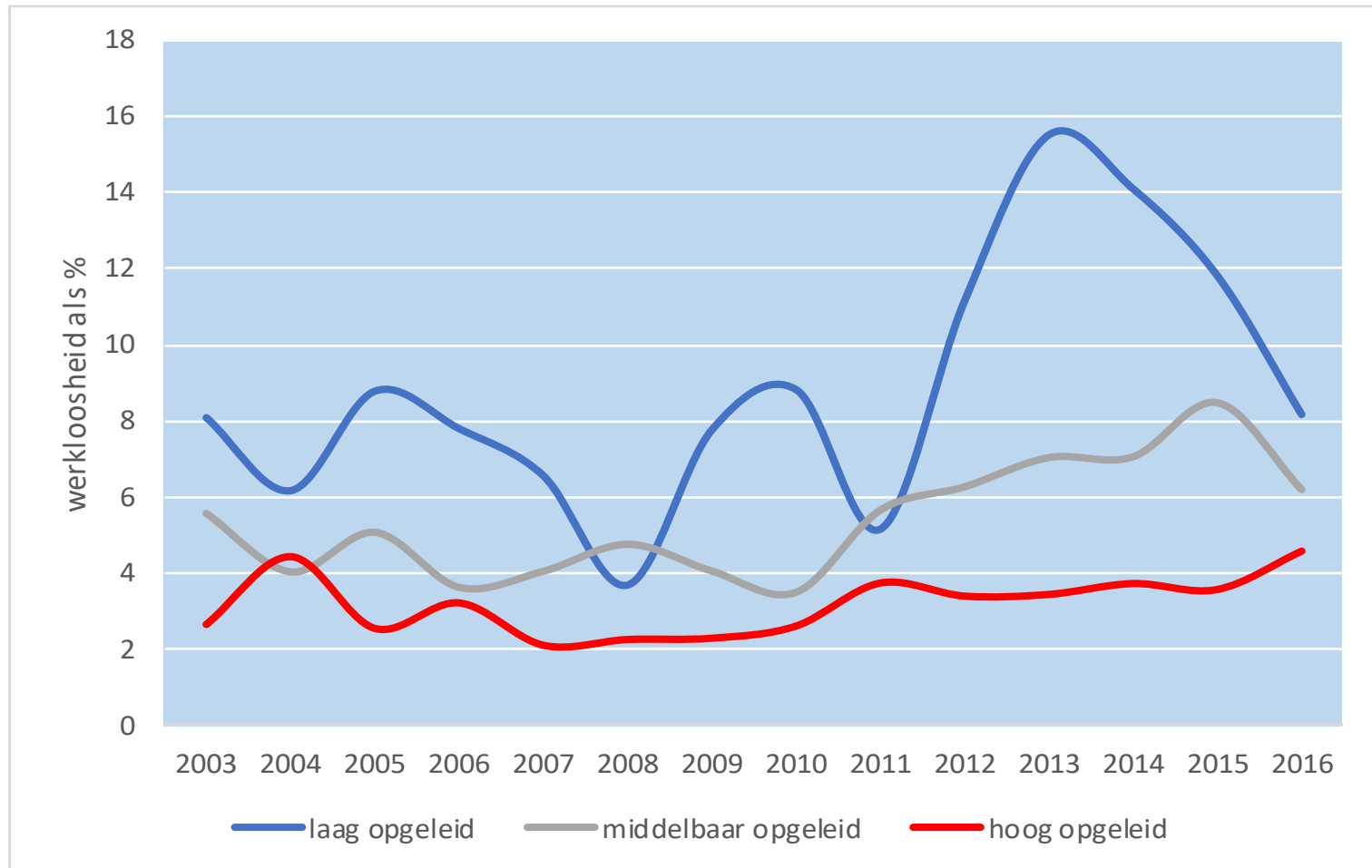
Hoger opgeleiden blijven ondanks de economische stagnatie na 2012 ongeveer op hetzelfde niveau aan het werk. Middelbaar en lager opgeleiden veel minder. Maar: als zij hun baan verliezen en zich als werkloos melden, (dus werk zoeken) zijn ze niet ontmoedigd. De dalende participatie laat zien dat ze zich niet als werkloos gemeld hebben (zie volgende sheets). Ze hebben geen werk, zoeken geen werk, en behoren tot de overige bevolking 15-74 jaar en wijden zich aan gezinstaken en/of vrijwilligerswerk, of zijn op wereldreis.

De werkloosheid in U10 daalt met name onder lager opgeleiden, terwijl die van hoger opgeleiden licht stijgt



Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Werkloosheid onder laagopgeleiden in U10 daalt krachtig na 2013



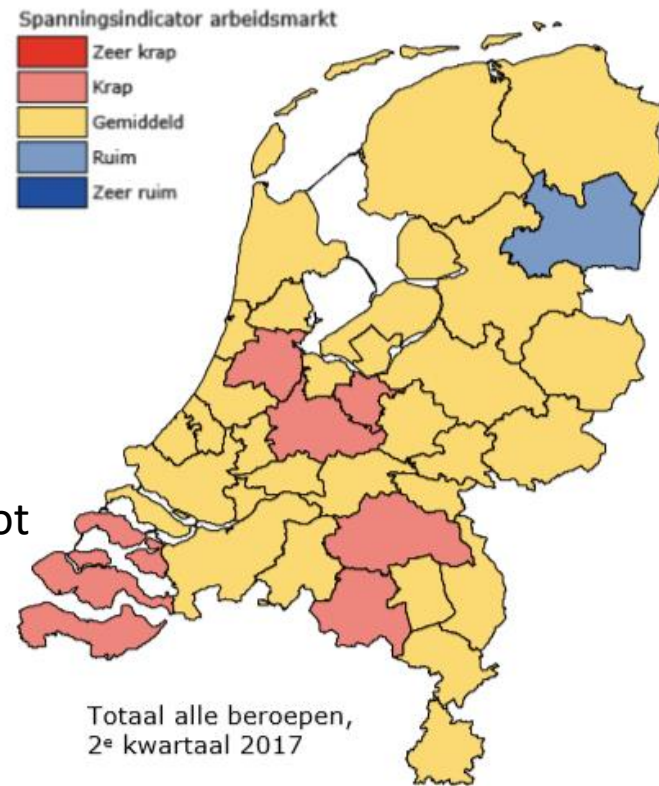
Bron: CBS, bewerking NEO Observatory

Arbeidsmarkt U10 – Krapte op de arbeidsmarkt en tweedeling

- WW, bijstand en arbeidsongeschikten: WW daalt, bijstand groeit
- Krapte op de arbeidsmarkt in U10
- Mismatch op de arbeidsmarkt

Duiding:

De participatie en de werkloosheid dalen beide, waardoor de spanningsindicator toeneemt. Dat betekent afnemend aanbod. Als de vraag aantrekt vanaf 2014 leidt dat tot toenemende krapte op de arbeidsmarkt.



Bron: UWV

Trends op de arbeidsmarkt U10 in 2017: WW-uitkeringen gedaald met 3,1 duizend tot 14,9 duizend WW-gerechtigden per december 2017

- **Grootste aanbod WW vanuit:**

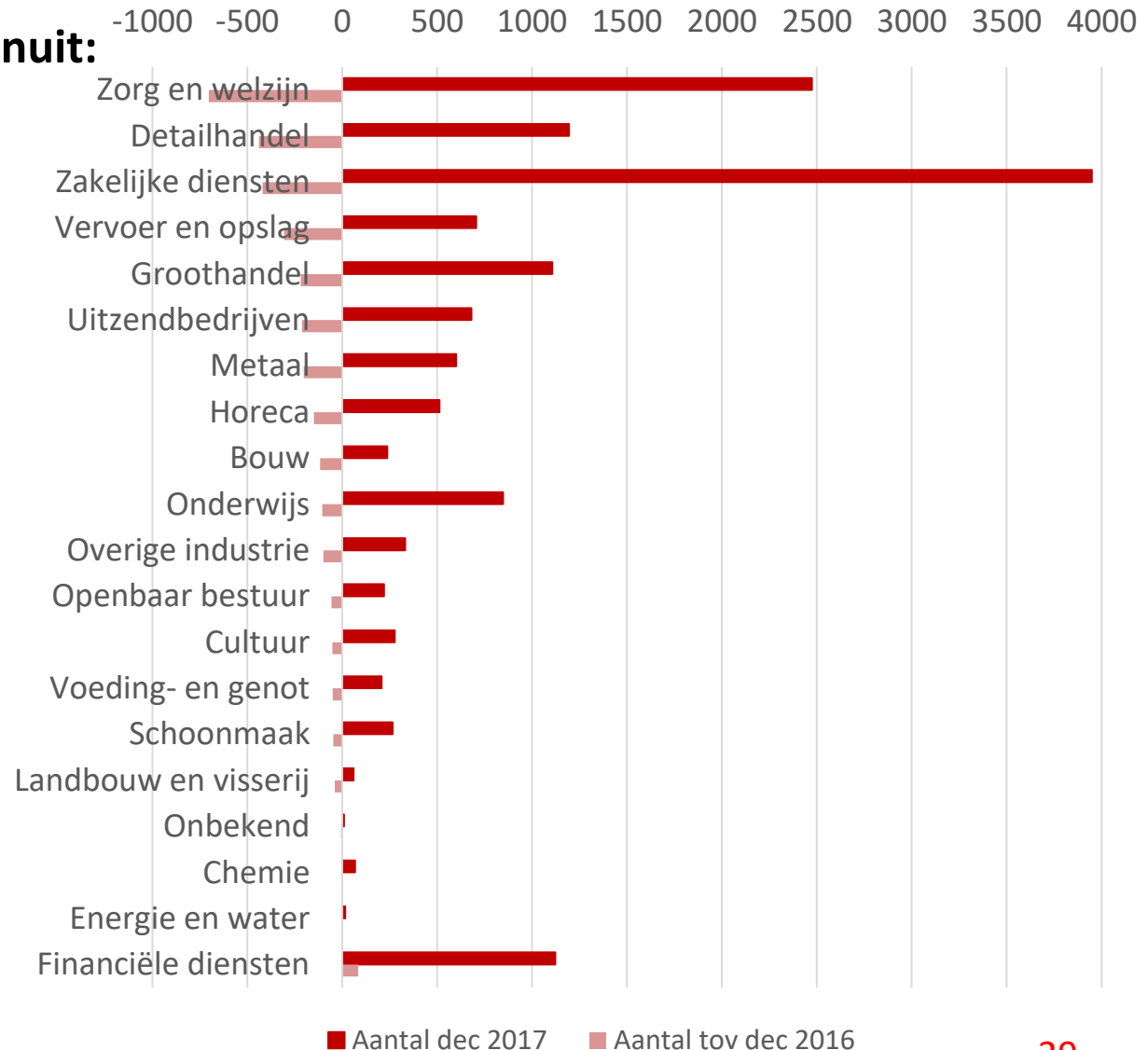
- Zakelijke diensten
- Zorg en welzijn
- Detailhandel
- Groothandel
- Financiële diensten
- Onderwijs

- **Grootste dalers 2017**

- Zorg en welzijn
- Detailhandel
- Zakelijke diensten
- Vervoer en opslag
- Groothandel

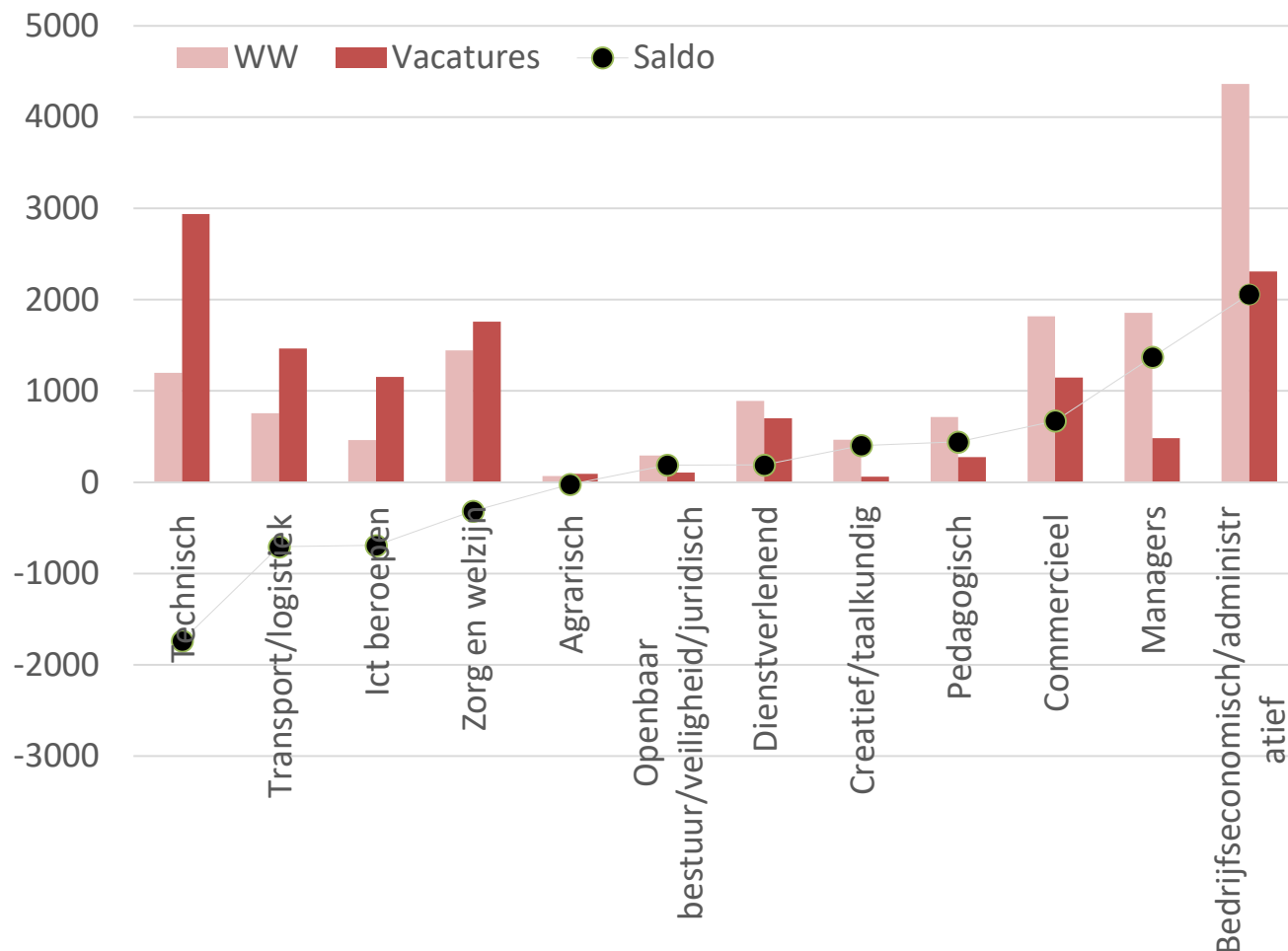
- **Stijger 2017:**

- Financiële sector



Mismatch arbeidsmarkt per beroepsgroep: tekorten bij technisch personeel, bij transport/logistiek en ICT, overschotten bij administratief personeel en managers

