

Bedrijventerreinen en kantoorlocaties

in de provincie Utrecht 2003

Juni 2003

Drs. C.B. Koperberg
Stafbureau Dienst Welzijn, Economie en Bestuur
Cluster Informatie en Onderzoek

Colofon

Dit rapport is een uitgave van:

Provincie Utrecht

Dienst Welzijn, Economie en Bestuur

Pythagoraslaan 101

Postbus 80 300

3508 TH Utrecht

en kan telefonisch besteld worden bij:

M. Karssen, tel. 030 - 2 58 2228

maandag t/m vrijdag 7.30 uur - 11.30 uur

e-mail: verkoop@provincie-utrecht.nl

Voor informatie over de inhoud:

B. Koperberg, Cluster Informatie en Onderzoek

tel. 030 - 2 58 2344

e-mail: bea.koperberg@provincie-utrecht.nl

Inhoudsopgave	Pag.
1. Samenvatting	5
2. Inleiding	7
3. Aanbod bedrijventerrein per saldo ongewijzigd	8
3.1 Provincie Utrecht	8
3.2 Streekplandeelgebieden	10
3.3 Gemeenten	10
3.4 Bedrijventerreinen	11
3.5 ‘Zachte’ plannen voor bedrijventerreinen	12
3.6 Streekplan 2005-2015, 1 ^e concept ontwerpstreekplan	12
4. Uitgifte bedrijventerrein nog laag	14
4.1 Provincie Utrecht	14
4.2 Streekplandeelgebieden en gemeenten	15
4.3 Bedrijventerreinen	15
4.4 Recordaanbod bedrijfsruimte	15
5. Kantoorlocaties (IBIS)	17
5.1 Minder kantoorlocaties gerealiseerd	17
5.2 Voldoende plannen kantoorlocaties	17
6. Aanbod en transacties kantoorruimte (VastgoedMarkt)	19
6.1 Aanbod kantooroppervlak verder verruimd	19
6.2 Daling transactievolume doorgezet	20

Grafiek 1. Uitgeefbaar oppervlak bedrijventerrein, terstond plus niet terstond, in ha

Grafiek 2. Terstond uitgeefbaar oppervlak bedrijventerrein (index)

Grafiek 3. Procentuele verdeling aanbod bedrijventerrein naar streekplandeelgebied per 1-1-2003

Grafiek 4. Uitgifte bedrijventerrein (index)

Grafiek 5. Aanbod kantoorruimte vanaf 500 m² nvo (index)

Grafiek 6. Kantoortransacties (index)

Bijlage 1. Belangrijkste definities inventarisatie bedrijventerreinen en kantoorlocaties

Bijlage 2. Uitgeefbaar oppervlak bedrijventerrein (terstond plus niet terstond) per 1 januari 1997-2003 in ha

Bijlage 3. Uitgeefbaar bedrijventerrein (terstond en niet terstond) per 1 januari 2003 in ha

Bijlage 4. Uitgifte bedrijventerrein van 1996-2002 in ha

Bijlage 5. Aanbod bedrijfsruimte vanaf 750 m² per 1 januari 2003

Bijlage 6. Kantoorlocaties vanaf 10.000 m² bvo waar plannen voor de realisering van kantoorruimte bestaan per 1 januari 2003, volgens opgave door de gemeenten

Bijlage 7. Aanbod kantoorruimte vanaf 500 m² per 1 januari 1997-2003

Bijlage 8. Kantoortransacties van 1996-2002

1. Samenvatting

Deze publicatie bevat de uitkomsten van de jaarlijkse inventarisatie bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de provincie Utrecht. Het Directoraat Generaal Ruimte van het Ministerie van VROM (DG Ruimte, voorheen de RPD) heeft het voortouw bij deze inventarisatie, die jaarlijks in alle provincies plaatsvindt. De provinciale uitvoerders verzamelen de benodigde gegevens bij de gemeenten.

De cluster Informatie en Onderzoek van de dienst Welzijn, Economie en Bestuur heeft de inventarisatie voor de provincie Utrecht uitgevoerd in opdracht van de sector Economische Zaken.

Vanaf 1991 worden bedrijventerreinen van 1 ha bruto of groter, met of zonder voorraad geïnventariseerd. In 1991 startte de inventarisatie van kantoorlocaties met een minimale omvang van 10.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

In deze publicatie zijn alleen oppervlaktegegevens opgenomen van terreinen met voorraad ofwel van bedrijventerreinen die nog geheel of gedeeltelijk uitgifbaar zijn of van kantoorlocaties waar nog kan worden gebouwd.

De belangrijkste resultaten van de enquête per 1-1-2003 zijn:

- Het aanbod van bedrijventerrein (terstond plus niet terstond uitgifbaar oppervlak) in de provincie Utrecht bedraagt 458 ha, dat is nagenoeg gelijk aan het jaar daarvoor.
- Het terstond uitgifbare aanbod van bedrijventerreinen is ten opzichte van 1-1-2002 met 22 ha toegenomen tot 123 ha.
- Gedeelten van Vathorst in Amersfoort, het MOB-complex in De Ronde Venen en De Meerpaal in Houten zijn in 2002 op de markt gekomen.
- In 2002 is evenals in 2001 in totaal slechts 21 ha bedrijventerrein uitgegeven.
- De terreinen Calveen in Amersfoort, Laagraven/Liesbosch in Nieuwegein en Tappersheul in Oudewater zijn door de laatste uitgaven uit het aanbod verdwenen.
- In 2002 is 92.000 m² bruto vloeroppervlak gerealiseerd op grote kantoorlocaties van 10.000 m² bvo en meer. Dit betekent een halvering ten opzichte van het jaar daarvoor.
- Grote kantoorlocaties zijn met name geprojecteerd in Amersfoort, Driebergen/Zeist, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Woerden.

In het tijdschrift VastgoedMarkt worden ten aanzien van de kantorenmarkt de volgende ontwikkelingen gesignaleerd:

- Het kantorenaanbod in de provincie Utrecht is van ultimo 2001 tot ultimo 2002 met 34 % verder gestegen naar 653.000 m² nvo (Nederland + 32 %).
- In de provincie Utrecht is het aanbod met name toegenomen in de gemeente Utrecht (+ 194.100 m² nvo).
- De daling van het transactievolume is in 2002 doorgezet; de provincie Utrecht volgt hiermee de landelijke trend (provincie Utrecht: +/- 19 %; Nederland: +/- 25 %).
- Vooral kleine steden en satellietsteden kampen met hoge leegstandspercentages. Utrecht hoort samen met Rotterdam en Den Haag tot de drie grote steden waar de leegstand eind 2002 maximaal 5 % bedraagt, hetgeen als gezond kan worden aangemerkt.
- Voor 2003 wordt mede door de beperkte vraag een verder oplopen van het aanbod verwacht.

2. Inleiding

Deze publicatie bevat de uitkomsten van de jaarlijkse inventarisatie van bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de provincie Utrecht. Het Directoraat Generaal Ruimte van het Ministerie van VROM (DG Ruimte, voorheen de RPD) heeft het voortouw bij deze inventarisatie, die jaarlijks in alle provincies plaatsvindt. De cluster Informatie en Onderzoek van de dienst Welzijn, Economie en Bestuur heeft de inventarisatie voor de provincie Utrecht uitgevoerd in opdracht van de sector Economische Zaken.

De uitkomsten vormen de input voor het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS), dat door het DG Ruimte is ontwikkeld.

Zowel de provincies als de rijksoverheid kunnen met deze monitor goed zicht houden op het aanbod en tijdig inspelen op eventuele tekorten op de onroerend goedmarkt. De gegevens van de provincies worden gebruikt voor nota's op het gebied van ruimtelijke ordening en bedrijventerreinenplanning.

De provinciale uitvoerders vragen de gemeenten gegevens te verstrekken over de bedrijventerreinen en kantoorlocaties naar de situatie per 1 januari in het betreffende jaar en de terreinuitgifte respectievelijk realisatie van kantoorvloeroppervlak in het voorgaande jaar. ETIN adviseurs verwerkt de provinciale enquête-uitkomsten tot de landelijke IBIS-database. Tevens actualiseert ETIN-adviseurs de website www.werklocaties.nl.

Het DG Ruimte brengt jaarlijks een eigen publicatie ("Werklocaties") uit met de uitkomsten van alle provincies.

De cijfers in dit rapport zijn gebaseerd op door de Utrechtse gemeenten opgegeven informatie. Voor een aantal genoemde locaties geldt dat nadere toetsing aan provinciaal en rijksbeleid nog moet plaatsvinden.

3. Aanbod bedrijventerrein per saldo ongewijzigd

3.1 Provincie Utrecht

Aanbod en belangrijkste mutaties

In de provincie Utrecht is het aanbod van bedrijventerrein (terstond plus niet terstond uitgeefbaar oppervlak) toegenomen van 363 ha op 1-1-1997 tot 458 ha op 1-1-2003 (+ 95 ha).¹

Zie ook grafiek 1 en bijlage 2.

