Bijlage 2 Kantorenmarktonderzoek 2015

stec
groep

Behoefte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027

Stec Groep aan provincie Utrecht

Esther Geuting, Lukas Meuleman en Guido van der Molen
december 2015

stec
groep

Behoefte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027

Stec Groep aan provincie Utrecht

Esther Geuting, Lukas Meuleman en Guido van der Molen
10 december 2015

stec groep

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

2 Confrontatie behoefte per locatie 3

3 Economische Effect Rapportages 17

3.2 Amersfoort Podium 19
3.3 Amersfoort, Stationsgebied 22
3.4 Amersfoort, Laak 3 25
3.5 Bunschoten, Haarbrug- Zuid 26
3.6 Houten, Centrum 27
3.7 Houten, Hofstad IVb 30
3.8 Houten, De Koppeling / Loerik VI 31
3.9 Leusden, Princenhof 34
3.10 Leusden, Buitenplaats / Plantage 37
3.11 Nieuwegein, Binnenstad 38
3.12 Nieuwegein, Merwestein 41
3.13 Nieuwegein, Rijnhuizen 44
3.14 De Ronde Venen, Marickenland 47
3.15 De Ronde Venen, Mijdrecht 48
3.16 Stichtse Vecht, Breukelerwaard 51
3.17 Stichtse Vecht, Planetenbaan 54
3.18 Utrecht, Papendorp 57
3.19 Utrecht, Stationsgebied 60
3.20 Utrecht, Leidsche Rijn 63
3.21 Utrecht, Strijkviertel-Rijnvliet 64
3.22 Veenendaal, de Batterijen 65
3.23 Veenendaal, Faktorij / De Vendel 67
3.24 Woerden, Snellerpoort 70
3.25 Zeist en Utrechtse Heuvelrug, Stationsgebied Driebergen-Zeist 72
3.26 Zeist, Huis ter Heide 75

Bijlage 78

1 Inleiding

Achtergrond

De provincie Utrecht is sinds lange tijd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor de kantoren van ondernemers, organisaties en instellingen. Dit hangt samen met de centrale ligging, een goede bereikbaarheid en een prettig woon- en leefklimaat voor werknemers. De afgelopen jaren hebben in Nederland, dus ook in de provincie Utrecht, veel kantoorgebouwen te maken gekregen met leegstand. De leegstand verschilt per kantorenlocatie, afhankelijk van de ligging, locatiekenmerken en de kwaliteit van de kantoorgebouwen. Deze ontwikkeling op de kantorenmarkt in de provincie Utrecht vraagt om aandacht. Net als in heel veel andere regio's in Nederland, zijn er de afgelopen vijftien à twintig jaar veel nieuwe, moderne kantoren gebouwd. Deze toename van de voorraad met nieuwe, moderne kantoorpanden heeft geleid tot een versnelde economische veroudering van de al bestaande (oude) kantoorpanden. Dit resulteerde naast een groei van de kantorenvoorraad ook in een forse toename van de leegstand. De laatste jaren zien we dat de oplevering van nieuwe kantoorpanden is afgenomen. Toch neemt de leegstand van kantoorruimte nog toe. Omdat de leegstand op meerdere locaties niet beperkt is gebleven tot één of twee kantoorgebouwen, vormt deze leegstand een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit en daarmee ook het economische vestigingsklimaat in de provincie Utrecht.

Het landelijk convenant kantorenaanpak vraagt van provincies om vanuit ruimtelijk belang vraag en aanbod van de ontwikkeling van nieuwe kantoren op elkaar af te stemmen. De provincie Utrecht zal dit doen door de nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren te beperken als ook in te zetten op vernieuwing en transformatie (hergebruik) van leegstaande kantoren. Het doel van deze samenhangende aanpak is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden met behoud van voldoende economische vestigingsmogelijkheden met het oog op een goede ruimtelijke ordening,.

Onderzoeksverantwoording

Een onafhankelijk groep van experts was betrokken bij het onderzoek. Deze experts hebben kennis en expertise ingebracht op het gebied van ontwikkelingen in werkgelegenheid en ruimtegebruik. Bovendien hebben deze experts geadviseerd over de gebruikte onderzoeksmethodiek en daarmee bijgedragen aan kwaliteitsborging van de feitelijke resultaten.

Om de direct betrokkenen (gemeenten en marktpartijen) te informeren, zijn panel-bijeenkomsten georganiseerd. In deze bijeenkomsten zijn de panelleden geïnformeerd over de voortgang van het onderzoek en is hun reflectie daarop gehoord. In samenspraak met de onafhankelijke experts zijn vragen en opmerkingen uit de panelbijeenkomst verwerkt. In de bijlage staan de geraadpleegde experts en de deelnemers aan de panelbijeenkomsten.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) wordt eerst de methodiek toegelicht hoe de vraagraming voor de provincie vertaald kan worden naar de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte op een locatie. Vervolgens wordt per locatie de feitelijke behoefte bepaald en geconfronteerd met het bestaande aanbod en de plancapaciteit. In hoofdstuk 3 leest u de Economische Effect Rapportages voor de verschillende locaties met plancapaciteit voor kantoorruimte. De bijlagen vormen een nadere onderbouwing en toelichting van onze analyses:

- Bijlage A: Berekening behoefte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht t/m 2027
- Bijlage B: Toelichting indicatoren Economische Effect Rapportages
- Bijlage C: Definities van kernbegrippen zoals deze in dit rapport gehanteerd worden
- Bijlage D: Literatuurlijst
- Bijlage E: Overzicht van experts en deelnemers panelbijeenkomsten

2 Confrontatie behoefte per locatie

MAXIMALE SCENARIO VOOR VRAAGRAMING
- Voor de berekeningen van de behoefte aan kantoorruimte in de provincie Utrecht wordt in deze rapportage uitgegaan van een **maximaal scenario**[1].
- Voor de uitbreidingsvraag wordt gerekend met een maximaal scenario voor elk van de drie parameters (ontwikkeling werkgelegenheid, aandeel kantoorwerkgelegenheid en het kantoorquotiënt). De vervanging is een afgeleide van de totale opname van kantoorruimte in de provincie Utrecht, de toename van de leegstand en onttrekkingen en de uitbreidingsvraag (zie rapport 'vraagraming kantoorruimte provincie Utrecht, 2015)

Verdeling van de totale provinciale vraag naar kantoorruimte naar gemeente

Voor de provincie Utrecht is een actuele prognose gemaakt van de totale vraag naar kantoorruimte tot en met 2027 (bron: Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte, 2015). Om te bepalen hoe deze toekomstige vraag aansluit bij het beschikbare aanbod en de plancapaciteit op bestaande (plan)locaties wordt eerst het marktaandeel van een gemeente (met plancapaciteit voor kantoorruimte) binnen de totale provincie berekend. Op basis van dit marktaandeel wordt de totale vraag naar kantoorruimte per gemeente berekend.

Om het marktaandeel per gemeente te bepalen zijn we uitgegaan van de inkomende verhuisbewegingen (gekoppeld aan het aantal werkzame personen in de periode 2008-2014). Het gaat hierbij zowel om verhuizingen van kantoorgebruikers binnen de provincie Utrecht als om verhuizingen van buiten de provincie naar de provincie Utrecht toe. Op deze manier wordt zo goed mogelijk rekening gehouden met gemeenten met een bovengemiddelde aantrekkingskracht op kantoorgebruikers van buiten de eigen gemeente en provincie en daarmee ook met gemeenten die gelegen zijn aan de randen van de provincie. In het onderzoek zijn op het niveau van de provincie inkomende verhuisbewegingen betrokken, daarnaast zijn alle verhuisbewegingen tussen gemeenten in de provincie meegenomen. Kantoorgebruikers die de provincie verlaten (en daarmee verlies van kantoorwerkgelegenheid) zijn meegerekend in de berekening van de uitbreidingsvraag.

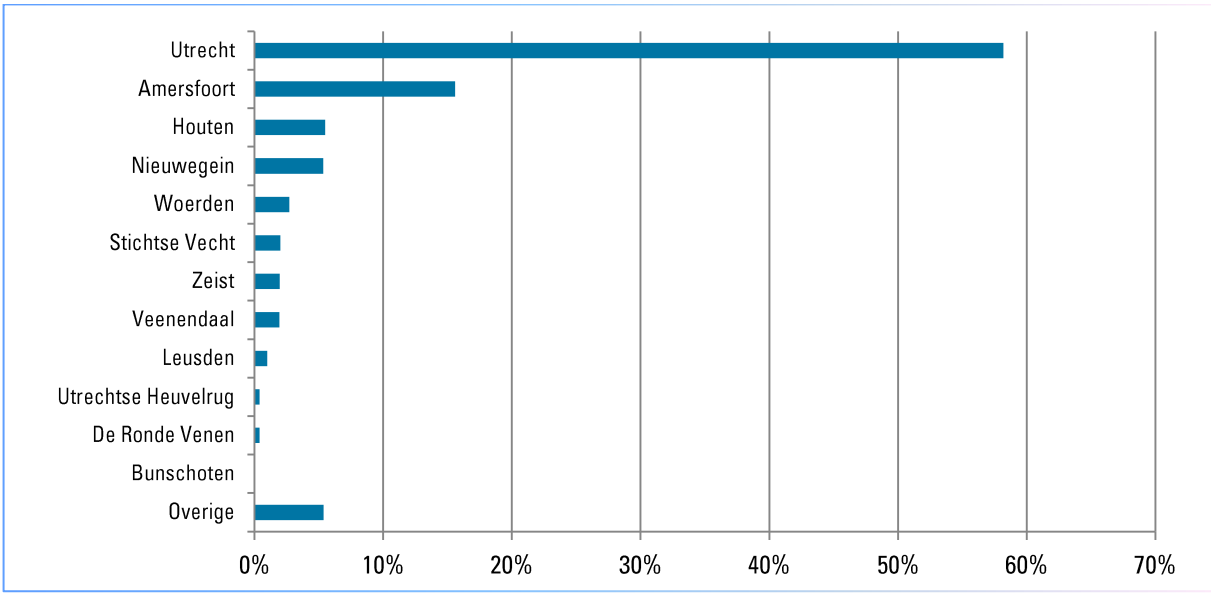
Met behulp van analyse van de verhuisbewegingen hebben we het marktaandeel op de kantorenmarkt van elke gemeente binnen de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat elke gemeente beschikt over een lokale kantorenmarkt (voor gebruikers die verhuizen binnen de eigen gemeente). Daarnaast kunnen we gemeenten onderscheiden die meer kantoorgebruikers aantrekken vanuit andere gemeenten en gemeenten waar meer gebruikers vertrekken naar andere gemeenten. Ook zijn verhuisbewegingen (en daaraan gekoppelde werkgelegenheid) van kantoorgebruikers die de gemeente binnenkomen (vanuit andere provincies) meegenomen. Daarmee geeft analyse van inkomende verhuisbewegingen een beter inzicht in het marktaandeel van een gemeente dan een vergelijking van de gemeentelijke voorraad als aandeel binnen de totale provinciale kantorenvoorraad. Immers, de kantorenvoorraad van een gemeente kan weliswaar groot zijn, dat betekent niet automatisch dat dit ook geldt voor de huidige en toekomstige vraag naar kantoorruimte. Het bepalen van de totale vraag naar kantoorruimte per gemeente op basis van het verhuisbestand houdt rekening met deze vraagontwikkeling en is daarmee toekomstgericht.

De analyse van inkomende verhuisbewegingen is gemaakt op basis van het meest actuele verhuisbestand van de provincie Utrecht (PAR,2014) in de periode 2008-2014. In figuur 1 is een overzicht gemaakt van het aandeel van de opname en inkomende verhuisbewegingen per gemeente in relatie tot de totalen voor de gehele provincie. Het aandeel van de inkomende verhuisbewegingen zijn maatgevend voor het bepalen

[1] Het gaat daarbij om de behoefte ten opzichte van de bestaande voorraad

van het marktaandeel van de betreffende gemeente in het totaal van de provincie. Daarnaast is, ter vergelijking, ook gekeken naar de opname van kantoorruimte in dezelfde periode.

Figuur 1: marktaandeel per gemeente binnen totale provinciale kantorenmarkt op basis van inkomende verhuisbewegingen (in aantal werkzame personen)



Bron: PAR, 2014; Bak, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2015;

Kantorenmarkt gedomineerd door grotere (kern)steden

In figuur 1 is goed zichtbaar dat Utrecht, op ruime afstand gevolgd door Amersfoort, het grootste marktaandeel heeft binnen de provinciale kantorenmarkt. Het marktaandeel van de gemeente Utrecht bedraagt, op basis de verhuisbewegingen, iets minder dan 60%. Amersfoort volgt met een marktaandeel van iets meer dan 15%. Uit analyse van de inkomende verhuisbewegingen blijkt dat het aandeel van de twee grote steden in de provincie toeneemt, terwijl we constateren dat het aandeel van de overige gemeenten gemiddeld afneemt.

Totale vraag naar kantoorruimte per gemeente

Op basis van de analyse van het marktaandeel per gemeente binnen de provinciale kantorenmarkt, is de totale vraag naar kantoorruimte (in de provincie Utrecht (bron: Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte, 2015) omgerekend naar een vraagraming per gemeente (zie tabel 1). Dit wordt zowel voor het minimale als het maximale scenario berekend.

Tabel 1: vraag naar kantoorruimte in provincie Utrecht per gemeente tot en met 2027 (x 1.000 m² vvo)

Gemeente	Marktaandeel	Maximale vraag	Minimale vraag
Provincie Utrecht	100,0%	1.745	329
Amersfoort	15,6%	272	51
Bunschoten	0,0%	1	0
De Ronde Venen	0,1%	2	0
Houten	5,5%	96	18
Leusden	1,0%	17	3
Nieuwegein	5,3%	93	18
Stichtse Vecht	2,0%	35	7
Utrecht	58,2%	1.015	191
Utrechtse Heuvelrug	0,4%	7	1
Veenendaal	1,9%	34	6
Woerden	2,7%	47	9
Zeist	2,0%	34	6
Overige	5,3%	92	17

Bron: Stec Groep, 2015

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Er zijn voor het ramen van de behoefte aan kantoormeters per locatie geen bestaande onderzoeksmethoden beschikbaar die geheel aansluiten op de onderzoeksvraag die voorligt. Daarom is in dit onderzoek nauw samengewerkt met een onafhankelijke expertgroep die op verschillende momenten in het proces onafhankelijk advies heeft gegeven op methodologische keuzen in de rekenmethoden. Deze adviezen zijn verwerkt in deze aanpak

Van vraag per gemeente naar behoefte aan nieuwe kantoorruimte per locatie

In de vorige stap is de vraag naar kantoorruimte tot en met 2027 per gemeente berekend. Deze vraag naar kantoorruimte kan landen in de bestaande voorraad en op locaties met plancapaciteit. In deze rapportage brengen we echter niet alle kantoorlocaties binnen een gemeente in beeld, maar gaan we alleen in op de locaties waar plancapaciteit aanwezig is.

Voor de berekening van de totale vraag per gemeente naar de behoefte aan[2] toe te voegen kantoorruimte per planlocatie zijn onderstaande stappen uitgevoerd. De Economische Effect Rapportages (zie hoofdstuk 3) vormen de kwalitatieve beschrijving en ruimtelijk economische beoordeling van de planlocaties en worden ook in onderstaande stappen gehanteerd bij het bepalen van het marktaandeel (met behulp van het locatietype en bijbehorend aandeel verhuisbewegingen) en afweging tussen locaties binnen één gemeente (stap 3, zie hieronder).

UITGAAN VAN MOGELIJKHEDEN VOOR HERONTWIKKELING / RENOVATIE

Binnen het totale aanbod van kantoorruimte van een locatietype kan onderscheid worden gemaakt tussen courant en incourant aanbod. Betoogd kan worden dat het incourante aanbod veelal weinig interessant is voor potentiele (nieuwe) eindgebruikers. Dit is echter geen aanleiding om het incourante aanbod niet mee te nemen in de confrontatie met de vraag om daaruit de resterende behoefte aan toe te voegen kantoorruimte af te leiden. Als het incourante aanbod onverkoopbaar of onverhuurbaar blijkt, kan worden overgegaan tot herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) of renovatie waarna op deze plekken weer modern (courant) aanbod kan worden aangeboden. Bij het bepalen van de planologische overcapaciteit zijn de herontwikkelingsmogelijkheden van bestaand vastgoed nadrukkelijk meegewogen. Dit sluit aan bij de doelstelling dat voor een evenwichtige kantorenmarkt de totale voorraad aan kantoorruimte in de provincie Utrecht tot en met 2027 meer in evenwicht moet zijn met de voorraad in gebruik (met andere woorden: dat de leegstand van kantoorruimte in 2027 aanmerkelijk lager is). We constateren dat de kantorenmarkt in de provincie Utrecht ook in het maximale scenario van de vraagraming steeds meer een vervangingsmarkt wordt. Voor vervanging is het per saldo (rekening houdend met vervangende nieuwbouw en onttrekkingen) niet nodig dat de voorraad toeneemt. Opgemerkt wordt dat in de vraag-aanbodconfrontatie alleen rekening wordt gehouden met het huidige aanbod en niet met het toekomstige aanbod, omdat het toekomstig aanbod zich niet laat voorspellen. In plaats daarvan is gekozen voor een benadering waarin van het volledige aanbod inclusief het incourante aanbod wordt meegenomen in de confrontatie met de vraag op de betreffende locatietypen.

Stap 1. Maximale vraag naar kantoorruimte per locatietype

Als eerste is het marktaandeel van het locatietype (centrum/station, snelweg, ov-knooppunt et cetera) waartoe de planlocatie behoort, bepaald. Combinaties van locatietypen zijn mogelijk (bijvoorbeeld combinaties van snelweg en ov-knooppuntlocaties). Om het marktaandeel van het betreffende locatietype in de gemeente te bepalen is gekeken naar zowel de verhuisbewegingen van kantoorgebruikers (gekoppeld

[2] Het gaat daarbij om de behoefte ten opzichte van de bestaande voorraad

aan het aantal arbeidsplaatsen) als de gemiddelde opname binnen het locatietype. De maximale vraag per gemeente (zie tabel 1) is vervolgens omgerekend naar de (maximale) vraag naar kantoorruimte voor het specifieke locatietype. In figuur 2 staat deze berekeningswijze samengevat.

Figuur 2: berekening vraag naar kantoorruimte binnen locatietype per gemeente

Totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar kantoorruimte in gemeente a (scenario maximaal)	x	Marktaandeel (%) van locatietype b binnen gemeente a, op basis van: • Aandeel verhuisbewegingen op locatietype binnen het totaal aantal verhuisbewegingen in de gemeente (gekoppeld aan arbeidsplaatsen) • Aandeel opname op locatietype in gemiddelde opname binnen gemeente in laatste tien jaar • Percentage afgerond op vijftallen, waarbij verhuisbewegingen leidend zijn.	=	Vraag naar kantoorruimte voor locatietype b in gemeente a (scenario maximaal)

Stap 2. Behoefte aan toe te voegen kantoorruimte bepalen in locatietype
Om de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte te bepalen, confronteren we de vraag (uit stap 1) met het beschikbare aanbod van kantoorruimte in het locatietype binnen de gemeente (zie ook bijlage A; in de toelichting van de behoefte per locatie worden de locaties binnen een gemeente die behoren tot het vergelijkbare locatietype telkens benoemd). Daarnaast corrigeren we het aanbod tot een gewenste frictieleegstand van 5% die nodig is voor een goed functionerende kantorenmarkt, waar ruimte is voor verhuizing. Wanneer er binnen een locatietype meer aanbod (exclusief frictieleegstand van 5%) dan vraag naar kantoorruimte is, is er sprake van een negatieve behoefte.

Figuur 3: berekening behoefte aan toe te voegen kantoorruimte binnen locatietype per gemeente

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

Stap 3. 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 wordt gebruik gemaakt van 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). 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 4: berekening verdeling van behoefte per locatietype naar locatie

Behoefte aan toe te voegen kantoorruimte in locatie b in gemeente a (resultaat stap 2)	x	Marktaandeel (%) van planlocatie y binnen alle locatieypen b in gemeente a , op basis van: • Aandeel van planlocatie binnen opname en verhuisbewegingen • Score in de Economische Effect Rapportage • Aanwezigheid van bestaande voorraad aan kantoorruimte op locatie (heeft voorkeur boven ontwikkeling van een greenfield).	=	Behoefte aan toe te voegen kantoorruimte op planlocatie y

Stap 4: Confrontatie van behoefte met plancapaciteit
In deze laatste stap wordt de totale behoefte aan toe te voegen kantoorruimte op een planlocatie geconfronteerd met de totale plancapaciteit op de planlocatie (zie figuur 7). Hierbij rekenen we met een vormfactor van 85% van vvo naar bvo (1 m² vvo ≈ 1,18 m² bvo) voor de behoefte. Als vuistregel geldt dat

van het bruto vloeroppervlak ongeveer 85% verhuurbaar is (bron: Bak, 2014; EIB, 2012). Uit de confrontatie volgt de conclusie of er sprake is van een marktconform saldo, een tekort aan planmeters of een overaanbod.

Figuur 5: confrontatie van behoefte en plancapaciteit per locatie

Totale maximale plancapaciteit op planlocatie y	-	Behoefte aan toe te voegen kantoorruimte op planlocatie y (resultaat stap 2 en 3)	=	Saldo (overaanbod of tekort) aan plancapaciteit op planlocatie y

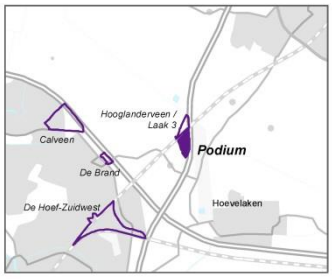
Hieronder geven we een toelichting van de resultaten per locatie. Hierbij hanteren we het stappenplan dat hierboven is toegelicht. We benoemen tot welk locatietype de locatie behoort en welke kantoorlocaties binnen de gemeente hiertoe ook worden gerekend (deze locaties worden op de kaartjes weergegeven, staan in de tekst hieronder genoemd en staan ook in bijlage A). Ook de EER score wordt weergegeven. Vervolgens wordt het marktaandeel van het locatietype binnen de gemeente weergegeven en de vraag naar kantoorruimte voor het locatietype berekend[3]. Het aanbod (exclusief de gewenste frictieleegstand van 5%) wordt van de vraag naar kantoorruimte voor het locatietype afgetrokken. Zo is de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte voor het locatietype binnen de gemeente in beeld. Voor enkele locaties (in gemeenten waar meerdere planlocaties tot vergelijkbaar locatietypen behoren) wordt, op basis van de verdeling van de behoefte per locatietype, de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte per locatie berekend (zie stap 3).

Stationsgebied, Amersfoort

Het Stationsgebied in Amersfoort (EER score 54%, groei van 3% ten opzichte van 2012) heeft een marktaandeel van 40% binnen de totale vraag naar kantoorruimte in de gemeente. Uitgaande van de maximale vraag van 272.000 m² vvo voor gemeente Amersfoort (zie tabel 1) betekent dit dat de vraag naar kantoorruimte in het Stationsgebied van Amersfoort circa 109.000 m² vvo tot en met 2027 bedraagt. Tegelijkertijd constateren we dat meer dan 30% van de kantorenvoorraad in het Stationsgebied te huur of te koop staat. Het gaat veelal om courant en modern vastgoed. Het aanbod op deze locatie is, na aftrek van de frictieleegstand van 5%, circa 60.000 m² vvo. De behoefte tot en met 2027 komt uit op maximaal zo'n 48.000 m² vvo (circa 57.000 m² bvo)

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (*1.000 m² bvo)
Stationsgebied	54% (+3%)	40%	109 (108,8)	60 (60,4)	48	57

Podium en Laak 3, Amersfoort



[3] We ronden de vraag, aanbod en behoefte naar kantoorruimte af op duizendtallen. Ter verduidelijking hebben we de afronding in honderdtallen opgenomen tussen haakjes voor vraag en aanbod per locatietype (en waar nodig ook voor behoefte bij afrondingsverschillen). Zie ook bijlage A voor totale berekening.

Podium is een kantoorlocatie aan de noordkant van Amersfoort, direct langs de snelweg A-28, nabij station Amersfoort Vathorst. Het is de enige snelweglocatie met plancapaciteit in de gemeente en scoort bovengemiddeld in de EER (65%). Naast Podium beschikt Amersfoort van dit locatietype ook over Calveen, De Brand en De Hoef. Deze locaties liggen ook op korte afstand of nabij de snelweg (A-1 en/of A-28). Van deze locaties beschikt alleen De Hoef ook over een treinstation (Amersfoort Schothorst). Snelweg/ov-knooppuntlocaties hebben in Amersfoort een marktaandeel van zo'n 35% van de totale kantorenmarkt in de gemeente. Uitgaande van een maximale vraag van 272.000 m2 vvo in de gemeente Amersfoort (zie tabel 1) betekent dit dat de vraag naar kantoorruimte binnen dit locatietype maximaal zo'n 95.000 m² vvo bedraagt. Het totale aanbod op alle locaties van dit locatietype, gecorrigeerd met een frictieleegstand van 5%, is 51.000 m² vvo. Wanneer we de vraag confronteren met dit aanbod komen we op een behoefte van maximaal circa 44.000 m² vvo kantoorruimte voor dit locatietype tot en met 2027 (circa 52.000 m² bvo). Gezien het feit dat Laak 3 een nieuwe ontwikkellocatie is en Podium een bestaande kantoorlocatie, krijgt het verder afmaken van Podium de voorkeur boven het ontwikkelen van Laak 3.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (*1.000 m² bvo)
Podium	65% (-8%)	35%	95 (95,2)	51 (50,9)	44	52
Laak 3	-				0	0

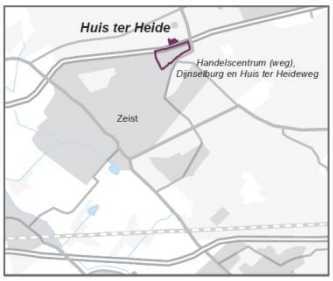
Stationsgebied Driebergen-Zeist, Zeist en Utrechtse Heuvelrug

Het Stationsgebied Driebergen-Zeist heeft, met circa 24.000 m² vvo, een beperkte voorraad aan kantoorruimte. Er staan minder dan tien kantoorpanden rondom het station, zowel op grondgebied van de gemeente Zeist als grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarvan staat circa 8% (enkele etages) leeg. Beide gemeenten beschikken niet over andere kantoorlocaties bij een ov-knooppunt (treinstation Driebergen-Zeist) en nabij de snelweg A-12. De komende jaren wordt geïnvesteerd in de infrastructuur van het gebied, daarmee neemt de autobereikbaarheid toe. Het marktaandeel van deze locatie is anno 2015 op basis van verhuisbewegingen en opname beperkt. Dit is logisch, gezien de omvang van de voorraad en eindgebruikers die al lange tijd op deze plek gevestigd zijn (waarmee het aantal inkomende verhuisbewegingen beperkt is).

Driebergen-Zeist scoort, met 56%, bovengemiddeld in de EER. Omdat de autobereikbaarheid verder toeneemt en er (mede daardoor) nieuwe ontwikkelruimte beschikbaar komt (op een locatie met ondergemiddelde leegstand die lange tijd 'op slot' zat voor nieuwbouw en daarmee vergelijkbaar is met een greenfield locatie), verwachten we dat Driebergen-Zeist tot en met 2027 een marktaandeel heeft als vergelijkbare knooppuntlocaties bij middelgrote gemeenten langs de snelweg A-12, zoals De Batterijen (Veenendaal), De Twaalf Apostelen (Bunnik) en Snellerpoort/Middelland-Noord (Woerden), van maximaal zo'n 40%. Uitgaande van een maximale vraag van 41.000 m² vvo in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist (zie tabel 1) betekent dit een vraag naar kantoorruimte binnen dit locatietype van circa 17.000 m² vvo tot en met 2027. Wanneer we de vraag confronteren met het aanbod (exclusief frictieleegstand van 5% circa 1.000 m² vvo), komen we op een behoefte van 16.000 m² vvo tot en met 2027 (circa 19.000 m² bvo

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (*1.000 m² bvo)
Stationsgebied	60% (+8%)	40%	17 (16,5)	1 (0,8)	16	19

Huis ter Heide, Zeist



Naast een gezamenlijke ontwikkeling met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, beschikt de gemeente Zeist over plancapaciteit voor kantoorruimte op een snelweglocatie langs de A-28 op de locatie Huis ter Heide. Het marktaandeel van kantoorruimte op snelweglocaties langs de A-28 (Handelsweg, Bedrijventerrein Dijnselburg en Huis-ter-Heideweg) in Zeist bedraagt maximaal 15%. Uitgaande van een maximale vraag van 34.000 m2 vvo de gemeente Zeist (zie tabel 1) betekent dit een vraag naar kantoorruimte binnen dit locatietype van 5.100 m2 vvo. Binnen dit locatietype (snelweglocatie langs de A-28) wordt momenteel (exclusief frictieleegstand van 5%) circa 3.900 m² vvo kantoorruimte aangeboden. Daarmee komt de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op deze locatie uit op circa 1.200 m² vvo (circa 1.400 m² bvo).