- Mismatch vraag en aanbod met korte afstand tot arbeidsmarkt
- Bron: UWV, UWV-regio Midden-Utrecht (stand per december 2017)





Innovatie en R&D

Innovatief vermogen U10 – Conclusie Economisch Beeld Utrecht+

- Provincie Utrecht heeft beste voedingsbodem voor ondernemerschap
- Totale R&D uitgaven bovengemiddeld en nemen toe
- Veel potentie in publiek kennisaanbod en innovatie-activiteiten
- Sterke positie in medisch (publiek en privaat) en ICT (privaat)
- Private R&D uitgaven en valorisatie blijven achter
 - Entrepreneurial leaders
 - Nadruk op publieke R&D activiteiten

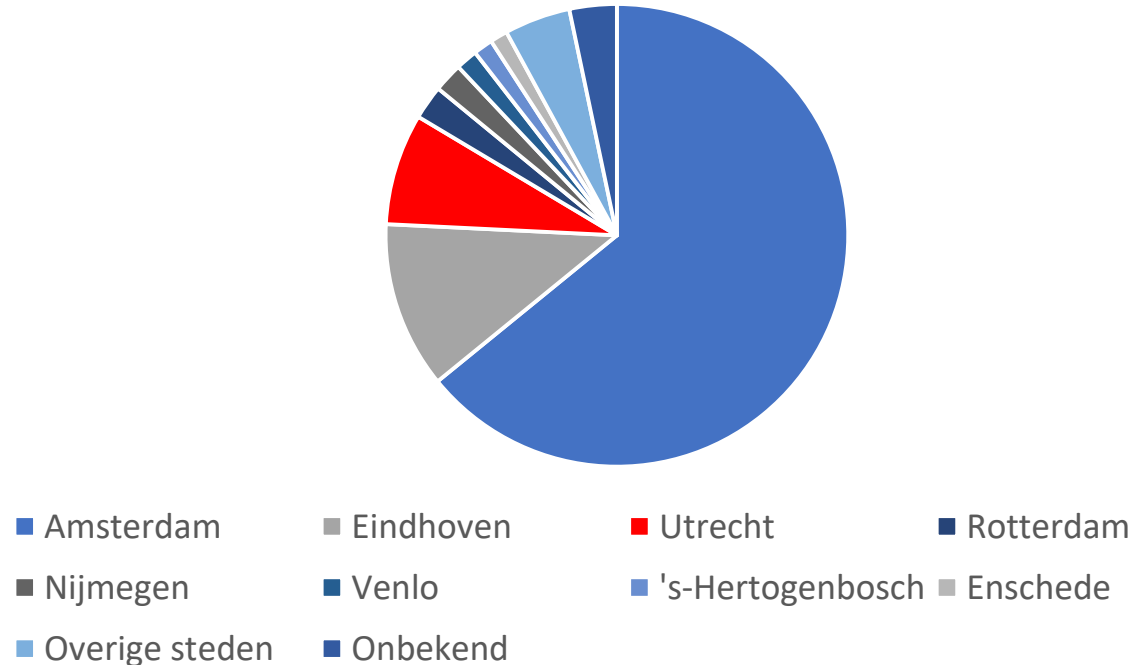
Groeibedrijven in de U10: Veel dynamiek, vooral in de ICT-sector, maar weinig schaal

- Veel nieuwe bedrijvigheid en snelgroeende bedrijven in U10
- Meeste innovatieve groeiers in de ICT gericht op nieuwe, innovatieve ICT-oplossingen (platform, software, diensten)
- Health scoort daarna goed
- Doorgroei en schaalgrootte van startups is beperkt in U10, in NL alleen in Amsterdam goed zichtbaar
- Op basis van lijstjes van succesvolle startup bedrijven in de U10 uit verschillende bronnen (FD Gazellen 2017, Startupjuncture, DeloitteFast50), zie volgende sheets.

Startupjuncture: Financiering van startups en scale-ups in 2014-2017

- 2/3 startup kapitaal in NL wordt geïnvesteerd in groeibedrijven in Amsterdam, gevolgd door Eindhoven, Utrecht en Rotterdam
- Venture capital en seed funding door private equity partijen (soms ook publiek-privaat), verzameld door Startupjuncture met hulp van Ministerie EZK en StartupDelta.

Startupjuncture 2017: 442 miljoen seed en groei kapitaal



Startupjuncture: Financiering > 1miljoen euro in startups in de U10 in 2014-2017

- Concentratie in de stad Utrecht, ook Houten scoort goed
- ICT en Zorg belangrijkste sectoren

Name	Investings- kapitaal 2014-2017	Stad NL	Sector	Soort product
GitLab	41	Utrecht	ICT	Platform
Snappcar	10	Utrecht	ICT	Platform
Vicentra	10	Utrecht	Health	Medisch instrument
Gadeta	7	Utrecht	Health	Biotech
Encare Biotech	6	Utrecht	Health	Biotech
Forcare	5	Zeist	Health	E-health
Blendle	4	Utrecht	ICT	Platform
CloudSuite	3	Houten	ICT	Platform
MiniBrew	2	Utrecht	Industry	Machine
Physitrack	1	Utrecht	Health	E-health
Energyworx	1	Houten	ICT	Software
Musoni System	1	Houten	Finance	Software
United Wardrobe	1	Utrecht	ICT	Platform

DeloitteFast50 2011-2016: snelgroeiende technologiebedrijven in de U10 leveren allemaal een ICT oplossing aan

- DeloitteFast50 kijkt naar technologiebedrijven met hoogste omzet groei in laatste vier jaar in sectoren hardware, software, communications, media, life sciences en clean tech

Naam	Locatie	Hoogste notering in 2011-2016	Jaar Hoogste notering	Aantal noteringen	Product
GreenPeak Technologies	Utrecht	1	2014	4	IoT software
Clansman	Utrecht	5	2011	4	Online marketing
Kaartje2go	Utrecht	5	2012	2	Online product
Teleena Holding	Nieuwegein	7	2013	2	IoT platform
Conclusion FIT	Utrecht	9	2011	5	ICT
SkyDreams	Utrecht	17	2011	3	Online platform
Eurofiber BV	Maarsssen	19	2011	2	ICT hardware
One Shoe	Utrecht	25	2012	1	Creatief digitaal
Experius	Utrecht	30	2015	2	E-commerce software
Le Credit Sportif	Utrecht	32	2015	1	Kassa software
A-Solar	Houten	33	2013	3	e-commerce batterijen
Fonq.nl	Utrecht	35	2011	2	e-commerce
Forcare Holding	Zeist	36	2013	1	Software for health
Friss	Utrecht	38	2012	1	Software for insurance
Tilaa	Woerden	38	2016	2	Cloud hosting
Ephorus	Utrecht	40	2011	1	Software for education
Highside Telecom	Utrecht	45	2016	1	Telecom provider
Icecat	Nieuwegein	47	2014	2	Online platform

FD-Gazellen 2017 in de U10: Veel snelgroeiende bedrijven, maar weinig met schaal

- FD-gazellen zijn bedrijven met gedurende drie jaar tenminste 20 procent omzetgroei per jaar, in drie grootteklassen
- Bijna 80 Gazellen in de U10 in 2017!
- Slechts 4 Gazellen in de U10 in categorie groot (>10 mln. euro omzet), waarvan geen in de stad Utrecht

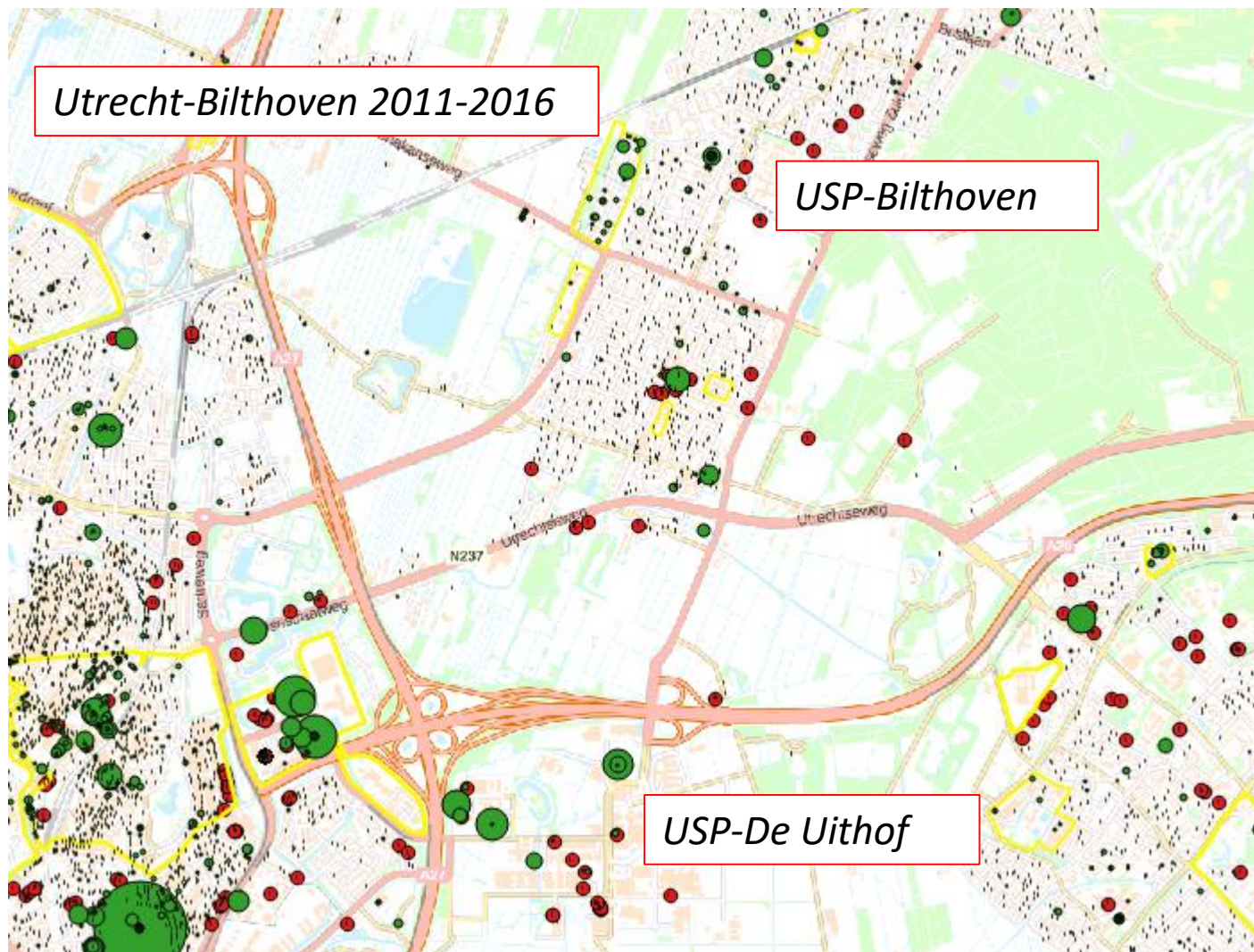
Naam	Locatie	Product
Alcadis	Houten	Telecom netwerkspecialist
Calco Group	Maarssen	IT-detacheringen en opleidingen
Plinten & Profielen Centrale	Wijk bij Duurstede	Groothandel parket & vloeren
Brainnet	Nieuwegein	Recruitment, HR-dienstverlening

Belangrijke regionale succesfactoren voor Science Parks

- Een goed functionerend netwerk van innovatieve/creatieve bedrijven en instellingen
- Een goed functionerende arbeidsmarkt voor kenniswerkers
- Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving
- De aanwezigheid van hoger en universitair onderwijs en andere kennisinstellingen
- Beschikbare financieringsbronnen, m.n. voor R&D

Bron: J. van Dinteren, Succes factors for Science Parks (2015)

Aantal hot spots (rode punten) en werkgelegenheid (groei in groene cirkels) in en rond USP neemt tussen 2011 en 2016 toe



Aantal hot spots (rode punten) en werkgelegenheid (groei in groene cirkels) in en rond USP neemt tussen 2011 en 2016 toe

Terminologie:

- *Hot spot:* ruimtelijk cluster van economische activiteiten rond een (aangrenzende) werkgelegenheidskern, synoniem voor economische concentratie
- *Groene cirkel:* groei van de werkgelegenheid op dit adres tussen 2011 en 2016

R&D-uitgaven op Utrecht Science Park

- Belangrijke schakel tussen publieke en private R&D
- 2015: 45 R&D bedrijven maken gebruik van fiscale innovatiefaciliteit (WBSO), 2007-2015 650 deelnames in projectsubsidies (EZ en EU) = 38% van alle NL deelnames
- 2015: 64 mln. Euro aan R&D, 501 fte R&D-werkgelegenheid
- Specialisatie op medische wetenschappen + farma en ICT, maar ook sterk in medische technologie en fysische wetenschappen