In vergelijking met 1-1-2002 is het aanbod per saldo nagenoeg gelijk gebleven. In 2002 zijn geen nieuwe terreinen aan het aanbod toegevoegd. Wel zijn enkele terreinen uitgebreid. Het gaat hier echter om kleine oppervlakten. De uitbreidingen zijn:

- Hollandsche kade 1^e fase (0,2 ha)
- Zuidwenk Zuid in Bunschoten (1,8 ha)
- Noordwestelijk kwadrant Maarssenbroek in Maarssen (2,5 ha)

Door herstructurering van Isselt in Amersfoort kan 0,9 ha worden uitgegeven.

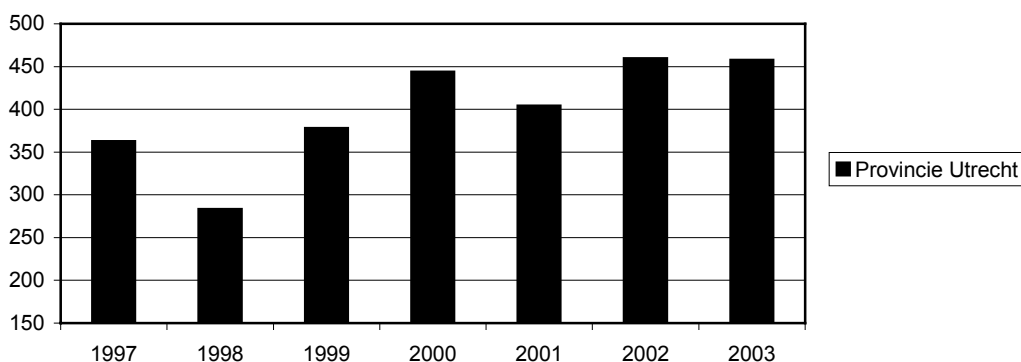
Enkele administratieve correcties hebben plaatsgevonden, met name door aanpassing van plannen.

Zo is het totale netto oppervlak van Vathorst in Amersfoort verhoogd van 30 ha naar 40 ha en van

Wijken/Vinkenhoef in Amersfoort van 50 ha naar 70 ha. In Utrecht is daarentegen het nog uitgeefbare oppervlak van De Wetering met 12 ha verlaagd.

Daarnaast is in 2002 in totaal 21 ha uitgegeven.

Grafiek 1. Uitgeefbaar oppervlak bedrijventerrein, terstond plus niet terstond, in ha



Bron: IBIS 2003

¹ Tenzij anders vermeld zijn alle in deze rapportage vermelde oppervlakten netto oppervlakten.

De peildatum van het aanbod is 1-1-2003. Voor definities en indeling streekplandeelgebieden zie bijlage 1.

Terstond en niet terstond uitgeefbaar

Op 1-1-2003 is in de provincie 123 ha bedrijventerrein terstond uitgeefbaar (27 % van het aanbod). Het terstond uitgeefbare aanbod is ten opzichte van 1-1-2002 met 22 ha toegenomen.

De volgende (delen van) nieuwe terreinen zijn op de markt gekomen ofwel van niet terstond uitgeefbaar aanbod overgegaan naar de status terstond uitgeefbaar aanbod:

- Vathorst in Amersfoort
- MOB-complex in De Ronde Venen
- De Meerpaal in Houten

In Veenendaal is de Batterijen volledig uitgeefbaar geworden (vorig jaar slechts 5 ha uitgeefbaar).

De volgende terreinen zijn uit het aanbod verdwenen, omdat in 2002 de laatste kavels zijn uitgegeven:

- Calveen in Amersfoort
- Laagraven/Liesbosch in Nieuwegein
- Tappersheul in Oudewater
- Compagnie Oost in Veenendaal

Zie ook grafiek 2 en bijlage 3.

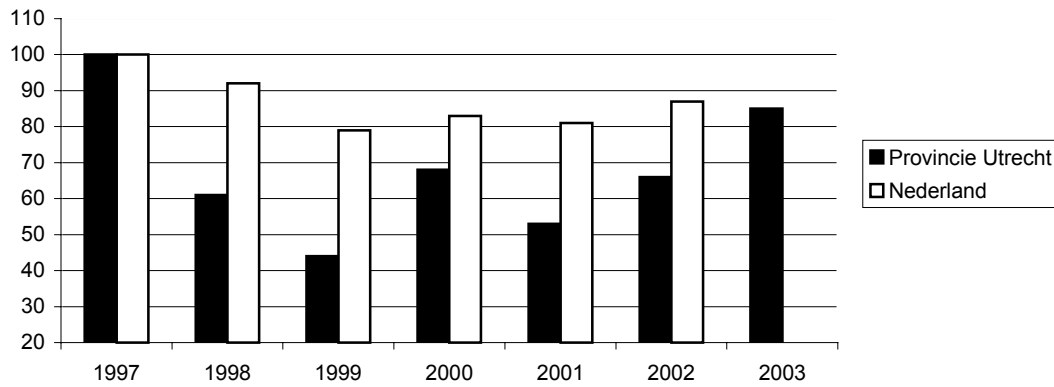
Eigenaar

Van het terstond uitgeefbare bedrijventerrein is 17 % in handen van particuliere eigenaars (1-1-2002: 20 %). Het overige deel wordt door gemeenten uitgegeven. Meestal is het hele terrein in handen van de gemeente. In een aantal gevallen is het uitgeefbare terrein volledig particulier eigendom, maar er kan ook sprake zijn van deels gemeentelijk deels particulier bezit.

Terreintype

De meeste terreinen in de provincie Utrecht zijn zgn. gemengde bedrijventerreinen, d.w.z. terreinen met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid (in sommige gevallen kan sprake zijn van een afwijkingsbevoegdheid). In de provincie Utrecht zijn geen industrieterreinen, waar hindercategorie 6 is toegestaan.

**Grafiek 2. Terstond uitgeefbaar oppervlak bedrijventerrein,
(index 1997=100)**



Bron: IBIS 2003

3.2 Streekplandeelgebieden

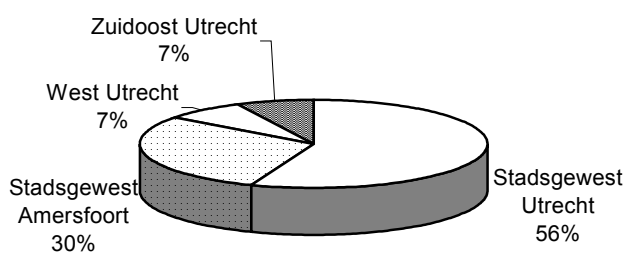
Meer dan de helft van het aanbod van bedrijventerreinen (terstond plus niet terstond) is gesitueerd in het Stadsgebied Utrecht. Het aanbod per streekplandeelgebied (SDG) is als volgt:

Tabel 1. Aanbod bedrijventerrein (terstond plus niet terstond) per streekplandeelgebied in ha *

SDG	1-1-2003
Stadsgebied Utrecht	255
Stadsgebied Amersfoort	135
West Utrecht	34
Zuidoost Utrecht	33
Provincie Utrecht	458

* Voor de indeling van de provincie in streekplandeelgebieden zie bijlage 1.

Grafiek 3. Procentuele verdeling aanbod bedrijventerrein naar streekplandeelgebied per 1-1-2003



3.3 Gemeenten

De volgende gemeenten hebben een totaal aanbod van bedrijventerrein van 20 ha of meer (terstond plus niet terstond uitgeefbaar oppervlak) op 1-1-2003:

- Amersfoort: 111 ha, waarvan 7 ha terstond uitgeefbaar
- Houten: 35 ha, waarvan 10 ha terstond uitgeefbaar
- Nieuwegein: 73 ha niet terstond uitgeefbaar
- Utrecht: 95 ha, waarvan 42 ha terstond uitgeefbaar
- Veenendaal: 21 ha terstond uitgeefbaar
- Vianen: 25 ha niet terstond uitgeefbaar

Alle bedrijventerrein is volledig uitgegeven in de gemeenten:

Amerongen, Baarn, Bunnik, Doorn, Driebergen, Leersum, Maarn, Montfoort, Oudewater en Renswoude. Bij de bovenstaande 0-lijst is Maarssen verdwenen en Oudewater toegevoegd.

Andere gemeenten dan bovengenoemde hebben een aanbod van 1 ha tot 20 ha bedrijventerrein.

De grootste oppervlakten terstond uitgeefbaar bedrijventerrein bevinden zich in de gemeenten:

- Utrecht (42 ha)
- Veendaal (21 ha)
- IJsselstein (12 ha)
- Houten (10 ha)
- Woerden (8 ha)
- Amersfoort (7 ha)

Zie ook bijlagen 2 en 3.

3.4 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen met 10 ha of meer uitgeefbaar oppervlak zijn per 1-1-2003:

GEMEENTE	TERREIN	TOTAAL UITGEEFBAAR IN HA	W.V. TERSTOND
Amersfoort	- Vathorst	40	6
	- Wieken/Vinkenhoef	70	-
De Ronde Venen	- Werkeiland	10	-
Houten	- De Meerpaal	35	10
Nieuwegein	- Het Klooster	73	-
Utrecht	- De Wetering N + Z	36	17
	- Papendorp/Nieuwerijn	17	17
	- Haarrijn	25	-
	- Oudenrijn	14	8
Veenendaal	- De Batterijen	21	21
Vianen	- Gaasperwaard	25	-
Woudenberg	- Parallelweg West	12	-

3.5 “Zachte” plannen voor bedrijventerreinen

Naast plannen, waarvoor al een bestemmingsplanprocedure is gestart kunnen nog zogenaamde “zachte” plannen worden onderscheiden. Het betreft hier ontwikkelingsstadia vóór de formele planprocedure. Deze zachte plannen zijn (nog) niet meegeteld in het aanbod, dat is opgenomen in de bijlagen 2 en 3.