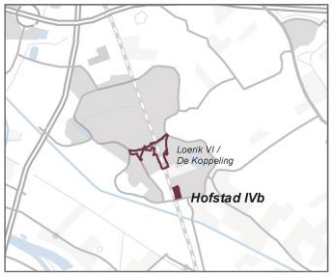
Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoeft t/m 2027 (*1.000 m² bvo)
Huis ter Heide	-	15%	5 (5,1)	4 (3,9)	1 (1,2)	1 (1,4)

Houten Centrum, Houten

Het centrum van Houten is per openbaar vervoer goed bereikbaar (treinstation Houten) en per auto matig bereikbaar. Het aantal kantoorpanden in dit gebied is de laatste jaren, als gevolg van transformatie afgenomen. Ook de EER score (52%) is, ten opzichte van 2012, afgenomen met bijna 10%. De locatie Houten Centrum heeft een marktaandeel, op basis van opname en verhuisbewegingen, van circa 5%. Uitgaande van een maximale vraag van 96.000 m2 vvo in de gemeente Houten (zie tabel 1) komt de maximale vraag naar kantoorruimte uit op 4.800 m² vvo. Het aanbod binnen dit locatietype is na correctie voor frictieleegstand circa 1.300 m2 vvo. De maximale behoefte aan toe te voegen kantoorruimte komt uit op circa 3.500 m² vvo. Dit is omgerekend circa 4.200 m² bvo.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Houten Centrum	52% (-9%)	5%	5 (4,8)	1 (1,3)	4 (3,5)	4 (4,2)

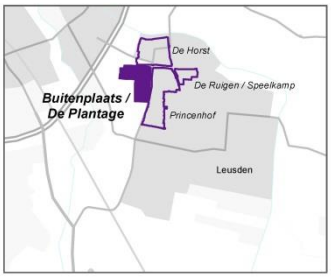
Loerik VI / De Koppeling en Hofstad IV b, Houten

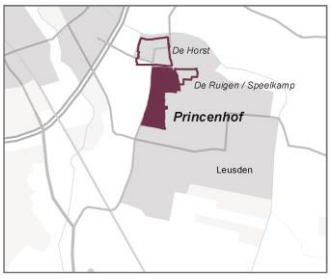


Het blijkt dat locaties die zowel per auto als per openbaar vervoer bovengemiddeld bereikbaar zijn een marktaandeel in Houten hebben van 40%. Vanaf de snelweg A-27 is de locatie Loerik VI / De Koppeling (EER score 52%) binnen vijf minuten bereikbaar. Ook per openbaar vervoer is de locatie redelijk bereikbaar, doordat het station (Houten Castellum) op 10 minuten loopafstand ligt. Hofstad IV b is een nieuwe ontwikkellocatie ten zuiden (en daarmee dichterbij) van treinstation Houten Castellum en op min of meer vergelijkbare afstand (in tijd) vanaf de A-27. Uitgaande van een maximale vraag van 96.000 m2 vvo voor de gemeente Houten (zie tabel 1) en een marktaandeel van 40% is de maximale vraag naar kantoorruimte voor Loerik VI/De Koppeling circa 38.000 m² vvo. De leegstand op LoerikVI/De Koppeling ligt onder frictieniveau. De behoefte aan toe te voegen kantoorruimte komt daarmee uit op maximaal zo'n 39.000 m² vvo tot en met 2027 (circa 46.000 m² bvo). LoerikVI/De Koppeling en Hofstad VI b hebben vergelijkbare locatiekwaliteiten. Gezien het feit dat Hofstad IV b een nieuwe ontwikkellocatie is en Loerik VI/ De Koppeling bestaande kantoorlocaties zijn, krijgt het verder afmaken van Loerik VI / De Koppeling de voorkeur boven het ontwikkelen van Hofstad IV b.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Loerik VI / De Koppeling	52% (-5%)	40%	38 (38,4)	-1 (-0,5)	39	46
Hofstad IVb	-				0	0

Buitenplaats, De Plantage en Princenhof, Leusden

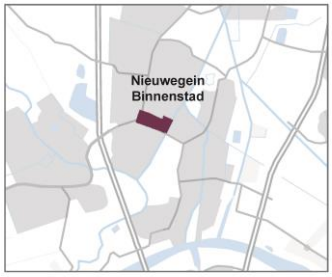




Princenhof, De Horst en De Ruigen/Speelkamp zijn bestaande snelweglocaties nabij de afrit van de A-28. Daarnaast beschikt de gemeente Leusden binnen dit locatietype over de planlocaties Buitenplaats en De Plantage, ook nabij de snelweg. Op basis van analyse van de verhuisbewegingen en opname constateren we dat deze snelweglocaties een marktaandeel hebben van ruim 90% in de gemeente Leusden. Uitgaande van een maximale vraag van 17.000 m² vvo in de gemeente Leusden (zie tabel 1) bedraagt de vraag naar dit type locaties in Leusden circa 16.000 m² vvo tot en met 2027. De leegstand van kantoorruimte op snelweglocaties in Leusden is bovengemiddeld (circa 20%) en bedraagt, na correctie voor frictieleegstand, circa 19.000 m² vvo. Princenhof scoort ondergemiddeld in de EER op vier van de vijf indicatoren (score 39%). Uit confrontatie van de maximale vraag op dit type locatie met het beschikbare aanbod (exclusief frictieleegstand) blijkt dat er geen behoefte is aan toe te voegen kantoorruimte nabij de snelweg voor de locaties Buitenplaats, De Plantage en Princenhof.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Buitenplaats	-	90%	16 (15,7)	19 (19,1)	-3	-4
De Plantage	-					
Princenhof	39% (-3%)					

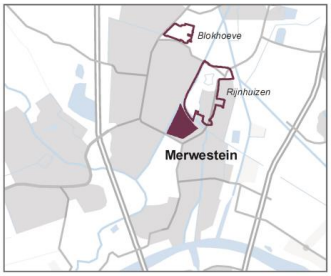
Binnenstad, Nieuwegein



Het aantal verhuizingen naar de binnenstad van Nieuwegein groeit de laatste jaren (met name ook vanuit omliggende kantoorlocaties zoals Merwestein). Daarnaast zien we een toename van het aandeel van de binnenstad van Nieuwegein in de opname. De EER van deze locatie is sinds 2012 toegenomen van 40% naar een score van 55%. De Binnenstad, een centrumlocatie, heeft een marktaandeel van bijna 35% binnen de gemeente. Uitgaande van een maximale vraag van 93.000 m² vvo in de gemeente Nieuwegein (zie tabel 1) is er tot en met 2027 een maximale vraag van 33.000 m² vvo op deze locatie. Daar staat een aanbod (exclusief 5% frictieleegstand) van circa 15.000 m² vvo tegenover. Daarmee komt de behoefte tot en met 2027 uit op iets minder dan 18.000 m² vvo (circa 21.000 m² bvo).

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Binnenstad	55% (+15%)	35%	33 (32,6)	15 (14,8)	18	21

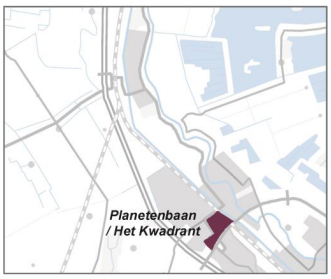
Merwestein en Rijnhuizen, Nieuwegein



De locaties Merwestein en Rijnhuizen (en Blokhoeve) in Nieuwegein zijn qua profiel grotendeels vergelijkbaar en rekenen we tot hetzelfde locatietype. Deze locaties zijn nabij of gemengd met bedrijfsruimte langs verkeersaders in de gemeente gevestigd. De leegstand is op deze plekken (gezamenlijk) meer dan 30%. Op Merwestein (en een enkel pand op Rijnhuizen), zijn de laatste jaren veel kantoorpanden getransformeerd naar woningen. De EER score van beide locaties is gedaald sinds 2012 met respectievelijk 20% en 8%. Merwestein scoort ondergemiddeld laag, met 22%. Uitgaande van een maximale vraag van 93.000 m2 vvo in de gemeente Nieuwegein (zie tabel 1) en een marktaandeel van 45% voor dit locatietype komen we uit op een maximale vraag van 42.000 m² vvo tot en met 2027 op beide locaties samen. Wanneer we vraag en aanbod (circa 63.000 m² vvo, exclusief 5% frictieleegstand binnen dit locatietype) confronteren constateren we dat er meer aanbod dan vraag is voor beide locaties. Dit betekent dat er geen behoefte is aan toevoeging van extra kantoorruimte voor beide locaties.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Merwestein	22% (-20%)	45%	42 (42,0)	63 (62,8)	-21	-25
Rijnhuizen	50% (-8%)					

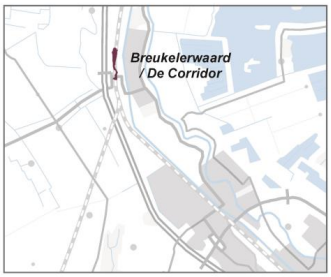
Planetenbaan, Stichtse Vecht



Planetenbaan heeft een leegstand van bijna 40%. Planetenbaan scoort ondergemiddeld in de EER (38%). Wanneer we kijken naar het marktaandeel van Planetenbaan, een locatie met ligging nabij de snelweg (via Zuilense Ring) en een mix van kantoren en bedrijfsruimte, zien we een divers beeld. Planetenbaan heeft, op basis van het aandeel verhuisbewegingen, een marktaandeel van 50%. Uitgaande van een maximale vraag van 35.000 m² vvo in de gemeente Stichtse Vecht (zie tabel 1) bedraagt de vraag voor dit locatietype circa 17.000 m² vvo tot en met 2027. Het aanbod op de locatie (exclusief 5% frictieleegstand) bedraagt iets meer dan 21.000 m² vvo. Er is kwantitatief voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Daaruit volgt dat er geen behoefte is aan toevoeging van kantoormeters.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Planetenbaan	39% (-1%)	50%	17 (17,5)	21 (21,1)	-4 (-3,6)	-4 (-4,2)

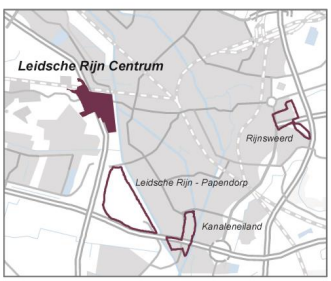
Breukelerwaard, Stichtse Vecht

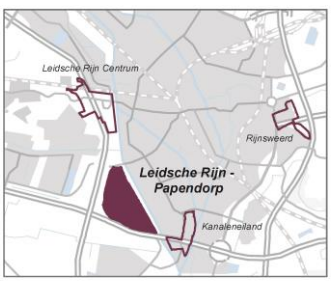


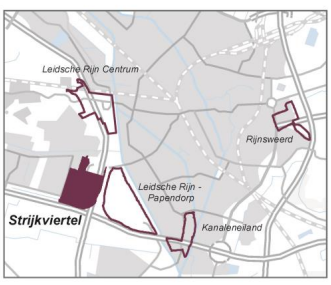
Breukelerwaard is een snelweglocatie langs de A-2 met een goede autobereikbaarheid (direct bij de op/afrit), maar ook goede ov-bereikbaarheid door de ligging nabij treinstation Breukelen. De locatie heeft een marktaandeel binnen de gemeente Stichtse Vecht van 30%. Uitgaande van een maximale vraag van 35.000 m² vvo in de gemeente Stichtse Vecht (zie tabel 1) bedraagt de vraag daarmee circa 10.000 m² vvo. Het is de enige locatie in Stichtse Vecht die direct langs de snelweg ligt. De locatie beschikt over aanbod van minder dan 1.000 m² vvo (onder frictieniveau) en scoort bovengemiddeld in de EER (62%). De behoefte tot en met 2027 bedraagt maximaal circa 11.000 m² vvo (circa 13.000 m² bvo).

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Breukelerwaard	62% (-7%)	30%	10 (10,5)	0 (-0,2)	11	13

Leidsche Rijn, Papendorp en Strijkviertel - Rijnvliet, Utrecht







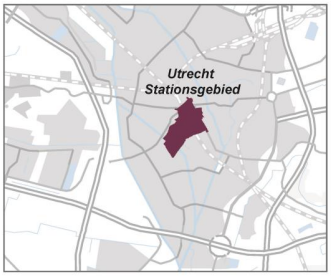
Het marktaandeel voor snelweg/ov-knooppuntlocaties (naast Papendorp, Leidsche Rijn Centrum en Strijkviertel-Rijnvliet behoren ook Kanaleneiland en Rijnsweerd tot dit locatietype) bedraagt in Utrecht 45%.

De gunstige ligging in het centrum van het land en langs belangrijke verkeersassen zoals de A-2, A-12 en A-27 heeft hier ongetwijfeld mee te maken. Uitgaande van een maximale vraag van 1.015.000 m² vvo in de gemeente Utrecht (zie tabel 1) betekent dit een marktvraag voor snelweg/ov-knooppuntlocaties van totaal circa 457.000 m² vvo kantoorruimte. Tegelijkertijd constateren we dat binnen dit locatietype in de gemeente Utrecht het aanbod (met 26%) relatief hoog is (circa 164.000 m² vvo, exclusief frictieleegstand van 5%). Confronteren we vraag en aanbod, dan komen we op een maximale behoefte aan toe te voegen kantoorruimte van 293.000m² vvo tot en met 2027 voor Papendorp, Leidsche Rijn Centrum en Strijkviertel-Rijnvliet.

Leidsche Rijn Centrum is pas kort in ontwikkeling en Strijkviertel-Rijnvliet ligt nog volledig braak. We zien dat de EER score van Papendorp sinds 2012 is gedaald: met 15% naar 59%. Overigens is deze score nog steeds bovengemiddeld en zijn recent enkele nieuwe, grote transacties geweest op de locatie. Strijkviertel-Rijnvliet is een nieuwe ontwikkellocatie (greenfield). Aangezien het afmaken van bestaande locaties de voorkeur heeft boven het ontwikkelen van greenfields (stap 3) én het feit dat op Papendorp en Leidsche Rijn Centrum nog voldoende ruimte beschikbaar is om in de vraag te voorzien, maakt dat ontwikkelen van nieuwe kantoorruimte op Strijkviertel-Rijnvliet vanuit markttechnisch perspectief niet wenselijk is. Leidsche Rijn Centrum heeft naast een goede autobereikbaarheid, ook een goede ov-bereikbaarheid door de nabijheid van een treinstation. We constateren, op basis van analyse van inkomende verhuisbewegingen op andere locaties in de provincie, waaronder in Veenendaal (Faktorij / De Vendel en De Batterijen) en Woerden (Middelland Noord en Snellerpoort en Middelland Zuid), dat locaties die beschikken over zowel een goede OV-bereikbaarheid als autobereikbaarheid een hoger marktaandeel hebben dan locaties zonder deze extra bereikbaarheid. Een verdeling 60-40% gaat hierbij goed op. Wanneer we deze verdeling ook hanteren voor de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte voor Leidsche Rijn Centrum en Papendorp komen we op 176.000 m² vvo voor Leidsche Rijn Centrum en 117.000 m² vvo voor Papendorp tot en met 2027. Omgerekend betekent dit dat maximaal 207.000 m² bvo voor Leidsche Rijn Centrum, en maximaal 138.000 m² bvo voor Papendorp.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Leidsche Rijn	-	45%	457 (456,9)	164 (164,2)	176	207
Papendorp	59% (-15%)				117	138
Strijkviertel	-				0	0

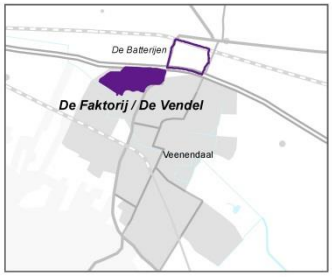
Stationsgebied, Utrecht



Het Stationsgebied van Utrecht heeft een EER score van 58%. De marktvraag naar deze grootstedelijke stationslocatie bedraagt, op basis van een marktaandeel binnen de gemeente van 20% en een maximale vraag voor de gemeente van 1.015.000 m² vvo (zie tabel 1), circa 203.000 m² vvo. De leegstand in het gebied is relatief laag: het aanbod (exclusief frictie van 5%) bedraagt 2.000 m² vvo. De behoefte aan toe te voegen kantoorruimte in het Stationsgebied bedraagt tot en met 2027 maximaal circa 201.000 m² vvo. (circa 237.000 m² bvo).

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Stationsgebied	58% (-3%)	20%	203 (203,1)	2 (1,7)	201	237

De Batterijen en Faktorij / De Vendel, Veenendaal

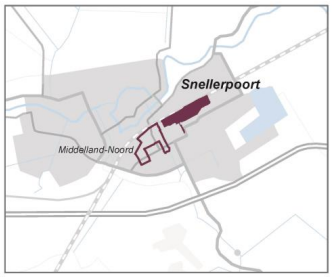


De kantoorlocaties De Batterijen en Faktorij / De Vendel liggen beide op korte afstand van de afrit Veenendaal-West van de snelweg A-12. Beide locaties kennen een mix van kantoorruimte en bedrijfsruimte (en overige functies, zoals horeca). De Batterijen is een relatief nieuwe locatie, terwijl Faktorij / De Vendel vanaf eind jaren 70 is ontwikkeld. De Batterijen heeft naast goed autobereikbaarheid, ook goede OV-bereikbaarheid door de nabijheid (loopafstand van grotendeels circa 800 meter) van treinstation Veenendaal-De Klomp. Beide locaties hebben een gezamenlijk marktaandeel, op basis van analyse van opname en verhuisbewegingen, van circa 80% binnen de totale kantorenmarkt van Veenendaal. Uitgaande van een maximale vraag van 34.000 m² vvo in de gemeente Veenendaal (zie tabel 1) bedraagt de vraag daarmee circa 27.000 m² vvo tot en met 2027. Het aanbod binnen de snelweglocaties in Veenendaal is met circa 23% bovengemiddeld. Exclusief een frictieleegstand van 5% wordt zo'n 17.000 m² vvo aangeboden. De behoefte aan nieuwe kantoorruimte is voor beide locaties gezamenlijk maximaal circa 10.000 m² vvo.

Wanneer we beide locaties nader analyseren, zien we dat de EER score voor De Batterijen flink hoger (51%) is dan die van Faktorij / De Vendel (34%). Analyseren we verhuisbewegingen (werkgelegenheid) voor beide locaties, dan valt op dat ongeveer 60% van de verhuisbewegingen aan De Batterijen is toe te rekenen, terwijl Faktorij / De Vendel goed is voor zo'n 40% van de verhuisbewegingen. Wanneer we deze verhouding ook hanteren voor de verdeling van de behoefte aan nieuwe kantoorruimte, komen we op circa 6.000 m² vvo voor De Batterijen en iets meer dan 4.000 m² vvo voor Faktorij / De Vendel. Omgerekend komt dit neer op circa 7.000 m² bvo voor De Batterijen en 5.000 m² bvo voor Faktorij / De Vendel.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
De Batterijen	51% (-2%)	80%	27 (27,2)	17 (16,8)	6	7
Faktorij / De Vendel	34% (-5%)				4	5

Snellerpoort, Woerden



Snellerpoort ligt naast het treinstation van Woerden en op loopafstand van het centrum van de gemeente. Snellerpoort (EER score 48%) grenst aan een kantoorlocatie met vergelijkbare kwaliteiten: Middelland-Noord. Gezamenlijk hebben beide ov-knooppuntlocaties (800 meter lopen vanaf het station) een marktaandeel van circa 40% binnen de gemeente Woerden. Uitgaande van een maximale vraag van 47.000 m² vvo in de gemeente Woerden (zie tabel 1) komt de vraag naar dit type locaties uit op zo'n 19.000 m² vvo. Wanneer we de vraag confronteren met het aanbod in dit locatietype (circa 16.000 m² vvo, exclusief 5% frictieleegstand op Snellerpoort en Middelland-Noord), komen we uit op een behoefte van iets minder dan 3.000 m² vvo tot en met 2027 (iets meer dan 3.000 m² bvo).

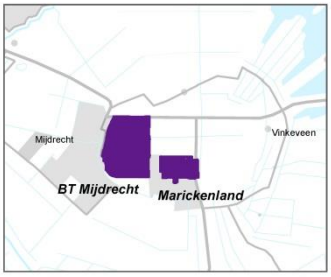
Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Snellerpoort	48% (-)	40%	19 (18,9)	16 (16,2)	3 (2,7)	3 (3,2)

Bunschoten, Haarbrug-Zuid

Haarbrug-Zuid is een uitgeefbaar bedrijventerrein aan de entree van de gemeente Bunschoten, langs de N199 (Amersfoortseweg). Het terrein ligt op circa 3 kilometer vanaf de snelweg A-1. Het marktaandeel van kantoorruimte op bedrijventerreinen (naast Haarbrug-Zuid behoren ook Haarbrug-Noord en De Kronkels inclusief locatie Polynorm tot dit locatietype) in Bunschoten bedraagt, op basis van de inkomende verhuisbewegingen, 100%. Alle verhuisbewegingen sinds 2008 zijn toe te rekenen aan kantoren op bedrijventerreinen in de gemeente. De totale vraag naar kantoorruimte in Bunschoten (zie tabel 1) en daarmee op dit locatietype in de gemeente bedraagt iets minder dan 750 m² vvo tot en met 2027. Het aanbod (exclusief frictieleegstand van 5%) van kantoren op bedrijventerreinen in Bunschoten (aanbod op De Kronkels en Haarbrug-Noord en - Zuid) bedraagt minder dan 250 m² vvo. Daarmee komt de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte op Haarbrug-Zuid uit op iets minder dan 500 m² vvo (omgerekend iets meer dan 500 m² bvo).

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
Haarbrug-Zuid	-	100%	0,7 (0,72)	0,3 (0,26)	0,5 (0,46)	0,5 (0,54)

Bedrijventerrein Mijdrecht en Marickenland, De Ronde Venen



Bedrijventerrein Mijdrecht (EER score 50%) en Marickenland liggen beide op korte afstand (of direct grenzend) aan de N212 en N201. Het marktaandeel van kantoorruimte op bedrijventerreinen / langs uitvalswegen in de gemeente De Ronde Venen bedraagt circa 65%. Uitgaande van een maximale vraag van 2.000 m² vvo in de gemeente De Ronde Venen (zie tabel 1) bedraagt de totale vraag naar kantoorruimte op dit locatietype in de gemeente iets meer dan 1.000 m² vvo tot en met 2027. Het aanbod (exclusief 5% frictieleegstand) van kantoren op bedrijventerreinen in De Ronde Venen bedraagt circa 7.000 m² vvo. Daaruit volgt dat er geen behoefte is aan toe te voegen kantoorruimte op beide locaties.

Locatie	EER Score (verschil EER 2012)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (* 1.000 m² bvo)
BT Mijdrecht	50% (-)	65%	1 (1,0)	7 (6,7)	-6	-7
Marickenland	-					

Confrontatie van behoefte aan nieuwe kantoorruimte per locatie met totaal plancapaciteit

In tabel 2 maken we een overzicht van de behoefte aan toe te voegen kantoorruimte[4] per locatie in m² bvo en confronteren deze behoefte met de totale plancapaciteit. Hierbij rekenen we met een vormfactor van 85% van vvo naar bvo (1 m² vvo ≈ 1,18 m² bvo). Als vuistregel geldt dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 85 % verhuurbaar is (bron: Bak, 2014; EIB, 2012). In de laatste kolom van deze tabel staat het verschil/saldo tussen de plancapaciteit en de totale behoefte tot en met 2027 aan toe te voegen kantoorruimte weergegeven. In enkele gevallen sluit de behoefte goed aan bij de plancapaciteit, maar bij het merendeel van de locaties is sprake van overcapaciteit tot en met 2027.

De totale marktbehoefte tot en met 2027 op de ontwikkellocaties bedraagt circa 770.000 m² bvo. De plancapaciteit is met iets minder dan 4,3 miljoen m² bvo fors hoger. Hieruit volgt een overcapaciteit aan kantoorruimte tot en met 2027 van iets meer dan 3,7 miljoen m² bvo. Dit betekent een overcapaciteit van meer dan 85% van de totale plancapaciteit.

Tabel 2: confrontatie van maximale behoefte en plancapaciteit, tot en met 2027 in *1.000 m² bvo.

Gemeente	Locatie	Behoefte	Plancapaciteit	Overaanbod plancapaciteit
Amersfoort	Stationsgebied	57	138	82
Amersfoort	Podium	52	114	62
Amersfoort	Laak 3		15	15
Bunschoten	Haarbrug-Zuid	1	64	63
De Ronde Venen	Marickenland	-7	15	15
De Ronde Venen	BT Mijdrecht		223	223
Houten	Centrum	4	12	8
Houten	Loerik VI / De Koppeling	46	73	27
Houten	Hofstad IV b		26	26
Leusden	Buitenplaats	-4	12	12
Leusden	De Plantage		8	8
Leusden	Princenhof		89	89
Nieuwegein	Binnenstad	21	125	104
Nieuwegein	Merwestein	-25	7	7
Nieuwegein	Rijnhuizen		55	55
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	13	12	0
Stichtse Vecht	Planetenbaan	-4	33	33
Utrecht	Stationsgebied	237	62	0
Utrecht	Leidsche Rijn Centrum	207	512	305
Utrecht	Papendorp	138	367	229
Utrecht	Strijkviertel-Rijnvliet	0	2.203	2.203
Veenendaal	De Batterijen	7	35	28
Veenendaal	Faktorij / De Vendel	5	31	26
Woerden	Snellerpoort	3	72	69
Zeist / Utrechtse Heuvelrug	Stationsgebied	19	0	0
Zeist	Huis ter Heide	1	29	27

Bron: Stec Groep, 2015; Grontmij, 2015;

[4] Het gaat daarbij om de behoefte ten opzichte van de bestaande voorraad

3 Economische Effect Rapportages

Kwaliteit van de kantoorlocaties

Introductie

In dit hoofdstuk gaan we in op de kwaliteit van de kantoorlocaties. Met behulp van diverse indicatoren wordt de economische en maatschappelijke waarde van een kantoorlocatie bepaald en binnen de provincie vergeleken. Hierbij maken we gebruik van het model Economische Effect Rapportage (EER). De kwaliteit van de kantoorlocaties heeft een rol gespeeld bij het bepalen van de behoefteraming per locatie (zie hoofdstuk 2) in het geval er binnen een gemeenten meerdere locaties van hetzelfde type aanwezig zijn.

Het EER model is opgebouwd uit een vijftal hoofdindicatoren die bestaan uit meerdere subindicatoren, die elk een eigen score (variërend van 0 tot 4 punten) kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. Per hoofdindicator kan een maximaal aantal punten worden behaald door een locatie:

- Een score van 100% op een hoofdindicator betekent dat op alle subindicatoren maximaal (alle punten) is gescoord (een locatie scoort bovengemiddeld op een hoofdindicator bij een score hoger dan 50%).
- Een score van 50% is gemiddeld (helft van alle punten).
- Een score van onder de 50% (minder dan de helft van de punten) is ondergemiddeld.
- De totaalscore (in %) van een locatie is het ongewogen gemiddelde van de score op de vijf hoofdindicatoren.

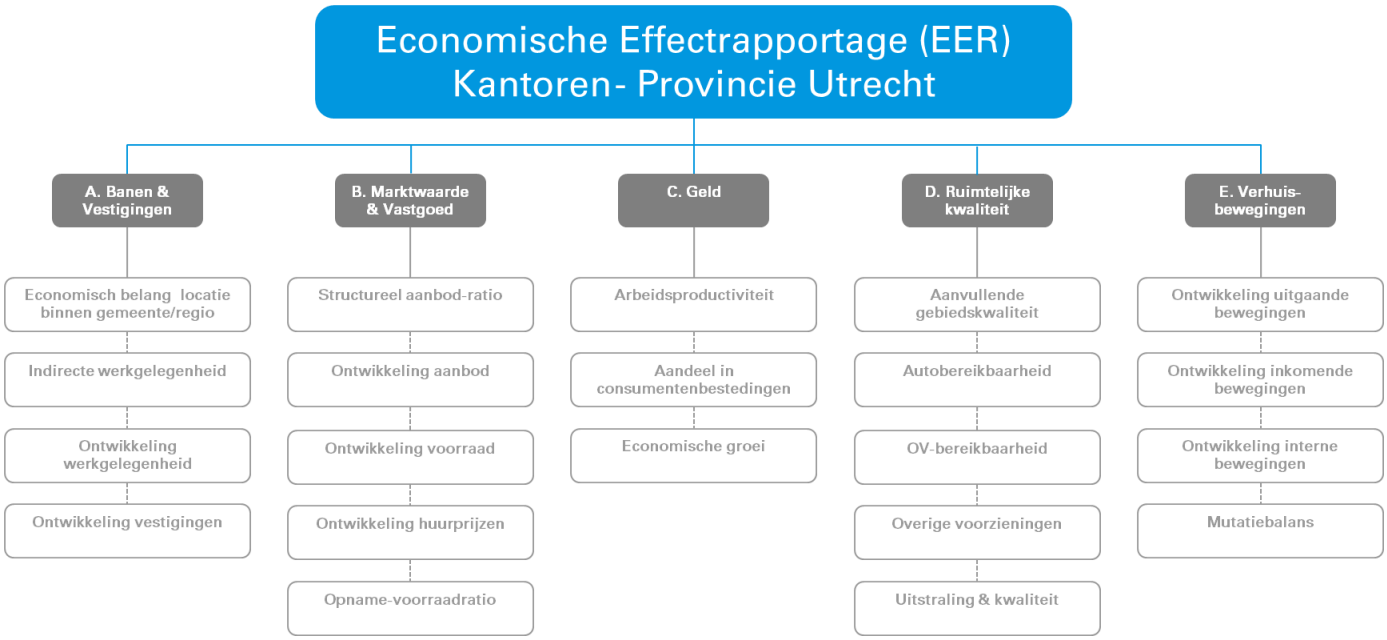
De onderzoeksperiode betreft tien jaar, de periode 2005-2014. Hiermee wordt een scherp en objectief beeld weergegeven van de economische toegevoegde waarde van de locatie voor de gemeente en de provincie. In bijlage B lichten we het model nader toe.

Hoofdindicatoren en subindicatoren

De economische en maatschappelijke waarde van een kantoorlocatie wordt in de EER bepaald door de score van een locatie op een set van vijf hoofdindicatoren:

1. Banen: deze indicator geeft inzicht in het belang van de locatie op het gebied van de directe en indirecte werkgelegenheid en de ontwikkeling ervan. Bovendien wordt de sociaal maatschappelijke kant van de werkgelegenheid meegenomen.
2. Geld: de indicator geld geeft inzicht in de economische waarde van een locatie. Hoe hoger een terrein scoort, des te groter het belang voor de lokale en regionale economie.
3. Marktwaarde & vastgoed: ontwikkeling van aanbod, voorraad, opname en huurprijzen geven een beeld van de marktdynamiek op een locatie.
4. Gebiedskwaliteit: voorzieningen, de auto- en OV-bereikbaarheid en de veroudering op een terrein zijn belangrijke indicatoren voor het presteren van een locatie. Als deze factoren voldoende zijn wordt een kantoorlocatie door kantoorgebruikers gewaardeerd. Investeringen in de randvoorwaarden zorgen ervoor dat een locatie minder snel verouderd.
5. Verhuismutaties: om inzicht te krijgen in de aantrekkingskracht van locaties op kantoorgebruikers binnen de provincie Utrecht is per terrein (en type locatie) bekeken hoeveel uitgaande en inkomende verhuisbewegingen er zijn geweest in twee periodes, en wat de ontwikkeling hiervan was.