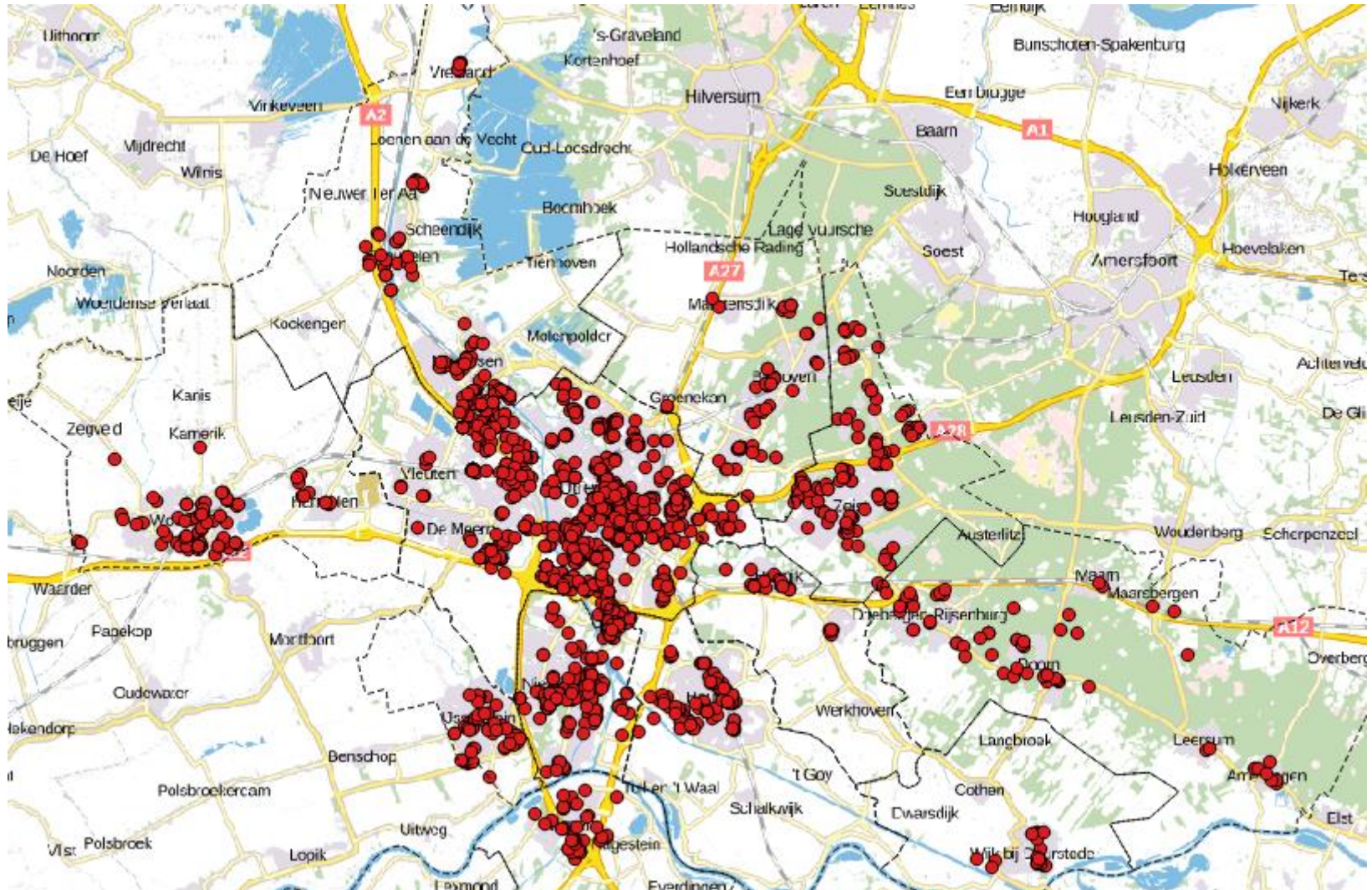
Gebruik WBSO & RDA 2015 ¹	aantal bedrijven	S&O-arbeidsjaren	S&O-loonkosten (€ mln.)	S&O-niet-loonkosten (€ mln.)
Nederland	20.326	71.722	€ 3.345	€ 1.808
Utrecht	1.511	4.514	€ 213	€ 80
aandeel Utrecht in totaal	7,4%	6,3%	6,4%	4,4%
Utrecht Science Park	45	501	€ 29	€ 35
aandeel Utrecht Science Park in totaal	0,2%	0,7%	0,9%	1,9%

¹ cijfers betreffen WBSO-vaststellingen 2015 (na verwerking mededelingen); één S&O-arbeidsjaar = 1.400 S&O-uren; excl. zelfstandigen

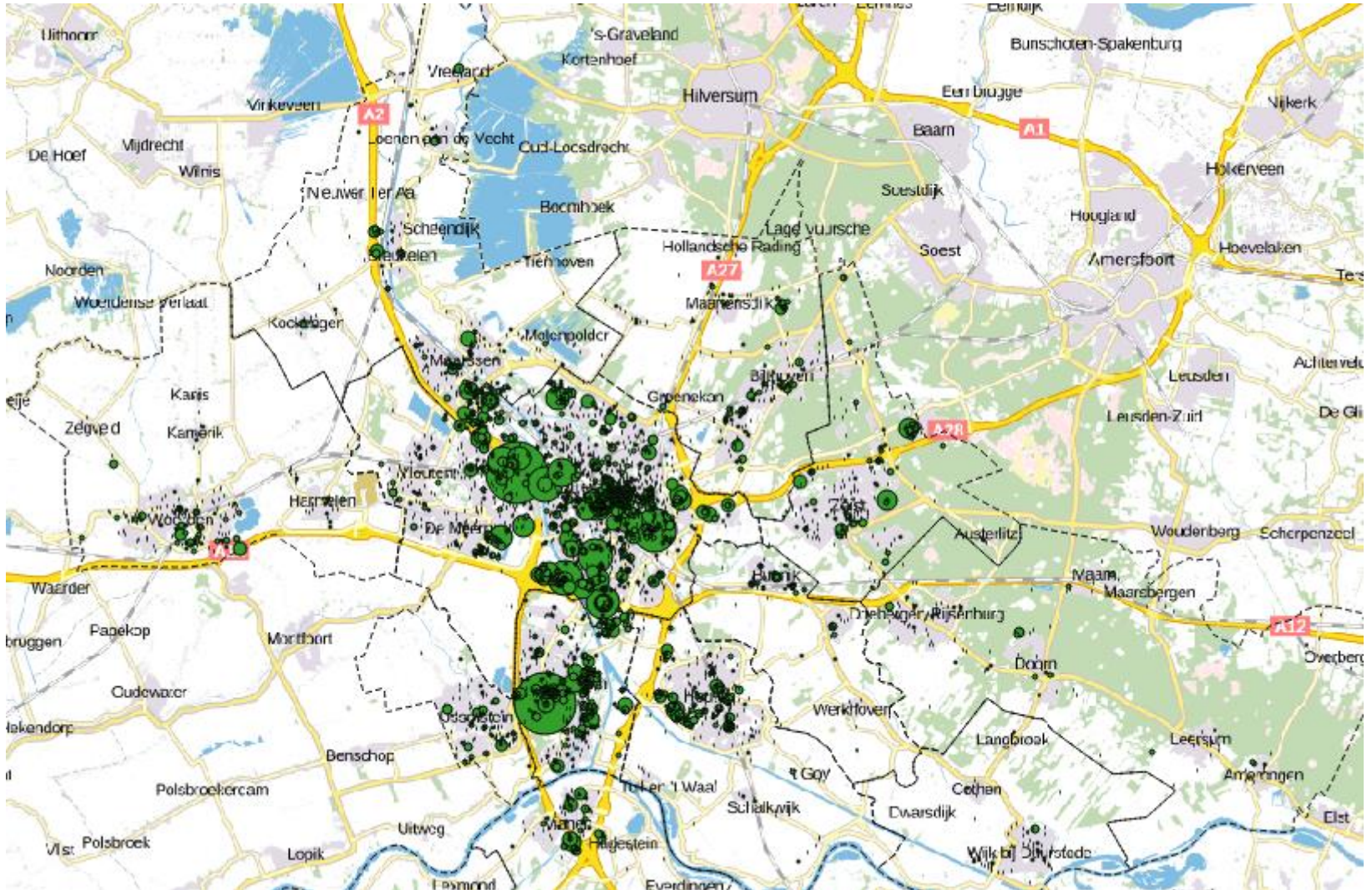


Dynamiek bedrijven en werkgelegenheid

Belangrijkste clusters (hot spots) van oprichtingen in U10 2011-2016



Belangrijkste clusters van werkgelegenheid uit oprichtingen in U10 2011-2016



Belangrijkste clusters (hot spots) van oprichtingen en werkgelegenheid in U10 2011-2016

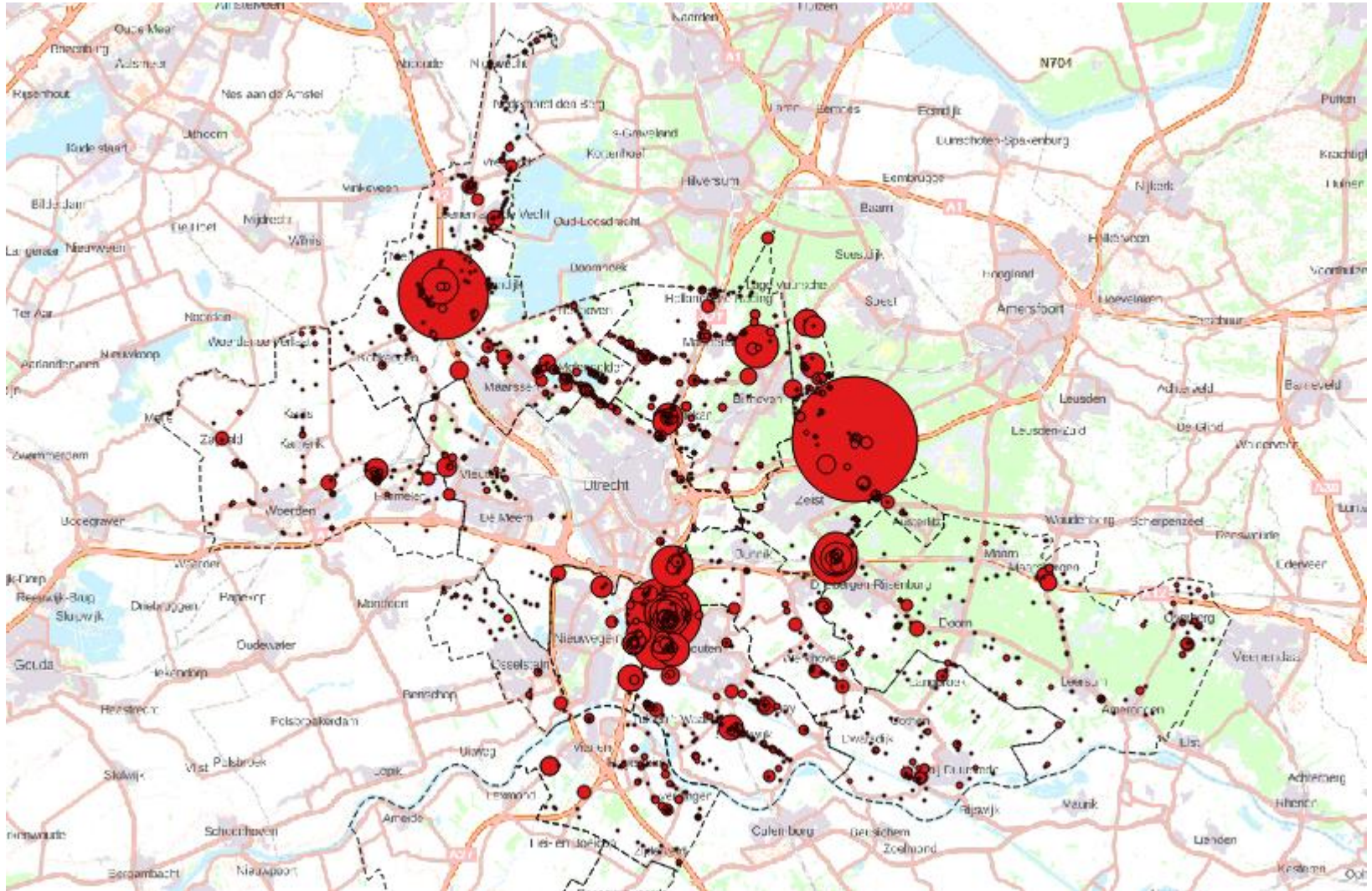
Terminologie:

- *Hot spot*: ruimtelijk cluster van economische activiteiten rond een (aangrenzende) werkgelegenheidskern, synoniem voor economische concentratie
- *Oprichtingen*: aantal toenames van vestigingen op adresniveau (starters en verhuizingen)
- *Opheffingen*: aantal afnames van vestigingen op adresniveau (opheffingen en verhuizingen)
- *Werkgelegenheid*: toename c.q. afname aantal werkzame personen (groene cirkels) als gevolg van oprichting c.q. opheffing van vestigingen