De volgende plannen bevinden zich in de twee laatste fasen vóór de formele planprocedure, het plan in voorbereiding of het voorontwerpplan:

GEMEENTE	TERREIN	PLAN IN VOORBEREIDING	VOORONTWERP-PLAN	NETTO OPP. IN HA
Abcoude	- Nieuwe stationslocatie		X	3
Bunschoten	- Haarbrug Zuid	X		?
De Ronde Venen	- Bedrijvenpark N201		X	Circa 20
Doorn	- Pluimveeterrein		X	1
Loenen	- De Werf II	X		2
Nieuwegein	- Galecopperzoom	X		10
Renswoude	- De Hooge Hoek II	X		2
Soest	- Richelleweg	X		12
	- Soesterberg Noord			10
Utrecht	- Strijkviertel	X		80
Veenendaal	- ISEV De Klomp Oost	X		35
Woerden	- Barwoutswaarder West		X	3

Daarnaast bevindt zich een aantal plannen in de studie- of ideeënfase.

3.6 Streekplan 2005-2015, 1^e concept ontwerpstreekplan

In het IPO-EZ convenant is afgesproken dat de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau de basis vormt voor de berekening van de ruimtebehoefte voor bedrijven en kantoren op specifieke werklocaties, centrumstedelijke en gemengde locaties ten behoeve van het nieuwe streekplan van de provincie Utrecht. Het 1^e concept van het ontwerp-streekplan 2005-2015 is in februari 2003 gepubliceerd.

Bedrijventerreinen

Op basis van de BLM is berekend dat de totale behoefte aan bedrijventerrein in de provincie Utrecht voor de nieuwe streekplanperiode 2005-2015 in totaal 470 ha netto bedraagt. Hierop een intensiveringsopgave van 15 % toegepast komt de behoefte op 400 ha netto uit. De provincie wil nog 50 ha netto extra reserveren voor uit te plaatsen bedrijven, zodat de totale opgave op 450 ha uitkomt.

Voor een belangrijk deel, namelijk 350 ha kan volgens het 1^e concept ontwerp-streekplan hierin worden voorzien door restcapaciteiten: terreinen die al in het vorige streekplan zijn vastgelegd, waar vastgelegde bestemmingsplannen nog ruimte bieden of waarover de Provinciale Planologische Commissie een positief advies heeft gegeven. Dit betekent dat er nog een opgave ligt van 100 ha netto nieuw te plannen bedrijventerrein voor autonome groei en uit te plaatsen bedrijven.

Kantoorlocaties

Voor kantoren is voor de nieuwe streekplanperiode de totale behoefte becijferd op 1.270.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De restcapaciteit bedraagt 1.463.000 m², zodat in het nieuwe ontwerp-streekplan geen nieuwe kantoorlocaties worden aangewezen.

4. Uitgifte bedrijventerrein nog laag

4.1 Provincie Utrecht

In de provincie Utrecht is in 2002 in totaal 20,6 ha bedrijventerrein uitgegeven, een fractie minder dan het jaar daarvoor toen de uitgifte 21,4 ha bedroeg. In de periode 1990-2001 bedroeg de gemiddelde uitgifte van bedrijventerrein in de provincie Utrecht 43 ha, zodat geconcludeerd kan worden dat de uitgiftecijfers zich de afgelopen twee jaar op een dieptepunt bevinden.

In de periode 1990-2001 zijn zowel de economisch slechte als goede jaren vertegenwoordigd. In de eerste helft van de negentiger jaren was er eveneens sprake van een economische teruggang.

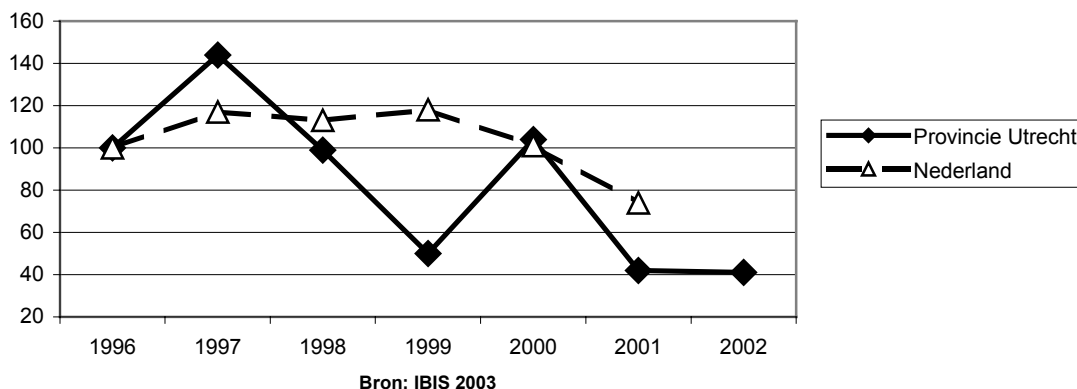
De lage uitgiftecijfers van 2001 en 2002 zijn vooral het gevolg van een afnemende vraag en kunnen niet alleen worden toegeschreven aan een krap terstond uitgeefbaar aanbod, temeer daar dit aanbod van 1-1-2001 tot 1-1-2003 is toegenomen van 77 ha tot 123 ha.

In het jaar 2000 temperde de economische groei. In 2002 resulteerde dit in een daling van de werkgelegenheid in de provincie Utrecht met 0,6 %. Met uitzondering van de niet-commerciële diensten en de horeca kenden alle bedrijfstakken een teruggang van de werkgelegenheid. In absolute cijfers vielen de grootste klappen in de bedrijfstakken zakelijke diensten, reparatie en handel en industrie.

In Nederland daalde de uitgifte van 2000 tot 2001 drastisch (-/- 37 %). De landelijke uitgiftecijfers voor 2002 zijn nog niet bekend.

Zie ook grafiek 4 en bijlage 4.

Grafiek 4. Uitgifte bedrijventerrein (index 1996=100)



In 2002 is in de provincie Utrecht 20 % van het terstond uitgeefbare aanbod uitgegeven (Nederland 2001: 25 %).

De ontwikkeling van bedrijventerreinen is een kwestie van de langere termijn. Vanaf de planontwikkeling tot de verkoop van de eerste bouwrijpe kavels zijn minimaal zeven jaar gemoeid. Bovendien kan de ontwikkeling van nieuw terrein vertraagd worden door b.v. juridische problemen. Een doorontwikkeling van het aanbod is derhalve noodzakelijk om een toekomstige stagnatie van de werkgelegenheidsontwikkeling te voorkomen.

4.2 Streekplandeelgebieden en gemeenten

De bedrijventerreinuitgifte per streekplandeelgebied verliep van 1998 t/m 2002 als volgt:

Tabel 2. Uitgifte bedrijventerrein per streekplandeelgebied van 1998-2001 in ha

SDG	1998	1999	2000	2001	2002
Stadsgewest Utrecht	10,2	7,5	35,6	9,3	10,2
Stadsgewest Amersfoort	19,0	4,3	5,5	7,8	5,4
West Utrecht	11,9	9,6	11,1	4,4	4,4
Zuidoost Utrecht	8,6	4,1	-	-	0,6
Totaal provincie	49,7	25,4	52,2	21,4	20,6

In 2002 heeft - evenals in 1999, 2000 en 2001 - de meeste terreinuitgifte plaatsgevonden in Stadsgewest Utrecht. De uitgifte was in 2002 verspreid over meer gemeenten dan in 2001 (resp. 13 en 8). In Stadsgewest Utrecht werd terrein uitgegeven in de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, IJsselstein en Zeist; in Stadsgewest Amersfoort in Amersfoort en Soest. In West Utrecht werd in zes gemeenten terrein uitgegeven.

4.3 Bedrijventerreinen

Eén ha of meer is bij de volgende bedrijventerreinen uitgegeven in 2002:

- Calveen in Amersfoort (4,4 ha), inmiddels volledig uitgegeven
- Papendorp/Nieuwerijn in Utrecht (4,0 ha)
- Laagraven/Liesbosch in Nieuwegein (3,0 ha), inmiddels volledig uitgegeven
- Overvecht Noord in Utrecht (1,6 ha)
- Angstelkade in Loenen (1,4 ha)
- Tappersheul in Oudewater (1,2 ha), inmiddels volledig uitgegeven
- Oostergracht in Soest (1 ha)

Minder dan 1 ha is uitgegeven bij de Hollandse Kade 1^e fase (Abcoude), Breukelerwaard (Breukelen), het MOB-complex (De Ronde Venen), Bedrijventerrein Lopik (Lopik), De Wetering-Noord (Utrecht), De Vendel en Compagnie Oost (Veenendaal), De Corridor (IJsselstein), en Dijnselburg (Zeist).