Het voorliggende onderzoek betreft een actualisatie van het onderzoek uit 2012. In verschillende EER factsheets is per locatie aangegeven hoe de score is veranderd ten opzichte van 2012. In 2012 zijn 46 locaties beoordeeld met het EER-model. In het voorliggende onderzoek zijn de locaties beoordeeld waar nog plancapaciteit of programma beschikbaar is. Locaties met planvoorraad die in zijn geheel (nog) niet zijn ontwikkeld of slechts beschikken over enkele eindgebruikers kunnen niet volledig worden beoordeeld met het EER-model.

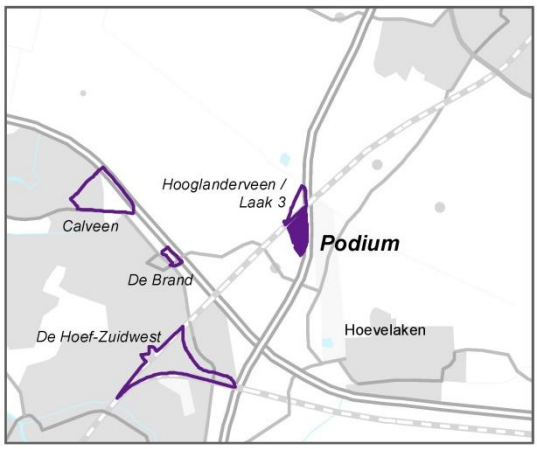

Economische Effectrapportage (EER)
Kantoren- Provincie Utrecht
A. Banen & Vestigingen
Economisch belang locatie binnen gemeente/regio
Indirecte werkgelegenheid
Ontwikkeling werkgelegenheid
Ontwikkeling vestigingen
B. Marktwaarde & Vastgoed
Structureel aanbod-ratio
Ontwikkeling aanbod
Ontwikkeling voorraad
Ontwikkeling huurprijzen
Opname-voorraadratio
C. Geld
Arbeidsproductiviteit
Aandeel in consumentenbestedingen
Economische groei
D. Ruimtelijke kwaliteit
Aanvullende gebiedskwaliteit
Autobereikbaarheid
OV-bereikbaarheid
Overige voorzieningen
Uitstraling & kwaliteit
E. Verhuis-bewegingen
Ontwikkeling uitgaande bewegingen
Ontwikkeling inkomende bewegingen
Ontwikkeling interne bewegingen
Mutatiebalans

3.2 Amersfoort Podium

Locatieoverzicht

Type

Locatie



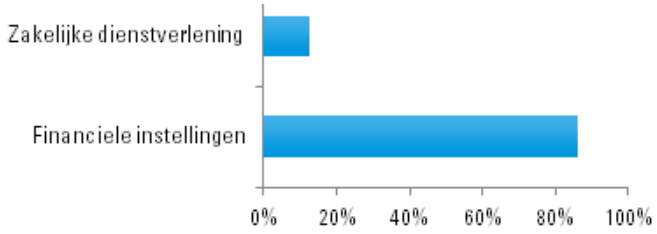
Bestaande voorraad

19.750 m²

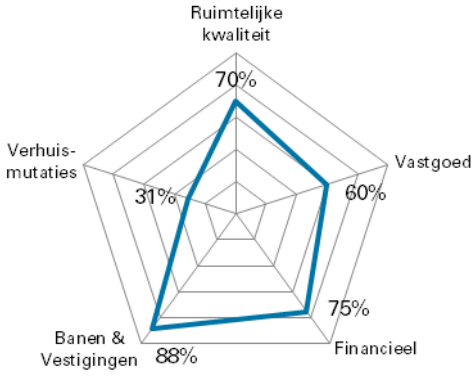
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

5 / 1.105

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Podium is een kantoorlocatie gelegen in het noordoosten van Amersfoort, ontwikkeld vanaf het jaar 2005. Podium wordt aan de zuid- en westkant begrensd door de woonwijk Vathorst, aan de noordwest zijde vormt tevens het treinspoor een grens. Aan de zuidwest zijde ligt de ringboulevard die de woonwijk Vathorst omringd. Aan de oostzijde loopt de A28 en aan de noordzijde begrenst (de nog niet ontwikkelde) kantoorlocatie Laak 3 de locatie.
Situatie	Op kantoorlocatie Podium zijn momenteel twee (grote) kantoorpanden gevestigd. Het kantoorpand van Stater is een landmark voor het gebied. Naast Stater is ook het hoofdkantoor van VolkerWessels op de locatie gevestigd.
Bedrijven	Op Podium zijn 5 bedrijven gevestigd op basis van het Provinciaal Arbeidsmarkt Register (PAR), verdeeld over twee panden. Er wordt ruimte geboden aan de sectoren zakelijke dienstverlening, financiële instellingen en bouw. Vermoedelijk gaat het om verschillende bedrijfsonderdelen van Stater en VolkerWessels.
Werkgelegenheid	In 2014 zijn er in totaal 1.105 gebruikers werkzaam op Amersfoort Podium, 86% van de gebruikers is werkzaam in financiële instellingen.

Score Podium

Totaal score	Podium scoort bovengemiddeld	Score t.o.v. van 2012
65%	De economische kwaliteit van kantoorlocatie Podium is met een score van 65% bovengemiddeld. Vooral op de indicator Banen & Vestigingen en de indicator Geld / Financieel scoort Podium bovengemiddeld. De hoge scores worden voor een groot deel bepaald doordat de locatie relatief nieuw is: Podium is sinds 2008 in ontwikkeling. Het vastgoed (en de openbare ruimte) is van een hoge kwaliteit. Daarnaast is de werkgelegenheid en de kantoorvoorraad sinds 2005 gestegen tot respectievelijk 1.100 banen en bijna 20.000 m² vvo kantoorruimte. Ten opzichte van 2012 is de economische waarde van kantoorlocatie Podium gedaald. De kantoorlocatie heeft zich niet verder doorontwikkeld en de economische groei van de locatie is afgenomen. Sinds de vestiging van de kantoorpanden van Stater en VolkerWessels zijn er geen nieuwe kantoorpanden op de locatie gevestigd. Vooral op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Podium minder goed dan in 2012, een daling van 25 procentpunt. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging in het aanbod. Op de indicator Banen & Vestigingen (+13%) en de indicator Geld / Financieel (+10%), scoort Podium beter dan in 2012. Het aantal banen is toegenomen en ook de omzet in het gebied is gestegen.	-8%

Toelichting score Podium

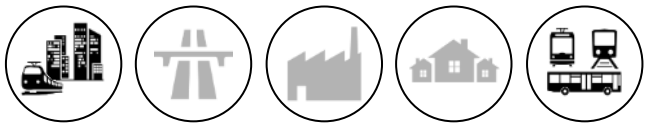
Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	88%	Kantoorlocatie Podium scoort op de indicator Banen & Vestigingen met een score van 88% erg goed. Dit is niet verwonderlijk aangezien kantoorlocatie Podium een relatief nieuwe kantoorlocatie is: de werkgelegenheid op de locatie is in de laatste tien jaar gestegen van 0 naar 1.100 banen verdeeld over vijf vestigingen. Naast de directe werkgelegenheid, creëert kantoorlocatie Podium tevens 400 banen aan indirecte werkgelegenheid.
Marktwaarde & Vastgoed	60%	Op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Podium met 60% bovengemiddeld. Ook hier geldt dat het feit dat de locatie sinds 2005 wordt ontwikkeld van invloed is op de score. Zo is de voorraad gestegen van 0 naar circa 20.000m² vvo, en verkeren de huidige kantoorpanden in een zeer goede staat. Gemiddeld betalen huurders op locatie Podium zo'n 22% meer huur per m² vvo dan er gemiddeld voor een kantoorpand in de provincie Utrecht wordt betaald. Ten slotte is de verhouding tussen het aanbod en de voorraad op Podium met circa 19% vergelijkbaar met de rest van de provincie Utrecht (ca. 19%). Ten opzichte van de rest van Amersfoort is het aanbod op Podium lager dan gemiddeld: 19% op Podium tegenover 24% in de gehele gemeente Amersfoort.

Geld / Financieel	75%	De score van Podium op de indicator Geld / Financieel is met 75% bovengemiddeld. De gemiddelde arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt op kantoorlocatie Podium een stuk hoger dan het gemiddelde van kantoorlocaties in de provincie Utrecht. Podium zet bijna € 8.000 per vierkante meter om ten opzichte van een omzet van circa € 3.700 per vierkante meter in de rest van de provincie Utrecht. De verwachte economische groei op locatie Podium ligt tevens hoger dan gemiddeld. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van (toekomstig) groeiende sectoren zoals de zakelijke dienstverlening.
Ruimtelijke Kwaliteit	70%	De ruimtelijke kwaliteit op Podium is met een score van 70% bovengemiddeld. De ligging en de bereikbaarheid van de locatie is hierbij van grote (economische) waarde. Enerzijds ligt Podium dicht bij een voorstadhalte (treinstation Amersfoort Vathorst) en anderzijds is de locatie een zichtlocatie aan de A28. Parkeren wordt op kantoorlocatie Podium veelal opgelost met private (ondergrondse) parkeerplaatsen. Sinds enkele jaren is er ook een (tijdelijke) parkeerterrein gerealiseerd.
Verhuis-mutaties	31%	Podium scoort benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het kleine aantal kantoorvestigingen op deze locatie. Bij het wegtrekken van een partij uit het kantoorlocatie Podium, is dit direct van grote invloed op het gemiddelde van de gehele kantoorlocatie. Daarnaast is het feit dat de locatie nog niet zo lang bestaat ook van invloed op de ontwikkeling van verhuisbewegingen. Het aantal inkomende verhuizingen was in het eerste jaar van de kantoorlocatie relatief hoog; de locatie startte immers op nul vestigingen. Nadat de eerste kantoren zich op Podium vestigden, stagneerde het aantal inkomende verhuizingen. Het gevolg hiervan is een negatief effect in de verhuisbewegingen binnen locatie Podium over de afgelopen jaren.

3.3 Amersfoort, Stationsgebied

Locatieoverzicht

Type



Bestaande voorraad

217.830 m²

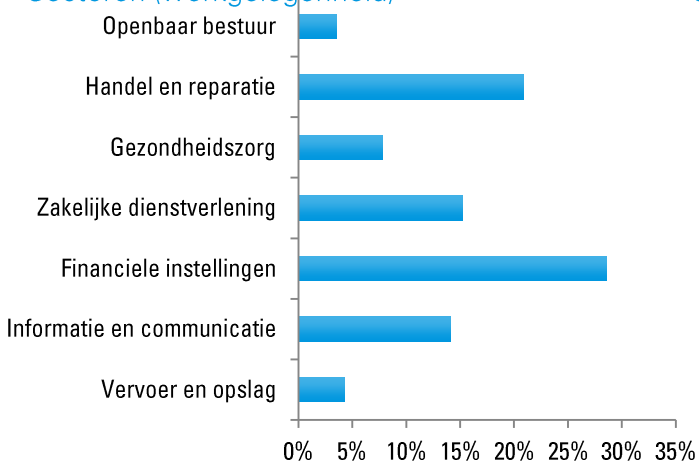
XS S M L XL

Locatie

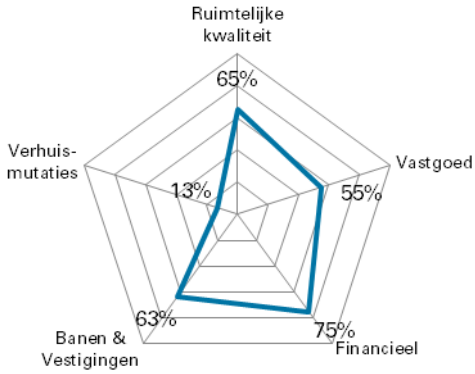
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

117 / 9.870

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Amersfoort Stationsgebied ligt in het zuidwestelijk deel van Amersfoort, aan de rand van het centrum. De kantoorlocatie ligt aan beide zijden van het spoor, rondom station Amersfoort.
Situatie	De omgeving van de kantoorlocatie is van hoogwaardige kwaliteit met veelal moderne gebouwen. De leegstand die is ontstaan leidt er toe dat de algehele uitstraling minder goed wordt. Ten noorden van het spoor ligt nog een groot braakliggend terrein; hier kan nog een kantoor worden ontwikkeld. In het noordelijk deel van het stationsgebied ligt het Oliemolenkwartier. De uitstraling en tevens functie van dit gebied is anders dan de rest van het stationsgebied. Het Oliemolenkwartier is kleinschaliger en laat zich organisch ontwikkelen.
Bedrijven	Op het stationsgebied zijn 117 eindgebruikers gevestigd, een groei van bijna 40% ten opzichte van 2005. Een kwart van de eindgebruikers is actief binnen de sector zakelijke dienstverlening.
Werkgelegenheid	Kantoorlocatie Stationsgebied is goed voor bijna 10.000 banen. Dit is een toename van circa 16% ten opzichte van 2005. circa 29% van het aantal banen is toe te rekenen aan financiële instellingen, 21% aan de sector handel en reparatie.

Score Amersfoort Stationsgebied

Totaal score	Amersfoort Stationsgebied scoort ondanks toegenomen leegstand bovengemiddeld	Score t.o.v. van 2012
54%	De economische kwaliteit van Amersfoort Stationsgebied is bovengemiddeld. Belangrijke pluspunten van de kantoorlocatie zijn de hoge arbeidsproductiviteit en de goede bereikbaarheid van het gebied. De kantoorlocatie kent door het vertrek van grote kantoorgebruikers een toenemende leegstand. Een groot deel van deze leegstand is op dit niet structureel van aard. Ondanks de toename van de leegstand, is de economische waarde van de locatie met 54% iets gestegen ten opzichte van 2012. Vooral door de hoge arbeidsintensiteit scoort Stationsgebied Amersfoort op de indicator Banen & Vestigingen en de indicator Geld / Financieel hoger dan in 2012. Op de indicator Verhuismutaties daalt de waarde van de locatie ten opzichte van 2012: een daling van bijna 50 procentpunt. Dit heeft voor een groot deel te maken met het vertrek van enkele grotere eindgebruikers uit kantoorlocatie Amersfoort Stationsgebied.	+3%

Toelichting score Amersfoort Stationsgebied

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	63%	Amersfoort Stationsgebied scoort op de indicator Banen & Vestigingen bovengemiddeld. De werkgelegenheid is op de kantoorlocatie met ruim 16% toegenomen. Dit is een hogere toename dan op andere kantoorlocaties in Amersfoort (5,5%), maar beduidend lager dan de gemiddelde groei in de gehele provincie (circa 50%). Amersfoort Stationsgebied is een erg arbeidsintensieve kantoorlocatie: door deze hoge intensiteit is de economisch bijdrage van Stationsgebied Amersfoort binnen de provincie Utrecht hoog.
Marktwaarde & Vastgoed	55%	Ook op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort het Stationsgebied te Amersfoort met een score van 55%, iets bovengemiddeld. Ondanks dat het aanbod op de kantoorlocatie in verhouding tot de voorraad hoog ligt, circa 33%. Circa 19% van de leegstand is een structureel. De huurprijzen zijn in de afgelopen periode op Stationsgebied Amersfoort sterk gedaald. Tussen de periode 2008 tot 2011 en de periode 2011 t/m 2014 daalde de gemiddelde huurprijs per vierkante meter met circa 24%.

Geld / Financieel	75%	De locatie heeft een bovengemiddelde economische waarde op de indicator Geld / Financieel. De hoge score wordt onder meer behaald door de hoge arbeidsproductiviteit in het Stationsgebied. Per vierkante meter wordt er gemiddeld ruim € 1.000 meer omzet gehaald dan gemiddeld in de rest van de provincie Utrecht: een verschil van bijna 30%. De gemiddelde economische groei op de kantoorlocatie Amersfoort Stationsgebied ligt iets hoger dan het gemiddelde van de provincie. Dit komt voornamelijk door het hoge aandeel van sectoren als 'Zakelijke Dienstverlening' en 'Vervoer'.
Ruimtelijke Kwaliteit	65%	Ondanks de toenemende leegstand op Amersfoort Stationsgebied, is de ruimtelijke kwaliteit bovengemiddeld. De kwaliteit van de gebouwen lijdt nog niet onder de toenemende leegstand, gebouwen zijn van hoge kwaliteit en ook de openbare ruimte ziet er verzorgd uit. De economische waarde van Amersfoort Stationsgebied wordt vooral door bereikbaarheid verhoogd. De bereikbaarheid is door de nabijheid van het intercitystation Amersfoort Centraal en de snelweg A28 erg hoog. Daarnaast kent de locatie, mede door de ligging aan de rand van het centrum, een grote diversiteit aan functies.
Verhuis-mutaties	13%	Amersfoort Stationsgebied scoort op de indicator Verhuismutaties benedengemiddeld. Het Stationsgebied kent meer uitgaande verhuizingen dan inkomende verhuizingen. Uit de cijfers blijkt dat het aandeel uitgaande verhuizingen in verhouding hoger ligt dan in de rest van de provincie. Dit kan grotendeels worden verklaard door het feit dat er in de laatste jaren twee grote spelers, Achmea en De Amersfoortse, uit het Stationsgebied zijn vertrokken.

3.4 Amersfoort, Laak 3

Locatieoverzicht

Type

Bestaande voorraad

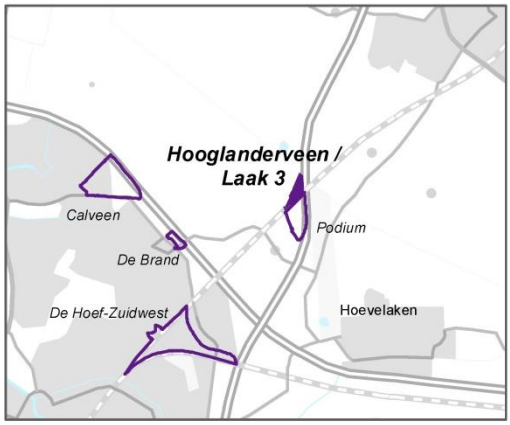
0 m²

XS S M L XL

Vestigingen / Arbeidsplaatsen

0 / 0

Locatie



Sectoren (werkgelegenheid)

n.v.t.

Score

n.v.t.

Locatieprofiel

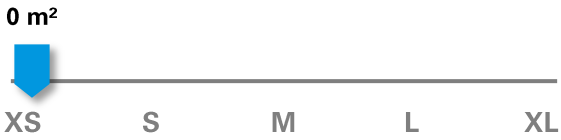
Kenmerk	Toelichting
Ligging	Laak 3 ligt in het noordoosten van Amersfoort. Laak 3 grenst aan de westzijde aan een woonwijk (Vathorst), aan de zuidoostzijde grenst Laak 3 aan kantoorlocatie Podium en aan de noordoostzijde aan de A28. Tevens is treinstation Amersfoort Vathorst op loopafstand bereikbaar.
Situatie	Laak 3 is een onbebouwd kavel.
Bedrijven	n.v.t.
Werkgelegenheid	n.v.t.

3.5 Bunschoten, Haarbrug- Zuid

Locatieoverzicht

Type

Bestaande voorraad



Locatie

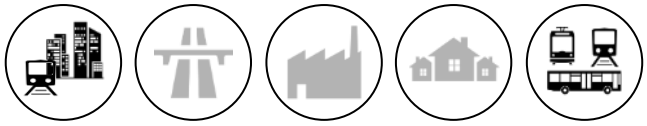
Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	De locatie Haarbrug- Zuid ligt ten zuiden van de kern Bunschoten.
Situatie	Haarbrug- Zuid bevindt zich in de realisatie-/ uitgiftefase. Bouwpercelen hebben de bestemming 'Bedrijf' volgens het vigerende bestemmingsplan Haarbrug-Zuid. De locatie is in eerste instantie bestemd voor bedrijven met 'onzelfstandige' kantoren. Ter plaatse van de op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven 'WRO-zone ontheffingsgebied 2, kan via een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan medewerking worden verleend aan de bouw van zelfstandige kantoren.
Toekomst	De locatie wordt op een duurzame manier ontwikkeld, waarbij de omliggende polders als uitgangspunt dienen voor de inrichting van het gebied: het terrein moet daarop aansluiten.
Bedrijven	De eerste bedrijven hebben zich gevestigd op het bedrijventerrein
Werkgelegenheid	Bovengenoemde bedrijven brengen werkgelegenheid met zich mee.

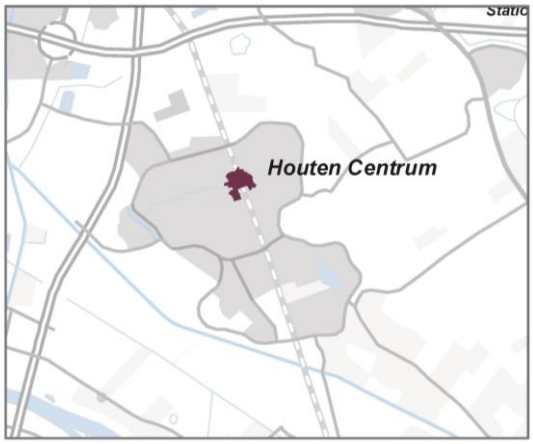
3.6 Houten, Centrum

Locatieoverzicht

Type



Locatie



Bestaande voorraad

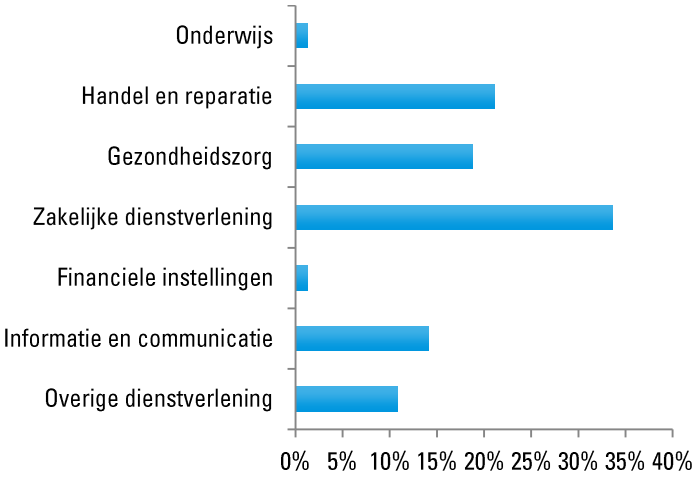
7.520 m²

XS S M L XL

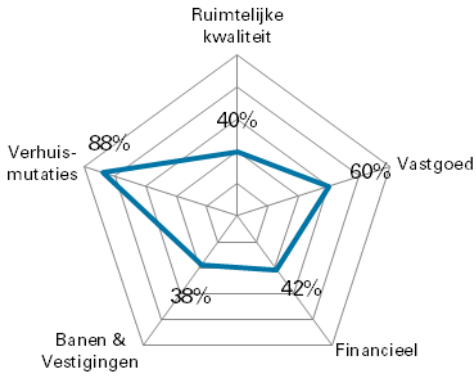
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

41 / 223

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Houten Centrum ligt direct naast station Houten en naast Winkelcentrum 'Het Rond'.
Situatie	De kantoorlocatie ligt naast het station en is een sterk gemengde locatie met veel winkels, horeca en wonen. Ook de bibliotheek, het gemeentehuis en verschillende scholen zijn hier gevestigd. Er is samenhang en overloop van Houten Centrum met de kantorenlocatie Molenzoom, dat doorloopt tot aan Loerik VI/De Koppeling.
Bedrijven	Op Houten Centrum zijn 41 kantoorgebruikers gevestigd. Het gaat veelal om vestigingen die actief zijn binnen de zakelijke dienstverlening.
Werkgelegenheid	Op Houten Centrum werken 223 personen. Ook in de werkgelegenheid op deze locatie is de zakelijke dienstverlening sterk vertegenwoordigd. Overige sectoren zijn de gezondheidszorg en groot- en detailhandel.

Score Houten Centrum

Totaal score	Score Houten Centrum is mede door dalende werkgelegenheid lager dan in 2012	Score t.o.v. van 2012
53%	De economische kwaliteit van de kantoorlocatie Houten Centrum is iets bovengemiddeld. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, voor een automobilist is de locatie echter vrij slecht bereikbaar. Het aantal arbeidsplaatsen is afgenomen. Daar tegenover staat een toename van het aantal vestigingen en zijn er veel verschillende voorzieningen op de locatie aanwezig. In vergelijking met 2012 is de economische kwaliteit van de kantoorlocatie gedaald. Vooral op de indicator Banen & Vestigingen scoort Houten Centrum beduidend lager dan in 2012. De score voor Banen & Vestigingen daalde met circa 35% en de score voor de indicator Geld / Financieel daalde met een kleine 25%. Net als in 2012 scoort Houten Centrum het best op de indicator Verhuismutaties, namelijk 88%.	-9%

Toelichting score Houten Centrum

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	38%	Kantoorlocatie Houten Centrum scoort op de indicator Banen & Vestigingen met 38% benedengemiddeld. Het aantal vestigingen op Houten Centrum is in de periode 2005 t/m 2014 toegenomen met bijna 58%. Dit is een lichtere toename dan de gemiddelde kantoorlocatie in de provincie Utrecht (circa 80%). Ondanks dat het aantal vestigingen is gestegen, is de werkgelegenheid in de afgelopen tien jaar met circa 46% gedaald.
Marktwaarde & Vastgoed	60%	Op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Houten Centrum beter dan gemiddeld. Mede doordat een aantal kantoorpanden is getransformeerd naar woningen, is het aanbod van kantoormeters gedaald. Dit kan zorgen voor positieve effecten zoals een afname van de leegstand, een betere vraagaanbodverhouding en gemiddeld hogere huurprijzen. Huurprijzen zijn in vrijwel de gehele provincie gedaald terwijl in Houten Centrum de huurprijzen juist met 2,5% stegen. Het aanbod op de kantoorlocatie neemt zoals gezegd af. Het aanbod dat resteert is voor circa 60% structureel van aard. Ter vergelijking: het gemiddelde structurele aanbod van kantoorlocaties in de provincie Utrecht is met circa 13% lager.
Geld / Financieel	42%	Houten Centrum scoort 42% op de indicator Geld / Financieel, dit is benedengemiddeld. Zo ligt de arbeidsproductiviteit op Houten Centrum lager dan de gemiddelde arbeidsproductiviteit op kantoorlocaties in de provincie Utrecht. De omzet per vierkante meter ligt in Houten Centrum bijna 900 euro lager dan in de rest van de provincie Utrecht. De gemiddelde economische groei op de kantoorlocatie ligt met 2,1% iets hoger dan gemiddeld. Houten Centrum levert hiermee een belangrijk aandeel in de economische groei van de regio.

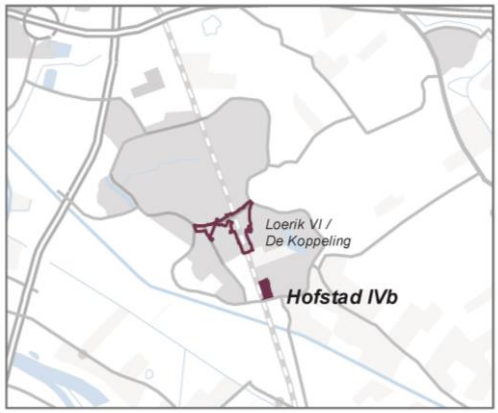
Ruimtelijke Kwaliteit	40%	Ook op de indicator Ruimtelijke Kwaliteit scoort Houten Centrum lager dan gemiddeld. Vooral de autobereikbaarheid van Houten Centrum is ondergemiddeld. Vlakbij Houten Centrum is een treinstation gevestigd. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed. Op en rondom de kantoorlocatie zijn diverse functies als horeca gelegenheden en een supermarkt aanwezig.
Verhuis-mutaties	88%	Met 88% scoort Houten Centrum bovengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Het aandeel uitgaande verhuizingen is in de periode 2011 t/m 2014 gedaald ten opzicht van de periode 2008 t/m 2011. In de eerste periode verhuisde nog 22% van de totale voorraad uit Houten Centrum; in de periode 2011 t/m 2014 lag dit percentage met 55% een stuk lager. Naast een daling van uitgaande verhuizingen, is er tevens een stijging van inkomende verhuizingen te zien. In de eerste periode lag dit percentage op 6% (gemiddeld in de provincie bedraagt 16%). In de periode 2011 t/m 2014 is het percentage inkomende verhuizingen op Houten Centrum gestegen naar circa 27%. Dit percentage ligt ruim 5 procentpunt hoger dan gemiddeld in de provincie Utrecht.

3.7 Houten, Hofstad IVb

Locatieoverzicht

Type

Locatie



Bestaande voorraad

Vestigingen / Arbeidsplaatsen

0 / 0

Sectoren (werkgelegenheid)

n.v.t.

Score

n.v.t.

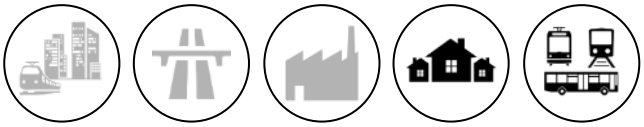
Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Houten Hofstad IVb is gelegen in het zuidelijk deel van Houten. Er zijn nog geen kantoorpanden gerealiseerd.
Situatie	Locatie is nog niet ontwikkeld
Bedrijven	n.v.t.
Werkgelegenheid	n.v.t.