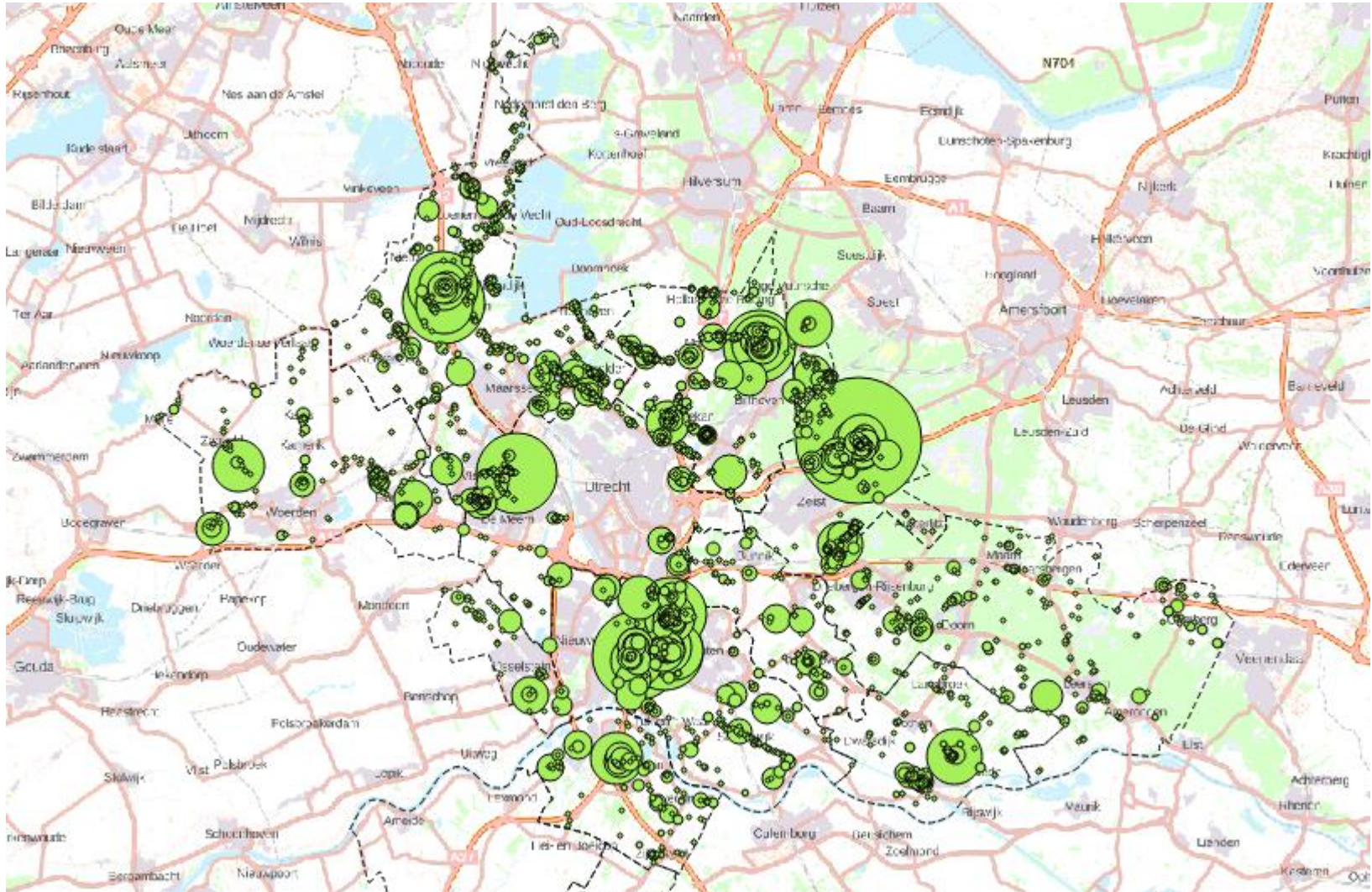
Duiding:

- Vooral clusters van opgerichte bedrijven en werkgelegenheidsgroei als gevolg daarvan in de steden en langs de (autosnel)wegen
- In buitengebied verspreide toename als gevolg van oprichtingen en verhuizingen, vooral in toerisme en recreatie
- In buitengebied vooral afname als gevolg van opheffingen en verhuizingen langs transportassen en stadsranden

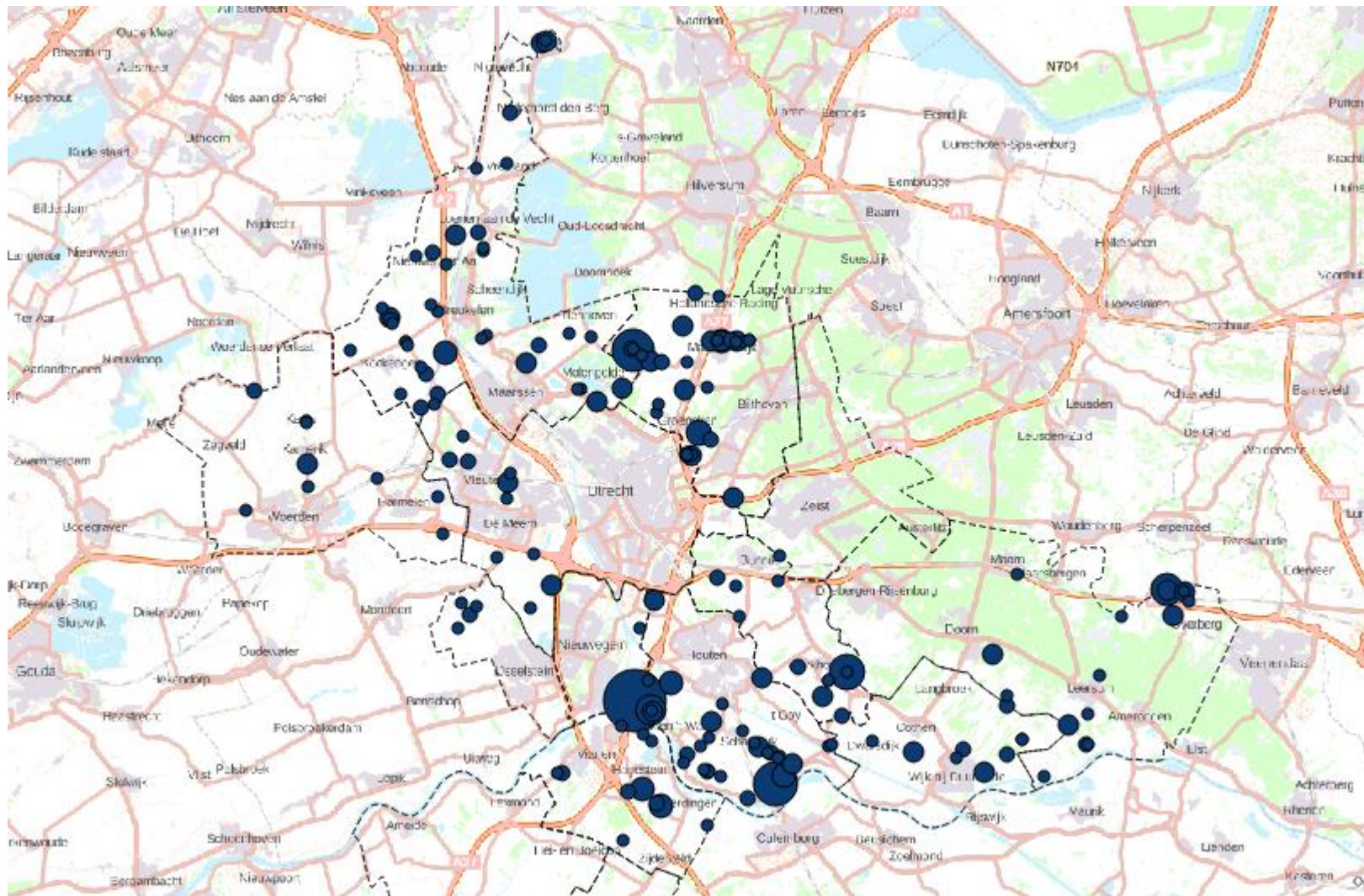
Werkgelegenheid in opheffingen buitengebied (buiten bevolkingskernen) U10 2011-2016



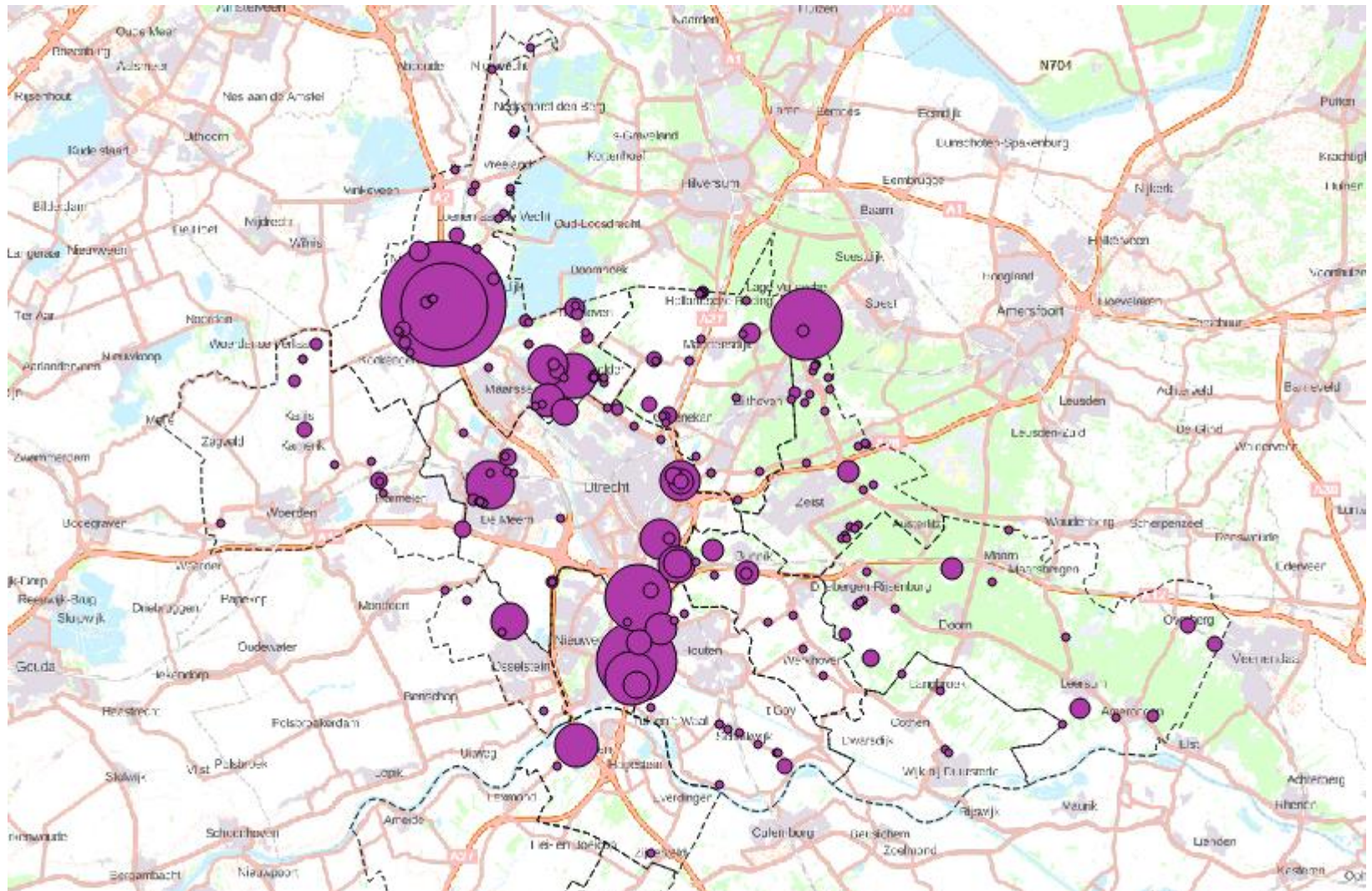
Werkgelegenheid uit oprichtingen buitengebied (buiten bevolkingskernen) U10 2011-2016



Werkgelegenheid uit oprichtingen landbouw buitengebied U10 2011-2016 (max. = 29)



Werkgelegenheid uit oprichtingen toerisme & recreatie buitengebied U10 2011-2016 (max. = 198)



Dynamiek van bedrijven en werkgelegenheid samengevat

Alle vestigingen U10 2011-2016

- Oprichtingen (startup en verhuizingen): 6053 vestigingen en 16.271 werkzame personen
- Opheffingen (shutdown en verhuizingen): 3989 vestigingen en 16.149 werkzame personen