4.4 Recordaanbod bedrijfsruimte

Het aanbod van bedrijfsruimte vanaf 750 m² in de provincie Utrecht bedraagt op 1-1-2003: 592.400 m² nuttig vloeroppervlak. Het gaat hier om panden voor productie, distributie en opslag van goederen, inclusief een eventueel aanwezig kantoordeel.

Het aanbod van bedrijfsruimte is van 2000 tot 2003 in de provincie toegenomen met 139 % (Nederland + 94 %). Aanbod hoeft niet identiek te zijn aan leegstand, omdat objecten in aanbouw en renovatie eveneens tot het aanbod worden gerekend. De huidige aanbodrecords weerspiegelen echter de economische teruggang in Nederland.

Het aanbod van leegstaande, direct beschikbare bedrijfsruimte in de provincie Utrecht is van 1-1-2001 tot 1-1-2003 toegenomen van 150.000 m² tot 580.000 m² bij een gelijkblijvende vraag.² Dit betreft zowel leegstaande nieuwbouw als leegstaande oudere panden.

De vraag/aanbodverhouding is in de provincie Utrecht momenteel 3,2 (landelijk: 2,5). Een vraag/aanbodverhouding van 1,5 wordt als evenwichtig beschouwd. Bij een lager cijfer is de markt krap. Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat in de provincie Utrecht een leegstand van circa 250.000 m² bedrijfsruimte als evenwichtig kan worden beschouwd. Er moet immers voldoende aanbod aanwezig zijn om de markt te laten functioneren.

De oorzaak van het huidige hoge aanbod van leegstaande bedrijfsruimte is de daling van de vraag uit de ICT-sector en de handel, die in de provincie sterk zijn vertegenwoordigd. Volgens de NVB moet bij de bouw van bedrijfsruimte meer maatwerk worden geleverd in nauw overleg met toekomstige gebruikers. Momenteel is er verhoudingsgewijs meer vraag naar gebouwen voor zware bedrijvigheid met een verhouding kantoorruimte-productieruimte van 30-70, terwijl die minder beschikbaar zijn. Naar bedrijfspanden gebouwd volgens het 50-50 concept is minder vraag. Een deel van de kantorengebruikers zit namelijk liever niet op een bedrijventerrein.

In de provincie Utrecht staan meer dan tien bedrijfspanden leeg in Utrecht, Nieuwegein, Amersfoort, Vianen en Veenendaal.

Zie ook bijlage 5.

² Jaarlijks onderzoek door Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB)

5. Kantoorlocaties (IBIS)

5.1 Minder kantoorlocaties gerealiseerd

In 2002 is in de provincie Utrecht 92.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) gerealiseerd op grote kantoorlocaties van 10.000 m² bvo of meer. Dit betekent een halvering ten opzichte van het jaar daarvoor toen 170.000 m² bvo werd opgeleverd.

Het betreft de volgende deelplannen in m² bvo:

- Centrum Zuid in Amersfoort (5.000 m²)
- De Molenzoom Zuid en Verlengde Molenzoom in Houten (resp. 4.000 m² en 10.000 m²)
- Leidsche Rijn Papendorp in Utrecht (52.900 m²)
- Stadscentrum in Nieuwegein (8.390 m²)
- La Palissade in Vianen (11.900 m²)

De kantoorlocatie Molenzoom Zuid in Houten is met de laatste bouw in 2002 nu volledig gerealiseerd.

5.2 Voldoende plannen kantoorlocaties

In de provincie Utrecht zijn nog diverse plannen voor de realisering of uitbreiding van grote kantoorlocaties. Voor de eerstkomende vijf jaar betreft dit een totale oppervlakte van 1,1 miljoen m² bvo; voor de vijf jaar daarna is nog eens 1,2 miljoen m² bvo gepland. Dit aanbod wordt ruimschoots voldoende geacht om in de kantoorbehoefte voor de streekplanperiode 2005-2015 te voorzien.

Zie ook pagina 13 en bijlage 6.

De grootste uitbreiding van kantooroppervlak is gepland in de gemeenten Utrecht en Amersfoort. De belangrijkste plannen in de gemeente Utrecht zijn het Utrecht Stationsgebied (230.000 m² bvo), Leidsche Rijn/Papendorp en Leidsche Rijn/Stadshart (resp. 407.000 m² en 320.000 m² bvo).

Utrecht

1. Het Utrecht Stationsgebied behelst een nieuwe aankleding van de stationsomgeving en het gebied ten westen van de Utrechtse binnenstad, dat tezamen met de historische binnenstad het nieuwe centrum van de gemeente Utrecht wordt. Er komen een nieuw station voor het openbaar vervoer, woningen, kantoren, winkels, restaurants en publieksvoorzieningen zoals theater, museum en bioscoop. Het proces van bouw en verandering zal 15 tot 20 jaar in beslag nemen.

2. Leidsche Rijn is een nieuw te ontwikkelen stadsdeel van de gemeente Utrecht, waarbij de kantoorruimte wordt gerealiseerd in de gemengde kantoren-bedrijvenlocatie Papendorp en in het Stadshart.

In Papendorp Zuid zijn inmiddels de eerste kantoren opgeleverd. Het centrum van Papendorp zal worden gekenmerkt door de Taats, een langgerekt stedelijk bouwblok van 30 meter hoog, geflankeerd door boomrijke lanen. Rondom de Taats worden kantoren en hoogwaardige bedrijven gerealiseerd in een parkachtige omgeving. Papendorp wordt al "Mini Silicon Valley" genoemd vanwege de toonaangevende bedrijven in de informatie- en communicatietechnologie, die zich er vestigen.

Amersfoort

De belangrijkste plannen in de tweede kantorenstad van de provincie Utrecht: Amersfoort zijn de nieuwe kantoorlocatie aan de Noordzijde Centraal Station (150.000 m² bvo) en kantorenpark Podium in Vathorst (100.000 m² bvo). Met de realisering van het kantoorpand Between aan het Smalle Pad zal de zuidzijde van het Stationsgebied worden afgerond.

1. Kantorenlocatie Centrum Noord is een hoogwaardig kantorengedebied nabij het Centraal Station. Doelgroepen worden gezocht in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening. De belangrijkste deellocaties zijn Noordingang station (eerste fase 35.000 m²), het Trapezium (68.000 m²), kantorenontwikkeling nabij de rotonde Eemplein (20.000 m²) en zichttorens langs het Eemplein (10.000 m² in 14 lagen).

2. Kantorenpark Podium wordt ontwikkeld direct aan de A28, de A1 en het nieuwe NS-station Vathorst. Verdeeld over een breed scala aan gebouwwontwerpen met diverse huurmogelijkheden wordt 100.000 m² hoogkwalitatief kantorenoppervlak gerealiseerd met een campusachtige uitstraling. Binnen het kantorenpark wordt voorzien in horecagelegenheden, fitnessruimte, kinderopvang en sportfaciliteiten.

Andere grote projecten van 100.000 m² of meer in de provincie Utrecht zijn de stationsomgeving in Driebergen/Zeist, Verlengde Molenzoom in Houten, het stadscentrum van Nieuwegein en de stationslocatie Snellerpoort in Woerden.

6. Aanbod en transacties kantoorruimte (VastgoedMarkt)

6.1 Aanbod kantooroppervlak verder verruimd

Het aanbod van vrij te aanvaarden kantoorruimte in bestaande en in aanbouw zijnde kantoorgebouwen is in de provincie Utrecht eind 2002 verder opgelopen naar 653.000 m² nuttige vloeroppervlakte (nvo), een toename van 34 % ten opzichte van het jaar daarvoor. Ook landelijk werden de aanbodrecords weer gebroken met een toename van 32 % naar 4,65 miljoen m² nvo.

De kantorenmarkt is onverwachts snel omgeslagen van een aanbiedersmarkt in een vragersmarkt. Eind 2002 werd in de twintig grootste agglomeraties 2,5 keer meer kantoorruimte te huur aangeboden dan er werd verhuurd. Een jaar eerder bedroeg het aanbod nog slechts 1,5 keer de opname.³

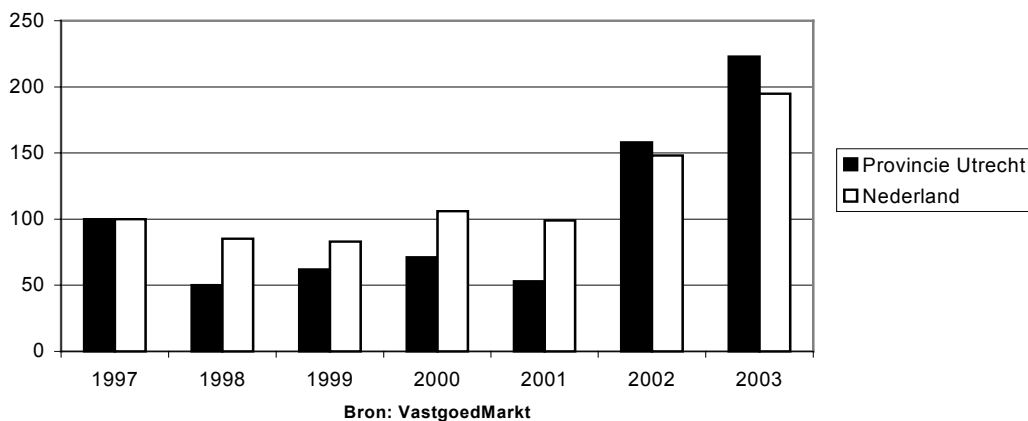
Met de toename van het aanbod stijgt de aandacht voor leegstandspercentages. Volgens de Aanbodmonitor Kantoren 2003 staat eind 2002 in de twintig grootste agglomeraties van Nederland iets meer dan 7 % van de totale kantorenvorraad daadwerkelijk leeg. Dat is hoger dan het percentage frictieleegstand, waarvoor gewoonlijk 5 à 6 % wordt aangehouden. Voor het gezond functioneren van de markt is namelijk enige leegstand noodzakelijk, ook wel frictieleegstand genoemd.