3.8 Houten, De Koppeling / Loerik VI

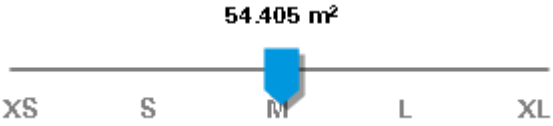
Locatieoverzicht

Type



Locatie

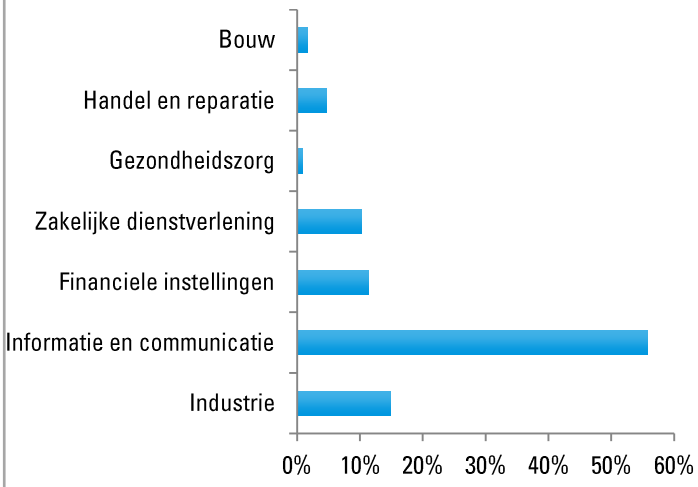
Bestaande voorraad



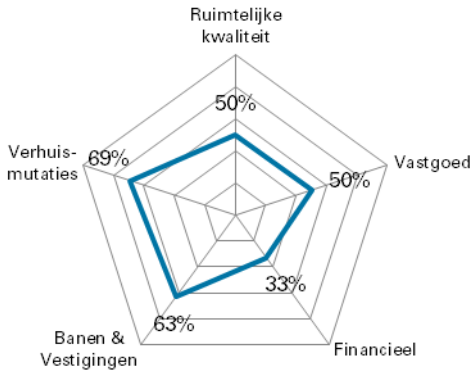
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

34 / 1345

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Indicator	Toelichting
Ligging	De Koppeling / Loerik VI ligt in het midden van Houten, gelegen aan weerszijde van het spoor. Treinstation Houten Castellum ligt op ongeveer 10 minuten lopen ten zuiden van de locatie.
Situatie	De kantoorlocatie is geen uniform geheel maar bestaat uit enkele verspreide gebouwen. De gebouwen zijn over het algemeen modern en courant. Er is samenhang en overloop tussen drie kantoorlocaties binnen Houten. Van Houten Centrum gaat de locatie in zuidelijke richting over in de kantoorlocatie Molenzoom, Molenzoom loopt daarna over in kantoorlocatie De Koppeling / Loerik VI.
Bedrijven	Op Houten De Koppeling / Loerik VI zijn 36 kantoorgebruikers gevestigd. Een derde van deze vestigingen is actief in de informatieve/communicatieve sector.

Score De Koppeling / Loerik VI

Totaal score	De Koppeling / Loerik VI is van een gemiddelde economische kwaliteit	Score t.o.v. van 2012
52%	De Koppeling / Loerik VI is een ruim opgezette kantoorlocatie van een iets bovengemiddelde economische kwaliteit. De Koppeling / Loerik VI is in de afgelopen tien jaar sterk gegroeid: zowel het aantal arbeidsplaatsen als het aantal kantoorvestigingen is in de afgelopen tien jaar meer dan verdubbeld. Dit is ook terug te zien in de verhuisbewegingen van en naar De Koppeling / Loerik VI. De locatie scoort goed op de indicator Banen & Vestigingen en op de indicator Verhuismutaties. Mede door de ruime opzet van de kantoorlocatie is de arbeidsproductiviteit per vierkante meter kantoorruimte lager dan het gemiddelde op kantoorlocaties in de provincie Utrecht. De economische waarde van de Koppeling / Loerik VI is ten opzichte van 2012 iets gedaald. De grootste verschuiving is te zien in de score voor de indicator Geld / Financieel. In 2012 scoorde de locatie met een score van 50% nog gemiddeld, dit jaar daalt de score naar 33%. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door een dalende arbeidsproductiviteit. Voor de overige indicatoren blijft de economische waarde nagenoeg gelijk.	-5%

Toelichting score De Koppeling / Loerik VI

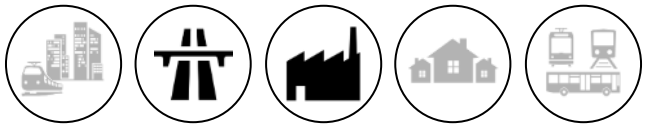
Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	63%	De Koppeling / Loerik VI scoort bovengemiddeld op de indicator Banen & Vestigingen. De werkgelegenheid is in de afgelopen tien jaar verdubbeld naar circa 1.250 arbeidsplaatsen. Dit is opvallend aangezien het aantal arbeidsplaatsen in de gehele gemeente Houten licht daalde, circa -6%. Ook het aantal vestigingen op De Koppeling / Loerik VI is meer dan verdubbeld; een groei van 16 naar 34 kantoorvestigingen.
Marktwaarde & Vastgoed	50%	Kantoorlocatie De Koppeling / Loerik VI haalt een gemiddelde score voor de indicator Marktwaarde & Vastgoed. Het structurele aanbod ligt hoger dan in de rest van de provincie: 61% om 13%. De voorraad is op De Koppeling / Loerik VI in de afgelopen tien jaar verdubbeld. De huurprijzen per m² op De Koppeling / Loerik VI zijn met zo'n 21% gedaald tussen de periode 2008 tot 2011 en de periode 2011 t/m 2014. De gemiddelde huurprijs ligt hiermee 18% lager dan het provinciale gemiddelde.
Geld / Financieel	33%	De locatie scoort benedengemiddeld op de indicator Geld / Financieel. Dit heeft voor een deel te maken met een lage arbeidsproductiviteit per vierkante meter op De Koppeling / Loerik VI. Op De Koppeling / Loerik VI wordt per vierkante meter bijna € 2.800 omzet gegenereerd, provinciaal gezien wordt er zo'n € 900 meer omzet gegenereerd per vierkante meter. Ook het aandeel van de kantoorlocatie in consumentbestedingen in de regio is benedengemiddeld. Het besteedde inkomen per m2 kantoorruimte ligt op De Koppeling / Loerik VI op € 632, provinciaal gezien ligt dit aandeel een stuk hoger: ruim €1.000 per m².

Ruimtelijke kwaliteit	50%	De ruimtelijke kwaliteit van De Koppeling / Loerik VI is gemiddeld. Over het algemeen is de kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte van een hoog niveau. Kantoorpanden zijn allen relatief nieuw en goed onderhouden. Ook de openbare ruimte ziet er redelijk verzorgd uit. Op bereikbaarheid scoort De Koppeling / Loerik VI benedengemiddeld. Het terrein is via een stoptrein te bereiken (circa 10 minuten lopen), als automobilist is de locatie moeizamer te bereiken. De dichtstbijzijnde snelweg, de A27, ligt op circa 10 minuten rijden.
Verhuis-mutaties	69%	De Koppeling / Loerik VI scoort bovengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Procentueel gezien is het aandeel uitgaande verhuisbewegingen met circa 8% afgenomen tot zo'n 6%. Inkomende verhuizingen zijn nagenoeg gelijk gebleven.

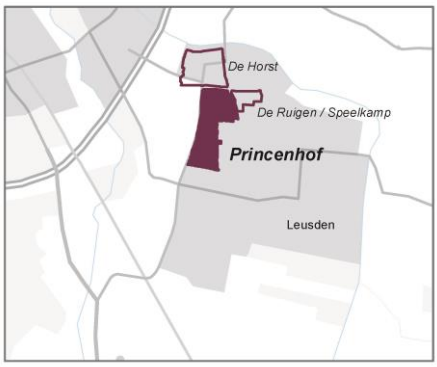
3.9 Leusden, Princenhof

Locatieoverzicht

Type



Locatie

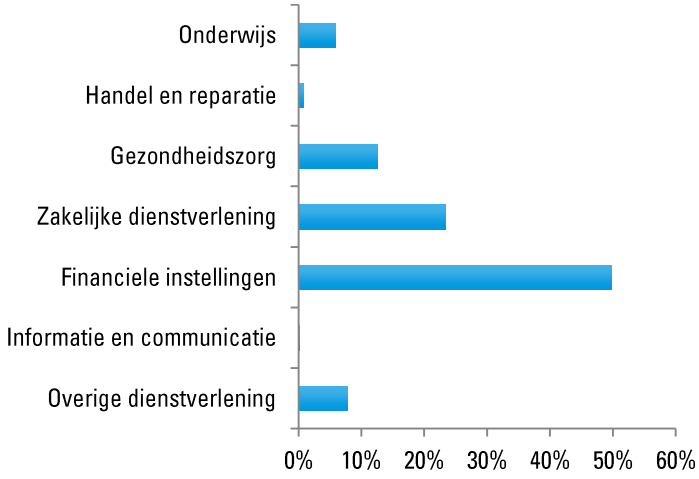


Bestaande voorraad

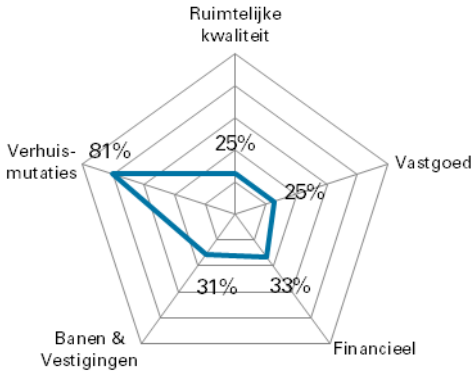
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

39 / 1.204

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	In het noordwesten van Leusden, ligt de kantoorlocatie Princenhof. De locatie is vlakbij afslag 7 van de A28 gevestigd.
Situatie	Leusden Princenhof is een deels verouderde werklocatie met panden uit de jaren '70. Op Princenhof staan voornamelijk kleinschalige en middelgrote kantoren tussen de 500 en 2.500 m² vvo. Op Princenhof staan slechts enkele grootschalige kantoren.
Bedrijven	Princenhof beschikt in 2014 over 39 kantoorgebruikers, dit zijn er iets minder dan in 2005 (45). De meeste kantoorgebruikers zijn actief binnen de zakelijke dienstverlening (circa 40%).
Werkgelegenheid	In 2014 zijn op Princenhof 1.204 mensen werkzaam in de kantoorpanden. De helft van de werkzame personen zijn actief in de sector Financiële dienstverlening. Het aantal personen dat werkzaam is in de sector Informatie / Communicatie is gedaald van 319 werkzame personen naar één werkzame persoon.

Score Princenhof

Totaal score	Economische waarde van kantoorlocatie Princenhof is benedengemiddeld	Score t.o.v. van 2012
39%	Princenhof scoort op vier van de vijf indicatoren benedengemiddeld, alleen op de indicator Verhuizingen scoort Princenhof bovengemiddeld. Vooral de kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte is laag. Veel verouderde panden leiden tot een matige uitstraling van het gebied. Ondanks deze benedengemiddelde scores, blijven bedrijven naar het gebied verhuizen. Het aandeel inkomende verhuizingen ten opzichte van de voorraad is hoog. Mede daardoor is de leegstand op Princenhof sinds 2012 afgenomen tot circa 6.500 m². Ten opzichte van 2012 is de economische kwaliteit van Princenhof moeilijk te vergelijken. In 2012 is een analyse gemaakt van drie verschillende kantoorlocaties in Leusden als één geheel (Princenhof was een van deze drie kantoorlocaties). De totale score van de economische waarde van de drie locaties tezamen was in 2012 bijna 42%. De huidige totale score voor Princenhof verschilt dus niet veel met de meting uit 2012.	-3%

Toelichting score Princenhof

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	31%	Op de indicator Banen & Vestigingen scoort Princenhof met 31% onder het gemiddelde. Sinds 2005 nam het aantal vestigingen op Princenhof met circa 13% af. De werkgelegenheid op Princenhof is sterk gedaald: van ruim 1.800 arbeidsplaatsen naar 1.200, een daling van 34%. Door verhuizing van één grote vestiging, werkzaam in de sector informatie & communicatie, daalde de werkgelegenheid in deze sector fors. Het aandeel in de werkgelegenheid van de sector onderwijs nam door kleine uitbreidingen en inkomende verhuizingen toe. Het aantal arbeidsplaatsen per vierkante meter ligt op de kantoorlocatie Princenhof 7% hoger dan het gemiddelde voor de provincie Utrecht. Princenhof vertegenwoordigt hiermee een zeker economisch belang binnen de regio.
Marktwaarde & Vastgoed	25%	Ook op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Princenhof benedengemiddeld. Het totale aanbod ten opzichte van de voorraad is circa 18%. 85% van het totale aanbod is structureel aanbod. Mede door het hoge aandeel structureel aanbod en vooral de algemene economische tendens, is de gemiddelde huurprijs op Princenhof in de afgelopen jaren gedaald. Zo lag de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in de periode 2008 t/m 2011 nog zo'n €25 hoger dan de gemiddelde huurprijs in de daaropvolgende periode (2011 t/m 2014) .

Geld / Financieel	33%	Kantoorlocatie Princenhof scoort op de indicator Geld / Financieel benedengemiddeld. De arbeidsproductiviteit per vierkante meter vvo ligt met bijna € 4.000 wel boven het provinciale gemiddelde. De werknemers op de kantoorlocatie Princenhof leveren echter een benedengemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen (het geld dat op de kantoorlocatie verdiend wordt en weer wordt geïnvesteerd door te consumeren in de regio). Werknemers besteden bijna € 900 per m² kantoorvoorraad, dit is circa €100 lager dan de gemiddelde bestedingen per m² kantoorvoorraad in de provincie Utrecht.
Ruimtelijke kwaliteit	25%	Princenhof scoort laag op de indicator Ruimtelijke kwaliteit. De op veel plekken verouderde kantoorlocatie kent een matige ruimtelijke kwaliteit. Veel leegstaande kantoorpanden, verouderde kantoorpanden en een slecht onderhouden openbare ruimte leiden tot een lage score op ruimtelijke kwaliteit. De bereikbaarheid van Princenhof is voor de automobilist goed, de snelweg A28 is snel te bereiken. De locatie is echter niet multimodaal ontsloten: de locatie kan alleen per bus worden bereikt, niet per trein.
Verhuis-mutaties	81%	Kantoorlocatie Princenhof scoort hoog op de indicator Verhuismutaties. Het aantal inkomende verhuizingen nam in de periode 2011 t/m 2014 toe ten opzichte van de periode 2008 t/m 2011: een stijging van 22 procentpunt van het aandeel inkomende verhuizingen ten opzichte van de voorraad. Ook het aandeel uitgaande verhuizingen ten opzichte van de voorraad kende een goede ontwikkeling. Het aandeel hiervan nam in de afgelopen periode met circa 16 procentpunt af.

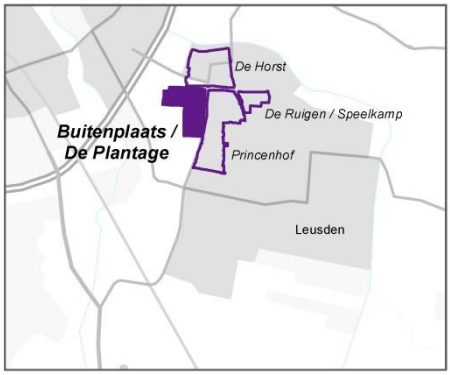
3.10 Leusden, Buitenplaats / Plantage

Locatieoverzicht

Type

Bestaande voorraad

Locatie



Vestigingen / Arbeidsplaatsen

0 / 0

Sectoren (werkgelegenheid)

n.v.t. **n.v.t.**

Locatieprofiel

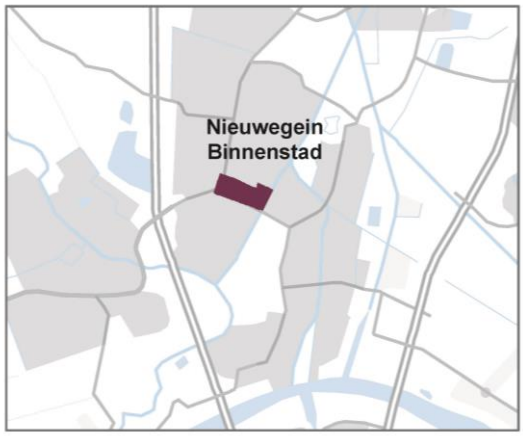
Kenmerk	Toelichting
Ligging	De Buitenplaats / De Plantage is een beoogde kantoorlocatie in Leusden. De locatie ligt in het noordwesten van Leusden, dicht bij afslag 7 van de A28. Kantoorlocatie Princenhof ligt ten oosten van De Buitenplaats / De Plantage.
Situatie	Momenteel zijn er nog geen kantoren gerealiseerd, wel zijn er al omgevingsvergunningen voor de realisatie van twee kantoorpanden op de Plantage verleend.
Bedrijven	-.

3.11 Nieuwegein, Binnenstad

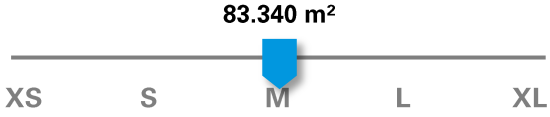
Locatieoverzicht

Type

Locatie



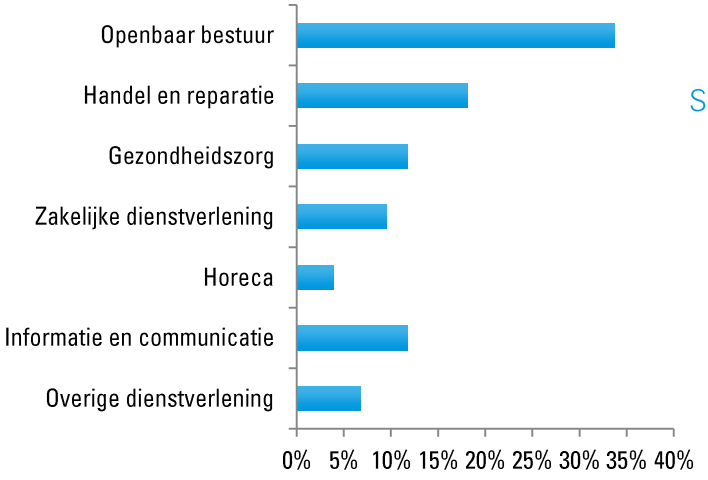
Bestaande voorraad



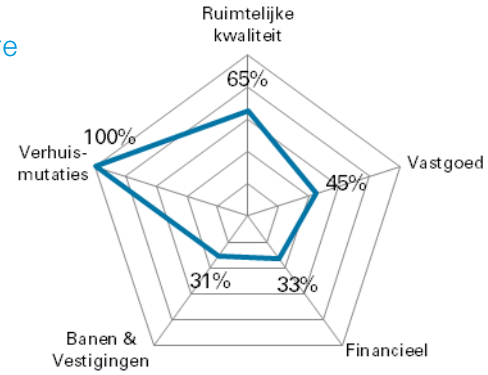
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

130 / 1.798

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Nieuwegein binnenstad ligt in het geografische midden van Nieuwegein, tussen de Zuidstedeweg en de Noordstedeweg. Direct tegenover Nieuwegein binnenstad ligt het St. Antonius Ziekenhuis.
Situatie	Aan beide zijden van de Zuidstedeweg staat een aantal kantoorpanden. Het nieuw ontwikkelde gemeentehuis is sterk beeldbepalend. De grotere kantoren hebben een omvang tussen de 4.000 en de 8.000 m² vvo (bestaande uit grotere units vanaf ongeveer 400 tot 1.500 m² vvo). Daarnaast staan er ook enkele kantoorverzamelpanden met een totale omvang tussen de 1.000 en 2.500 bestaande uit kleinere units vanaf 75 m² vvo.
Bedrijven	In de binnenstad van Nieuwegein zijn 130 kantoorgebruikers gevestigd.
Werkgelegenheid	In de binnenstad van Nieuwegein werken circa 1.800 personen, verspreid over verschillende sectoren. Een derde van de werkzame personen is toe te rekenen tot de sector openbaar bestuur.

Score Nieuwegein Binnenstad

Totaal score	100% score op indicator Verhuismutaties zorgt voor een bovengemiddelde totaalscore voor Nieuwegein Binnenstad	Score t.o.v. van 2012
55%	Met een score van bijna 55% scoort Nieuwegein Binnenstad bovengemiddeld. Vooral de verhouding tussen inkomende en uitgaande verhuizingen is bovengemiddeld en kent in de periode 2011 t/m 2014 een groei ten opzichte van de vorige periode 2008 t/m 2011. De locatie scoort minder goed op de indicator Banen & Vestigingen en de indicator Geld / Financieel. Dit komt voornamelijk door een lagere werkgelegenheid en een relatief lage arbeidsproductiviteit per vierkante kantoormeter. De kantoorlocatie is sinds de meting in 2012 van alle kantoorlocaties het sterkst verbeterd; ruim 15%. De winst is vooral gehaald op een enkele indicator: de Verhuismutaties. Naastgelegen locatie Merwestein scoort 0% procent op deze indicator. Vijftig procent van de inkomende verhuizingen komt vanuit Merwestein naar Nieuwegein Binnenstad. Op de overige indicatoren is de score min of meer gelijk gebleven, met uitzondering van de indicator Banen & Vestigingen die daalde met bijna 30%. Ondanks een toename van het aantal vestigingen, daalde de directe en indirecte werkgelegenheid ten opzichte van 2012.	+15%

Toelichting score Nieuwegein Binnenstad

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	31%	Nieuwegein Binnenstad scoort op de indicator Banen & Vestigingen benedengemiddeld. De werkgelegenheid op Nieuwegein Binnenstad is sinds 2005 met circa 11% afgenomen, vooral in de sector onderwijs nam de werkgelegenheid af. Hier tegenover staat een grote toename in werkgelegenheid in de sector gezondheidszorg. Het totaal aantal vestigingen op Nieuwegein Binnenstad steeg, in tegenstelling tot de werkgelegenheid, in de periode 2005 t/m 2014, met9%. Het aandeel van Nieuwegein Binnenstad in de regionale werkgelegenheid is lager dan gemiddeld. Ten slotte zorgt Nieuwegein Binnenstad voor een iets lagere indirecte werkgelegenheid dan gemiddeld. De locatie haalt hierbij een gemiddelde multiplier van 1,363, dit is iets lager dan gemiddeld. De sector 'openbaar bestuur' zorgt voor 34% van de directe werkgelegenheid op Nieuwegein Binnenstad. De sector zorgt gemiddeld voor minder indirecte werkgelegenheid dan andere sectoren.
Marktwaarde & Vastgoed	45%	De score voor de indicator Marktwaarde & Vastgoed is benedengemiddeld. Het structurele aanbod op de kantoorlocatie ligt met ruim 86% hoog; het gemiddelde op kantoorlocaties in de provincie Utrecht ligt circa 70 procent lager dan op Nieuwegein Binnenstad. De voorraad is in de periode 2005 t/m 2014 met circa 12.000 m² kantoorruimte toegenomen; een groei van circa 17%. Mede door het hoge structurele aanbod is de gemiddelde huurprijs op de kantoorlocaties gedaald met circa 18%. Gebruikers op Nieuwegein Binnenstad betalen circa €20 minder per vierkante meter kantoorruimte dan dat er gemiddeld in de provincie Utrecht wordt betaald.

Geld / Financieel	33%	Nieuwegein Binnenstad scoort relatief zwak op de indicator Geld / Financieel. Deze lage score wordt voor een deel bepaald door de relatief lage arbeidsproductiviteit op de kantoorlocatie. Er wordt op Nieuwegein Binnenstad circa 45% minder omzet per vierkante meter gegenereerd dan het gemiddelde op kantoorlocaties in de provincie Utrecht. Het aandeel van de kantoorlocatie in de economische groei van de regio is mede door een grote diversiteit aan gebruikers, iets hoger dan gemiddeld. De locatie haalt een verwachte economische groei van circa 2,3%.
Ruimtelijke kwaliteit	65%	Op de indicator Ruimtelijke Kwaliteit scoort de kantoorlocatie bovengemiddeld. Nieuwegein Binnenstad kent een grote diversiteit aan functies en voorzieningen. Daarnaast is de locatie redelijk tot goed bereikbaar met zowel de auto als met het openbaar vervoer. De openbare ruimte ziet er verzorgd uit. Vastgoed verschilt onderling sterk in kwaliteit. Hoewel veel (nieuwere) gebouwen van een hoogwaardige kwaliteit zijn, zijn er ook diverse gebouwen die flink verouderd zijn.
Verhuis-mutaties	100%	Nieuwegein Binnenstad scoort met 100% maximaal op de indicator Verhuismutaties. Zo is het aandeel uitgaande verhuisbewegingen in de periode 2011 t/m 2014 gedaald ten opzichte van de periode 2008 t/m 2011. Het aandeel inkomende verhuisbewegingen ten opzichte van de voorraad ligt in de periode 2011 t/m 2014 op bijna 27%. De verhouding van inkomende verhuizingen ten opzichte van uitgaande verhuizingen is door beide ontwikkelingen zeer positief.

3.12 Nieuwegein, Merwestein

Locatieoverzicht

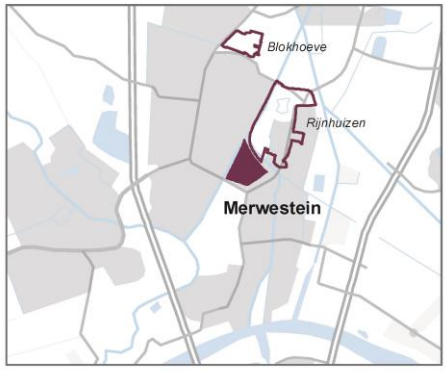
Type

Bestaande voorraad

48.860 m²

XS S M L XL

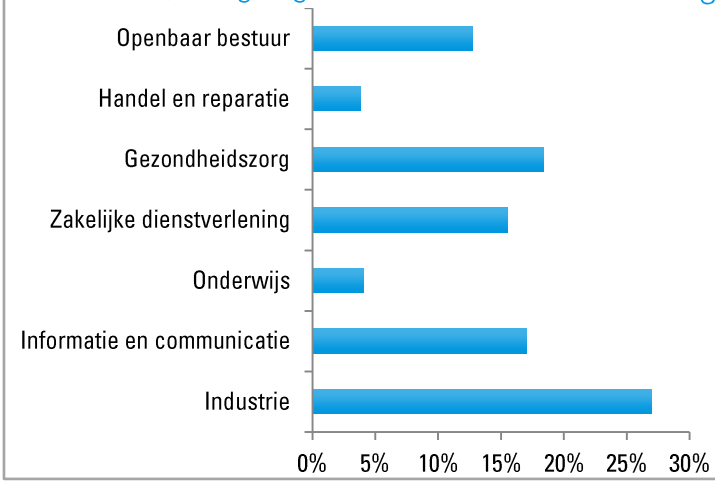
Locatie



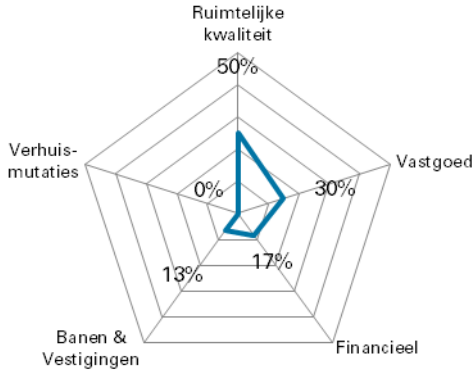
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

47 / 982

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Nieuwegein Merwestein is ten oosten van Nieuwegein centrum gelegen. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het Merwedekanaal en daardoor afgezonderd van de kantoren en bedrijventerreinlocatie Plettenburg. Ten zuiden ligt de wijk Fokkesteeg en het park Oudegein.
Situatie	Op de locatie zijn verschillende kleinschalige kantoorgebruikers in de dienstverlening (verzekeraars, consultancy, zorg) gevestigd. De locatie zelf kent weinig parkachtig groen, Park Oudegein is echter op steenworpafstand gelegen.
Bedrijven	Er zijn momenteel 47 kantoorgebruikers op Merwestein gevestigd, dit zijn er 9 minder dan in 2005.
Werkgelegenheid	Op Merwestein zijn momenteel 982 personen werkzaam. Dit waren in 2005 nog 1984 personen. Vooral het aandeel van de sectoren zakelijke dienstverlening en communicatie / informatie daalde sterk. De sector industrie is nu met een aandeel van 27% het sterkst vertegenwoordigd.

Score Merwestein

Totaal score	Economische kwaliteit kantoorlocatie Merwestein sterk gedaald	Score t.o.v. van 2012
22%	De economische kwaliteit van kantoorlocatie Merwestein is benedengemiddeld. Merwestein transformeert van een kantoorlocatie naar een meer gemengde locatie. De functie wonen krijgt steeds meer de overhand. Kantoorgebruikers verhuizen voor een groot deel uit Merwestein, terwijl hier vrijwel geen inkomende verhuizingen tegenover staan. De economische waarde van Merwestein is ten opzichte van 2012 met 20% gedaald. De transformatie van vele kantoormeters naar woonfuncties leidt er toe dat Merwestein niet langer als een pure kantoorlocatie kan worden beschouwd. Door te kiezen voor woonfuncties neemt de ruimtelijke kwaliteit en de levendigheid van Merwestein toe. De economische kwaliteit neemt hierdoor af.	-20%

Toelichting score Nieuwegein Merwestein

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	13%	Merwestein scoort op de indicator Banen & Vestigingen benedengemiddeld. De werkgelegenheid daalde met ruim 50% en ook het aantal vestigingen nam met 16% af. Het aantal arbeidsplaatsen per vierkante meter ligt op Merwestein zo'n 37% lager dan het gemiddelde voor de provincie Utrecht.
Marktwaarde & Vastgoed	30%	Op de indicator Markwaarde & Vastgoed scoort Merwestein, met een score van 30%, benedengemiddeld. Merwestein kent circa 17% leegstand. Het aanbod van kantoormeters dat structureel van aard is ligt op 85%; flink hoger dan het provinciale gemiddelde. Ondanks het hoge (structurele) aanbod en de daarmee gepaard gaande leegstand blijft de gemiddelde huurprijs op Merwestein vrijwel gelijk. De gemiddelde huurprijs voor de periode 2011 t/m 2014 is vergelijkbaar met andere locaties binnen de provincie Utrecht.
Geld / Financieel	17%	Kantoorlocatie Merwestein scoort op de indicator Geld ver beneden het gemiddelde. De arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt met circa € 2.000 per vierkante meter zo'n 50% onder het gemiddelde. Werknemers op kantoorlocatie Merwestein hebben een benedengemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen. Het geld, gemeten in besteedbaar inkomen, dat verdiend wordt op de locatie wordt opnieuw geïnvesteerd door te consumeren. Medewerkers op Merwestein besteden circa € 600 per m² kantoorvoorraad, terwijl dit gemiddeld voor alle kantoren in de provincie Utrecht circa €1.000 per m² bedraagt.

