UITDIEPING ECONOMISCH BEELD U10: RUIMTELIJKE VERTALING WERKLOCATIES

Wat zijn de belangrijkste ruimtelijk- economische ontwikkelingen in de Regio U10 als het gaat om werklocaties?

Panorama Domtoren (Hans Wilschut, Centraal Museum Utrecht)

Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV

Gerlof Rienstra

27 september 2018

Inhoud

Inleiding 3

Algemeen beeld werklocaties regio U10 4

Stoplichten: waar lopen bedrijventerreinen en kantoorlocaties nu al vol? 5

Een grote diversiteit, ruimtebehoefte en werkgelegenheid op informele werklocaties 7

Recente bedrijven- en locatiedynamiek: positief saldo bij aantal vestigingen, negatief saldo bij werkgelegenheid door opheffing grote vestigingen 8

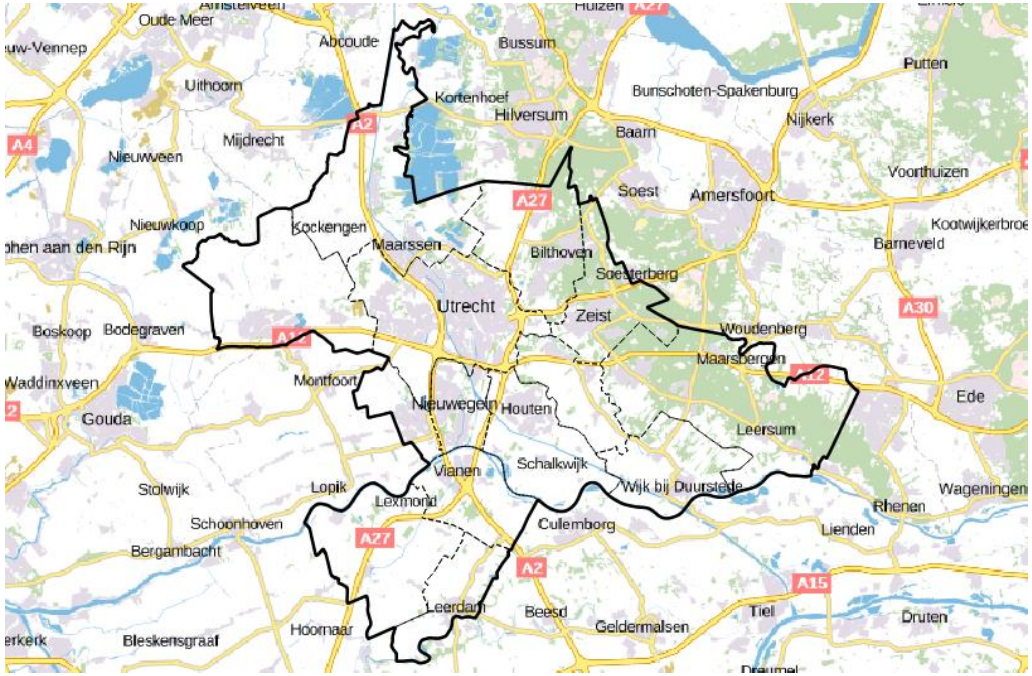
Additionele ruimtebehoefte aan bedrijventerrein vooral buiten Utrecht en Nieuwegein, aanbod kantoorruimte vooral in deze gemeenten beschikbaar 9

Conclusies en beleidsaanbevelingen: oproep tot regionale afstemming en programmering van de werklocaties 11

Inleiding

Uitgangspunt voor dit onderzoek wordt gevormd door een dreigend tekort aan bedrijventerreinen in de regio U10 in combinatie met onvoldoende beschikbare ruimte op de lange(re) termijn. Dit leidt mogelijk tot een verdichtingsstrategie, niet alleen voor wonen maar ook voor werken.
Om de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling in de toekomst op een passende wijze te kunnen faciliteren, is inzicht nodig in het huidige onderscheid tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen op regioniveau m.b.v. een zogenoemde 'stoplichtsheet', alsmede een drietal subvragen op gemeentelijk niveau:

1. in welke gemeente gaat de vraag naar werklocaties het aanbod inhalen of haalt het nu al in;
2. lopen de terreinen vol met de gewenste werkgelegenheid;
3. waar is nog wel ruimte in de regio voor vestiging van bedrijven, met een onderscheid tussen formele (bedrijventerreinen) en informele werklocaties?