De situatie in de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht is beter dan in de kleinere steden en de satellietsteden, die doorgaans hogere leegstandspercentages kennen.

De leegstand in de gemeente Utrecht wordt door makelaars in november 2002 geraamd op 5 %, terwijl de leegstand in de periode 2000-2001 slechts 1,3 % bedroeg.⁴ In Nieuwegein staat eind 2002 ruim 10 % van de kantorenvorraad leeg. In Amersfoort is de leegstand dan 6,3 %.

Zie ook grafiek 5 en bijlage 7.

Grafiek 5. Aanbod kantoorruimte vanaf 500 m² nvo (index 1997=100)



³ Aanbodmonitor Kantoren 2003, Neprom en DTZ Zadelhoff

⁴ Vastgoedmonitor Utrecht 2002, Bestuursinformatie, gemeente Utrecht

De stijging van het aanbod in de provincie Utrecht is voornamelijk het gevolg van de aanbodsstijging in de gemeente Utrecht. Het aanbod nam hier met 194.100 m² toe, terwijl de aanbodsstijging in de hele provincie 164.400 m² bedroeg. In Amersfoort bleef de stijging tot 12.500 m² beperkt.

De grootste concentraties van het kantorenaanbod bevinden zich op 1-1-2003 in de volgende gemeenten:

GEMEENTE	AANBOD IN M2 NVO	
	1-1-2003	1-1-2002
- Utrecht	274.000	79.900
- Amersfoort	102.900	90.400
- Nieuwegein	58.400	94.000
- Vianen	41.200	56.100
- Woerden	36.600	16.500
- Houten	28.100	26.500

In de gemeente Utrecht werden op 1-1-2002 in totaal 51 kantoorobjecten te huur of te koop aangeboden; in 2003 was dit aantal opgelopen tot 80. In Amersfoort bedroegen deze aantallen resp. 37 en 45. In de gemeente Utrecht werden grote metrages aangeboden in Papendorp, Rijnsweerd Noord en Stationsgebied West.

VastgoedMarkt verwacht dat het kantooraanbod in 2003 nog verder zal oplopen door inkrimpingen, faillissementen, reorganisaties en eventueel vertrek naar het buitenland. De nieuwbouw is daarentegen landelijk gezien vrijwel tot stilstand gekomen, omdat projectontwikkelaars garanties willen voordat nieuwe ontwikkelingen worden gestart.

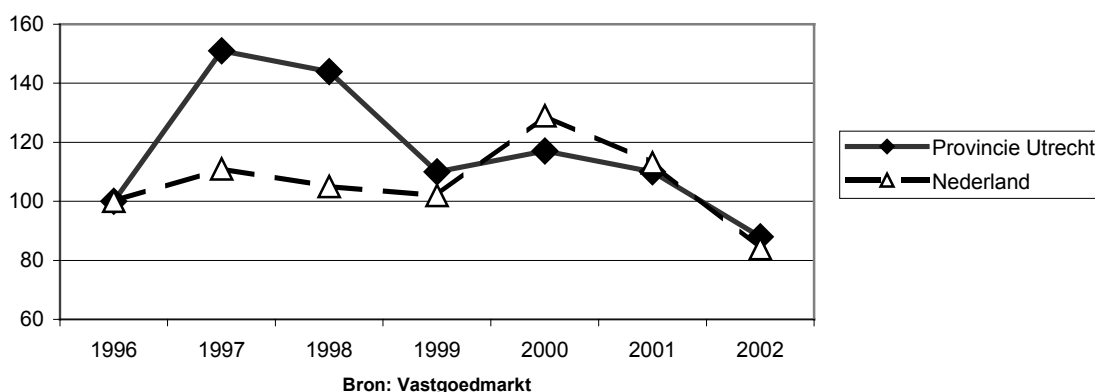
Van de nieuwbouw die in 2003 op de markt komt is in de gemeente Utrecht voor 40 % nog geen huurder gevonden. In Rotterdam en Amsterdam bedraagt dit percentage resp. 65 % en 60 %. In 's Gravenhage is de situatie gunstiger, daar is 85 % van de in 2003 op te leveren kantoorruimte verhuurd.

6.2 Daling transactievolume doorgezet

Het transactievolume in de provincie Utrecht is in 2002 sterker gedaald dan in 2001 (resp. -/- 19 % en -/- 6 %).⁵ De provincie Utrecht volgt hiermee de landelijke trend van afnemende transacties (Nederland: 2002: -/- 25 %; 2001: -/- 14 %). Juist de regio's die de afgelopen jaren belangrijke kantoorontwikkelingen doormaakten zoals Eindhoven-stad, Utrecht-stad, agglomeratie Rotterdam en Flevoland hebben nu te maken met de gevolgen van de economische terugval. *Zie ook grafiek 6 en bijlage 8.*

⁵ Transacties hebben betrekking op koop voor eigen gebruik, verhuur of onttrekking van kantoorruimte in gebouwen, die per stuk minstens 500 m² groot zijn.

Grafiek 6. Kantoortransacties (index 1996=100)



In de provincie Utrecht werden de hoogste transactievolumes in 2002 gehaald in de volgende gemeenten:

GEMEENTE	TRANSACTIES IN M2 NVO	
	2002	2001
- Utrecht	60.700	82.900
- Amersfoort	47.100	62.700
- Houten	15.800	13.900
- Nieuwegein	15.400	42.100
- Woerden	15.000	9.900
- Baarn	12.700	3.900

De eerste huurprijsdalingen in de kantorenmarkt zullen in 2003 optreden.⁶ De huurprijsdalingen worden toegeschreven aan een verder stijgend aanbod, een onderhandelingsvaardige potentiële huurder en de bovenproportionele huurstijgingen van de afgelopen jaren. De gelijkblijvende huurprijzen voor eersteklas kantoren in 2002 betekenden in feite al een daling, omdat de inflatie niet kon worden gecompenseerd.

De hoogste kantoorschuren werden in 2002 betaald in Schiphol-Centrum met huurprijzen tot 425 euro per m2. Andere dure plaatsen zijn: Amsterdam: tot 360 euro (Zuidas), Den Haag: tot 260 euro rond het Centraal Station, Amstelveen: 200 euro, Zeist: ruim 200 euro, Utrecht tot 215 euro (Maliebaan, Stationsgebied, Papendorp) en Rotterdam-Centrum: 195 euro per m2.

Ook VGM voorziet in 2003 dalingen van de huurprijzen door incentives, zware onderhuur en huurvrije perioden van allerlei lengtes.

Vastgoedadviseur CB Richard Ellis verwacht dat een herstel van de Nederlandse kantorenmarkt niet eerder dan in de tweede helft van 2004 zal optreden. De kantorenmarkt volgt de ontwikkelingen in het bedrijfsleven en met name in de commerciële dienstensector. De economie, de banengroei en het producentenvertrouwen moeten verbeteren voordat de kantorenmarkt kan aantrekken.

⁶ De Nederlandse Vastgoedmarkt 2002-2003, Jones Lang Lasalle

Bijlagen

Bijlage 1. Belangrijkste definities inventarisatie bedrijventerreinen en kantoorlocaties

Bedrijventerreinen

Onder een bedrijventerrein wordt verstaan een terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen tevens (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren.

De jaarlijkse inventarisatie heeft betrekking op bedrijventerreinen:

- die in hun oorspronkelijke opzet groter zijn dan één hectare bruto
- met en zonder voorraad
- waarvoor een bestemmingsplanprocedure is gestart

Uitgifte

Het deel van een bedrijventerrein dat in het jaar voorafgaande aan de peildatum (d.i. 1 januari van het geldige jaar) uitgegeven is.

Bedrijventerrein wordt als uitgegeven beschouwd als het raadsbesluit tot gronduitgifte is genomen of in geval van particulieren of een industrieschap als er een koopovereenkomst is gesloten.

Uitgeefbaar oppervlak (aanbod)

Het nog uitgeefbare deel van het bedrijventerrein. Dit kent een onderverdeling in een *terstond* en een *niet terstond* uitgeefbaar deel.

Het terstond uitgeefbare deel is onmiddellijk beschikbaar voor uitgifte en dus voor bedrijfsvestiging. Dit in tegenstelling tot het niet terstond uitgeefbare deel waar de noodzakelijke infrastructuur als wegen, gas, water en elektriciteit veelal nog ontbreekt.

Omdat deze terreinen nogal eens alleen in planmatig opzicht bestaan en nog geschikt gemaakt moeten worden voordat er uitgifte op plaats kan vinden kan het een aantal jaren duren voordat dit deel voor uitgifte beschikbaar komt.