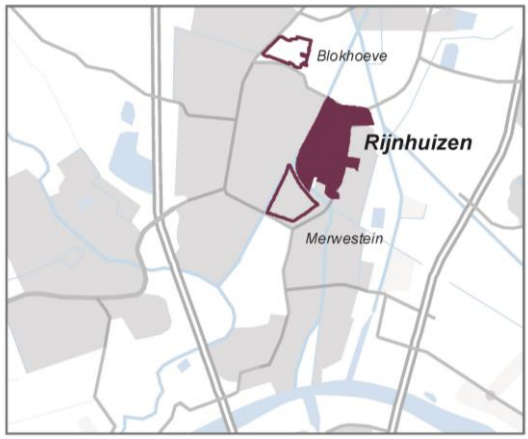
Ruimtelijke kwaliteit	50%	Merwestein scoort gemiddeld op Ruimtelijke Kwaliteit. De openbare ruimte (groen en infra) is op orde en goed onderhouden. Merwestein grenst aan het centrum van Nieuwegein en kent mede daardoor enkele voorzieningen: horecafuncties of hoger onderwijs zijn echter niet aanwezig. Merwestein is, evenals de rest van Nieuwegein, niet ontsloten via een treinverbinding. Merwestein is per tram redelijk goed bereikbaar. Vanaf de snelweg A2 is Merwestein binnen vijf minuten te bereiken.
Verhuis-mutaties	0%	Merwestein scoort minimaal op Verhuismutaties. Merwestein is als kantoorlocatie sterk aan het krimpen. Steeds meer kantoorgebruikers verhuizen uit het gebied (circa 15% van de voorraad) terwijl inkomende verhuizingen nagenoeg niet aan de orde zijn (circa 2% van de voorraad). Veel panden worden getransformeerd naar woonfuncties, het terrein schuift hiermee steeds verder op van kantoorlocatie naar een locatie met gemengde functies waarbij de kantoorfunctie niet langer beeldbepalend is.

3.13 Nieuwegein, Rijnhuizen

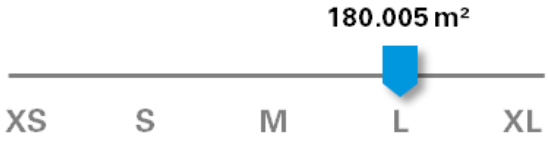
Locatieoverzicht

Type

Locatie



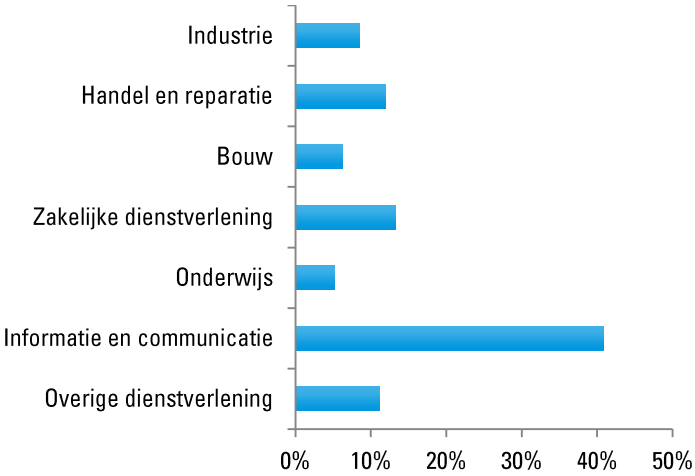
Bestaande voorraad



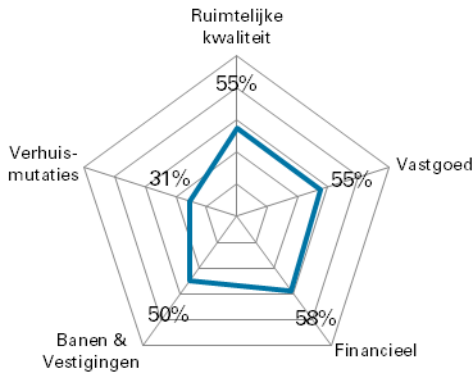
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

153 / 5.318

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Nieuwegein Rijnhuizen ligt aan de noordoostzijde van Nieuwegein, direct onder Utrecht. De locatie ligt ingesloten tussen het Merwedekanaal, Amsterdam-Rijnkanaal en het Lekkanaal. Rijnhuizen omsluit het landgoed en fort Rijnhuizen (inclusief het sportpark).
Situatie	De gebouwgrootte van de panden op Rijnhuizen varieert tussen de 750 en 2.000 m² vvo, met uitzonderingen tot 4.000 m² vvo. Verschillende kantoorpanden staan op de nominatie om te worden getransformeerd naar woningbouw. De openbare ruimte op Rijnhuizen is verzorgd en bevat veel groen.
Bedrijven	Er zijn momenteel ruim 150 kantoorgebruikers op Rijnhuizen gevestigd, een zeer lichte daling ten opzichte van 2005. Circa 35% van de vestigingen zijn actief in de zakelijke dienstverlening.
Werkgelegenheid	Er werken momenteel ruim 5.300 mensen op Rijnhuizen: een daling van 23% t.o.v. 2005. Ruim 40% van de personen zijn werkzaam in de sector communicatie/informatie.

Score Rijnhuizen

Totaal score	Economische waarde Rijnhuizen daalt licht ten opzichte van 2012	Score t.o.v. van 2012
50%	Rijnhuizen scoort met 50% gemiddeld. Vrijwel alle indicatoren geven een gemiddeld of net iets bovengemiddelde score. Alleen op de indicator verhuisbewegingen scoort Rijnhuizen benedengemiddeld. In vergelijking met het Stec rapport uit 2012, daalt de gemiddelde score van Rijnhuizen met 8%. Belangrijkste reden hiervoor is dat Rijnhuizen op de indicator Verhuismutaties lager scoort. In 2012 was er een hoog percentage te zien van interne verhuisbewegingen. Dit percentage is in de periode 2011 t/m 2014 gedaald. Ook is de verhouding inkomende verhuizingen en uitgaande verhuizingen relatief afgenomen. Dit terwijl op andere kantoorlocaties in de provincie Utrecht dit percentagegemiddeld toeneemt. De indicator Marktwaarde & Vastgoed scoorde in 2012 nog benedengemiddeld terwijl de locatie nu licht bovengemiddeld scoort. Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat de structurele leegstand in verhouding met de rest van de provincie vrij laag ligt.	-8%

Toelichting score Nieuwegein Rijnhuizen

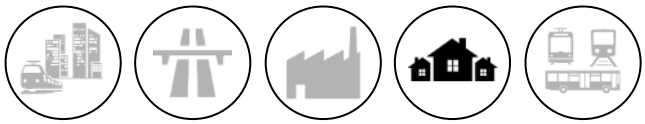
Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	50%	Op de indicator Banen & Vestigingen scoort Rijnhuizen gemiddeld. De werkgelegenheid daalde met 23% ten opzichte van 2005 en ook het aantal vestigingen op de locatie daalde licht (5%). Hier tegenover staat een hoog aantal arbeidsplaatsen per vierkante meter kantoorruimte. Rijnhuizen heeft 24% meer arbeidsplaatsen per vierkante meter dan het gemiddelde voor kantoorlocaties binnen de provincie Utrecht.
Marktwaarde & Vastgoed	55%	Ook op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Rijnhuizen bovengemiddeld. Positief is dat kantorenvoorraad op Rijnhuizen is gedaald, terwijl de kantorenvoorraad in de provincie is gestegen. De totale leegstand op Rijnhuizen is sterker gegroeid dan gemiddeld op kantoorlocaties in de provincie Utrecht. Het structurele aanbod is met circa 73% tevens hoger dan het provinciale gemiddelde, maar lager dan gemiddeld in Nieuwegein. De gemiddelde huurprijs is in Rijnhuizen in de periode 2011 t/m 2014 gedaald ten opzichte van de periode 2008 t/m 2011. Kantoorgebruikers op de locatie betalen in de periode 2011 t/ 2014 zo'n €10 minder dan tijdens de periode 2008 t/m 2011. De gemiddelde huurprijs ligt in de periode 2011 t/m 2014 ook lager dan het provinciaal gemiddeld: circa 10% lager dan in de rest van de provincie. De gemiddelde huurprijs is minder sterk gedaald dan gemiddeld in de gemeente.
Geld / Financieel	58%	Rijnhuizen scoort op de indicator Geld / Financieel bovengemiddeld. De arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt met ruim € 3.500 per m², in vergelijking met de rest van de provincie, op een gemiddeld niveau. Tevens is de consumentenbesteding (geld dat op de kantoorlocatie gegenereerd wordt en in de regio wordt uitgegeven) vergelijkbaar met de rest van de provincie; zo'n €1.000 per vierkante meter kantoorruimte.

Ruimtelijke kwaliteit	55%	De ruimtelijke kwaliteit op Rijnhuizen scoort iets beter dan gemiddeld. De locatie kent veel groen in de openbare ruimte. Kantoorpanden zijn gemiddeld van een hoge kwaliteit. De kantoorlocatie is per auto redelijk tot goed bereikbaar, de dichtstbijzijnde snelweg kan binnen tien minuten worden bereikt. Met het openbaar vervoer is de locatie echter redelijk slecht bereikbaar; het gebied is alleen per bus bereikbaar. Nieuwegein kent geen treinstation, Rijnhuizen is per bus bereikbaar.
Verhuis-mutaties	31%	Met een score van 31% scoort Rijnhuizen benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. In de periode 2008 t/m 2011 kent de locatie een uitgaand verhuizingpercentage van circa 4%. In de periode hierna (2011 t/m 2014) is dit percentage verdubbeld naar een kleine 7%. Het aantal inkomende verhuizingen steeg echter in de afgelopen periode ook: van 9% naar ruim 15%. De mutatiebalans (inkomende versus uitgaande verhuizingen) ten opzichte van het aantal vestigingen daalde daardoor licht: 0,5%. Rijnhuizen scoort hierop minder dan andere kantoorlocaties: gemiddeld gezien nam dit percentage op kantoorlocaties in provincie Utrecht toe met circa 5%.

3.14 De Ronde Venen, Marickenland

Locatieoverzicht

Type

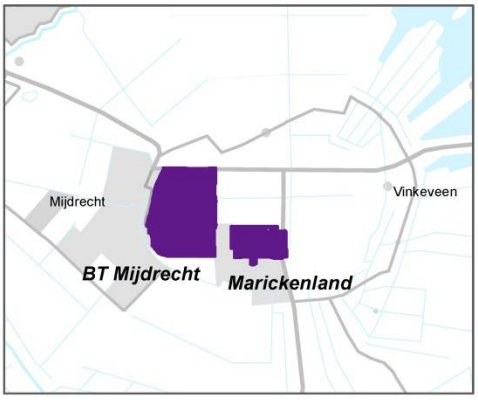


Bestaande voorraad

0 m²

XS S M L XL

Locatie



Locatieprofiel

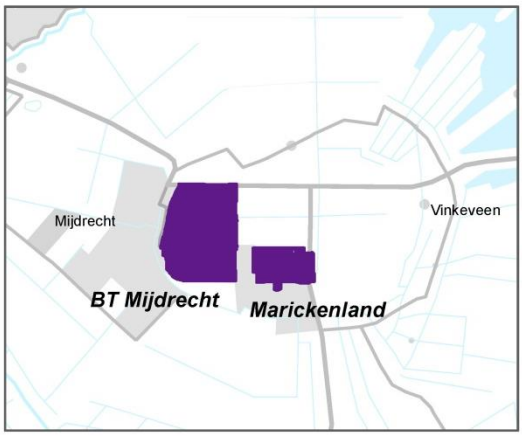
Kenmerk	Toelichting
Ligging	Marickenland ligt ten noorden van de kern Wilnis en ten westen van bedrijventerrein Mijdrecht.
Situatie	Marickenland is een beoogd natuur- recreatie en woongebied waar ook de ontwikkeling van kantoorruimte mogelijk wordt gemaakt.
Toekomst	-
Bedrijven	-
Werkgelegenheid	-

3.15 De Ronde Venen, Mijdrecht

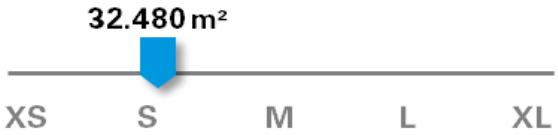
Locatieoverzicht

Type

Locatie



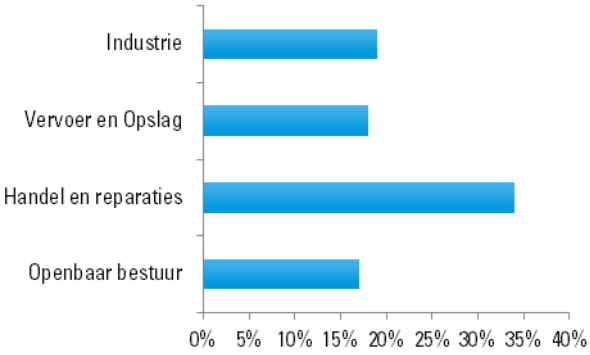
Bestaande voorraad



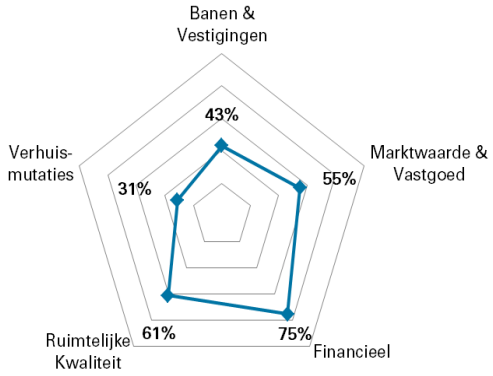
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

48 / 1.732

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Bedrijventerreinen Mijdrecht is een terrein waar naast bedrijfspanden ook meerdere kantoren zijn gevestigd. De locatie is gelegen aan de westkant van de kern Mijdrecht. Aan de noordkant wordt het terrein ontsloten door de N201 en aan de Oostkant door de N212. De A2 is binnen tien minuten bereikbaar vanaf de locatie.
Situatie	In totaal zijn er ruim 400 bedrijven (inclusief bedrijfsruimtegebruikers) op het terrein gevestigd. Het terrein is van groot economisch belang voor De Ronde Venen. Er zijn verschillende faciliteiten aanwezig, zoals een hotel en een sportschool.
Bedrijven	Er zijn 48 kantoorgebruikers gevestigd in het gebied. Deze eindgebruikers zijn met name actief in openbaar bestuur, handel en reparatie en vervoer en opslag.
Werkgelegenheid	In 2014 zijn er in totaal 1.732 personen werkzaam in de kantoorpanden op bedrijventerrein Mijdrecht. Hiervan is een groot deel werkzaam in de sectoren industrie, vervoer en opslag, handel en reparatie en openbaar bestuur.

Score Mijdrecht

Totaal score	Mijdrecht scoort gemiddeld	Score t.o.v. van 2012
50%	De economische kwaliteit van de locatie is met een score van 50% gemiddeld. Vooral op de indicator Geld/Financieel scoort de locatie bovengemiddeld. Het terrein kent een relatief grote economische groei. Daarnaast is de openbare ruimte van een hoge kwaliteit. De werkgelegenheid en de kantoorvoorraad is sinds 2005 gedaald; het aanbod is in de afgelopen 10 jaar gestegen. Ook is het aandeel inkomende verhuizingen ten opzichte van uitgaande verhuizingen gedaald sinds 2005. In 2012 is er geen EER voor de locatie Mijdrecht gemaakt, er is derhalve geen vergelijking te maken met 2012.	-

Toelichting score Mijdrecht

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	43%	De kantoorpanden op bedrijventerrein Mijdrecht scoren op de indicator Banen & Vestigingen met een score van 43% benedengemiddeld. De werkgelegenheid op de locatie is in de laatste tien jaar licht gedaald van 1.825 banen naar 1.732 banen: een daling van circa 5%. Naast de directe werkgelegenheid, creëert de locatie tevens bijna 700 banen aan indirecte werkgelegenheid. Het aantal vestigingen op de locatie is in de afgelopen 10 jaar met circa 14% afgenomen: van 56 in 2005 naar 48 in 2014.
Marktwaarde & Vastgoed	50%	Op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort bedrijventerrein Mijdrecht met 50% gemiddeld. Gemiddeld betalen huurders op de locatie zo'n 10% minder huur per m² vvo dan er gemiddeld voor een kantoorpand in de provincie Utrecht wordt betaald. De verhouding tussen het aanbod en de voorraad op Mijdrecht is met circa 22% iets hoger dan gemiddeld in de provincie (circa 19%). Het aandeel structureel aanbod op Mijdrecht is iets lager dan in de rest van provincie.
Geld / Financieel	75%	De score van de kantoren op bedrijventerrein Mijdrecht op de indicator Geld / Financieel is met 75% bovengemiddeld. De gemiddelde arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt hoger dan het gemiddelde van kantoorlocaties in de provincie Utrecht. De kantoorgebruikers op bedrijventerrein Mijdrecht zetten circa € 4.000 per vierkante meter om in vergelijking met een omzet van circa € 3.700 per vierkante meter in de rest van de provincie Utrecht.
Ruimtelijke Kwaliteit	50%	De ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerrein Mijdrecht is met een score van 50% gemiddeld. De uitstraling van de openbare ruimte en de infrastructuur op de locatie zijn van een goede kwaliteit. Het vastgoed op de locatie is vooral bestemd voor bedrijfsunits. Ondanks de hoge kwaliteit van de bedrijfsunits is de kwaliteit van een kantoorpand doorgaans van een hoogwaardiger niveau dan van een bedrijfspand, dit is ook op de locatie terug te zien. De bereikbaarheid van de locatie is, ten opzichte van andere kantoorlocaties in de provincie Utrecht, minder goed. Vooral met het openbaar vervoer is de locatie relatief slecht bereikbaar.

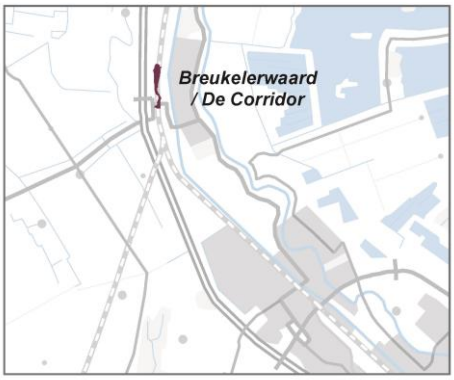
Verhuis-mutaties	31%	De locatie scoort benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Het aantal uitgaande verhuizingen in de afgelopen 10 jaar ligt iets hoger dan het aantal inkomende verhuizingen. Ten opzichte van het provinciaal gemiddelde is de verhouding uitgaande en inkomende verhuizingen ook groter. Daarnaast zijn er binnen het terrein nauwelijks interne verhuizingen, dit kan er op duiden dat eindgebruikers zich niet sterk aan de locatie verbonden voelen.

3.16 Stichtse Vecht, Breukelerwaard

Locatieoverzicht

Type

Locatie



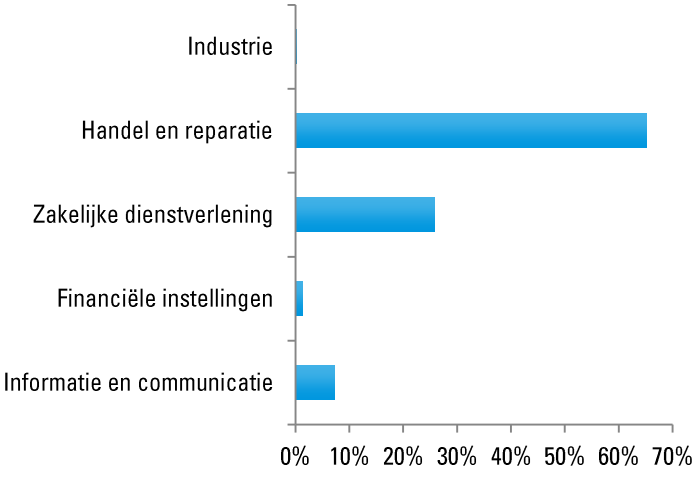
Bestaande voorraad

17.865 m²

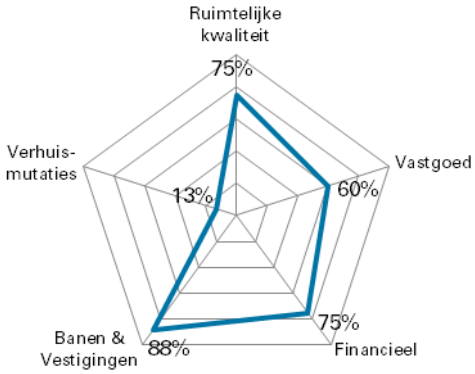
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

34 / 1.037

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Ten westen van Breukelen, tussen het treinspoor Amsterdam-Utrecht en de A2, ligt kantoorlocatie Breukelerwaard. Het terrein is gelegen naast het voorstation Breukelen en de afslag Breukelen aan de A2.
Situatie	Breukelerwaard bestaat sinds 1995 en heeft een moderne uitstraling. Op de locatie is een beperkt aantal kantoren gevestigd, de meesten van een vrij ruime omvang (tot max. 10.000 m² vvo). De locatie is ruim opgezet en kent mede en kent daarmee groen in de vorm van grasweiden en vijvers.
Bedrijven	Breukelerwaard is sinds 2005 behoorlijk in vestigingen gegroeid. Waar in 2005 nog maar vijf kantoorgebruikers op het terrein waren gevestigd, zijn dit er in 2014 34. De sectoren informatie/communicatie en zakelijke dienstverlening zijn gezamenlijk goed voor circa tweederde van het aantal vestigingen.
Werkgelegenheid	Het aantal werkzame personen is sinds 2005 sterk gestegen: van 42 naar 1.037. Twee derde van het aantal banen is toe te rekenen aan de sector handel en reparatie.

Score Breukelerwaard

Totaal score	Economische groei bezorgt Breukelerwaard een bovengemiddelde score	Score t.o.v. van 2012
62%	De economische kwaliteit van kantoorlocatie Breukelerwaard is met een score van 62% bovengemiddeld. Vooral op de indicator Banen & Vestigingen en de indicator Geld / Financieel scoort Breukelerwaard hoog. De hoge scores worden voor een groot deel bepaald doordat Breukelerwaard een nieuwe kantoorlocatie is. Het vastgoed en de openbare ruimte is daardoor van hoge kwaliteit. De werkgelegenheid en het aantal vestigingen zijn gestegen van 42 banen en vijf vestigingen naar ruim 1.000 banen en 34 vestigingen. Ten opzichte van 2012 is de economische waarde van kantoorlocatie Breukelerwaard iets gedaald. De locatie scoort benedengemiddeld op de indicator Verhuizingen. Uitgaande verhuizingen vanuit Breukelerwaard nemen toe terwijl inkomende verhuizingen afnemen. Het verschil met 2012 is dan ook groot: -60%. Op de overige indicatoren scoort Breukelerwaard bovengemiddeld. De score voor de indicator Banen & Vestigingen is door de toegenomen werkgelegenheid met circa 25% gestegen ten opzichte van 2012. Op de overige indicatoren scoorde Breukelerwaard ongeveer gelijk.	-7%

Toelichting score Breukelerwaard

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	88%	Kantoorlocatie Breukelerwaard scoort op de indicator Banen & Vestigingen met een score van 88% bovengemiddeld. Dit is niet verwonderlijk aangezien kantoorlocatie Breukelerwaard een relatief nieuwe kantoorlocatie is: de werkgelegenheid op de locatie is sinds 2005 gestegen van 42 naar ruim 1.000 banen. Ook het aantal vestigingen steeg in tien jaar tijd flink: van vijf naar 34 vestigingen. Naast de directe werkgelegenheid van ruim 1.000 banen, is kantoorlocatie Breukelerwaard goed voor een indirecte werkgelegenheid van ruim 400 banen.
Marktwaarde & Vastgoed	60%	Op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Breukelerwaard met een score van 60% bovengemiddeld. Het aanbod is nagenoeg gelijk gebleven: een kleine 1.000 vierkante meter. Het aanbod op Breukelerwaard is voor 100% structureel van aard. Gemiddeld betalen eindgebruikers op locatie Breukelerwaard een kleine € 10 per vierkante meter meer dan er gemiddeld voor kantoorruimte in de provincie Utrecht. De huurprijs per vierkante meter is op Breukelerwaard in de afgelopen jaren met circa €10 euro gedaald; dit is vergelijkbaar met de gemiddelde daling van huurprijzen op kantoorlocaties in de provincie Utrecht.
Geld / Financieel	75%	De score van Breukelerwaard op de indicator Geld / Financieel is bovengemiddeld. De gemiddelde arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt op kantoorlocatie Breukelerwaard hoger dan de gemiddelde arbeidsproductiviteit binnen de provincie Utrecht: ruim € 4.500 per vierkante meter op Breukelerwaard ten opzichte van circa € 3.700 per vierkante meter in de rest van de provincie. De verwachte economische groei op locatie Breukelerwaard ligt tevens hoger dan gemiddeld. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van sectoren als informatie & communicatie en de zakelijke dienstverlening.

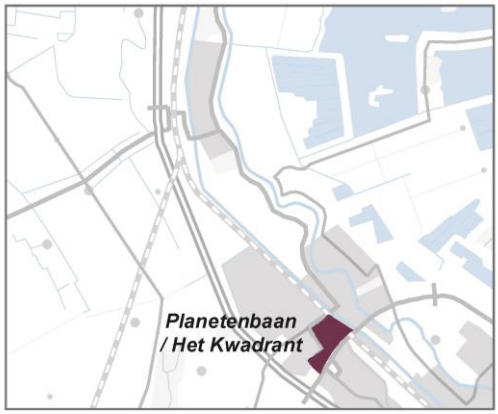
Ruimtelijke kwaliteit	75%	De ruimtelijke kwaliteit op Breukelerwaard is met een score van 75% bovengemiddeld. De ligging en de bereikbaarheid van de locatie is hierbij van grote (economische) waarde. Enerzijds ligt Breukelerwaard dicht bij een treinstation en anderzijds is de locatie een zichtlocatie aan de A2. De openbare ruimte (groen en infra) op Breukelerwaard is op orde en redelijk tot goed onderhouden. Er zijn veel grasweiden en vijvers in de openbare ruimte. Parkeren gebeurt op eigen terrein.
Verhuis-mutaties	13%	Breukelerwaard scoort benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Het aantal uitgaande verhuizingen nam in de afgelopen drie jaar met ruim 12% toe terwijl het aantal uitgaande verhuizingen in de gemeente Stichtse Vecht juist af nam met 8%. Inkomende verhuizingen naar Breukelerwaard namen in de afgelopen drie jaar daarnaast met ruim 10% af, ook hier behaalt de rest van de gemeente Stichtse Vecht een hogere score: een toename van ruim 7%. In totaal kent Breukelerwaard een mutatiebalans (inkomende versus uitgaande verhuisbewegingen) van circa -23%. De mutatiebalans van de gemeente Stichtse Vecht is juist positief: +16%.

3.17 Stichtse Vecht, Planetenbaan

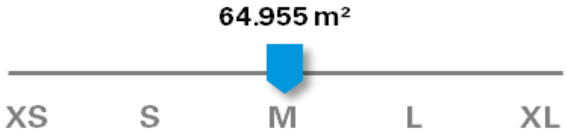
Locatieoverzicht

Type

Locatie



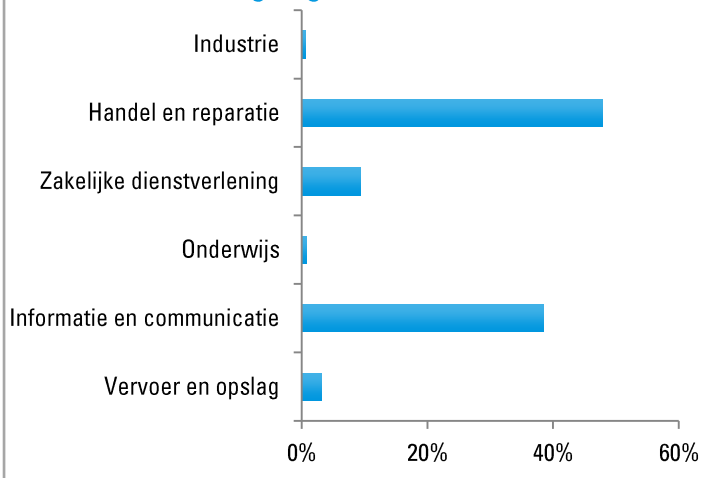
Bestaande voorraad



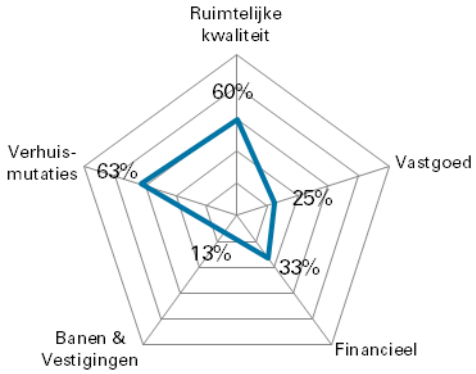
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

29 / 1.333

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Planetenbaan / Kwadrant ligt in het zuidwestelijk deel van Maarssen. De locatie wordt aan de noordoostzijde begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal en ten oosten door de weg Ring Utrecht.
Situatie	Planetenbaan / Kwadrant is een kantoorlocatie die wordt gekenmerkt door een forse leegstand. De locatie kent verschillende grote kantoorpanden met een omvang van 5.000 m² tot 10.000 m². Er liggen momenteel plannen om door middel van transformatie naar onder meer (studenten)huisvesting de leegstand te lijf te gaan.
Bedrijven	Het aantal kantoorgebruikers op Planetenbaan / Kwadrant is sinds 2005 nagenoeg gehalveerd van 57 vestigingen in 2005 naar 29 vestigingen in 2014. Twee derde van de vestigingen op Planetenbaan / Kwadrant is actief in de sectoren handel en reparatie en zakelijke dienstverlening.
Werkgelegenheid	Op Planetenbaan / Kwadrant werken 1.333 personen. De helft van deze personen werkt in de sector handel en reparatie; circa 40% in de sector informatie en communicatie.