Buitengebied (buiten bevolkingskernen) 2011-2016

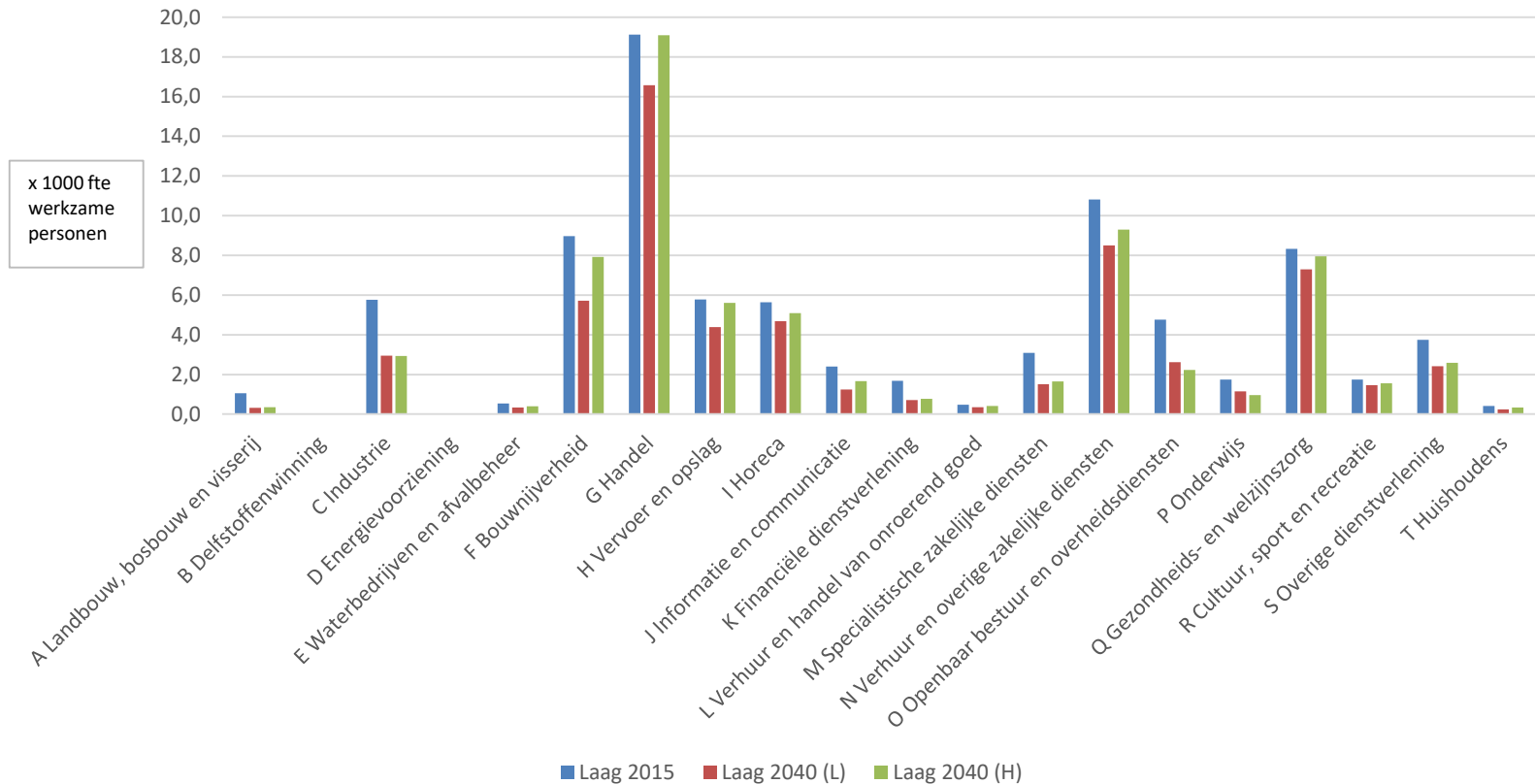
- Oprichtingen landbouw: 265 vestigingen en 487 werkzame personen
- Oprichtingen toerisme & recreatie (horeca, cultuur, sport en recreatie): 438 vestigingen en 1572 werkzame personen



Prognose werkgelegenheid naar sector en opleidingsniveau 2015-2040

Dalende werkgelegenheid met laag opleidingsniveau, vooral aanwezig in handel, uitzendwerk, zorg en bouwnijverheid volgens CPB/WLO-scenario's, laag (L) en hoog (H)

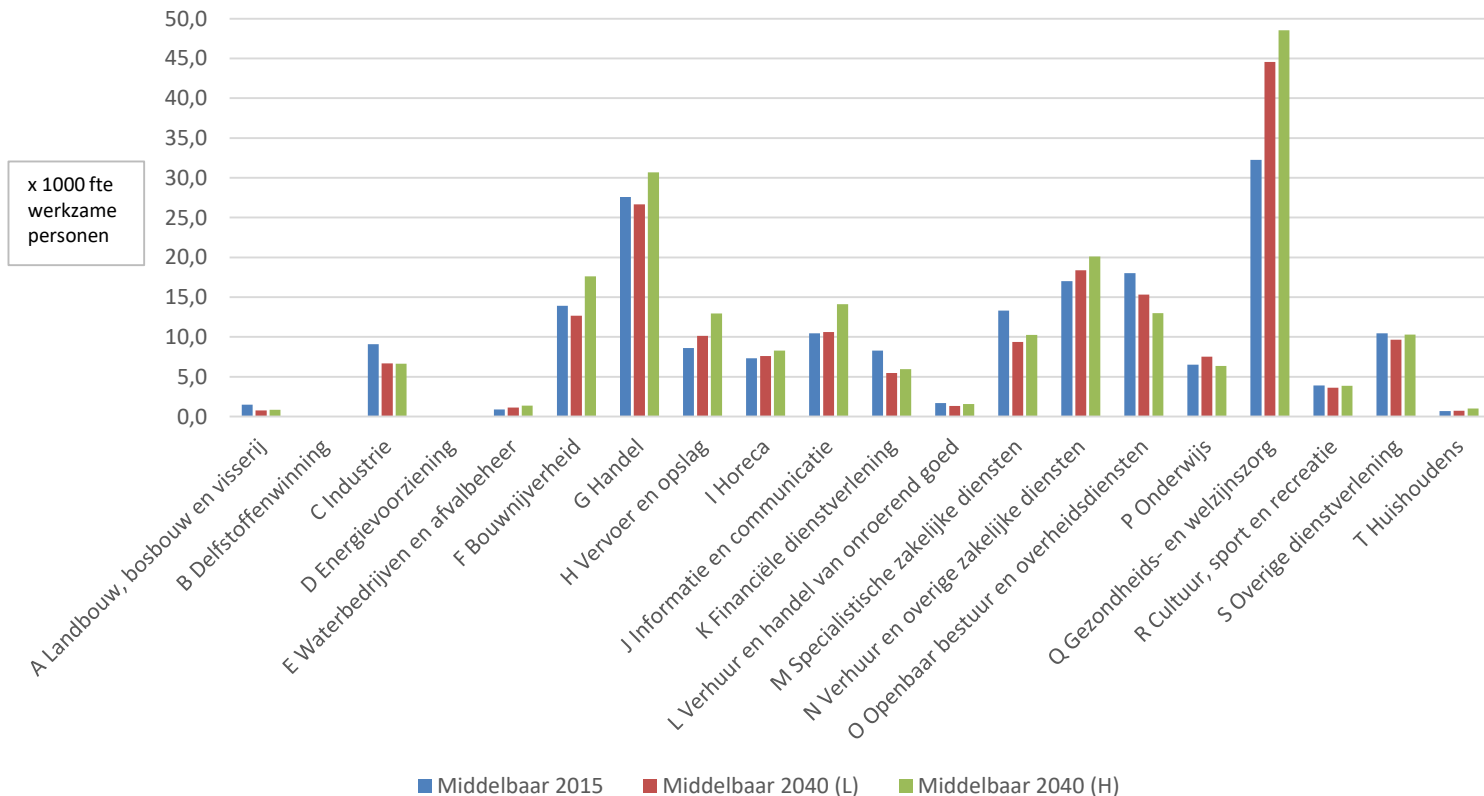
Prognose werkgelegenheid naar sector en laag opleidingsniveau U10
2015-2040



Bron: Rienstra/REPROG en CBS, bewerking NEO Observatory

Stijgende werkgelegenheid met middelbaar opleidingsniveau, vooral aanwezig in zorg, handel en uitzendwerk volgens CPB/WLO-scenario's, laag (L) en hoog (H)

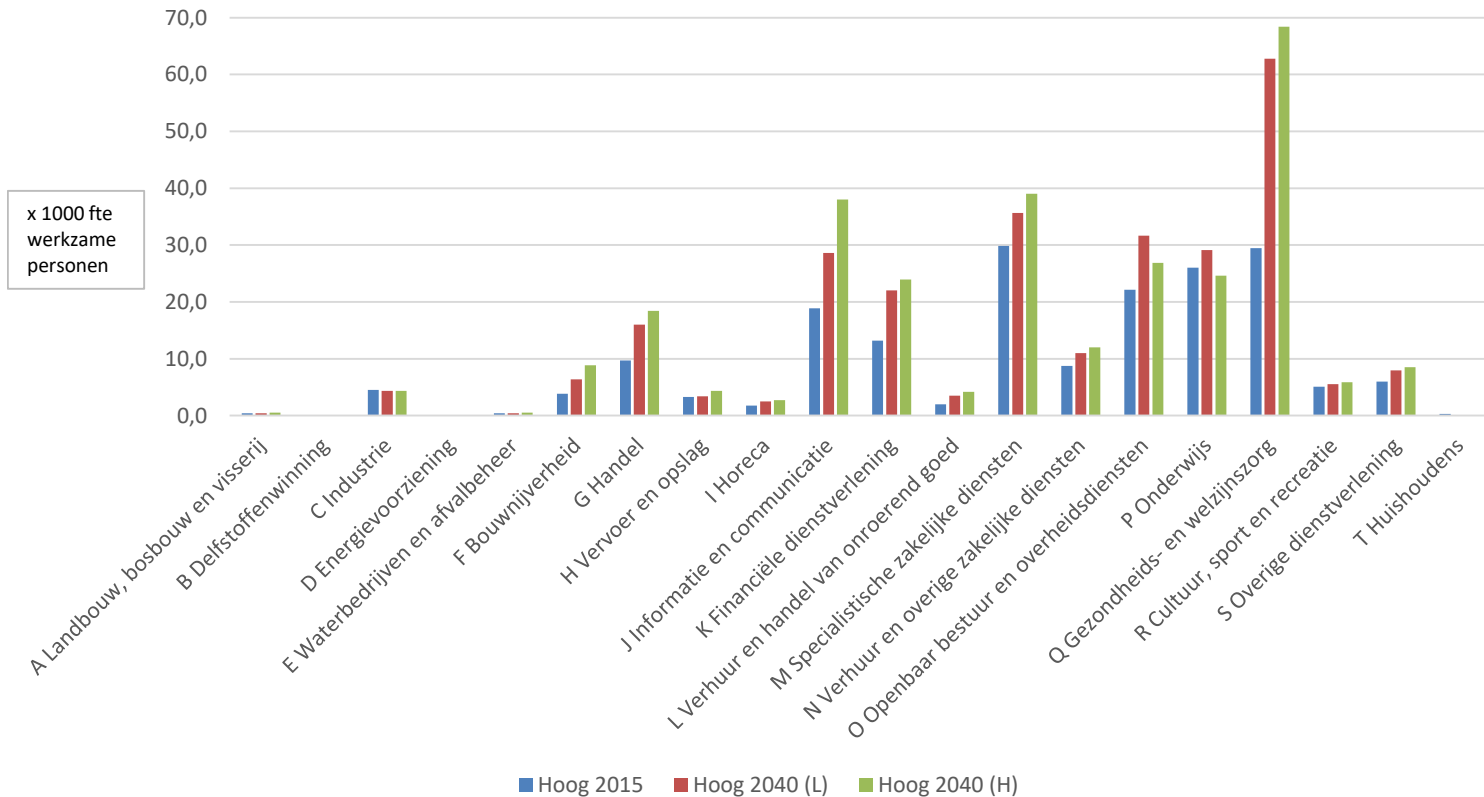
Prognose werkgelegenheid naar sector en middelbaar opleidingsniveau U10
2015-2040



Bron: Rienstra/REPROG en CBS, bewerking NEO Observatory

Stijgende werkgelegenheid met hoog opleidingsniveau, vooral aanwezig in zorg, specialistische zakelijke diensten en ICT volgens CPB/WLO-scenario's, laag (L) en hoog (H)

Prognose werkgelegenheid naar sector en hoog opleidingsniveau U10
2015-2040



Bron: Rienstra/REPROG en CBS, bewerking NEO Observatory

Stijgende werkgelegenheid met hoog opleidingsniveau, vooral aanwezig in zorg, specialistische zakelijke diensten en ICT volgens CPB/WLO-scenario's, laag (L) en hoog (H)

Duiding:

- Verschuiving van laag naar middelbaar en van middelbaar naar hoog opleidingsniveau door digitalisering, automatisering en robotisering
- U10 kent al een relatief hoog opgeleide beroepsbevolking, past daarmee bij bovengenoemde trend
- Competenties vooral bepaald door ICT-vaardigheden



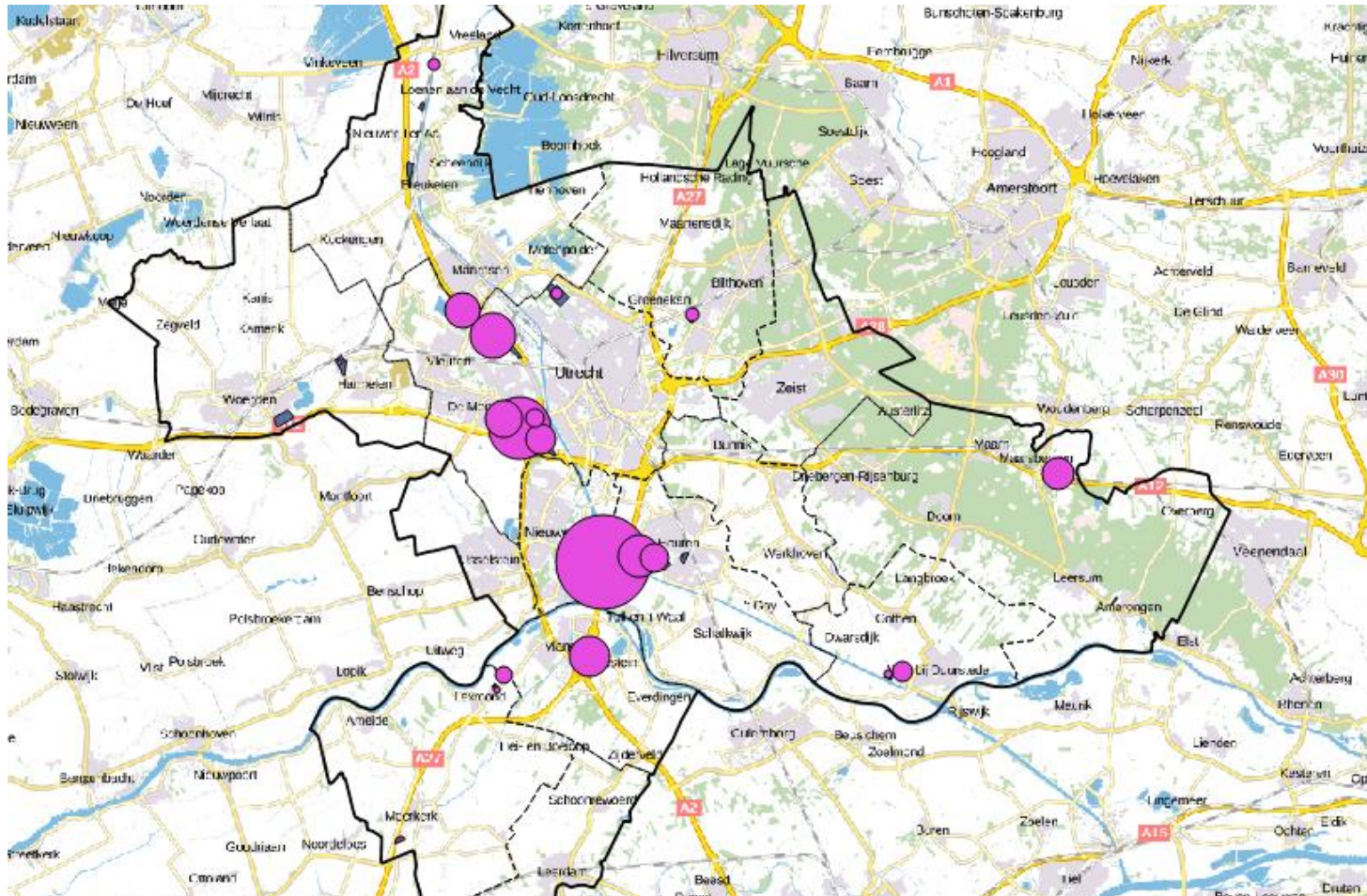
Stand van zaken en prognose werklocaties:
bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele werklocaties