Zowel terstond als niet terstond uitgeefbaar bedrijventerrein kan in handen zijn van een gemeente, industrieschap of een particuliere eigenaar zoals een ontwikkelingsmaatschappij.

Kantoor(locaties)

Een kantoor is een gebouw, waarin werkzaamheden voornamelijk zijn gericht op (administratieve) verwerking van informatie en niet op vervaardiging, bewerking en/of opslag van goederen. Niet tot kantoren worden gerekend voorzieningen als ziekenhuizen en onderwijsinstellingen. Als echter de administratie ervan in een apart gebouw is gevestigd, is wel van een kantoor sprake.

Een kantoorlocatie is gedefinieerd als een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben.

Het begrip "te realiseren" kantooroppervlak

Onder de nog te realiseren oppervlakte wordt de kantoorruimte verstaan, die op grond van de huidige marktverwachtingen op korte of langere termijn aan de voorraad zal worden toegevoegd. Het gaat hierbij om in aanbouw zijnde gebouwen en om plannen, die nu bij de gemeente een planprocedure doorlopen en die door de gemeente beleidsmatig ondersteund worden.

Indeling provincie Utrecht in streekplandeelgebieden

STREEKPLANDEELGEBIEDEN	GEMEENTEN
Stadsgewest Utrecht	<ul style="list-style-type: none">- De Bilt- Bunnik- Driebergen- Houten- Maarssen- Nieuwegein- Utrecht- Vianen- IJsselstein- Zeist
Stadsgewest Amersfoort	<ul style="list-style-type: none">- Amersfoort- Baarn- Bunschoten- Eemnes- Leusden- Soest- Woudenberg
West Utrecht	<ul style="list-style-type: none">- Abcoude- Breukelen- Loenen- Lopik- Montfoort- Oudewater- De Ronde Venen- Woerden
Zuidoost Utrecht	<ul style="list-style-type: none">- Amerongen- Doorn- Leersum- Maarn- Renswoude- Rhenen- Veenendaal- Wijk bij Duurstede

**Bijlage 2. Uitgeefbaar oppervlak bedrijventerrein (terstond plus niet terstond)
per 1 januari 1997-2003 in ha**

Gemeenten	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Abcoude	-	4,4	4,4	4,4	-	0,7	0,7
Amerongen	-	-	-	-	-	-	-
Amersfoort	38,6	38,0	43,4	45,4	41,9	84,4	110,9
Baarn	-	-	-	-	-	-	-
Breukelen	11,6	11,1	11,1	9,4	6,8	4,6	4,0
Bunnik	2,4	1,6	1,6	1,2	-	-	-
Bunschoten	12,3	10,3	10,0	5,9	5,9	5,9	7,7
De Bilt	-	-	-	-	-	7,0	7,0
De Ronde Venen	3,8	3,0	-	-	-	18,0	17,5
Doorn	-	-	-	-	-	-	-
Driebergen	-	-	-	-	-	-	-
Eemnes	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Houten	4,0	2,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Leersum	-	-	-	-	-	-	-
Leusden	9,1	3,6	2,1	1,8	2,0	1,7	1,7
Loenen	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	1,6
Lopik	4,0	4,0	4,0	3,8	3,8	3,8	0,9
Maarn	0,1	-	-	-	-	-	-
Maarssen	9,0	1,0	-	-	-	-	2,2
Montfoort	0,5	2,0	2,0	1,9	-	-	-
Nieuwegein	21,0	6,6	7,6	95,6	92,0	76,0	73,0
Oudewater	0,8	0,5	4,0	3,4	3,4	1,2	-
Renswoude	-	6,0	-	-	-	-	-
Rhenen	-	-	7,4	5,0	5,0	5,0	5,0
Soest	2,0	1,0	0,2	0,2	3,5	3,7	2,7
Utrecht	183,1	108,9	141,5	140,0	122,6	115,3	95,0
Veenendaal	14,3	20,2	23,5	21,7	21,7	21,7	21,2
Vianen	-	-	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Woerden	26,9	26,7	18,3	11,9	9,7	9,7	9,7
Woudenberg	-	-	-	-	-	12,0	12,0
Wijk bij Duurstede	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Ijsselstein	12,0	22,3	22,3	20,4	13,7	13,1	12,3
Zeist	-	-	4,6	1,9	1,9	5,8	5,6
Provincie Utrecht	362,6	283,2	378,1	444,0	404,1	459,6	457,7
Index	100	78	104	122	111	127	126
Nederland	9.705	9.457	9.381	8.889	8.585	9027	?
Index	100	97	97	92	88	93	

Bron: Gemeenten (jaarlijkse inventarisatie provincies/DG Ruimte)

Bijlage 3. Uitgeefbaar bedrijventerrein (terstond en niet terstond) per 1 januari 2003 in ha

Gemeente/terrein	Totaal uitgeefbaar		w.v. terstond uitgeefbaar		Totaal netto Oppervlak
	Gemeente	Particulier	Gemeente	Particulier	
Hollandsche kade 2 ^e fase	0,7	-	-	-	0,7
Totaal Abcoude	0,7	-	-	-	
Isselt	0,9	-	0,9	-	189,0
Vathorst	40,0	-	6,0	-	40,0
Wieken/Vinkenhoef	70,0	-	-	-	70,0
Totaal Amersfoort	110,9	-	6,9	-	
Breukelerwaard	-	4,0	-	4,0	11,6
Totaal Breukelen	-	4,0	-	4,0	
Haarbrug Noord	5,9	-	2,4	-	12,2
Zuidwenk	-	1,8	-	1,8	20,0
Totaal Bunschoten	5,9	1,8	2,4	1,8	
Larenstein	7,0	-	-	-	7,0
Totaal De Bilt	7,0	-	-	-	
MOB-complex	-	7,5	-	1,5	8,0
Werkeiland	-	10,0	-	-	10,0
Totaal De Ronde Venen	-	17,5	-	1,5	
Zuidbuurt	-	0,1	-	-	4,0
Totaal Eemnes	-	0,1	-	-	
De Meerpaal	35,0	-	10,0	-	35,0
Totaal Houten	35,0	-	10,0	-	
Ambachtsweg	1,3	-	0,7	-	8,7
De Fliert	0,4	-	0,4	-	1,7
Totaal Leusden	1,7	-	1,1	-	
Angstelkade	-	1,6	-	1,6	4,0
Totaal Loenen	-	1,6	-	1,6	
Bedr terr Lopik	0,9	-	0,9	-	20,1
Totaal Lopik	0,9	-	0,9	-	
Maarssenbroek NW kwadrant	-	2,2	-	2,2	28,7
Totaal Maarssen	-	2,2	-	2,2	
Het Klooster	73,0	-	-	-	73,0
Totaal Nieuwegein	73,0	-	-	-	
Remmerden	5,0	-	-	-	30,3
Totaal Rhenen	5,0	-	-	-	

Gemeente/terrein	Totaal uitgeefbaar		w.v. terstond uitgeefbaar		Totaal netto Oppervlak
	Gemeente	Particulier	Gemeente	Particulier	
De Grachten	0,2	-	0,2	-	13,0
Oostergracht	2,5	-	2,5	-	5,5
Totaal Soest	2,7	-	2,7	-	
Lage Weide	0,4	-	0,4	-	102,0
De Wetering N + Z	36,0	-	16,7	-	53,0
Overvecht Noord	0,5	-	0,5	-	35,0
Papendorp/Nieuwerijn	17,1	-	17,1	-	25,2
Haarrijn	25,0	-	-	-	25,0
Oudenrijn	13,5	-	7,5	-	70,0
RWZI	2,5	-	-	-	4,0
Totaal Utrecht	95,0	-	42,2	-	
De Batterijen	20,9	-	20,9	-	39,0
De Vendel	-	0,3	-	0,3	11,0
Totaal Veenendaal	20,9	0,3	20,9	0,3	
Gaasperwaard	25,0	-	-	-	25,0
Totaal Vianen	25,0	-	-	-	
Breeveld	3,5	-	3,5	-	6,5
De Putkop	2,0	-	-	-	21,5
Polanen	0,7	3,5	0,7	3,5	28,4
Totaal Woerden	6,2	3,5	4,2	3,5	
Parallelweg West	-	12,0	-	-	12,0
Totaal Woudenberg	-	12,0	-	-	
Langshaven	7,0	-	-	-	7,0
Totaal Wijk bij D.	7,0	-	-	-	
Over Oudland	1,8	5,5	1,8	5,5	16,5
De Corridor	5,0	-	5,0	-	8,1
Totaal IJsselstein	6,8	5,5	6,8	5,5	
Dijnselburg	2,5	-	2,5	-	26,6
Fornheselaan	1,5	-	1,5	-	9,4
Hertenln/De Eland	0,1	-	0,1	-	3,6
Sigmaterein	-	1,5	-	-	2,8
Totaal Zeist	4,1	1,5	4,1	-	
Provincie Utrecht	407,7	50,0	102,2	20,4	

Bron: Gemeenten (jaarlijkse inventarisatie provincies/DG Ruimte)

Toelichting

In bijlage 3 zijn alleen terreinen opgenomen, die nog geheel of gedeeltelijk uitgeefbaar zijn.