Score Planetenbaan / Kwadrant

Totaal score	Werkgelegenheid op Planetenbaan / Kwadrant in tien jaar gehalveerd	Score t.o.v. van 2012
39%	De economische kwaliteit van kantoorlocatie Planetenbaan / Kwadrant is benedengemiddeld. De werkgelegenheid is in tien jaar gehalveerd en de kantoorlocatie heeft te maken met een hoge mate van (structurele) leegstand. De locatie scoort op bereikbaarheid bovengemiddeld, op andere indicatoren scoort Planetenbaan / Kwadrant benedengemiddeld. De economische waarde van Planetenbaan / Kwadrant is sinds 2012 licht gedaald. Vooral op de indicator Banen & Vestigingen nam de economische waarde van Planetenbaan / Kwadrant flink af: de locatie scoort 37 procentlager dan in 2012. De werkgelegenheid daalde in de periode 2002 t/m 2011 licht met 3%, over de periode 2005 t/m 2014 daalde de werkgelegenheid met ruim 44%. Ook op de indicator Geld / Financieel scoort Planetenbaan / Kwadrant een stuk lager dan in 2012; circa 33% in 2015 tegenover circa 80% in 2012. De consumentenbestedingen werden meer dan gehalveerd ten opzichte van 2012. Ook de gemiddelde arbeidsproductiviteit per vierkante meter daalde sterk van bijna € 5.400 per m² naar circa € 2.500 per m². Op de indicator Marktwaarde & vastgoed scoort Planetenbaan / Kwadrant hoger dan in 2012. Door transformaties zijn er enkele voorzieningen bijgekomen in het gebied. Het structurele aanbod is hoog, maar niet verder gestegen.	-1%

Toelichting score Planetenbaan

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	13%	Planetenbaan / Kwadrant scoort op de indicator Banen & Vestigingen ver onder het gemiddelde. De werkgelegenheid daalde met ruim 44% en ook het aantal vestigingen nam met bijna 50% af. Het aantal arbeidsplaatsen per vierkante meter ligt op Planetenbaan zo'n 15% lager dan het gemiddelde voor de provincie Utrecht.
Marktwaarde & Vastgoed	25%	Op de indicator Markwaarde & Vastgoed scoort Planetenbaan / Kwadrant, met een score van 25%, benedengemiddeld. Planetenbaan / Kwadrant kent veel leegstand. Enkele kantoorpanden worden getransformeerd naar andere functies (waarbij wordt gedacht aan wonen / studentenhuisvesting). Het aandeel structureel aanbod ligt op 85%; circa 70% hoger dan het provinciale gemiddelde. De gemiddelde huurprijs op Planetenbaan / Kwadrant is met 5 – 10% gedaald. De gemiddelde huurprijs voor de periode 2011 t/m 2014 op Planetenbaan / Kwadrant is vergelijkbaar met andere locaties binnen de provincie Utrecht per vierkante meter vvo.

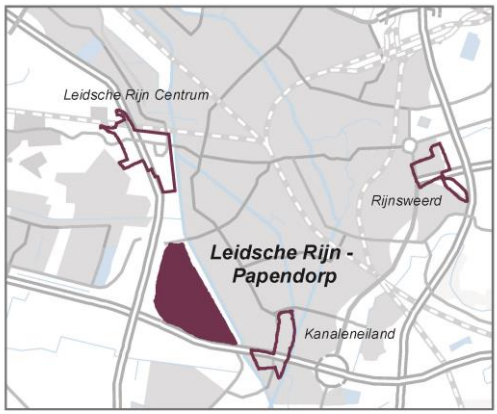
Geld / Financieel	33%	Kantoorlocatie Planetenbaan / Kwadrant scoort op de indicator Geld / Financieel beneden het gemiddelde. De arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt met circa € 2.500 per vierkante meter zo'n 30% onder het gemiddelde. Werknemers op kantoorlocatie Planetenbaan / Kwadrant hebben een benedengemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen. Het geld dat verdiend wordt op de locatie wordt opnieuw in de regio geïnvesteerd door te consumeren. Medewerkers op Planetenbaan / Kwadrant besteden circa € 750 per m² kantoorvoorraad, terwijl de gemiddelde bestedingen voor alle kantoren in de provincie Utrecht circa €1.000 per m² bedraagt.
Ruimtelijke kwaliteit	60%	Planetenbaan / Kwadrant scoort bovengemiddeld op Ruimtelijke Kwaliteit. De locatie kent een grote diversiteit in kwaliteit van kantoorpanden. De uitstraling van de kantoorlocatie is niet hoogwaardig. Er is enkel wat versnipperd groen op de locatie. De leegstaande kantoren staan her en der verspreid over de locatie. Planetenbaan / Kwadrant kent enkele voorzieningen zoals een supermarkt, een benzinestation en een McDonalds. Planetenbaan / Kwadrant scoort binnen de indicator Ruimtelijke Kwaliteit hoog op de bereikbaarheid. Er is een treinstation in de nabijheid en de kantoorlocatie is via de Zuilense Ring goed met de auto bereikbaar.
Verhuis-mutaties	63%	Planetenbaan / Kwadrant scoort bovengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Het aandeel uitgaande verhuisbewegingen is afgenomen met circa 10%. Het aantal uitgaande verhuizingen bestaat uit 50% van de totale voorraad. Provinciaal gezien verhuist circa 10% van de voorraad uit de kantoorlocatie, het aantal uitgaande verhuizingen bestaat hier uit circa 35% van de totale voorraad. Inkomende verhuizingen zijn op Planetenbaan / Kwadrant licht toegenomen. Dit aandeel neemt in de rest van provincie juist licht af.

3.18 Utrecht, Papendorp

Locatieoverzicht

Type

Locatie



Bestaande voorraad

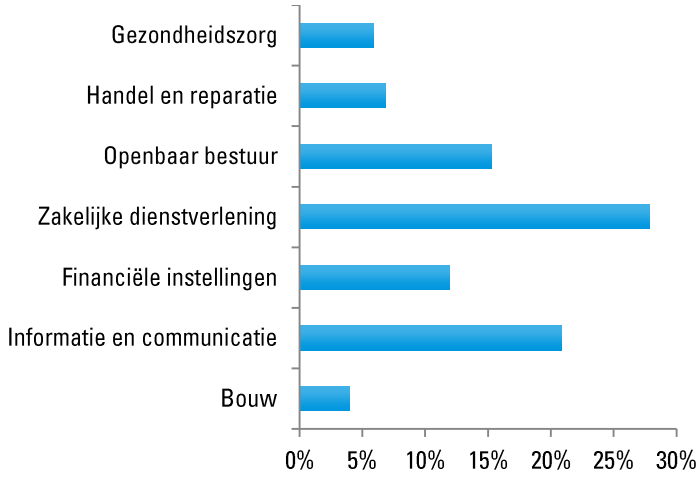
302.815 m²

XS S M L XL

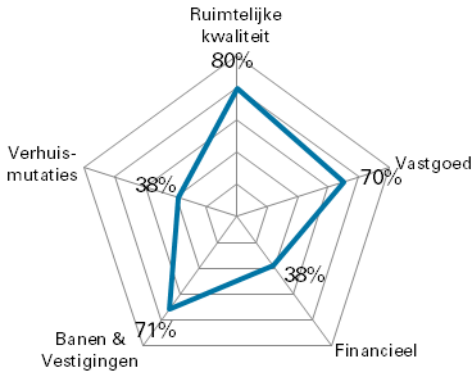
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

199 / 7.050

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Utrecht Papendorp is gelegen ten westen van Kanaleneiland, in het zuidwesten van de stad Utrecht. De locatie ligt in de oksel van de A2, A12 en het Amsterdam-Rijnkanaal.
Situatie	Op Papendorp zijn voornamelijk grootschalige kantoorpanden gevestigd; deze variëren van 15.000 m² tot 45.000 m². Op de locatie is ruimte voor verschillende functies maar de nadruk ligt op middelgrote en grote kantoorgebruikers in de zakelijke en financiële dienstverlening. Een menging van functies binnen een kantoorachtig pand komt ook voor op Papendorp: het pand bestaat dan uit 30% bedrijfsruimte en maximaal 70% kantoorruimte.
Bedrijven	Er zijn momenteel circa 200 eindgebruikers op Papendorp gevestigd, een stijging van bijna 400% ten opzichte van 2005. Iets minder dan 40% van eindgebruikers is actief in de zakelijke dienstverlening.
Werkgelegenheid	Er werken momenteel 7.050 mensen op Papendorp: een stijging van ruim 120% t.o.v. 2005. Circa 28% van de werkzame personen is actief in de sector zakelijke dienstverlening, zo'n 21% is werkzaam in de sector communicatie / informatie.

Score Papendorp

Totaal score	Score Papendorp daalt, maar is bovengemiddeld	Score t.o.v. van 2012
59%	Papendorp scoort met 59% bovengemiddeld. Vooral de werkgelegenheid op Papendorp is hoog. Daarnaast is het structurele aanbod op Papendorp in verhouding gemiddeld. Op de indicatoren Geld / Financieel en Verhuismutaties scoort Papendorp benedengemiddeld. Vooral de arbeidsproductiviteit per vierkante meter kantoorruimte ligt een stuk lager dan op andere kantoorlocaties. Papendorp ziet meer inkomende verhuisbewegingen dan uitgaande verhuisbewegingen. De verhouding inkomende verhuizingen en uitgaande verhuizingen ligt in vergelijking met andere kantoorlocaties in de provincie Utrecht echter wel lager. In vergelijking met het Stec rapport uit 2012, daalt de gemiddelde score van Papendorp met 15%. In 2012 scoorde Papendorp op ieder afzonderlijke indicator bovengemiddeld. Op de indicatoren Banen & Vestigingen, Marktwaarde & Vastgoed en Ruimtelijke kwaliteit scoort Papendorp nog steeds bovengemiddeld. Bij de huidige meting daalt de score voor de indicator Geld / Financieel en de indicator Verhuismutaties met 40 tot 50%. De lagere score op de indicator Geld / Financieel wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere arbeidsproductiviteit per vierkante meter en tevens lager aantal bestedingen per vierkante meter. De benedengemiddelde score op Verhuismutaties wordt niet veroorzaakt door een negatieve verhouding tussen inkomende en uitgaande verhuizingen maar door een daling ten opzichte van de voorgaande jaren. De economische waarde van Papendorp is nog steeds bovengemiddeld.	-15%

Toelichting score Papendorp

Indicator	Score	Toelichting
 Banen & Vestigingen	71%	Papendorp scoort bovengemiddeld op de indicator Banen & Vestigingen. De werkgelegenheid is in de afgelopen tien jaar gestegen van circa 3.100 arbeidsplaatsen naar zo'n 7.000 arbeidsplaatsen; een toename van meer dan 120%. Het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen op kantoorlocaties in de gemeente Utrecht steeg minder hard: +8%. Het aantal vestigingen op Papendorp is met een groei van 40 vestigingen naar bijna 200 vestigingen zelfs nog sterker gestegen: +400%.

Marktwaarde & Vastgoed	70%	Op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Papendorp beter dan gemiddeld. Het structurele aanbod is in vergelijking met andere kantoorlocaties in de provincie Utrecht hoger. In de provincie Utrecht ligt het aanbod aan kantoormeters dat structureel van aard is gemiddeld op circa 13%; op Papendorp ligt dit aandeel rond de 50%. In de afgelopen tien jaar nam het aanbod kantoormeters met circa 30% toe. Huurprijzen zijn in vrijwel de gehele provincie gedaald, dit geldt dan ook voor de gemeente Utrecht met een daling van circa 9%. Op Papendorp is de huurprijs met circa 15% gedaald. Papendorp kent echter nog wel een hogere gemiddelde huurprijs dan in de rest van de gemeente Utrecht: huurprijzen liggen circa 25% hoger op Papendorp dan de gemeentelijk gemiddelde huurprijs per vierkante meter vvo.
Geld / Financieel	38%	Kantoorlocatie Papendorp scoort op de indicator Geld / Financieel onder het gemiddelde. De arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt met circa € 2.500 per vierkante meter zo'n 30% onder het provinciale gemiddelde. Werknemers op kantoorlocatie Papendorp hebben een benedengemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen. Het geld dat verdiend wordt op de locatie wordt door te consumeren opnieuw in de regio geïnvesteerd. Medewerkers op Papendorp besteden circa € 650 per m² kantoorvoorraad, terwijl de gemiddelde besteding voor alle kantoren in de provincie Utrecht circa €1.000 per m² bedraagt.
Ruimtelijke kwaliteit	80%	De ruimtelijke kwaliteit op de kantoorlocatie Papendorp is bovengemiddeld. Gebouwen zijn over het algemeen van een hoge kwaliteit. De locatie beschikt over een groot aantal moderne en goed onderhouden gebouwen. De openbare ruimte ziet er over de gehele locatie verzorgd uit en bevat veel groen. Papendorp beschikt tevens over verschillende functies zoals een supermarkt en een restaurant. De bereikbaarheid van Papendorp is vooral voor automobilisten goed. Voor gebruikers die met het openbaar vervoer reizen, is Papendorp moeilijker te bereikbaar.
Verhuis-mutaties	38%	Met een score van 38% scoort Papendorp benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. In de periode 2008 t/m 2011 kent de locatie een uitgaand verhuizingpercentage van circa 9%. In de periode hierna (2011 t/m 2014) is dit percentage gedaald naar 6%. Het aantal inkomende verhuizingen daalde de tweede periode licht ten opzicht van de eerste periode: van circa 26% van de totale voorraad naar circa 24% van de totale voorraad.

3.19 Utrecht, Stationsgebied

Locatieoverzicht

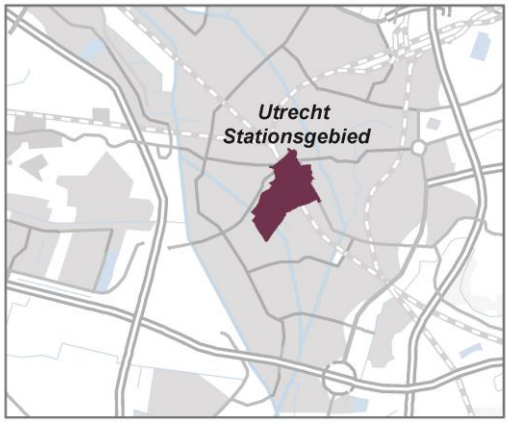
Type

Bestaande voorraad

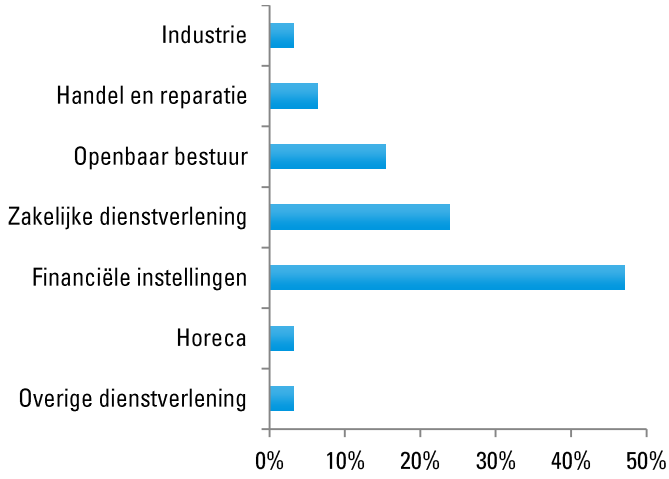
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

279 / 18.927

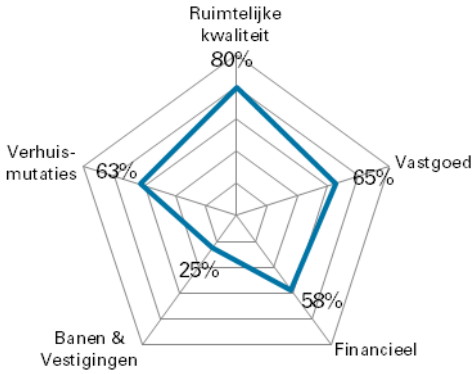
Locatie



Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	In het centrum van Utrecht, rondom station Utrecht Centraal ligt kantorenlocatie Utrecht Stationsgebied. Het gebied wordt grofweg begrensd door de Catherijnesingel aan de noordoostzijde en de Croeselaan aan de zuidwestzijde.
Situatie	In het gebied zijn veelal grote (nationale) hoofdkantoren van verschillende grote bedrijven gevestigd. De grootschalige panden variëren tussen de 13.000 m² vvo en 40.000 m² vvo. De meer kleinschalige kantoren bieden ruimte aan notarissen, advocaten en andere juridische/zakelijke dienstverlening.
Bedrijven	Op Utrecht Stationsgebied zijn in 2014 279 eindgebruikers gevestigd, dit is iets minder dan in 2005 (306 vestigingen). Circa 38% van de eindgebruikers is actief in de sector handel en reparatie.
Werkgelegenheid	Op Utrecht Stationsgebied werken circa 19.000 personen, dit is een daling (12.5%) ten opzichte van 2005. Bijna de helft (47%) van de werkzame personen is werkzaam in de sector financiële instellingen.

Score Stationsgebied Utrecht

Totaal score	Score Stationsgebied Utrecht bovengemiddeld door goede bereikbaarheid	Score t.o.v. van 2012
58%	De economische kwaliteit van Stationsgebied Utrecht is bovengemiddeld. Vooral de OV-bereikbaarheid van de locatie zorgt voor een hoge kwaliteit. De werkgelegenheid op de locatie is in de afgelopen tien jaar afgenomen en ook het aantal vestigingen nam op de locatie af. De economische kwaliteit van de locatie lijdt hier echter nauwelijks onder. Ten opzichte van 2012 is de score voor Stationsgebied Utrecht licht gedaald. Vooral op de indicator Banen & Vestigingen daalde de score: een daling van ruim 35%. Dit heeft, zoals gezegd, voornamelijk te maken met een dalende werkgelegenheid. Op de indicator Geld / Financieel nam de kwaliteit toe met circa 20%. De werkgelegenheid is weliswaar afgenomen, de arbeidsproductiviteit op de kantoorlocatie is juist toegenomen. Op de overige indicatoren blijven de scores vrijwel gelijk aan de scores van 2012.	-3%

Toelichting score Stationsgebied Utrecht

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	25%	Stationsgebied Utrecht scoort op de indicator Banen & Vestigingen benedengemiddeld. De werkgelegenheid op Stationsgebied Utrecht is sinds 2005 met circa 13% afgenomen. Het totaal aantal vestigingen op Stationsgebied Utrecht daalde in de periode 2005 t/m 2014: een krimp van 9%. Stationsgebied Utrecht zorgt daarnaast voor indirecte werkgelegenheid. De locatie haalt hierbij een gemiddelde multiplier van 1,382; dit is iets lager dan gemiddeld (circa 1,4).
Marktwaarde & Vastgoed	65%	Op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Stationsgebied Utrecht bovengemiddeld. De totale leegstand op Stationsgebied Utrecht groeide sterker dan gemiddeld voor de provincie Utrecht het geval is. Het structurele aanbod ligt met circa 72% tevens hoger dan gemeentelijke (62%) en het provinciale (13%) gemiddelde. De gemiddelde huurprijs is op Stationsgebied Utrecht in de periode 2011 t/m 2014 gestegen ten opzichte van de periode 2008 t/m 2011. Kantoorgebruikers op de locatie betalen zo'n € 15 meer dan in de voorgaande periode. De gemiddelde huur ligt in de periode 2011 t/m 2014 ook hoger dan het gemeentelijke gemiddeld: huurprijzen op Stationsgebied Utrecht liggen gemiddeld 20% hoger dan de huurprijs in de rest van de gemeente.
Geld / Financieel	58%	De kantoorlocatie scoort op de indicator Geld / Financieel bovengemiddeld. De hoge score wordt onder andere behaald door een hogere arbeidsproductiviteit op het Stationsgebied. Per vierkante meter wordt er gemiddeld circa € 400 meer omzet gehaald dan gemiddeld in de rest van de provincie Utrecht: een verschil van ruim 10%. De gemiddelde economische groei op de kantoorlocatie Stationsgebied Utrecht ligt iets hoger dan het gemiddelde van de rest van de provincie. Dit komt voornamelijk door het hoge aandeel vestigingen van sectoren als 'Zakelijke Dienstverlening' en 'Vervoer'.

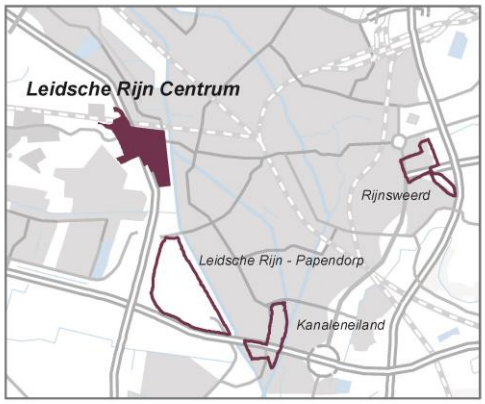
Ruimtelijke kwaliteit	80%	Stationsgebied Utrecht kent een bovengemiddelde ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de gebouwen is redelijk tot hoog. Stationsgebied Utrecht scoort vooral hoog op OV-bereikbaarheid. De locatie is door de nabijheid van het centraal station Utrecht, het knooppunt van het Nederlandse treinverkeer, zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Stationsgebied Utrecht is voor een automobilist lastiger te bereiken door de ligging aan de rand van het centrum. De locatie heeft, mede door de ligging aan de rand van het centrum, een sterke diversiteit aan functies.
Verhuis-mutaties	63%	Stationsgebied Utrecht scoort bovengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Het aandeel uitgaande verhuisbewegingen is afgenomen met circa 8%. Het aantal uitgaande verhuizingen is circa 7% van de totale voorraad. Ter vergelijking: provinciaal gezien verhuist circa 10% van de voorraad uit de kantoorlocatie. Inkomende verhuizingen zijn in de afgelopen 10 jaar vrijwel gelijk gebleven: circa 9% van de voorraad.

3.20 Utrecht, Leidsche Rijn

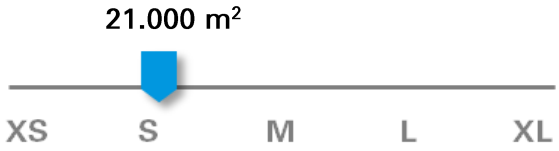
Locatieoverzicht

Type

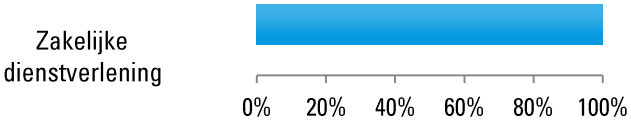
Locatie



Bestaande voorraad



Sectoren (werkgelegenheid)



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Leidsche Rijn is een kantoorlocatie gevestigd aan de A2. De locatie wordt aan de noordoostzijde omsloten door de A2 en aan de zuidzijde door het treinspoor met daarbij station Utrecht Leidsche Rijn. Aan de westzijde van de locatie bevindt zich Ziekenhuis St. Antonius.
Situatie	Leidsche Rijn is een kantoorlocatie waar momenteel één kantoorgebruiker gevestigd is.
Bedrijven	Eén kantoorgebruiker actief in de zakelijke dienstverlening

3.21 Utrecht, Strijkviertel-Rijnvliet

Locatieoverzicht

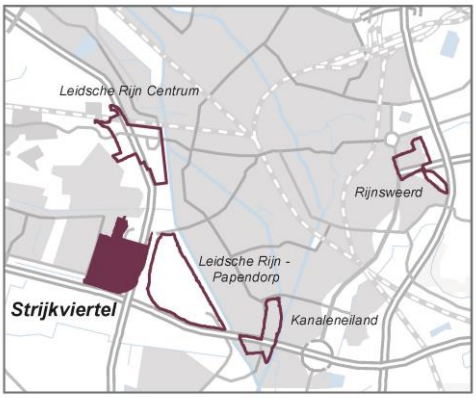
Type

Bestaande voorraad

0 m²

XS S M L XL

Locatie



Locatieprofiel

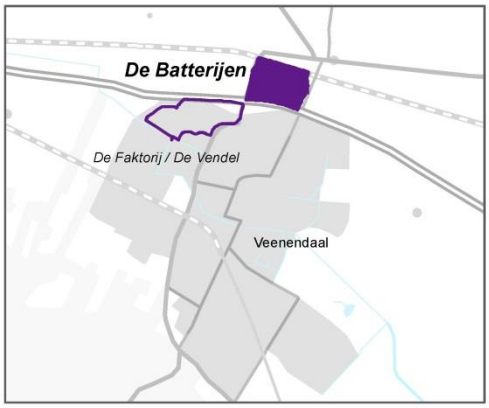
Kenmerk	Toelichting
Ligging	Het gebied wordt ten noorden begrensd door de noordzijde van de Strijkviertelplas en loop parallel aan de Rijksstraatweg door naar de kruising met de Stadsweg en de busbaan naar Papendorp. Ten oosten loopt het gebied tot de rijksweg A2 en ten zuiden tot de rijksweg A12
Situatie	Strijkviertel-Rijnvliet ligt nog volledig braak.
Bedrijven	n.v.t.

3.22 Veenendaal, de Batterijen

Locatieoverzicht

Type

Locatie

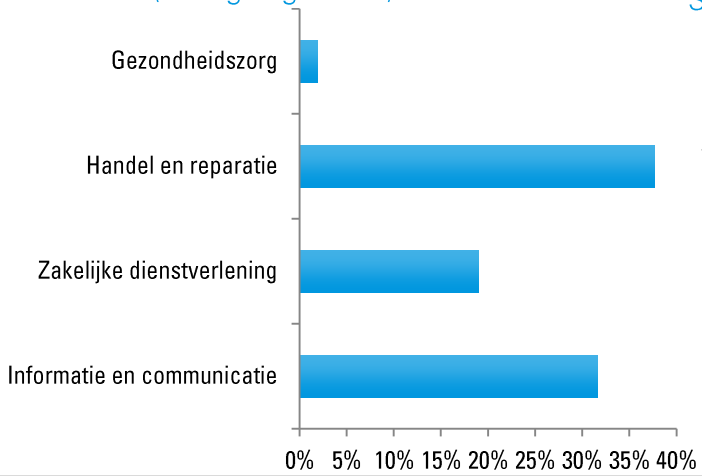


Bestaande voorraad

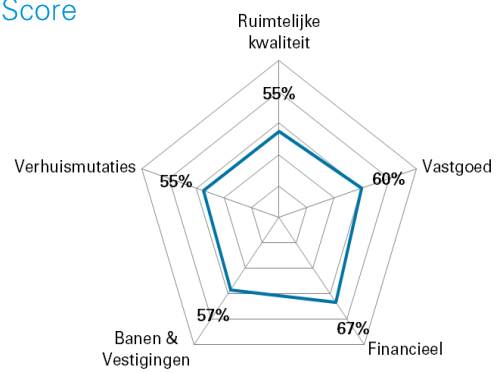
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

20 / 277

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Bedrijventerrein De Batterijen ligt aan de noordkant van de A12 van Veenendaal. De strook langs de A12 (zuidkant van dit bedrijventerrein) is bestemd voor kantoren. De noordkant van het gebied is voornamelijk ingevuld met grootschalige (logistieke) dienstverleners.
Situatie	Op de kantorenstrook staan een aantal grootschalige kantoorpanden variërend van 5.000 m² tot 10.000 m² vvo. Het relatief nieuw ontwikkelde Van der Valk-hotel is beeldbepalend voor de locatie.
Bedrijven	In 2014 zijn op de Batterijen 20 kantoorgebruikers gevestigd. Sinds 2005 is het aantal vestigingen flink toegenomen. Bijna de helft van de vestigingen is actief in de zakelijke dienstverlening.
Werkgelegenheid	Op De Batterijen werken circa 277 personen in de kantoorpanden. Hoewel het aantal kantoorpanden de afgelopen tien jaar gegroeid is, is het aantal werkzame personen niet gestegen. Het aantal werkzame personen is t.o.v. 2005 gedaald.