Formele en informele werklocaties

Terminologie:

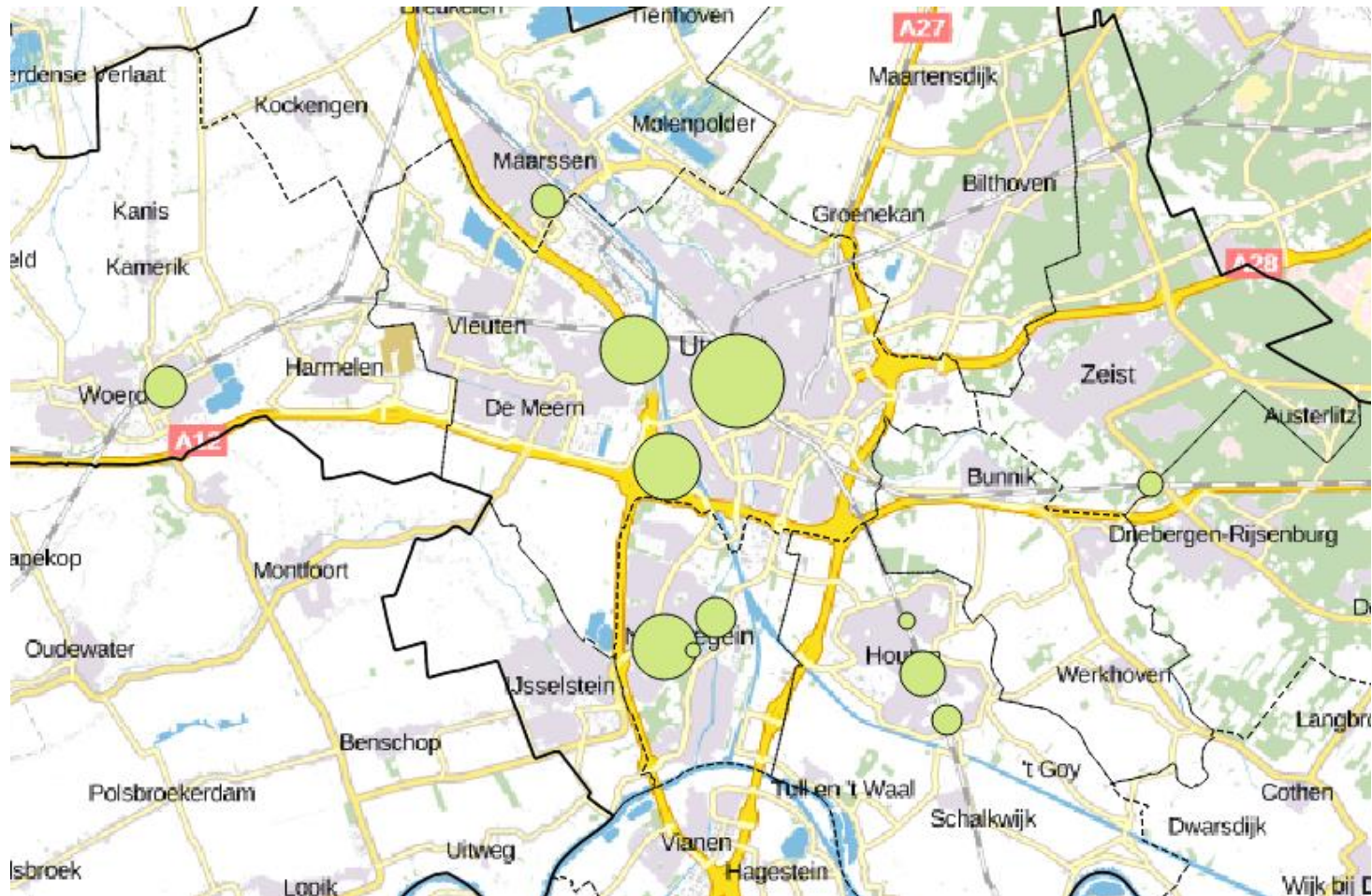
- *Formele werklocaties:* bedrijventerreinen en kantoorlocaties
- *Informele werklocaties:* binnensteden, woonwijken, onderwijs- en zorgcomplexen, minus bestemmingen industrie en kantoor in Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod vooral in en ten zuiden van de stad Utrecht: langs de A2, A12 en de A27, max. cirkel = 50,42 ha (Het Klooster)



Bron: IBIS2017 en Rienstra/QGIS

Kantoorlocaties met plancapaciteit vooral in en rond de stad Utrecht
(max. cirkel = 250.000 m²)



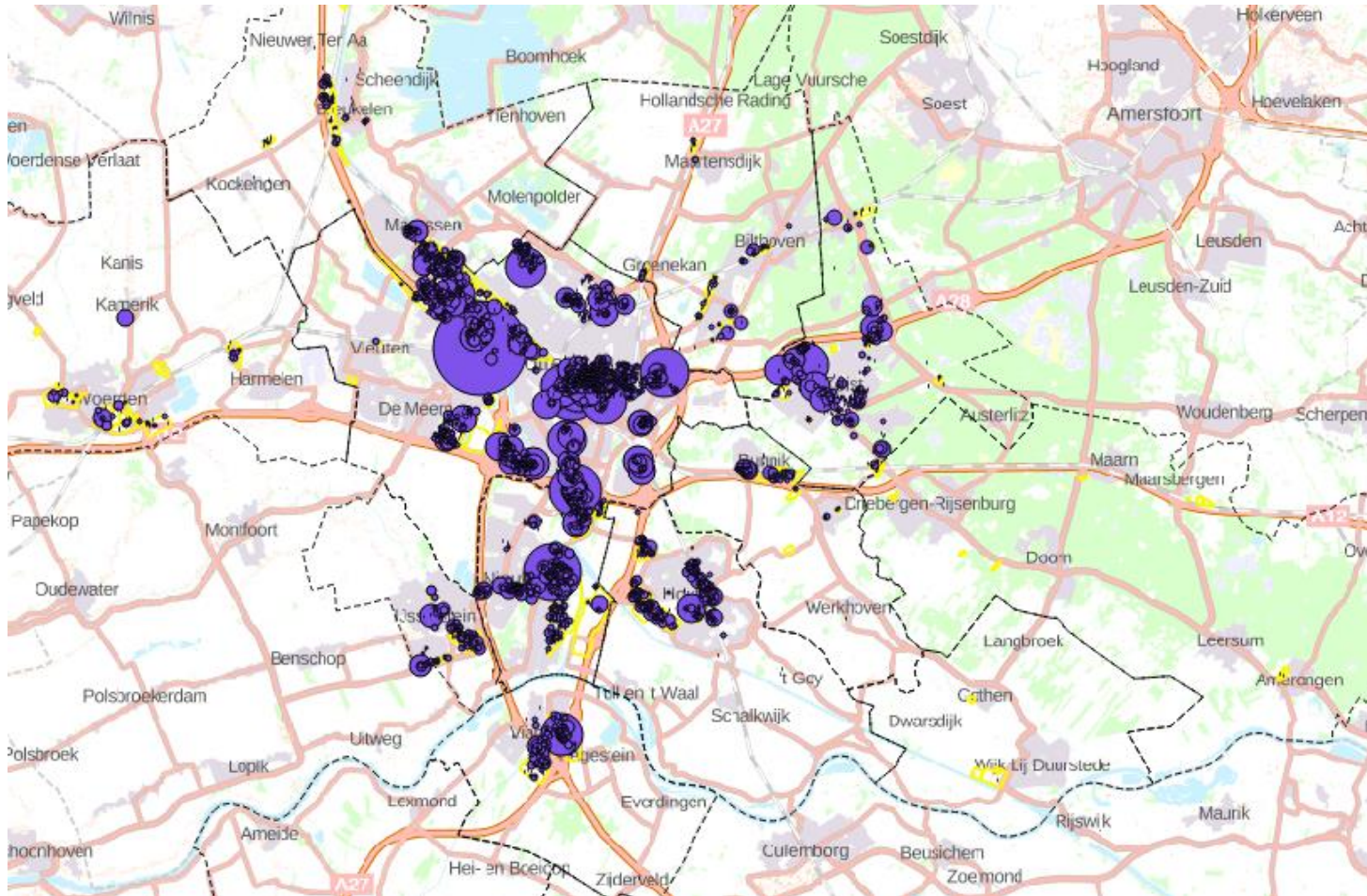
Bron: Werklocaties provincie Utrecht 2017 en Rienstra/QGIS

Bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod en plancapaciteit kantoren

Duiding:

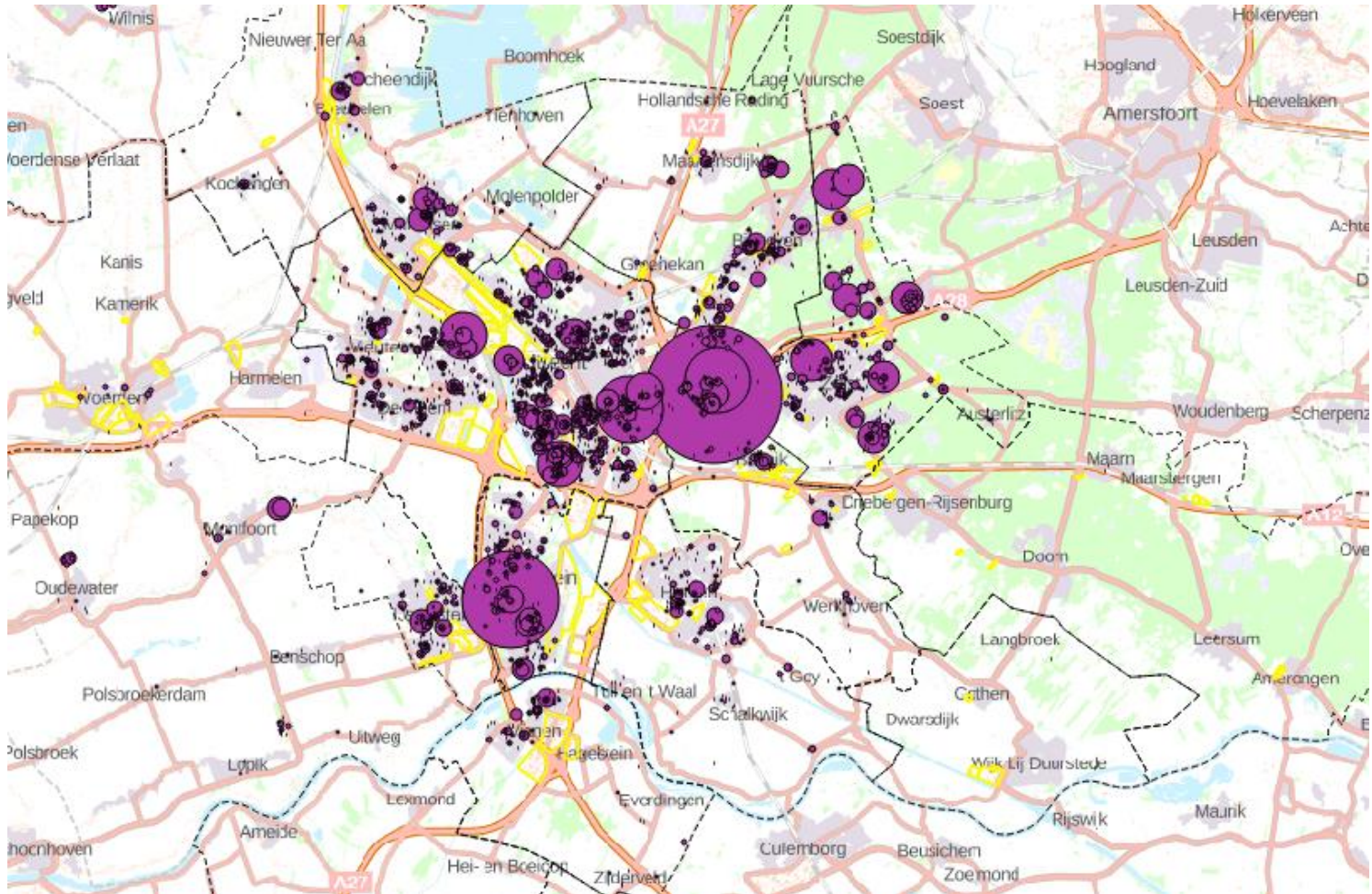
- Beperkte beschikbaarheid van bedrijventerreinen voor industrie, bouw, groothandel, vervoer en opslag; vooral in en rond de stad Utrecht/Nieuwegein
- Resterende plancapaciteit kantoren vooral op locaties in Stad Utrecht en Nieuwegein

Prognose: waar groeit de werkgelegenheid nog op formele werklocaties 2016-2040 (bedrijventerreinen, kantoorlocaties en verblijfsobjecten met functie bedrijf en kantoor)?