Volledig uitgegeven terreinen zijn niet vermeld.

Bijlage 4. Uitgifte bedrijventerrein van 1996-2002 in ha

Gemeenten	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Abcoude	-	-	-	-	4,4	-	0,2
Amerongen	-	-	-	-	-	-	-
Amersfoort	13,1	11,7	15,9	-	3,5	7,5	4,4
Baarn	-	-	-	-	-	-	-
Breukelen	-	0,5	-	1,7	2,6	2,2	0,6
Bunnik	0,6	1,0	-	0,4	1,2	-	-
Bunschoten	1,1	2,2	0,4	4,0	-	-	-
De Bilt	-	-	-	-	-	1,0	-
De Ronde Venen	3,2	0,8	3,0	-	-	-	0,5
Doorn	-	-	-	-	-	-	-
Driebergen	-	-	-	-	-	-	-
Eemnes	0,5	-	-	-	-	-	-
Houten	3,0	2,0	2,0	-	-	-	-
Leersum	-	-	-	-	-	-	-
Leusden	1,0	5,2	1,9	0,3	-	0,3	-
Loenen	-	-	-	-	-	-	1,4
Lopik	0,3	-	-	-	-	-	0,5
Maarn	0,1	0,1	-	-	-	-	-
Maarssen	2,5	8,0	1,0	-	-	-	-
Montfoort	0,2	0,4	-	0,2	1,9	-	-
Nieuwegein	10,0	14,4	6,2	1,0	3,6	-	3,0
Oudewater	+0	0,3	0,5	0,7	-	2,2	1,2
Renswoude	-	-	6,0	-	-	-	-
Rhenen	1,0	-	-	2,4	-	-	-
Soest	1,0	1,0	0,8	-	2,0	-	1,0
Utrecht	0,3	11,7	1,0	1,5	24,5	6,8	6,3
Veenendaal	4,3	2,7	2,6	1,7	-	-	0,6
Vianen	-	-	-	-	-	-	-
Woerden	5,6	8,7	8,4	7,0	2,2	-	-
Woudenberg	-	-	-	-	-	-	-
Wijk bij Duurstede	-	-	-	-	-	-	-
IJsselstein	2,6	1,7	-	1,9	6,3	0,8	0,8
Zeist	-	-	-	2,7	-	0,7	0,2
Provincie Utrecht	50,4	72,4	49,7	25,4	52,2	21,4	20,6
Index	100	144	99	50	104	42	41
Nederland	1.204	1.413	1.356	1.420	1.221	893	?
Index	100	117	113	118	101	74	

Bron: Gemeenten (jaarlijkse inventarisatie provincies/DG Ruimte)

Bijlage 5. Aanbod bedrijfsruimte vanaf 750 m2 per 1 januari 2003

Gemeenten	Aantal objecten	Nuttig vloeroppervlak x 1000m2
Abcoude	-	-
Amerongen	1	0,8
Amersfoort	20	37,3
Baarn	1	1,7
Breukelen	4	4,6
Bunnik	2	2,7
Bunschoten	3	17,2
De Bilt	1	2,9
De Ronde Venen	5	23,5
Doorn	-	-
Driebergen	-	-
Eemnes	1	3,9
Houten	5	16,0
Leersum	-	-
Leusden	-	-
Loenen	-	-
Lopik	1	0,9
Maarn	-	-
Maarssen	4	5,2
Montfoort	1	8,2
Nieuwegein	28	104,5
Oudewater	-	-
Renswoude	1	1,9
Rhenen	1	1,6
Soest	6	18,7
Utrecht	71	187,3
Veenendaal	11	23,9
Vianen	15	75,3
Woerden	8	8,9
Woudenberg	2	5,1
Wijk bij Duurstede	3	3,9
IJsselstein	6	16,6
Zeist	6	19,8
Provincie Utrecht	207	592,4
Nederland	1.880	5.969,0

Bron: Tijdschrift VastgoedMarkt

Toelichting

Productie- en distributieruimten vanaf 750 m2 nuttig vloeroppervlak, inclusief eventueel aanwezige kantoorruimte. Onder nuttige vloeroppervlakte wordt de door de gebruiker zelf vrij in te delen ruimte verstaan, dus exclusief gangen, trappenhuisen, toiletten, kelders e.d.

Bijlage 6. Kantoorlocaties vanaf 10.000 m2 bvo waar plannen voor de realisering van kantoorruimte bestaan per 1 januari 2003, volgens opgave door de gemeenten

Gemeente/locatie	Aanwezig Vloeroppervlak	Te realiseren Binnen 5 jaar	Te realiseren Na 5 jaar
Centrum Noord	-	75.000	75.000
Centrum Zuid	250.000	20.000	-
Intradal	-	18.000	-
Kantorenpark Podium (Vathorst)	-	50.000	50.000
Totaal Amersfoort		163.000	125.000
Buurtspoorweg terrein	-	-	10.000
Totaal Baarn		-	10.000
Breukelerwaard	-	35.000	-
Totaal Breukelen		35.000	-
Voormalig Kodakterrein	?	-	20.000
Totaal Bunnik		-	20.000
Station Driebergen/Zeist	10.000	-	100.000
Totaal Driebergen + Zeist			100.000
Verlengde Molenzoom	23.000	110.000	-
Totaal Houten		110.000	-
De Horst	36.000	8.000	-
Princenhof	?	28.000	-
Totaal Leusden		36.000	-
Maarssebrug	-	10.000	-
Totaal Maarssen		10.000	-
Blokhoeve	69.000	30.000	-
Laagraven/Liesbosch	11.000	17.000	-
Merwestein	78.500	7.000	-
Rijnhuizen	218.300	34.800	-
Stadscentrum	80.000	-	150.000
Totaal Nieuwegein		88.800	150.000
As Kanaleneiland	10.000	13.000	-
Herculesplein/Midland	28.000	30.000	-
HC/Utrecht Stationsgebied	583.000	100.000	130.000
Leidsche Rijn/Papendorp	52.900	187.100	219.500
Leidsche Rijn/Stadshart	-	-	320.000
Oudenoord/Talmalaan	64.500	3.000	-
Kt. Oudenrijn	50.000	27.000	-
Parkzicht	-	10.000	-

Gemeente/locatie	Aanwezig Vloeroppervlak	Te realiseren Binnen 5 jaar	Te realiseren Na 5 jaar
Rijnsweerd Noord	252.100	28.000	-
Westraven	29.000	26.000	-
Winthontlaan/Europaplein	172.600	18.000	-
Terwijde	-	10.000	-
Stationslocatie Vleuten	-	35.000	-
Vleuterweide Centrum	-	5.000	-
Totaal Utrecht		492.100	669.500
La Palissade	11.900	13.370	-
Totaal Vianen		13.370	-
Snellerpoort (Stationslocatie)	-	100.000	100.000
Totaal Woerden		100.000	100.000
Zenderpark	4.350	18.550	-
Totaal IJsselstein		18.550	-
PGGM	22.500	27.500	-
Totaal Zeist		27.500	-
Totaal provincie Utrecht		1.094.320	1.174.500

Bron: Gemeenten (jaarlijkse inventarisatie provincies/DG Ruimte)

Toelichting

Bij de nog te realiseren vloeroppervlakte gaat het om in aanbouw zijnde gebouwen en om plannen, die nu bij de gemeente een planprocedure doorlopen en die door de gemeente beleidsmatig worden ondersteund.

De reeds aanwezige en de te realiseren vloeroppervlakte moeten samen minstens 10.000 m² bvo bedragen.

In bijlage 6 zijn ook percelen opgenomen, waarop nog geen kantoren zijn gebouwd.

Bijlage 7. Aanbod kantoorruimte vanaf 500 m2 per 1 januari 1997-2003
(x 1000 m2 nvo)

Gemeenten	1997	1998	1998	2000	2001	2002	2003
Abcoude	-	-	-	-	-	0,6	-
Amerongen	-	-	-	-	-	-	-
Amersfoort	25,8	20,4	31,8	25,2	27,6	90,4	102,9
Baarn	2,7	0,7	1,3	4,7	-	14,8	14,2
Breukelen	1,6	0,9	0,5	0,4	-	2,8	1,8
Bunnik	1,8	6,3	1,7	1,5	1,0	1,1	3,0
Bunschoten	-	2,6	3,8	5,2	3,4	11,7	6,4
De Bilt	9,7	-	2,6	4,0	8,2	2,6	5,0
De Ronde Venen	4,4	2,6	2,3	12,2	1,7	3,7	3,4
Doorn	0,7	-	-	-	-	-	-
Driebergen	-	-	-	3,4	-	5,1	0,9
Eemnes	-	-	-	-	-	-	-
Houten	6,3	10,3	3,1	7,4	13,9	26,5	28,1
Leersum	-	-	-	-	-	8,8	-
Leusden	5,3	2,9	8,9	23,2	10,9	-	10,6
Loenen	-	-	-	-	-	-	-
Lopik	-	-	-	-	-	-	-
Maarn	-	-	-	1,2	-	1,4	0,8
Maarssen	9,0	5,9	11,8	8,9	2,5	30,6	16,4
Montfoort	-	-	-	-	-	-	-
Nieuwegein	33,5	6,0	28,4	19,8	17,4	94,0	58,4
Oudewater	-	1,0	-	-	-	-	-
Renswoude	-	-	-	-	-	-	-
Rhenen	-	-	-	-	-	-	-
Soest	0,7	2,4	4,1	2,3	-	1,5	4,4
Utrecht	110,8	52,3	39,3	32,6	30,4	79,9	274,0
Veenendaal	10,0	2,4	14,5	17,6	9,2	11,0	15,1
Vianen	?	?	?	?	?	56,1	41,2
Woerden	14,7	12,0	10,0	11,4	9,8	16,5	36,6
Woudenberg	-	-	-	-	-	-	-
Wijk bij Duurstede	0,9	0,8	-	-	-	-	1,0
Ijsselstein	2,1	2,1	-	1,7	5,6	9,1	4,6
Zeist	33,6	5,9	5,9	10,5	3,6	20,3	24,0
Provincie Utrecht	273,7	137,3	169,9	193,2	145,3	488,5	652,9
Index	100	50	62	71	53	158	223*
Nederland	2.388	2.026	1.972	2.539	2.371	3.532	4652
Index	100	85	83	106	99	148	195

* Bij de berekening van het indexcijfer is Vianen niet meegeteld in het provinciaal totaal.