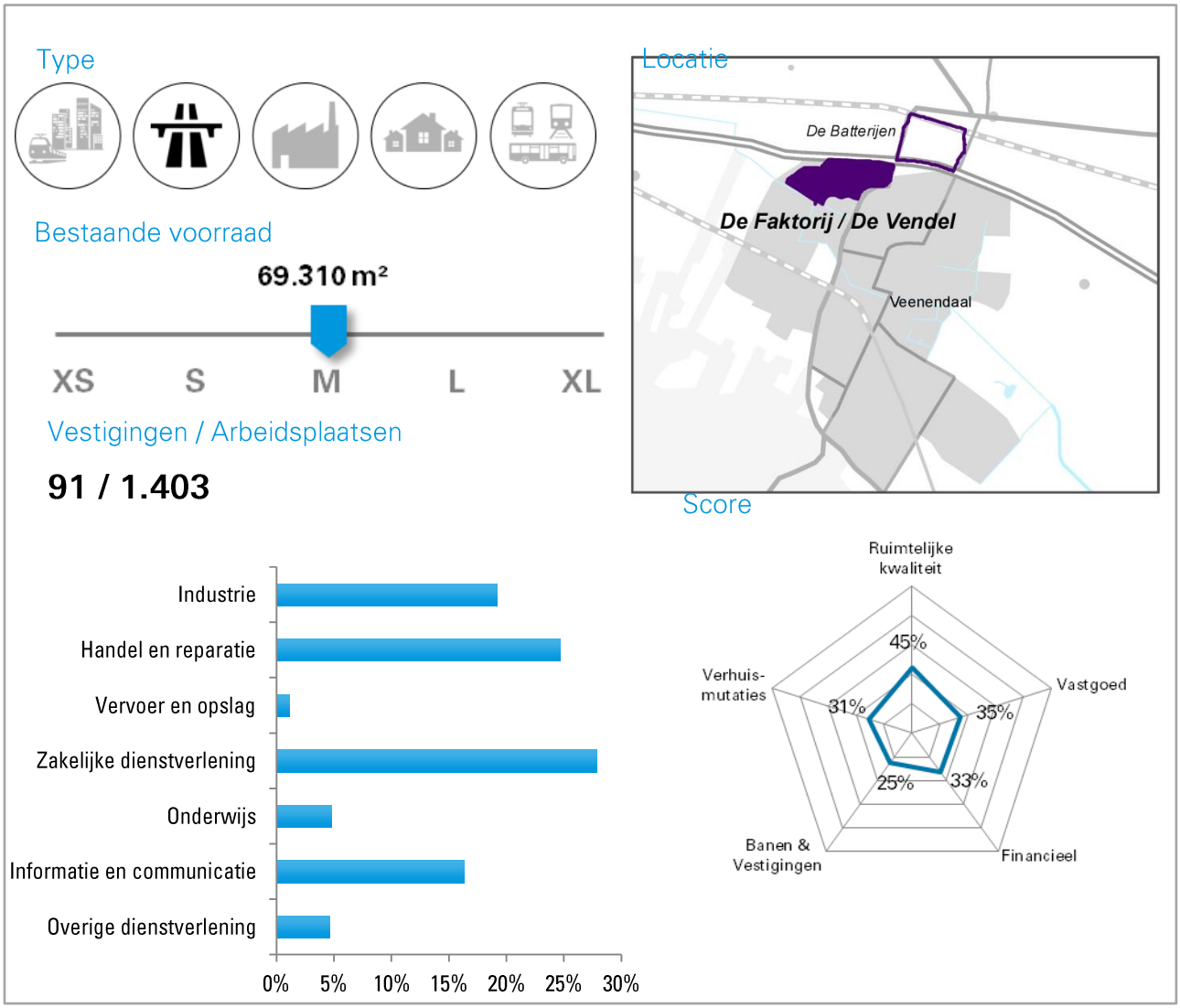
Totaal score	Score van de Batterijen stijgt door toename aantal vestigingen licht	Score t.o.v. van 2012
51%	De economische kwaliteit van De Batterijen is iets bovengemiddeld. Het aantal vestigingen op de kantoorlocatie nam toe. Het aantal arbeidsplaatsen daalde. De arbeidsproductiviteit op De Batterijen ligt hoog. Het aantal uitgaande verhuizingen was in de afgelopen vier jaar hoger dan in de vier jaar daarvoor en tevens nam het aantal inkomende verhuizingen af. In vergelijking met 2012 is de economische waarde van de kantoorlocatie De Batterijen licht gedaald. De score op de verschillende indicatoren is nagenoeg gelijk gebleven.	-2%

Toelichting score De Batterijen

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	57%	De Batterijen scoort bovengemiddeld op de indicator Banen & Vestigingen. De werkgelegenheid is in de afgelopen tien jaar afgenomen met circa 93 banen naar 277 arbeidsplaatsen. Het aantal vestigingen op De Batterijen is flink gestegen: van 4 naar 20 vestigingen.
Marktwaarde & Vastgoed	60%	Kantoorlocatie De Batterijen haalt een bovengemiddelde score op de indicator Marktwaarde & Vastgoed. Het structurele aanbod op de locatie wordt voor een groot deel (voor circa 70%) veroorzaakt door één leegstaand pand. De gemiddelde huurprijs ligt ruim 10% lager dan het provinciale gemiddelde.
Geld / Financieel	67%	Op de indicator Geld / Financieel scoort de locatie bovengemiddeld. Dit heeft voor een deel te maken met een hoge arbeidsproductiviteit. Op De Batterijen wordt per vierkante meter ruim € 4.000 omzet gegenereerd; provinciaal gezien wordt er zo'n € 300 minder omzet gegenereerd per vierkante meter. Ook het aandeel van de kantoorlocatie in consumentbestedingen in de regio is bovengemiddeld. Het besteedbaar inkomen per m² ligt op De Batterijen op circa €1.100 per m², provinciaal gezien ligt dit aandeel lager: zo'n €1.000 per m².
Ruimtelijke kwaliteit	55%	De Batterijen scoort bovengemiddeld op de indicator Ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte is over het algemeen van een hoog niveau. Kantoorpanden zijn relatief nieuw en goed onderhouden. De bereikbaarheid van De Batterijen is goed. Het terrein is via intercitystation Veenendaal-De Klomp te bereiken. Voor een automobilist is de locatie tevens goed bereikbaar doordat de locatie aan de snelweg A12 is gelegen.
Verhuis-mutaties	25%	De Batterijen scoort benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Het aandeel uitgaande verhuisbewegingen met circa 8% toegenomen. Tevens is het aantal inkomende verhuizingen met bijna 20% gedaald. Het aantal interne verhuizingen is voor de locatie wel hoog. Kantoorgebruikers blijven graag op de Batterijen gevestigd.

3.23 Veenendaal, Faktorij / De Vendel

Locatieoverzicht



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Aan noordkant van Veenendaal, ten zuiden van de A12, ligt de werklocatie De Faktorij / de Vendel. Faktorij / de Vendel bestaat uit twee delen: de Vendel is voornamelijk een kantorenlocatie, Faktorij is een gemengde locatie van bedrijfspanden en kantoren.
Situatie	Het gebied heeft een groen karakter en is, ondanks dat de panden gemiddeld al wat ouder zijn, een goed onderhouden kantoorlocatie. De zichtlocatie vanaf de A12 is een belangrijk voordeel van deze locatie.
Bedrijven	Op Faktorij / de Vendel zijn in 2014 circa 91 kantoorgebruikers gevestigd. Dit is vrijwel gelijk aan 2005, toen er 90 kantoorgebruikers op de locatie gevestigd waren. Het aandeel handel / reparatie is in de loop der jaren afgenomen terwijl het van de sector informatie / communicatie is gegroeid.
Werkgelegenheid	Het aantal werkzame personen binnen kantoorgebruikers op Faktorij / de Vendel is in de tien jaar tussen 2005 en 2014 afgenomen: van 2.041 gebruikers in 2005 naar 1.403 gebruikers in 2014. De locatie kent een grote verscheidenheid in sectoren, de relatief grootste sector qua banen is de zakelijke dienstverlening met een aandeel van 27%. In de sector bouw is het aandeel sterk gedaald van 337 gebruikers naar 6 werkzame personen.

Score Faktorij / De Vendel

Totaal score	Economische kwaliteit Faktorij / De Vendel daalt licht door vertrekkende bedrijven.	Score t.o.v. van 2012
34%	De economische kwaliteit van Faktorij / De Vendel is benedengemiddeld. De werkgelegenheid daalde sterk en daarnaast heeft de kantoorlocatie te kampen met een hoge mate van (structurele) leegstand. De locatie scoort vooral op bereikbaarheid bovengemiddeld, op andere indicatoren scoort Faktorij / De Vendel benedengemiddeld. De economische waarde van Faktorij / De Vendel is sinds 2012 licht gedaald. Vooral op de indicator Verhuismutaties nam de economische waarde van Faktorij / De Vendel flink af: de locatie scoort circa 50 procentpunt lager dan in 2012. Vooral de interne verhuizingen namen sterk af: van 57% naar 33%. De consumentenbestedingen daalde met € 200 per vierkante meter. De economische kwaliteit van de overige indicatoren is nagenoeg gelijk gebleven op Faktorij / De Vendel.	-5%

Toelichting score Faktorij / De Vendel

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	25%	Faktorij / De Vendel scoort op de indicator Banen & Vestigingen onder het gemiddelde. De werkgelegenheid daalde met ruim 30%. Het aantal vestigingen bleef nagenoeg gelijk. Het aantal arbeidsplaatsen per vierkante meter ligt op Faktorij / De Vendel zo'n 35% lager dan het gemiddelde voor de provincie Utrecht.
Marktwaarde & Vastgoed	35%	Op de indicator Markwaarde & Vastgoed scoort Faktorij / De Vendel, met een score van 35%, benedengemiddeld. Faktorij / De Vendel kent relatief veel leegstand. Het aanbod van kantoormeters dat structureel van aard is ligt op 80%. De gemiddelde huurprijs voor de periode 2011 t/m 2014 op Faktorij / De Vendel ligt circa € 25 lager dan op andere locaties binnen de provincie Utrecht.
Geld / Financieel	33%	Faktorij / De Vendel scoort op de indicator Geld / Financieel beneden het gemiddelde. De arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt met circa € 2.000 per vierkante meter zo'n 40% onder het provinciaal gemiddelde. Werknemers op Faktorij / De Vendel hebben een benedengemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen. Het geld dat verdiend wordt door medewerkers op de kantoorlocatie wordt door te consumeren in de regio, opnieuw in de regio geïnvesteerd. Medewerkers op Faktorij / De Vendel besteden circa € 600 per m² kantoorvoorraad, terwijl de gemiddelde bestedingen voor alle kantoren in de provincie Utrecht circa €1.000 per m² bedraagt.

Ruimtelijke kwaliteit	45%	Faktorij / De Vendel scoort ondergemiddeld op de indicator Ruimtelijke Kwaliteit. De locatie kent een grote diversiteit in kwaliteit van kantoorpanden. De algehele uitstraling van de kantoorlocatie is redelijk tot goed. Er is relatief veel groen op kantoorlocatie. Leegstaande kantoren en lege kavels bevinden zich her en der verspreid over de locatie. In de directe nabijheid van Faktorij / De Vendel zijn enkele voorzieningen zoals (fastfood) restaurants en andere horeca gevestigd. Faktorij / De Vendel scoort binnen de indicator Ruimtelijke Kwaliteit hoog op de auto bereikbaarheid. De kantoorlocatie ligt aan de A12 en is daarmee goed met de auto bereikbaar.
Verhuis-mutaties	31%	Faktorij / De Vendel scoort benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Het aandeel uitgaande verhuisbewegingen nam af met circa 3% maar het aandeel inkomende verhuizingen nam met 6% af. Vooral het aantal interne verhuizingen neemt op Faktorij / De Vendel sterk af. Dit impliceert dat gebruikers die verhuizen niet graag binnen Faktorij / De Vendel blijven. Het aantal interne verhuizingen ten opzichte van uitgaande verhuizingen nam met ruim 130% af.

3.24 Woerden, Snellerpoort

Locatieoverzicht

Type

Bestaande voorraad

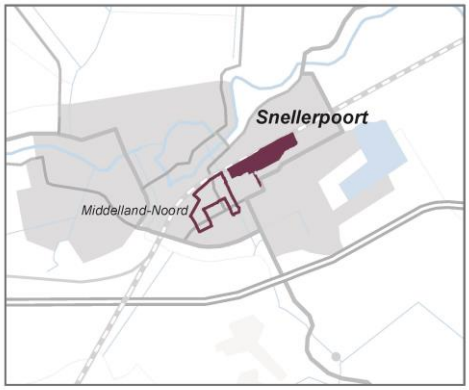
11.135 m²

XS S M L XL

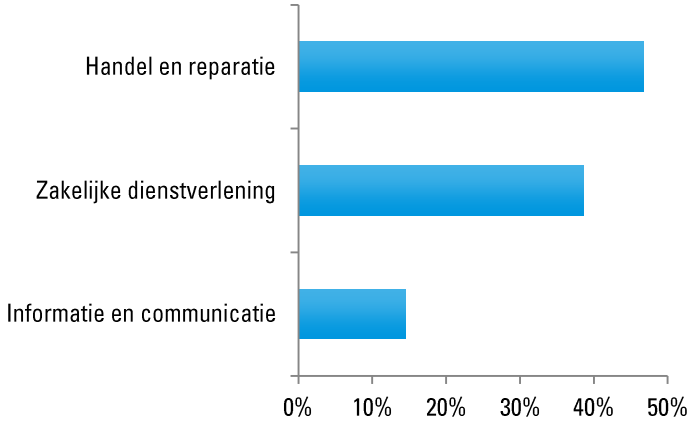
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

9 / 440

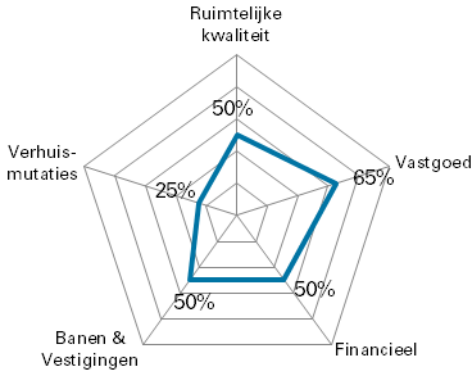
Locatie



Sectoren (werkgelegenheid)

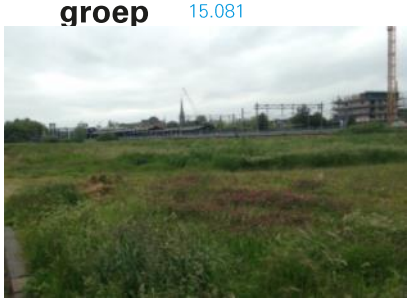


Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Snellerpoort ligt centraal in Woerden, ten oosten van het centrum. Aan de westzijde grenst Snellerpoort aan treinstation Woerden.
Situatie	Het gebied is voor een klein gedeelte ontwikkeld. Momenteel staan er negen kantoorpanden en is er een middelbare school op Snellerpoort gevestigd.
Bedrijven	Momenteel zijn er negen kantoorgebruikers op Snellerpoort gevestigd; Dit is één minder dan tien jaar geleden. Vooral de zakelijke dienstverlening en de sector communicatie / informatie is naar verhouding sterk vertegenwoordigd in het gebied met respectievelijk 4 en 3 vestigingen.
Werkgelegenheid	De werkgelegenheid is in Snellerpoort sinds 2005 toegenomen van circa 350 werkzame personen naar 440 werkzame personen: een toename van ruim 26%. Bijna de helft van de werkzame personen (circa 47%) is actief in de sector handel en reparatie.



Score Snellerpoort

Totaal score	Economische kwaliteit van Snellerpoort is gemiddeld.	Score t.o.v. van 2012
48%	De economische kwaliteit van Snellerpoort is iets benedengemiddeld. Snellerpoort kent geen leegstand kent en er is geen aanbod van bestaande kantoormeters. De gebruikers die momenteel op Snellerpoort zijn gevestigd scoren op vrijwel iedere indicator gemiddeld. Voor Snellerpoort is in 2012 geen rapportage gemaakt. Het is daarom niet mogelijk een vergelijking te maken.	

Toelichting score Snellerpoort

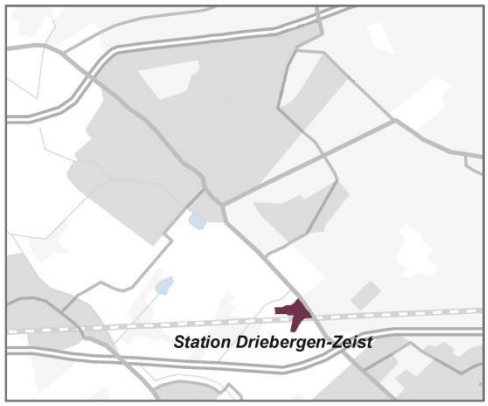
Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	50%	Snellerpoort scoort op de indicator Banen & Vestigingen gemiddeld. De werkgelegenheid steeg met ruim 25%. Het aantal vestigingen nam iets af (-10%). Het aantal arbeidsplaatsen per vierkante meter is op Snellerpoort vergelijkbaar met het gemiddelde voor de provincie Utrecht; circa 25 m² per arbeidsplaats.
Marktwaarde & Vastgoed	65%	Op de indicator Markwaarde & Vastgoed scoort Snellerpoort, met een score van 65%, bovengemiddeld. Snellerpoort kent momenteel geen leegstaande panden. De gemiddelde huurprijs is de afgelopen tien jaar toegenomen met circa 10%, de huurprijs ligt nu bijna € 30 per vierkante meter hoger dan de gemiddelde huurprijs op kantoorlocaties binnen de provincie Utrecht.
Geld / Financieel	50%	Kantoorlocatie Snellerpoort scoort op de indicator Geld / Financieel, gemiddeld. De arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt met circa € 3.200 per vierkante meter iets onder het provinciaal gemiddelde, zo'n 12% lager. Werknemers op kantoorlocatie Snellerpoort hebben een gemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen: het geld dat door medewerkers op de locatie wordt verdiend, wordt door in de regio te consumeren, opnieuw in de regio geïnvesteerd. Medewerkers op Snellerpoort besteden circa € 980 per m² kantoorvoorraad, terwijl de gemiddelde bestedingen voor alle kantoren in de provincie Utrecht circa € 1.000 per m² bedraagt.
Ruimtelijke kwaliteit	50%	Snellerpoort scoort gemiddeld op de indicator Ruimtelijke Kwaliteit. Het vastgoed dat op Snellerpoort staat kent een hoogwaardige kwaliteit. Snellerpoort scoort binnen de indicator Ruimtelijke Kwaliteit redelijk goed op bereikbaarheid. Er grenst een treinstation (Woerden) aan de locatie en ook de A12 is goed met de auto bereikbaar.
Verhuis-mutaties	25%	Snellerpoort scoort benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. Het aandeel uitgaande verhuisbewegingen nam met 12% toe terwijl het aandeel inkomende verhuizingen gelijk bleef. Momenteel vinden er geen interne verhuisbewegingen op Snellerpoort plaats.

3.25 Zeist en Utrechtse Heuvelrug, Stationsgebied Driebergen-Zeist

Locatieoverzicht

Type

Locatie



Bestaande voorraad

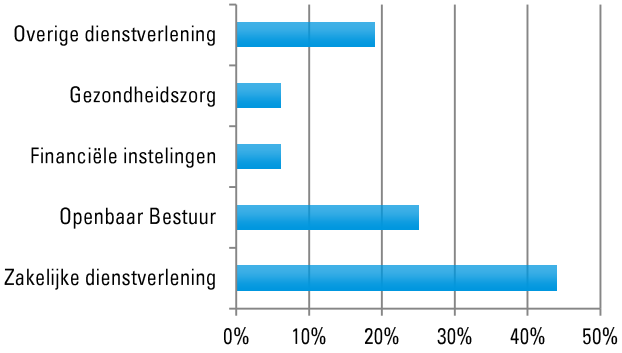
22.000 m²

XS S M L XL

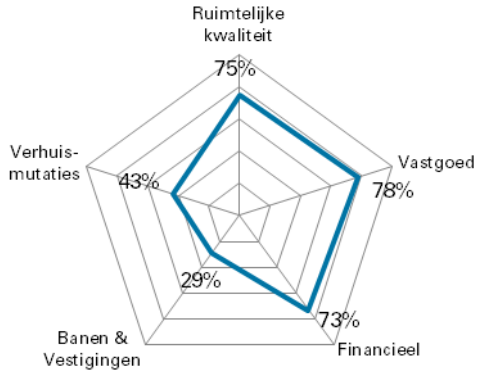
Vestigingen / Arbeidsplaatsen

42 / 1.030

Sectoren (werkgelegenheid)



Score



Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	De kantoorlocatie bevindt zich zowel aan de noord- als zuidkant van het station Driebergen-Zeist, in twee verschillende gemeenten: de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de gemeente Zeist. De locatie ligt iets ten noorden van de A12.
Situatie	Locatie wordt gekenmerkt door een aantal geschakelde kantorencomplexen en enkele solitaire kantoorpanden. De gebouwen hebben een omvang tussen de 1.000 en 3.000 m² vvo (in kleinere units te huren). Het stationsgebied zal in de komende jaren ingrijpend worden geherstructureerd ter bevordering van de bereikbaarheid en de kwaliteit van de omgeving.
Bedrijven	Op Driebergen-Zeist zijn circa 42 kantoorgebruikers gevestigd. Twaalf van deze kantoorgebruikers zijn actief in de zakelijke dienstverlening en tien in de sector gezondheidszorg. In 2005 bestond de locatie uit 21 vestigingen.
Werkgelegenheid	De werkgelegenheid is op Driebergen-Zeist sinds 2005 afgenomen van circa 1.100 banen naar zo'n 1.000 banen: een afname van circa 8%. Bijna de helft van de werkzame personen (circa 44%) is actief in de sector zakelijke dienstverlening.

Score Driebergen-Zeist

Totaal score	Score Driebergen-Zeist bovengemiddeld	Score t.o.v. van 2012
60%	Driebergen-Zeist scoort met 60% bovengemiddeld. Het aantal vestigingen op Driebergen-Zeist is in de periode 2005 – 2014 verdubbeld. Op de indicator Banen & Vestigingen en de indicator Verhuismutaties scoort Driebergen-Zeist ondergemiddeld. De werkgelegenheid daalde zo'n 6% en daarnaast steeg het aandeel uitgaande verhuizingen met circa 6%. Driebergen-Zeist scoort circa 8% hoger dan in 2012. Vooral op de indicator Marktwaarde & Vastgoed (+28%) en de indicator Geld / Financieel (+23%) scoort Driebergen-Zeist hoger dan in 2012. Driebergen-Zeist heeft een laag structureel aanbod en heeft een hoge arbeidsproductiviteit per vierkante meter.	+8%

Toelichting score Driebergen-Zeist

Indicator	Score	Toelichting
Banen & Vestigingen	29%	Driebergen-Zeist scoort ondergemiddeld op de indicator Banen & Vestigingen. De werkgelegenheid is in de afgelopen tien jaar gedaald van 1.078 naar circa 1.000 arbeidsplaatsen; een afname van zo'n 6%. Het aantal vestigingen op Driebergen-Zeist is met een groei van 21 vestigingen naar bijna 42 vestigingen gestegen: +100%.
Marktwaarde & Vastgoed	78%	Op de indicator Marktwaarde & Vastgoed scoort Driebergen-Zeist beter dan gemiddeld. In de afgelopen tien jaar nam het aanbod van kantoorruimte met circa 15% af. Het structurele aanbod is in vergelijking met andere kantoorlocaties in de provincie Utrecht lager. Op de locatie Driebergen-Zeist is er momenteel geen structureel aanbod. Huurprijzen zijn in vrijwel de gehele provincie gedaald, dit geldt ook voor kantoorlocatie Driebergen-Zeist met een daling van circa 4%. De gemiddelde huurprijs is vergelijkbaar met huurprijzen op kantoorlocaties in de rest van de provincie Utrecht.
Geld / Financieel	73%	Kantoorlocatie Driebergen-Zeist scoort op de indicator Geld / Financieel bovengemiddeld. De arbeidsproductiviteit per vierkante meter ligt met circa € 3.800 per vierkante meter zo'n 5% boven het provinciale gemiddelde. Werknemers op kantoorlocatie Driebergen-Zeist hebben een bovengemiddelde bijdrage in de consumentenbestedingen. Consumentenbestedingen betreft het geld dat verdiend wordt op de kantoorlocatie en dat vervolgens in de regio wordt geïnvesteerd. Werkzame personen op Driebergen-Zeist besteden circa € 1.150 per m² kantoorvoorraad, terwijl de gemiddelde besteding voor alle kantoorruimte in de provincie Utrecht circa € 1.000 per m² bedraagt.

Ruimtelijke kwaliteit	75%	De ruimtelijke kwaliteit op de kantoorlocatie Driebergen-Zeist is bovengemiddeld. Gebouwen zijn over het algemeen van een redelijke kwaliteit. Kantoorpanden aan de noordzijde zijn relatief verouderd. Driebergen-Zeist beschikt over enkele functies zoals een congrescentrum (Antropia), (stations)winkels en horeca. De bereikbaarheid van Driebergen-Zeist is goed. Via het intercitystation Driebergen-Zeist is de locatie snel bereikbaar. Tevens is de afslag naar de A12 op steenworp afstand. Verkeer wordt echter veelal opgehouden door congestie rondom de spoorwegovergang. Dit zal door de toekomstige herstructurering van het stationsgebied (onder andere door een ondertunneling van het spoor) worden verbeterd.
Verhuis-mutaties	43%	Met een score van 43% scoort Driebergen-Zeist benedengemiddeld op de indicator Verhuismutaties. In de periode 2008 t/m 2011 kent de locatie een uitgaand verhuizingpercentage van circa 21%. In de periode hierna (2011 t/m 2014) is dit percentage gestegen naar zo'n 28%. Het aantal inkomende verhuizingen steeg in de periode 2011 t/m 2014 ten opzichte van de periode 2008 t/m 2011: van 16% naar 22%.

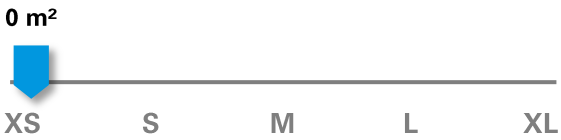
.

3.26 Zeist, Huis ter Heide

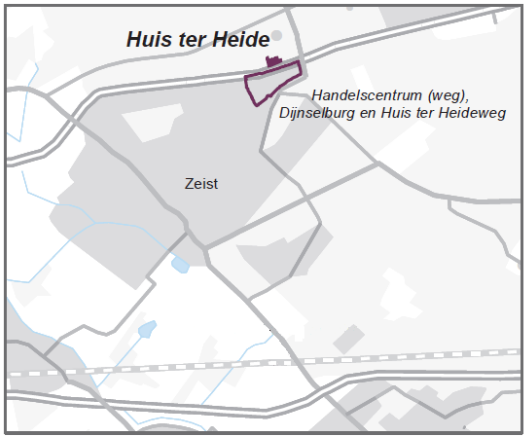
Locatieoverzicht

Type

Bestaande voorraad



Locatie



Locatieprofiel

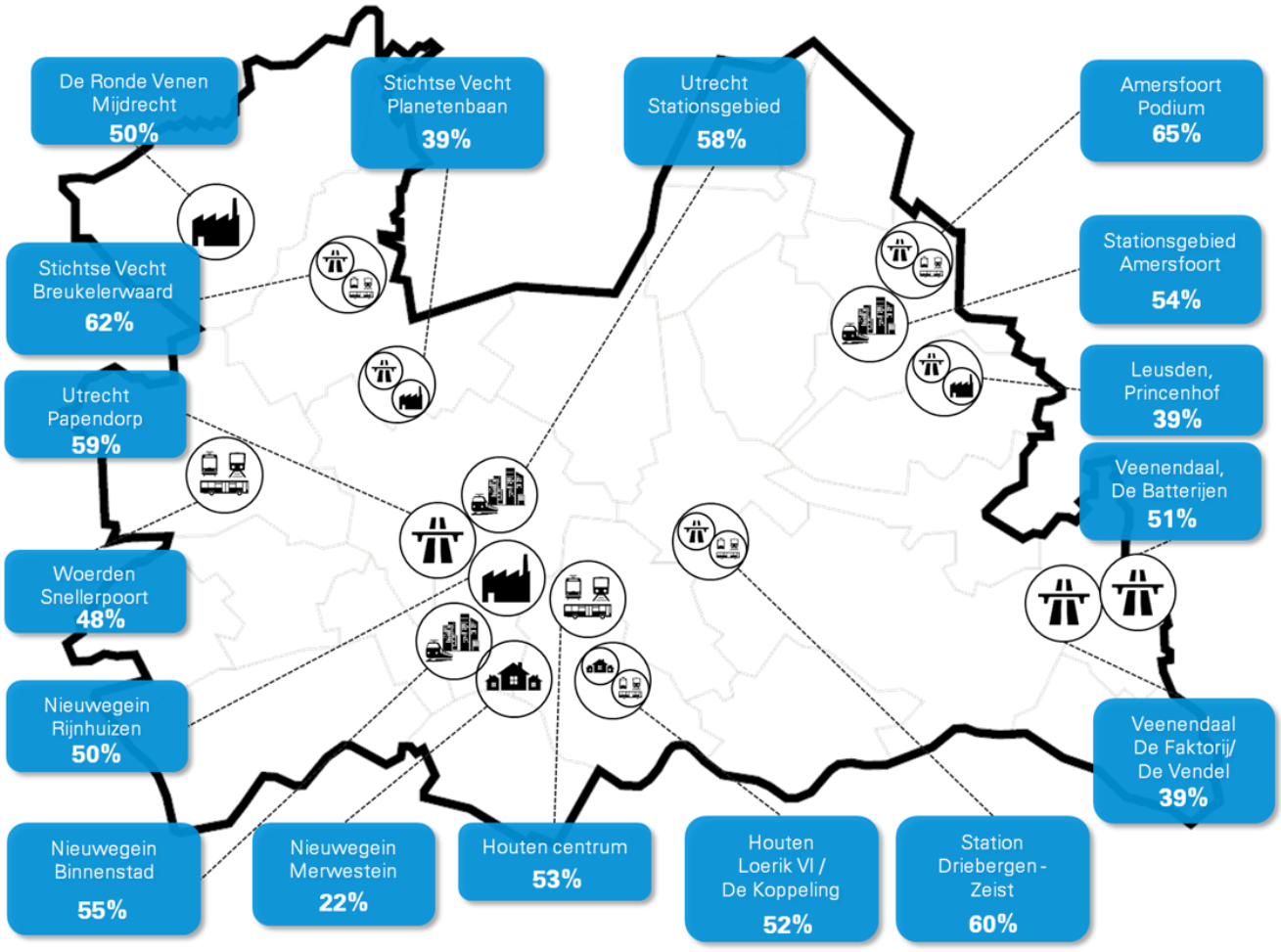
Kenmerk	Toelichting
Ligging	Huis ter Heide ligt ten noorden van Zeist, gelegen aan vliegbasis Soesterberg.
Situatie	In Huis ter Heide is een mix te vinden van woningen en kantoren.
Toekomst	-
Bedrijven	Circa 30 bedrijven

Overzicht van scores per indicator voor kantoorlocaties met plancapaciteit in provincie Utrecht (exclusief locaties zonder bestaande kantorenvoorraad en/of locaties met slechts enkele kantoorgebruikers)

Locatie	Banen & Vestigingen	Marktwaarde & Vastgoed	Geld / Financieel	Ruimtelijke Kwaliteit	Verhuis-mutaties	Totaal
Amersfoort, **Podium**	88%	60%	75%	70%	31%	65%
Amersfoort, **Stationsgebied**	63%	55%	75%	65%	13%	54%
De Ronde Venen, **BT Mijdrecht**	43%	50%	75%	50%	31%	50%
Houten, **Centrum**	38%	60%	42%	40%	88%	53%
Houten, **Loerik VI / De Koppeling**	63%	50%	33%	50%	39%	52%
Leusden, **Princenhof**	31%	25%	33%	25%	81%	39%
Nieuwegein, **Binnenstad**	31%	45%	33%	65%	100%	55%
Nieuwegein, **Merwestein**	13%	30%	17%	50%	0%	22%
Nieuwegein, **Rijnhuizen**	50%	55%	58%	55%	31%	50%
Stichtse Vecht, **Breukelerwaard**	88%	60%	75%	75%	13%	62%
Stichtse Vecht, **Planetenbaan**	13%	25%	33%	60%	63%	39%
Utrecht, **Papendorp**	71%	70%	38%	80%	38%	59%
Utrecht, **Stationsgebied**	25%	65%	58%	80%	63%	58%
Veenendaal, **De Batterijen**	57%	60%	67%	55%	25%	51%
Veenendaal, **Faktorij/De Vendel**	25%	35%	33%	45%	31%	34%
Woerden, **Snellerpoort**	50%	65%	50%	50%	25%	48%
Station **Driebergen-Zeist**	29%	78%	73%	75%	43%	60%

Bron: Stec Groep, 2015

Overzicht van EER scores van kantoorlocaties met plancapaciteit (exclusief locaties zonder bestaande kantorenvoorraad en/of locaties met slechts enkele kantoorgebruikers)



Bron: Stec Groep, 2015

Bijlage

A. BEREKENING BEHOEFTE AAN KANTOORRUIMTE PER LOCATIE IN PROVINCIE UTRECHT T/M 2027

Tabel A: Berekening van behoefte aan kantoorruimte per locatie in provincie Utrecht tot en met 2027

Gemeente	Locatie	Totale vraag gemeente t/m 2027 (m² vvo)	Marktaandeel locatietype binnen gemeente (%)	Totale vraag locatietype t/m 2027 (m² vvo)	Aanbod locatietype (excl. 5% frictie) (m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (m² vvo)	Behoefte t/m 2027 (m² bvo)	Plancapaciteit (m² bvo)	Overaanbod (m² bvo)
Amersfoort	Stationsgebied	271.931	40%	108.772	60.399	48.374	56.910	138.481	81.571
Amersfoort	Podium		35%	95.176	50.931	44.245	52.053	113.620	61.567
Anersfoort	Laak 3					0	0	15.000	15.000
Bunschoten	Haarbrug-Zuid	723	100%	723	263	460	541	63.589	63.048
De Ronde Venen	Marickenland	1.578	65%	1.026	6.661	-5.635	-6.630	15.000	15.000
De Ronde Venen	BT Mijdrecht							223.454	223.454
Houten	Centrum	95.935	5%	4.797	1.269	3.528	4.150	12.452	8.302
Houten	Loerik VI / De Koppeling		40%	38.374	-540	38.914	45.781	73.183	27.402
Houten	Hofstad IV b					0	0	26.238	26.238
Leusden	Buitenplaats	17.485	90%	15.736	19.056	-3.319	-3.905	11.647	11.647
Leusden	De Plantage							8.484	8.484
Leusden	Princenhof							88.798	88.798
Nieuwegein	Binnenstad	93.240	35%	32.634	14.818	17.816	20.960	125.131	104.171
Nieuwegein	Merwestein		45%	41.958	62.842	-20.884	-24.570	7.037	7.037
Nieuwegein	Rijnhuizen							55.391	55.391
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	34.903	30%	10.471	-169	10.640	12.518	11.605	0
Stichtse Vecht	Planetenbaan		50%	17.452	21.056	-3.604	-4.240	33.196	33.196
Utrecht	Stationsgebied	1.015.352	20%	203.070	1.742	201.328	236.857	62.374	0
Utrecht	Leidsche Rijn Centrum		45%	456.908	164.244	175.599	206.587	511.762	305.175
Utrecht	Papendorp					117.066	137.725	367.159	229.434
Utrecht	Strijkviertel-Rijnvliet					0	0	2.202.548	2.202.548
Veenendaal	De Batterijen	33.950	80%	27.160	16.756	6.243	7.344	34.978	27.634
Veenendaal	De Vendel					4.162	4.896	30.764	25.868
Woerden	Snellerpoort	47.129	40%	18.852	16.157	2.695	3.171	72.204	69.033
Zeist / Utrechtse Heuvelrug	Stationsgebied	41.345	40%	16.538	791	15.747	18.526	-	0
Zeist	Huis ter Heide	34.312	15%	5.147	3.933	1.214	1.428	28.816	27.388

Bron: Stec Groep, 2015

Tabel B: 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 Dijnselburg, Handelscentrum, Huis ter Heideweg

Bron: Stec Groep, 2015

B. TOELICHTING INDICATOREN ECONOMISCHE EFFECT RAPPORTAGES

Grootte:
Totale kantoorvoorraad op de locatie in m² bvo, plancapaciteit is hierin niet meegerekend. Hierbij wordt onderstaande indeling gehanteerd.