Bron: Rienstra/REPROG/QGIS

Prognose: waar groeit de werkgelegenheid nog op informele werklocaties
2016-2040 (binnensteden, woonwijken, zorg- en onderwijslocaties)?



Bron: Rienstra/REPROG/QGIS

Prognose: waar groeit de werkgelegenheid nog op formele en informele werklocaties 2016-2040?

Duiding:

- Steeds meer groei werkgelegenheid buiten de formele werklocaties
- Bij de formele werklocaties groei op de bedrijventerreinen Lage Weide en kantoorlocaties in Utrecht, Nieuwegein en Zeist
- Groei werkgelegenheid bij informele werklocaties vooral op zorglocaties (ziekenhuizen), binnensteden, USP en Rijnsweerd



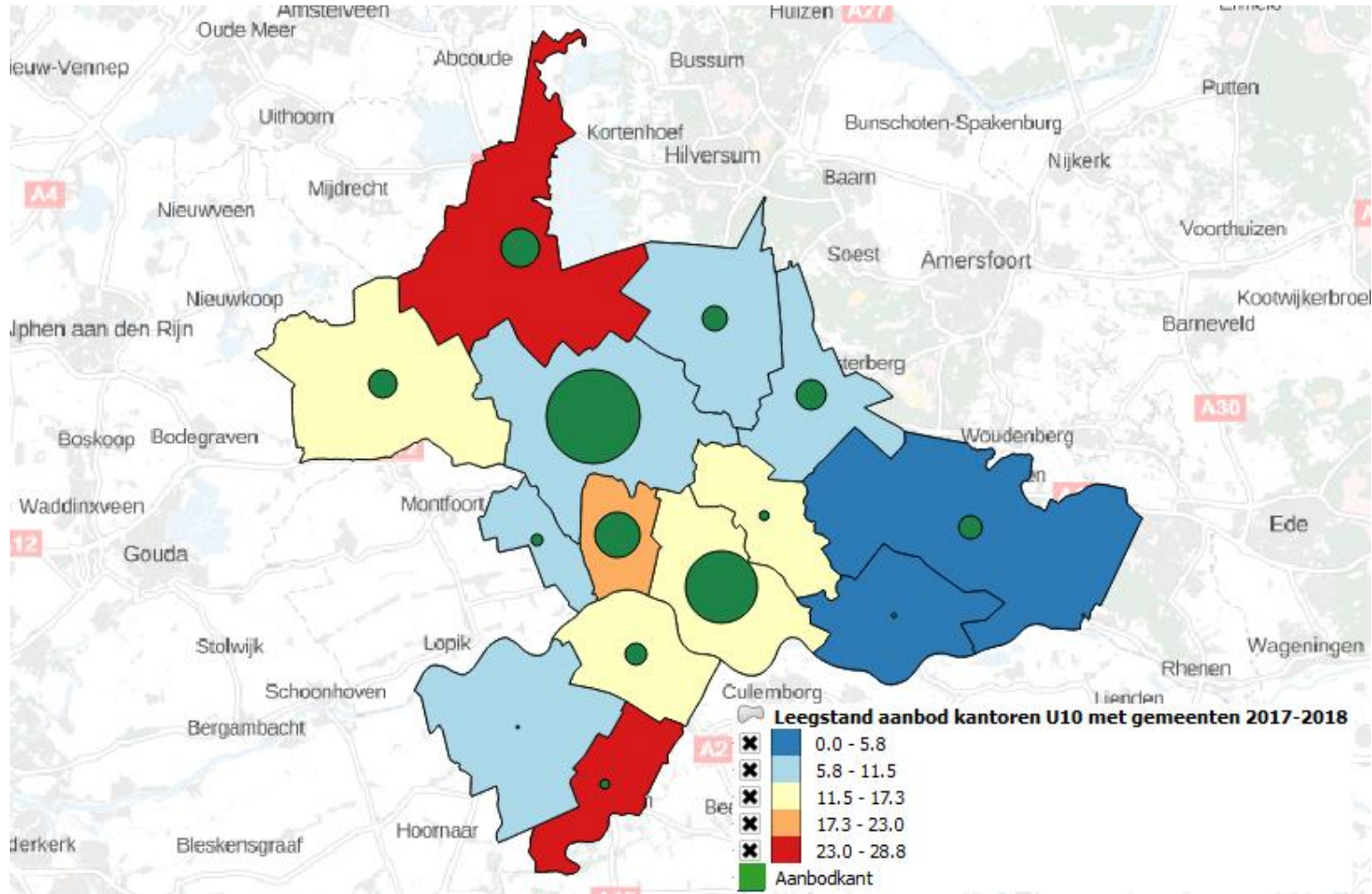
Vastgoed: leegstand, opname en aanbod

Vastgoed, aanbod en leegstand

Terminologie:

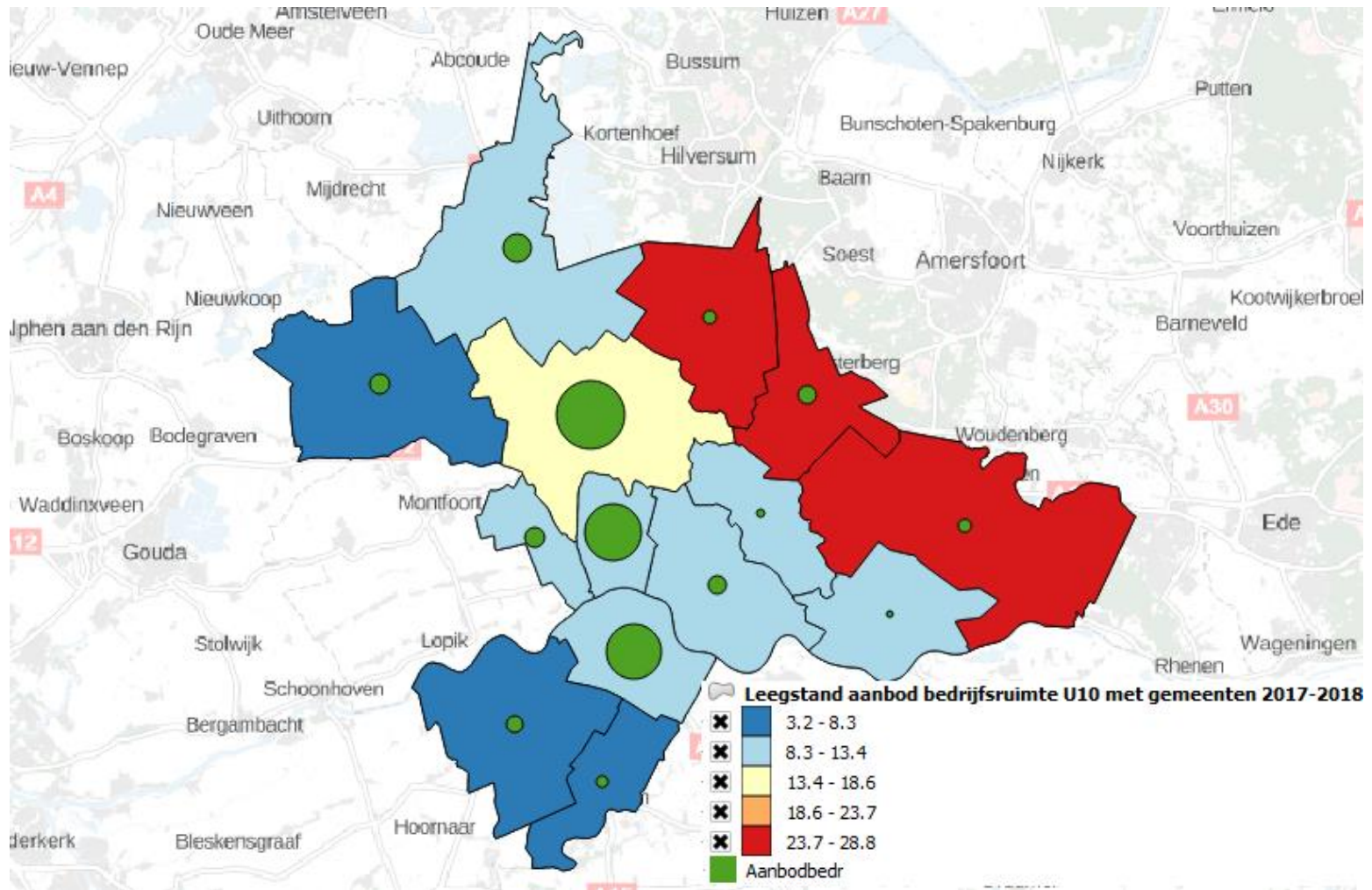
- *Vastgoed*: kantoren, bedrijfsruimte en winkels
- *Aanbod*: oppervlakte type vastgoed (absoluut in m²), zoals gepubliceerd op fundainbusiness.nl op 5 februari 2018 (aanbod op de markt)
- *Leegstand*: oppervlakte leegstaande vastgoed in % van de voorraad = oppervlakte leegstaande kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte in totale vloeroppervlakte kantoren, bedrijfsruimte en winkels

Leegstand (%) en aanbod kantoorruimte (m²) in U10 2017-2018 (max. aanbod = 330.020 m²)



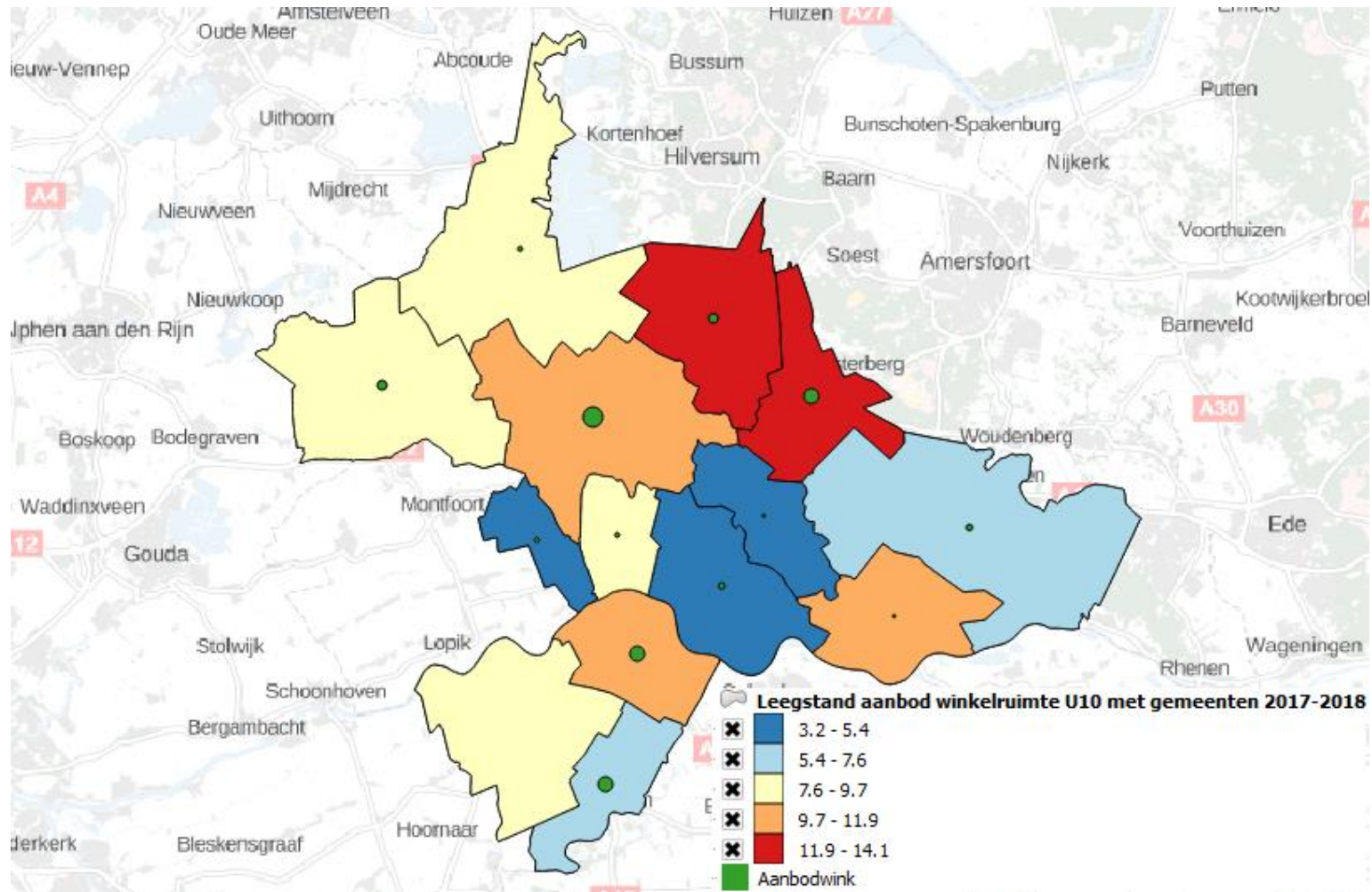
Bron: Rienstra/QGIS m.b.v. Vastgoedmonitor gemeente Utrecht 2018 en fundainbusiness.nl

Leegstand (%) en aanbod bedrijfsruimte (m²) in U10 2017-2018 (max. aanbod = 176.528 m²)



Bron: Rienstra/QGIS m.b.v. CBS/PBL leegstandsmonitor 2017 en fundainbusiness.nl

Leegstand (%) en aanbod winkelruimte (m²) in U10 2017-2018 (max. aanbod = 15.700 m²)