Bron: Tijdschrift VastgoedMarkt

Toelichting

Bijlage 7 geeft per gemeente het totale aanbod weer van direct beschikbare, dan wel in aanbouw/renovatie zijnde of binnenkort te ontruimen kantoorruimten. De VGM-inventarisatie neemt alleen gebouwen mee, waarbij de bouw al is begonnen. Bouwplannen blijven dus buiten beschouwing.

Voor kantoorruimte is het criterium 500 m² of meer nuttige vloeroppervlakte in specifieke kantoorgebouwen.

Specifieke kantoorruimte kan ook deel uit maken van gebouwen, waarin zich balie-, showroom- en/of winkelruimte op de parterre bevindt.

Kantoorruimte, die deel uitmaakt van een een gebouw met productie- en/of distributieruimte wordt niet als specifieke kantoorruimte beschouwd, ook niet wanneer deze een oppervlakte heeft van 500 m² of meer.

Onder nuttige vloeroppervlakte wordt de door de gebruiker zelf vrij in te delen ruimte verstaan, dus exclusief gangen, trappenhuisen, toiletten, kelders e.d.

Bijlage 8. Kantoortransacties van 1996-2002 (x 1000 m2 nvo)

Gemeenten	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Abcoude	-	1,4	-	-	-	-	0,6
Amerongen	-	-	-	-	-	-	-
Amersfoort	35,9	28,4	52,3	29,4	58,6	62,7	47,1
Baarn	3,5	11,1	2,7	2,3	1,1	3,9	12,7
Breukelen	-	1,1	0,9	0,5	0,5	-	-
Bunnik	3,2	5,6	11,1	11,7	2,2	7,7	2,9
Bunschoten	-	0,6	1,5	-	-	-	1,1
De Bilt	5,2	6,1	3,4	5,4	5,7	8,3	0,6
De Ronde Venen	1,0	1,6	-	1,0	1,3	-	2,1
Doorn	-	0,7	0,5	-	0,5	-	-
Driebergen	0,9	0,5	2,3	3,5	3,5	0,5	4,3
Eemnes	-	-	-	-	-	-	-
Houten	16,1	11,2	22,0	9,3	30,3	13,9	15,8
Leersum	-	-	-	-	-	-	-
Leusden	9,6	11,7	3,1	3,8	9,1	3,9	3,0
Loenen	-	0,5	0,5	-	-	-	-
Lopik	-	-	-	-	-	-	-
Maarn	-	0,5	-	-	-	-	-
Maarssen	9,5	5,1	10,8	20,5	6,6	6,4	2,9
Montfoort	0,2	0,1	-	-	-	-	-
Nieuwegein	13,8	30,8	19,3	28,6	41,8	42,1	15,4
Oudewater	-	-	-	-	-	-	-
Renswoude	-	-	-	-	-	-	-
Rhenen	-	-	-	-	-	-	-
Soest	0,8	0,6	2,8	-	2,6	-	1,7
Utrecht	98,7	175,5	165,5	96,8	75,7	82,9	60,7
Veenendaal	1,0	8,5	17,1	10,6	5,6	3,2	4,6
Vianen	?	?	?	?	?	1,6	3,1
Woerden	8,9	21,1	12,2	17,2	11,7	9,9	15,0
Woudenberg	-	-	-	-	-	-	-
Wijk bij Duurstede	-	-	0,8	-	-	-	0,5
Ijsselstein	1,5	1,0	0,5	1,0	0,6	-	2,2
Zeist	21,2	25,4	3,9	11,9	13,5	8,3	9,8
Provincie Utrecht	231,0	349,1	333,2	253,6	271,1	255,3	206,1
Index	100	151	144	110	117	110	88
Nederland	1.657	1.835	1.734	1.684	2.140	1.880	1390
Index	100	111	105	102	129	113	84

Bron: Tijdschrift VastgoedMarkt (bewerkingen van rubriek VGMutaties)

Toelichting

De transacties hebben betrekking op koop of verhuur voor eigen gebruik of onttrekking van kantoorruimte in gebouwen, die per stuk minstens 500 m² zijn.

Onder nuttige vloeroppervlakte wordt de door de gebruiker zelf vrij in te delen ruimte verstaan, dus exclusief gangen, trappenhuisen, toiletten, kelders e.d.

Publicaties Stafbureau WEB/ Informatie en Onderzoek

2003

Zorg, Cultuur en Welzijn

- Monitor zorg en welzijn: Mensen met een lichamelijke beperking 2003, februari 2003

Economische Zaken

- Uitkomsten Werkgelegenheidsonderzoek 2002 provincie Utrecht - Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, februari 2003
- De ICT-sector in de provincie Utrecht, juni 2003

Overige

- Kernegevens provincie Utrecht 2002-2003, januari 2003
- Utrecht in Europees perspectief, mei 2003

2002

Zorg, Cultuur en Welzijn

- Monitor zorg en welzijn: Jongeren in de provincie Utrecht 2002, oktober 2002
- Monitor zorg en welzijn: Mensen met een verstandelijke beperking 2002, januari 2002

Economische Zaken

- Bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de provincie Utrecht 2002, juni 2002
- Uitkomsten Werkgelegenheidsonderzoek 2001 provincie Utrecht - Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, februari 2002
- Pendel in de provincie Utrecht, 2001 – Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, februari 2002

Overige

- De Staat van Utrecht, december 2002
- Quick scan elektronische dienstverlening, april 2002
- Kernegevens provincie Utrecht 2001, februari 2002

2001

Zorg, Cultuur en Welzijn

- Openbare bibliotheken in de provincie Utrecht- Resultaten 0-meting 2001, november 2001
- Wijkprofielen gemeente Houten, oktober 2001
- Evaluatie beleidskader Maatschappelijke Participatie en Maatschappelijke Zorg, juni 2001
- Monitor zorg en welzijn: Ouderen in de provincie Utrecht, april 2001

Economische Zaken

- Evaluatie bedrijfsvoering Fonds Economische en Toeristische Ontwikkeling(ETO), december 2001
- Uitkomsten werkgelegenheidsonderzoek provincie Utrecht 2000 - Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, maart 2001

Overige

- Kernegevens provincie Utrecht 2000, januari 2001

2000

Zorg, Cultuur en Welzijn

- Personeel gevraagd - Verkennend onderzoek naar de arbeidsmarktsituatie van verpleegkundigen en verzorgenden in de provincie Utrecht, januari 2000 (intern onderzoeksrapport, actualisatie van rapport 1999)
- Monitor zorg en welzijn - Jongeren in de provincie Utrecht, januari 2000
- EEE-onderzoek subsidiering verstandelijk gehandicaptenzorg - Een onderzoek naar de doelmatigheid en effectiviteit van de provinciale subsidiëring in de zorg voor mensen met een verstandelijke handicap, februari 2000
- Wachtljstrapportage opnamen in de psychogeriatrische verpleeghuizen in de Stad en Oostelijk Utrecht 1999, april 2000

Economische Zaken

- Uitkomsten werkgelegenheidsonderzoek provincie Utrecht 1999 - Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, april 2000
- Bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de provincie Utrecht 2000 - Ontwikkelingen 1999 en aanbod 1-1-2000, mei 2000

Overige

- Kernegegevens provincie Utrecht 1999, januari 2000

1999

Zorg, Cultuur en Welzijn

- Statistiek bejaardenoorden provincie Utrecht 1996, januari 1999 (interne notitie)
- Personeel gevraagd - Verkennend onderzoek naar de arbeidsmarktsituatie van verpleegkundigen en verzorgenden in de provincie Utrecht, februari 1999 (intern onderzoeksrapport)
- Trendrapportage allochtonen in Utrecht, april 1999
- Wachtljstrapportage opnamen in psychogeriatrische verpleeghuizen in de provincie Utrecht 1998, 13e jaargang, september 1999

Economische Zaken

- Werkdocument herstructurering bedrijventerreinen - Inventarisatie knelpunten, maart 1999
- Uitkomsten werkgelegenheidsonderzoek provincie Utrecht 1998 - Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, april 1999
- Bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de provincie Utrecht 1999, juni 1999

-