Maat	Aantal m² bvo
XS	< 20.000
S	20.000 – 50.000
M	50.000 – 100.000
L	100.000 – 250.000
XL	> 250.000

Type:
'Type' geeft inzicht in het locatietype van de kantoorlocatie. Hierbij wordt onderstaande indeling gehanteerd.

Figuur	Typering
	Centrum/Stationsgebied
	Snelweglocatie
	Kantoren op bedrijventerrein
	Kantoren in woonwijk
	OV-knooppuntlocatie

Vestigingen / Arbeidsplaatsen
Het totaal aantal bedrijfsvestigingen en het totaal aantal werkzame personen op de kantoorlocatie.

Sectoren (werkgelegenheid)
Toont de werkgelegenheidssectoren die het grootste aandeel hebben binnen de kantoorlocatie. Het percentage toont het aandeel van de sector binnen de totale werkgelegenheid op de kantoorlocatie. We maken hierbij onderscheid in veertien sectoren:

Sectoren	
Landbouw	Informatie/Communicatie
Delfstoffenwinning	Financiële instellingen
Industrie	Zakelijke dienstverlening
Bouw	Openbaar bestuur
Handel en reparatie	Onderwijs
Vervoer en Opslag	Gezondheidszorg
Horeca	Overige dienstverlening

Locatie
Voor de locatie afbakening is gebruik gemaakt van de webkaart op de website van de provincie Utrecht (URL: http://webkaart.provincie-utrecht.nl). Op de kaartjes zijn meerdere kantoorlocaties te zien: de

betreffende locatie is gemarkeerd. De overige locaties op de kaartjes zijn locaties die beschikken over aanbod van kantoorruimte binnen een vergelijkbaar locatietype.

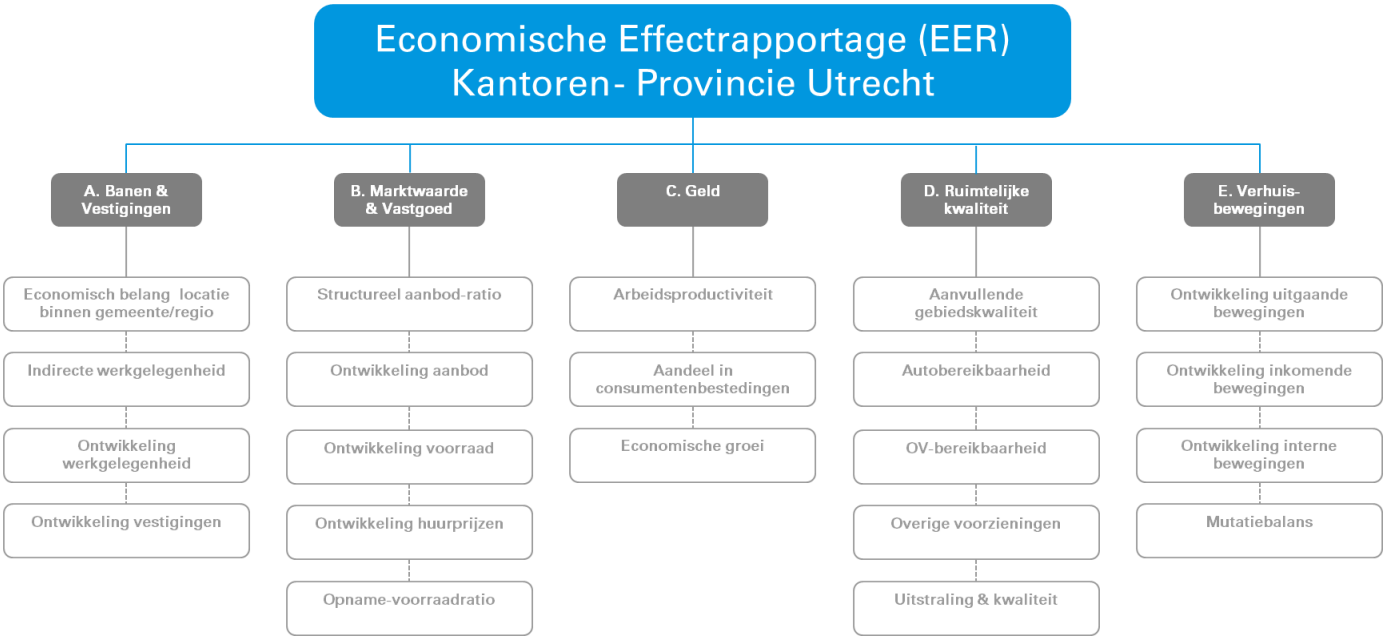
Score

Het 'spinnenweb-model' geeft een snel overzicht van de scores die volgen uit de economische effectrapportage.

Indicatoren

Een kantoorlocatie wordt voor de economische effectrapportage (EER) beoordeeld op vijf hoofdindicatoren:

- Banen & Vestigingen
- Marktwaarde & Vastgoed
- Geld (financieel)
- Ruimtelijke kwaliteit
- Verhuisbewegingen (verhuismutaties)



Het EER model is opgebouwd uit een vijftal hoofdindicatoren (A t/m E) die bestaan uit meerdere subindicatoren (zie figuur hierboven), die elk een eigen score (variërend van 0 tot 4 punten) kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. Per hoofdindicator kan een maximaal aantal punten worden behaald door een locatie:

- Een score van 100% op een hoofdindicator betekent dat op alle subindicatoren maximaal (alle punten) is gescoord (een locatie scoort bovengemiddeld op een hoofdindicator bij een score hoger dan 50%).
- Een score van 50% is gemiddeld (helft van alle punten).
- Een score van onder de 50% (minder dan de helft van de punten) is ondergemiddeld.
- De totaalscore (in %) van een locatie is het ongewogen gemiddelde van de score op de vijf hoofdindicatoren.

In dit rapport wordt bij de toelichting op de EER-scores niet altijd iedere subindicator toegelicht. Dit betekent echter niet dat deze subindicator niet meegenomen is in de beoordeling van de locatie: bij de toelichting worden voornamelijk de opvallende gegevens per hoofdindicator genoemd.

Indicator A: Banen & Vestigingen

Deelindicator	Betekenis	Waarde	Bron
Economisch belang locatie binnen gemeente/regio	Gekeken wordt naar de totale omvang van de locatie, de werkgelegenheid op de locatie, en het aantal arbeidsplaatsen per m² vvo ten opzichte van de gemeente en de regio.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als de locatie in verhouding een belangrijk aandeel binnen de gemeente en de provincie vertegenwoordigd. Is bijvoorbeeld het aandeel in de werkgelegenheid per m² vvo hoog in vergelijking met andere locaties in de gemeente en in de provincie, dan scoort de locatie bovengemiddeld op deze indicator. • Benedengemiddeld: bij een aandeel van lager dan 90% • Gemiddeld: bij een aandeel van 90% tot 110% • Bovengemiddeld: bij een aandeel van hoger dan 110%	Bak-database; Provinciaal Arbeidsplaatsen Register
Indirecte werkgelegenheid	De mate waarin de kantoorlocatie voorziet in indirecte werkgelegenheid. De indirecte werkgelegenheid is afhankelijk per werkgelegenheidssector.	Een locatie scoort bovengemiddeld wanneer de locatie zorgt voor een relatief hoge indirecte werkgelegenheid. De werkgelegenheidssectoren onderwijs en openbaar bestuur leveren bijvoorbeeld minder werkgelegenheid op dan de sectoren bouw, transport en gezondheidszorg. De score wordt bepaald op basis van de gemiddelde multiplier van de locatie ten opzichte van de gemiddelde multiplier van alle Utrechtse kantoorlocaties • Benedengemiddeld: een aandeel van 95% of minder • Gemiddeld: een aandeel groter dan 95% tot 105% • Bovengemiddeld: een aandeel van 105% of meer	Provinciaal Arbeidsplaatsen Register; Economische groeicijfers per sector van CBS StatLine; Rabobank Cijfers en Trends
Ontwikkeling werkgelegenheid	De ontwikkeling van de werkgelegenheid tussen 2005 en 2014 en de ontwikkeling in vergelijking met andere kantoorlocaties binnen de gemeente en binnen de provincie.	Een locatie scoort bovengemiddeld als de werkgelegenheid is gestegen ten opzichte van 2005. Een even zo belangrijke indicator is de verhouding tussen de toe of afname van de locatie ten opzichte van andere locaties in de gemeente en in de provincie. • Benedengemiddeld: een daling van de werkgelegenheid op de locatie, en ten opzichte van de gemeente en provincie, van ten minste 10% van de werkgelegenheid • Gemiddeld: een ontwikkeling van de werkgelegenheid op de locatie en ten opzichte van de gemeente en provincie van -10% tot 10% • Bovengemiddeld: een stijging van de werkgelegenheid op de locatie, en ten opzichte van de gemeente en provincie, van ten minste 10% van de werkgelegenheid	Provinciaal Arbeidsplaatsen Register
Ontwikkeling vestigingen	De ontwikkeling van het aantal vestigingen op de locatie tussen 2005 en 2014 en de ontwikkeling in vergelijking met andere kantoorlocaties binnen de gemeente en binnen de provincie.	Een locatie scoort bovengemiddeld als het aantal vestigingen is gestegen ten opzichte van 2005. Een even zo belangrijke indicator is de verhouding tussen de toe of afname van de locatie ten opzichte van andere locaties in de gemeente en in de provincie. • Benedengemiddeld: een daling van de het aantal vestigingen op de locatie, en ten opzichte van de gemeente en provincie, van ten minste 5% van het totaal aantal vestigingen • Gemiddeld: een ontwikkeling van het aantal vestigingen op de locatie en ten opzichte van de gemeente en provincie van -5% tot 5% • Bovengemiddeld: een stijging van het aantal vestigingen op de locatie, en ten opzichte van de gemeente en provincie, van ten minste 5% van het aantal vestigingen	Bak-database

Indicator B: Marktwaarde & Vastgoed

Deelindicator	Betekenis	Waarde	Bron
Structureel aanbodratio	Gekeken wordt naar het aandeel structureel aanbod (3 jaar) in verhouding tot het totale aanbod (structurele leegstand). Gekeken wordt naar het structurele aandeel ten opzichte van het structurele aandeel in de gemeente en binnen de provincie.	• Benedengemiddeld: bij een aandeel van meer dan 10% • Gemiddeld: bij een aandeel van -10% tot 10% • Bovengemiddeld: bij een aandeel van minder dan -10%	Bak-database
Ontwikkeling aanbod	De ontwikkeling van de aanbod-voorraadratio en de ontwikkeling hiervan ten opzichte van de gemeente en de provincie.	Een locatie scoort bovengemiddeld wanneer de aanbod-voorraadratio op de locatie laag ligt en ook gedaald is ten opzichte van 2005. Ook moet de ratio lager liggen dan de aanbod-voorraadratio binnen de gemeente en binnen de provincie. • Benedengemiddeld: een ontwikkeling van de aanbod-voorraadratio ten opzichte van de gemeente en de provincie van ten minste +10% • Gemiddeld: een ontwikkeling van de aanbod-voorraadratio ten opzichte van de gemeente en de provincie van +10% tot -10% • Bovengemiddeld: een ontwikkeling van de aanbod-voorraadratio ten opzichte van de gemeente en de provincie van maximaal -10%	Bak-database
Ontwikkeling voorraad	De relatieve ontwikkeling van de voorraad op de locatie tussen 2005 en 2014 ten opzichte van de gemeente en de provincie.	Een locatie scoort bovengemiddeld als de voorraad relatief gestegen is ten opzichte van 2005 en ten opzichte van de gemeente en provincie • Benedengemiddeld: een daling van de voorraad op de locatie ten opzichte van de ontwikkeling van de voorraad binnen de gemeente en provincie, van ten minste 10% van de totale voorraad • Gemiddeld: een ontwikkeling van de voorraad op de locatie ten opzichte van de ontwikkeling van de voorraad binnen de gemeente en provincie van -10% tot 10% • Bovengemiddeld: een relatieve stijging van de voorraad op de locatie, ten opzichte van de gemeente en provincie, van ten minste +10%	Bak-database
Ontwikkeling huurprijzen	De ontwikkeling van de huurprijzen op de locatie en verhouding tot de ontwikkeling van de huurprijzen binnen de gemeente en de provincie. Een vergelijking tussen de periode 2005 t/m 2009 en de periode 2010 t/m 2014.	Een locatie scoort bovengemiddeld als de huurprijzen op de locatie in de afgelopen jaren sterker gestegen is (of minder sterk gedaald) dan op overige kantoorlocaties binnen de gemeente en binnen de provincie. • Benedengemiddeld: een daling van de huurprijzen ten opzichte van de ontwikkeling binnen de gemeente en provincie van ten minste 10% • Gemiddeld: een ontwikkeling van de huurprijzen op de locatie ten opzichte van de gemeente en provincie van -10% tot 10% • Bovengemiddeld: een stijging van de huurprijzen ten opzichte van de ontwikkeling binnen de gemeente en provincie van ten minste 10%.	Bak-database; PropertyNL; Funda in business

Opname voorraad ratio	De ontwikkeling van de gemiddelde jaarlijkse opname ten opzichte van de totale voorraad op de locatie. De ontwikkeling wordt vergeleken met de opname voorraad ratio ontwikkeling binnen de gemeente en de provincie.	Een locatie scoort bovengemiddeld als de opname voorraad ratio tussen 2010 en 2014 gemiddeld hoger ligt dan in de periode 2005 t/m 2009 en ten opzichte van de gemeente en provincie. • Benedengemiddeld: een daling van de ratio ten opzichte van de ontwikkeling binnen de gemeente en provincie van ten minste 3,5% • Gemiddeld: een ontwikkeling van de ratio op de locatie ten opzichte van de gemeente en provincie van -3,5% tot 3,5% • Bovengemiddeld: een stijging van de ratio ten opzichte van de ontwikkeling binnen de gemeente en provincie van ten minste 3,5%.	Bak-database

Indicator C: Geld / Financieel

Deelindicator	Betekenis	Waarde	Bron
Arbeidsproduc-tiviteit	De arbeidsproductiviteit wordt berekend op basis van een vaste benchmark per sector, vermenigvuldigd met het aantal werkzame personen in deze sector. De arbeidsproductiviteit wordt vergeleken met de gemiddelde arbeidsproductiviteit van de gemeente en de provincie.	• Benedengemiddeld: bij een gemiddelde arbeidsproductiviteit ten opzichte van de provincie van maximaal 90% • Gemiddeld: bij een gemiddelde arbeidsproductiviteit ten opzichte van de provincie tussen de 90% en de 110%. • Bovengemiddeld: bij een gemiddelde arbeidsproductiviteit ten opzichte van de provincie van minimaal 110%.	Provinciaal Arbeidsplaatsen Register; Economische groeicijfers per sector van CBS StatLine; Rabobank Cijfers en Trends
Aandeel in consumenten-bestedingen	Het totale geld dat verdiend wordt door werknemers op de kantoorlocatie, dat vervolgens weer binnen eigen gemeentegrenzen wordt besteed.	Het aandeel consumentenbestedingen van de locatie ten opzichte van het gemiddelde van de provincie. • Benedengemiddeld: een consumentenbesteding in verhouding tot de provincie van maximaal 85% • Gemiddeld: een consumentenbesteding in verhouding tot de provincie van 85% tot 105% • Bovengemiddeld: een consumentenbesteding in verhouding tot de provincie van minimaal 105%	Provinciaal Arbeidsplaatsen Register; Economische groeicijfers per sector van CBS StatLine; Rabobank Cijfers en Trends
Economische groei	De gemiddelde economische groei op de kantoorlocatie op basis van cijfers van sectorprognoses door PBL, CBS, Rabobank en ING.	• Benedengemiddeld: een verwachte gemiddelde groei van minder dan 1,55% • Gemiddeld: een verwachte gemiddelde groei van 1,55% tot 1,95% • Bovengemiddeld: een verwachte gemiddelde groei van ten minste 1,95%	Provinciaal Arbeidsplaatsen Register; CBS StatLine; Rabobank; PBL; ING

Indicator D: Ruimtelijke Kwaliteit

Deelindicator	Betekenis	Waarde	Bron
Aanvullende gebiedskwaliteit	Gekeken wordt naar de extra voorzieningen op de locatie zoals horeca, kinderdagverblijf en hoger onderwijs	Het aantal aanwezige voorzieningen en de diversiteit van deze voorzieningen bepalen of een locatie benedengemiddeld, gemiddeld of bovengemiddeld scoort.	Locatieschouw; Bak-bestand
Autobereikbaarheid	Deze indicator wordt bepaald door de afstand tot de dichtstbijzijnde snelweg, parkeergelegenheid en bijvoorbeeld de mate van filevorming rond de locatie.	Een locatie scoort bovengemiddeld als deze binnen enkele minuten bereikbaar is vanaf de snelweg, als er voldoende parkeergelegenheid is en als er zo min mogelijk filevorming rond de locatie is. Voldoet een locatie niet of nauwelijks aan deze eisen dan scoort de locatie benedengemiddeld.	Locatieschouw; Google Maps

OV-bereikbaarheid	De mate van bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer	• Bovengemiddeld: een intercitystation in de directe nabijheid en een metro-, bus- en/of tramhalte in de nabijheid • Gemiddeld: een voorstation in de directe nabijheid en een bushalte • Benedengemiddeld: geen treinstation in de directe nabijheid en geen busstation	Locatieschouw; Google Maps; NS-reisplanner
Overige voorzieningen	Overige voorzieningen zijn voorzieningen als parkmanagement, een BIZ en bijvoorbeeld de aanwezigheid van glasvezel op de kantoorlocatie.	De mate van de aanwezigheid van deze voorzieningen bepaalt of een locatie bovengemiddeld, gemiddeld of benedengemiddeld scoort.	Bestemmings-plannen; Beeldkwaliteit-plannen
Uitstraling en kwaliteit	De score wordt bepaald aan de hand van een aantal criteria zoals: Is de locatie een zichtlocatie? Kwaliteit van het groen Kwaliteit van verlichting De uitstraling van het vastgoed	Per onderdeel kan de locatie een punt scoren, in totaal zijn er 12 punten te verdelen bij deze sub-indicator. • Benedengemiddeld: 0-4 punten • Gemiddeld: 5-8 punten • Bovengemiddeld 9-12 punten	Locatieschouw

Indicator E: Verhuisbewegingen

Deelindicator	Betekenis	Waarde	Bron
Ontwikkeling uitgaande bewegingen	Het aantal uitgaande verhuizingen ten opzichte van het aantal vestigingen wordt berekend voor de periode 2005 t/m 2009 en de periode 2009 t/m 2014. Deze ontwikkeling wordt afgezet tegen de ontwikkeling van uitgaande verhuizingen binnen de gemeente en de provincie voor dezelfde perioden.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als het aantal uitgaande verhuizingen op de locatie in verhouding sterker zijn gedaald (of minder sterk gestegen) dan in de gemeente en de provincie. • Benedengemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van meer dan 5% • Gemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van tussen de 5% en -5% • Bovengemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van minder dan -5%	Bak-database; Provinciaal Arbeidsplaatsen Register
Ontwikkeling inkomende bewegingen	Het aantal inkomende verhuizingen ten opzichte van het aantal vestigingen wordt berekend voor de periode 2005 t/m 2009 en de periode 2009 t/m 2014. Deze ontwikkeling wordt afgezet tegen de ontwikkeling van inkomende verhuizingen binnen de gemeente en de provincie voor dezelfde perioden.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als het aantal inkomende verhuizingen op de locatie in verhouding sterker zijn gestegen (of minder sterk gedaald) dan in de gemeente en de provincie: • Benedengemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van minder dan 5% • Gemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van tussen de 5% en -5% • Bovengemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van meer dan -5%	Bak-database; Provinciaal Arbeidsplaatsen Register

Ontwikkeling interne bewegingen	Het aantal interne verhuisbewegingen t.o.v. het aantal uitgaande verhuisbewegingen wordt berekend voor de periode 2005 t/m 2009 en de periode 2009 t/m 2014. Deze ontwikkeling wordt afgezet tegen de ontwikkeling van interne verhuisbewegingen binnen de gemeente en de provincie voor dezelfde perioden.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als het aantal inkomende verhuizingen op de locatie in verhouding sterker zijn gestegen (of minder sterk gedaald) dan in de gemeente en de provincie: • Benedengemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van minder dan -20% • Gemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van tussen de -20% en 20% • Bovengemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van meer dan 20%	Bak-database; Provinciaal Arbeidsplaatsen Register
Mutatiebalans	De ontwikkeling in de mutatie: inkomende verhuizingen minus uitgaande verhuizingen t.o.v. het totaal aantal vestigingen wordt berekend voor de periode 2005 t/m 2009 en de periode 2009 t/m 2014. Deze ontwikkeling wordt afgezet tegen de mutatiebalans binnen de gemeente en de provincie voor dezelfde perioden.	Een locatie scoort op deze sub-indicator bovengemiddeld als de mutatiebalans op de locatie in verhouding sterker is gestegen (of minder sterk gedaald) dan in de gemeente en de provincie: • Benedengemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van minder dan -10% • Gemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van tussen de -10% en 10% • Bovengemiddeld: bij een ontwikkeling ten opzichte van gemeente en provincie van meer dan 10%	Bak-database; Provinciaal Arbeidsplaatsen Register

C. DEFINITIES VAN KERNBEGRIPPEN ZOALS DEZE IN DIT RAPPORT GEHANTEERD WORDEN.

Aanbod: Aanbod betreft gebouwen kantoorruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding of planvoorraad worden niet meegeteld

Behoefte: totale vraag (uitbreidingsvraag en vervanging) naar toe te voegen kantoorruimte gecorrigeerd met het bestaande aanbod aan kantoorruimte exclusief een gewenste frictieleegstand van 5%. Dit geeft een indicatie van de behoefte aan nieuwe kantoorruimte.

BVO: het betreft alle tot het gebouw behorende binnenruimten, waarbij de oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Frictie leegstand: leegstand die wenselijk is om een voorraadmarkt als de kantorenmarkt goed te laten functioneren. De gangbare frictieleegstand is vastgelegd op 5%.

Kantoor: een ruimtelijk zelfstandige eenheid die geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Deze definitie heeft geen betrekking op kantoren die ten dienste staan van een andere functie.

Kantoorquotiënt: het aantal m^2 vvo kantoorruimte per werkzame persoon.

Leegstand: leegstand betreft aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die niet (meer) in gebruik is. Leegstand wordt uitgedrukt in percentages van de kantorenvoorraad.

Onttrekkingen: afname van de kantorenvoorraad door sloop of transformatie van bestaande kantoorruimte (inclusief wijziging van de plantitel naar ander type functie).

Opname: onder opname wordt de kantoorruimte verstaan die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties, verlenging van bestaande huurcontracten en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (de zogenoemde eigen bouw). Transacties worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is.

Plancapaciteit: in vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgelegde directe en indirecte bouwtitels die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren op nog niet bebouwde percelen mogelijk maken volgens de maximale planologische invulling, uitgedrukt in vierkante meter bruto vloeroppervlak

(Totale) vraag: het totaal van uitbreidingsvraag en vervanging (zie hieronder).

Uitbreidingsvraag: de vraag naar kantoorruimte als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige huisvesting; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Uitbreidingsvraag kan ook negatief zijn.

Vervanging: de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet.

Voorraad: Onder voorraad wordt het totaal verstaan van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte. De gegevens over de kantorenvoorraad zijn afkomstig van Bak en per 2014. Onder (kantoren)voorraad in gebruik wordt verstaan alle kantoren waar een gebruiker gehuisvest is.

VVO: Verhuurbaar vloeroppervlak. Dit is het bruto vloeroppervlak minus het constructieoppervlak, de verticale verkeersruimten en de installatieruimten. Als vuistregel geldt dat van het bruto vloeroppervlak ongeveer 85% verhuurbaar is.

D. LITERATUURLIJST

Bak, R.L., Kantorendatabase provincie Utrecht, 2014;

Grontmij, Inventarisatie plancapaciteit kantoren in de provincie Utrecht (2014);

NVM Business, Kantoren in Cijfers 2014 (R.L. Bak, 2015);

PropertyNL, Transactiedatabase (2015);

Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR), provincie Utrecht, 2014;

Stec Groep, Utrechtse Provinciale Kantorenmarkt in Balans: Naar een kantorenstrategie. Voor: Provincie Utrecht, 2012;

Stec Groep, Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte. Voor: provincie Utrecht, 2015;

Vastgoedjournaal VJ Data, Transactiedatabase (2015);

E. OVERZICHT VAN EXPERTS EN DEELNEMERS AAN PANELBIJEENKOMSTEN

Experts

Mevrouw Monique Roso, Economic Board Utrecht
De heer Arjan Bregman, Instituut voor Bouwrecht, Amsterdam School of Real Estate, Bregman Advisering
De heer Edwin Buitelaar, Planbureau voor de Leefomgeving, Amsterdam School of Real Estate
De heer Erwin van der Krabben, Radboud Universiteit Nijmegen

Deelnemers panelbijeenkomsten

De heer Floris Hack, Bouwinvest
Mevrouw Joanne Roozenburg-Hagendijk, CBRE
De heer Frank van der Sluijs, DTZ Zadelhoff
De heer Jan Verhaegh, DTZ Zadelhoff
De heer Rik Hoogzaad, gemeente Amersfoort
De heer Jeroen Zwart, gemeente Houten
Mevrouw Caroline Udo, gemeente Leusden
De heer Eckhardt Regeer, gemeente Nieuwegein
De heer Tom Verkammen, gemeente Stichtse Vecht
De heer Klaas Beerda, gemeente Utrecht
Mevrouw Gerda van der Pol, gemeente Veenendaal
De heer Jan Zwaneveld, gemeente Woerden
Mevrouw Barbera Brand, ING Real Estate Finance
De heer Sieuwerd Ermerins, IVBN
Mevrouw Margriet Schepman, NEPROM
De heer Frank van Dongen, Planbureau voor de Leefomgeving
De heer Adriaan Moons, regio Amersfoort
Mevrouw Ria Driessen, regio U10

De heer Jeroen Blom, Provincie Utrecht
Mevrouw Mariken Fellinger, Provincie Utrecht