Bron: Rienstra/QGIS m.b.v. Locatus 2017 en fundainbusiness.nl

Vastgoed: leegstand en aanbod

Duiding:

- Grootste aanbod kantoren in Utrecht, Houten en Nieuwegein
- Leegstand kantoren relatief het grootst in Stichtse Vecht, Leerdam en Nieuwegein
- Grootste aanbod bedrijfsruimte in Utrecht, Nieuwegein en Vianen
- Leegstand bedrijfsruimte relatief het grootst in gemeenten op Utrechtse Heuvelrug
- Beperkt aanbod winkelruimte, meest in Utrecht
- Leegstand winkelruimte relatief het grootst in De Bilt, Zeist, Utrecht, Vianen en Wijk bij Duurstede

Vastgoedmarktontwikkelingen U10 2017 samengevat

- De kantorenmarkt trekt in 2017 weer duidelijk aan, opname kantoorruimte zit op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar, vooral door opname in de stad Utrecht (78%).
- Voorraad kantoren stijgt nog door nieuwbouw, terwijl de leegstand in het aanbod fors daalt, vooral in Utrecht en Nieuwegein (onttrekking door sloop en transformatie). Toch nog 467.000 m² = 10,4% leegstand, waarvan 202.100 m² in de stad Utrecht (43% van de U10).
- Samen met de gemeente Zeist kent de gemeente Utrecht het laagste leegstandspercentage kantoren in de U10 (7,5%), de gemeente Stichtse Vecht het hoogste (28,8%), gevolgd door Nieuwegein (17,5%) en Vianen (17,0%).
- Utrecht en Nieuwegein zijn ook sterk in trek bij logistieke dienstverleners waardoor zij samen goed zijn voor 80% van de regionale opname bedrijfsruimte 2017 (= 311.000 m²). Daartegenover staat een aanbod van 343.000 m².
- Utrecht, Bunnik en Nieuwegein kenden in 2017 meer vraag dan aanbod bij bedrijfsruimte! Houten, Vianen, IJsselstein en Stichtse Vecht omgekeerd.

Voorraad, aanbod en opname kantoren vanaf 2014 relatief stabiel in de stad Utrecht, sterke daling leegstand aanbod in 2017

Ontwikkelingen Utrechtse kantorenmarkt 2014-2017

	2014	2015	2016	2017
voorraad (in m ² , ultimo)	2.516.200	2.498.700	2.464.300	2.456.900
aanbod (in m ² , ultimo)	355.300	353.400	305.500	305.400
opname (in m ²)	84.700	86.800	81.400	85.400
aanbod/opname	4,2	4,1	3,8	3,6
leegstaand aanbod (in m ² , ultimo)	331.900	308.200	307.900	202.100
leegstaand aanbod (als % van de voorraad, ultimo)	13,2%	12,3%	12,5%	8,2%
voorraad in gebruik (in m ² , ultimo)	2.184.300	2.190.500	2.156.400	2.254.800

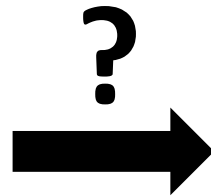
Bron: Onderzoek Utrecht, Cushman & Wakefield

Bron: Vastgoedregistratie gemeente Utrecht (2018)

The background features a light gray, semi-transparent grid pattern of city streets, tilted at a 45-degree angle. A solid red horizontal band runs across the center of the image, containing the text.

Healthy Urban Living (HUL)

Healthy Urban Living vanuit economisch perspectief –
Hoe dragen economische activiteiten bij aan gezond en stedelijk leven?



Healthy Urban Living

- Beelden bij het concept Healthy Urban Living vaak abstract
- Grootste economische potentie bij bedrijvigheid, actief in gezondheid, duurzaamheid, leefomgeving en transformatie
 - Life sciences, ICT en circulaire economie
 - Kennis en innovatie
 - Overheid
- 6 van de 8 opkomende markten Future Consult hebben een sterke relatie met de HUL ambitie:
 - Zelfmanagement & e-health
 - Slimme mobiliteit
 - Nieuwe energie
 - Food & health
 - Circulaire economie
 - Sociaal ondernemerschap
- Twee resterende opkomende markten, Internet of Things & data-economie en New financials, zijn randvoorwaardelijk voor de HUL ambitie

Belangrijkste kennisaanbieders, producten en ruimtelijke projecten Healthy Urban Living op de kaart

🏢 Bedrijf 🏡 Proeftuin 💡 Product/dienstontwikkeling 🎓 Kennis 🏠 Urban planning 🌱 Incubator



HUL initiatieven Economic Board Utrecht: R&D en kennisintensief en geconcentreerd in Utrecht rond USP

- Zes categorieën HUL op de kaart
- Betrokken partijen naar SBI-sector

SBI2	SBI naam	Bedrijf	Kennis	Proeftuin	Urban planning	Product/dienst ontwikkeling	Incubator	Totaal	
85	Onderwijs		7	2		3	2	14	
72	Research	2	6	1		1		10	
62	IT-dienstverlening	8					1	9	
71	Architecten-, ingenieursbureaus e.d.	4						4	
84	Openbaar bestuur en overheidsdiensten			3			1	4	
86	Gezondheidszorg	1	2			1		4	
41	Algemene bouw en projectontwikkeling	2				1		3	
74	Design, fotografie, vertaalbureaus	2					1	3	
nvt	Bewonersinitiatief			3				3	
10	Voedingsmiddelenindustrie	1				1		2	
49	Vervoer over land	2						2	
68	Verhuur en handel van onroerend goed			2				2	
90	Kunst	1		1				2	
21	Farmaceutische industrie	1						1	
30	Overige transportmiddelenindustrie	1						1	
36	Waterleidingbedrijven	1						1	
64	Bankwezen	1						1	
65	Verzekeraars en pensioenfondsen	1						1	
66	Overige financiële dienstverlening					1		1	
70	Holdings en managementadviesbureaus	1						1	
78	Uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling	1						1	
88	Welzijnszorg zonder overnachting	1						1	
Healthy Urban Living op de kaart in U10		31	15	12		8	4	1	71

Healthy Urban Living initiatieven passen in constatering Economisch Beeld

- Constatering Economisch Beeld Utrecht+
 - Gunstig ecosysteem voor ondernemerschap en innovatie
 - Sterk in publieke R&D
 - Valorisatie en private R&D blijven achter
 - Technologiefocus private R&D bij ICT en medische wetenschappen in Utrecht
- HUL initiatieven: kennisintensief met veel publieke R&D
 - Kennisinstellingen (UU, HU, UMC, TNO, Deltares, RIVM, KNMI)
 - Bedrijven (ICT, Bouw, Zorg, Ingenieursbureaus, Ontwerpbureaus)
 - Overheid en bewonersinitiatieven
- HUL initiatieven industrie, afvalbeheer, energie, en landbouw beperkt

20 HUL initiatieven in categorieën Urban Planning en Proeftuinen

- Nul-op-de-Meter woningen
 - Kroon op Jutphaas, Eiland00, Mitros, Portaal/BAM
- Renovatie/nieuwbouw kantoren met BREEAM outstanding standard
 - RIVM, Nutricia, Genmab, Life Sciences Incubator, A.S.R.
- Duurzame energie en gebouwde omgeving
 - Smart Sustainable Districts, Smart Solar Charging, WeDriveSolar, UMC CO2 Neutraal 2030, Energy Plan, Kerckebosch
- Overige proeftuinen
 - Health Hub, Usense, Fietsexperiment KNMI, Fibre-Optic, Festival de Beschaving

Realisatie HUL categorieën Urban Planning en Proeftuinen

- Bij realisatie van Urban Planning en Proeftuinen ca. 70 bedrijven en instellingen betrokken, daarnaast toeleveranciers
- Realisatie van HUL initiatieven Urban Planning
 - Bouwconsortium
 - Aanbesteding
 - ~ 1/3 bedrijven U10, met name voor bouwrealisatie
 - Architect en specialistisch technisch advies vaak uit andere regio's
- Realisatie van HUL initiatieven Proeftuinen
 - Samenwerking van meerdere partijen
 - Regionaal georganiseerd
 - Focus op ontwikkelen van kennis
 - Vaak kennispartner(s) uit U10 bij betrokken
 - ~ 3/4 bedrijven en instellingen uit U10

Conclusies Healthy Urban Living vanuit economisch perspectief

- Voor realisatie HUL zijn partijen nodig die willen investeren in een transformatie naar meer gezonde en duurzame leefomgeving
 - Als vragende partij in rol van opdrachtgever, aanjager en investeerder
 - U10 overheid
 - Bewonersinitiatieven
 - Bedrijven in alle sectoren
 - Als aanbiedende partij in rol van realisatie HUL en ontwikkeling van nieuwe producten en diensten
 - Kennisintensief en gericht op innovatie
 - Stap van kennisontwikkeling naar valorisatie
 - Life sciences, ICT, circulaire economie en kennis
 - innovatie en vernieuwing in alle sectoren; groot transformatiepotentieel in landbouw, industrie, energie-, water- en afvalbedrijven, mobiliteit en vastgoedbeheer



Handelingsperspectief

Handelingsperspectief: aanknopingspunten voor beleidsacties

- HUL: vanuit economische invalshoek
 - Innovatief aanbesteden (benut de ruimte daarvoor in het nieuwe aanbestedingskader voor de overheid) Verborgene kracht overheid, cultuurverandering nodig bij inkoop.
 - Opschalen van proeftuinen. Ontwikkelde kennis wordt niet elders ingezet en benut.
 - Bij elkaar brengen van vraag en aanbod regionaal en lokaal (bv kennisuitwisseling tussen regionale overheden zoals een Cursus Best Value en Ervaringsuitwisseling voor hoofd inkoopmanagers van U10 gemeenten)
 - Specifieke aandacht voor energietransitie (regelgeving, economische effecten)

- Arbeidsmarkt: aansluiting opleidingsniveau beroepsbevolking-regionale arbeidsmarkt, opleidingen en competentie-ontwikkeling, m.n. ICT

- Ruimtelijk-economische ontwikkelingen en vastgoed:
 - Relatief weinig aanbod bedrijventerreinen, grote opgave kantorenleegstand,
 - Regionale matching vraag en aanbod bedrijventerreinen, m.n. voor industrie, bouw, logistiek en distributie van belang;
 - Relatief steeds meer vraag naar informele werklocaties: woonwijken, zorg- en onderwijslocaties zoals USP



Bronnen

Overzicht van belangrijkste bronnen

Overzicht relevante indicatoren data-analyse Verdieping Economisch Beeld U10

Onderwerp	Indicator	Gebiedsniveau evt. nader te detailleren	Jaar	Bron
<i>1. Regionale economie algemeen</i>				
Samenstelling regionale economie, sectorstructuur groei cijfers	Economische groei, toegevoegde waarde, arbeidsvolume en investeringen in Regionale Economische Jaarcijfers	COROP(-plus)gebieden gemeenten		2005-2016 CBS
Regionale innovatiekracht	CIS	COROP		2015 CBS
Startup-klimaat	Startende bedrijven	adres		2011-2016 PAR/LISA
Bedrijvendynamiek Gazelles	Oprichtingen, opheffingen, migratiesaldo Snelgroeiende bedrijven in MKB	adres onderneming		2011-2016 PAR/LISA 2017 FD Gazellen
StartupJuncture	Financiering startende bedrijven	onderneming		2014-2017 StartupJuncture.com
DeloitteFast50	Snelgroeiende bedrijven in MKB	onderneming		2011-2016 Deloitte.com
Economische concentraties (hot spots)	Ruimtelijke clusteranalyse werkgelegenheid m.b.v. ESDA	adres		2011-2016 Update eigen onderzoek met PAR/LISA

Overzicht van belangrijkste bronnen (2)

Onderwerp	Indicator	Gebiedsniveau evt. nader te detailleren	Jaar	Bron
<i>2. Werkgelegenheid</i>				
Bedrijven en instellingen	Regionale Economische Jaarcijfers	COROP(-plus)gebieden	2005- 2015	CBS
werkzame personen, werknemers Beroepsbevolking	Banen van werknemers	gemeenten	2005- 2015	CBS
omvang en kenmerken Vacatures	Enquête Beroepsbevolking Regionale arbeidsmarktinformatie	gemeenten gemeenten	2005- 2015 2016	CBS UWV
<i>3. Vastgoed en werklocaties</i>				
Leegstand bedrijfsruimte, kantoren en winkels	Makelaarsrapporten	gemeenten en wijken	2015- 2018	Dynamis/Cushman & Wakefield fundainbusiness.nl
Formele werklocaties	Overzichten bestaand aanbod en plancapaciteit bedrijventerreinen en kantoorparken	gemeenten en locaties	2011- 2017	IBIS/provincie Utrecht
Informele werklocaties	Combinatie van LISA/PAR en BAG/verblijfsobjecten	locaties en objecten	2011- 2016	Selectie werklocaties m.b.v. LISA/PAR en BAG/verblijfsobjecten
<i>4. Toekomst 2015-2040</i>				
Regiospecifieke prognoses economie en werkgelegenheid	Economische groei en werkgelegenheidsontwikkeling 2015-2040	COROP(-plus)gebieden gemeenten	2015- 2040	Rienstra/REPROG
Sectorstructuur	Specificatie sectorontwikkeling per regio 2015-2040	COROP(-plus)gebieden gemeenten	2015- 2040	Rienstra/REPROG
Ontwikkeling economische concentraties	Combinatie van regionale sectorprognoses met werkgelegenheid op adresniveau	adres	2016- 2040	Rienstra/REPROG
Ontwikkeling werkgelegenheid naar sector en opleidingsniveau	Verhouding prognose potentiële beroepsbevolking en werkgelegenheidsontwikkeling	gemeenten	2015- 2040	CBS/PEARL, CPB/PBL WLO Rienstra/REPROG