Overzichtskaart Regio U10 met gemeenten

Algemeen beeld werklocaties regio U10

Het algemene beeld dat uit de uitgevoerde analyses en de toetsingsrondes bij de AO-contactpersonen van de gemeenten opdoemt is een dynamische economische regio met veel oprichtingen, opheffingen en verplaatsingen van bedrijfsvestigingen. De vraag naar werklocaties, formeel (bedrijventerreinen en kantoorlocaties) en informeel (overige, landelijk en provinciaal niet als formele werklocaties aangewezen adressen en complexen) is dan ook groot[1]. In toenemende mate vindt groei van economische activiteiten en daarmee gepaard gaande werkgelegenheid plaats op die informele werklocaties, verspreid over steden en dorpen. Toch blijft er voor de grootschaliger activiteiten en de economische activiteiten met een hogere milieubelasting, zoals industrie, grote bouwbedrijven en logistiek/distributiebedrijven behoefte aan vestiging op een formele werklocatie.
Daarbij bestaat een belangrijk verschil binnen de formele werklocaties. *Bedrijventerreinen* lopen in de huidige hoogconjunctuur snel vol, de uitgeefbare oppervlakte neemt snel af en er is minder plancapaciteit in voorbereiding. Er is dus sprake van krapte en zelfs van schaarste. Een aantal gemeenten heeft aangegeven geen plannen meer te hebben voor nieuwe of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Dat betekent dat bedrijven vooral onderling op bestaande bedrijventerreinen terrein en bedrijfsgebouwen moeten gaan verhuren of verkopen. Het huidig aanbod uitgeefbaar bedrijventerrein is vooral geconcentreerd in en rond de stad Utrecht, langs de belangrijkste transportassen.

Op de *kantoorlocaties* is er in principe nog voldoende aanbod verhuurbare kantoorruimte of plancapaciteit voor de huidige én geprognotiseerde vraag beschikbaar. Door de provincie Utrecht is de laatste jaren een restrictief kantoren beleid gevoerd, wat nieuw planaanbod verbiedt of nog in bestemmingsplan aanwezige plancapaciteit beperkt. Dit beleid is versterkt door de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen tot woningen, waardoor de overcapaciteit in een aantal gemeenten snel verdwijnt. Daarnaast trekt de markt de afgelopen jaren weer aan, waarbij vooral belangstelling bestaat voor ruimte op kantoorlocaties in de binnensteden en nabij de OV-knooppunten. Dit komt niet altijd overeen met de locatie en leegstand van het huidige aanbod, vandaar de transformatie.

Aantal en omvang van vestigingen op *informele werklocaties* is de afgelopen jaren snel gegroeid in bijna alle economische sectoren, maar vooral in de kennisintensieve zakelijke diensten (advies & onderzoek) en de ICT. Daarmee wordt de flexibilisering van bedrijfsprocessen en de arbeidsmarkt ook zichtbaar in het ruimtelijk vestigingsgedrag van nieuwe bedrijven. Een aantal van deze informele werklocaties bevindt zich op en rond de grote zorg- en onderwijscomplexen in de regio, maar vooral in woonwijken is de bedrijven- en locatiedynamiek hoog, zowel qua oprichtingen als opheffingen. Hier vinden dus combinaties plaats van bedrijven en kantoren met vooral wonen als gebruiksfunctie van panden. Soms vindt clustering plaats in zogenoemde interactiemilieus en ontmoetingsplekken, zoals bedrijfsverzamelgebouwen, horeca en office centers.

---

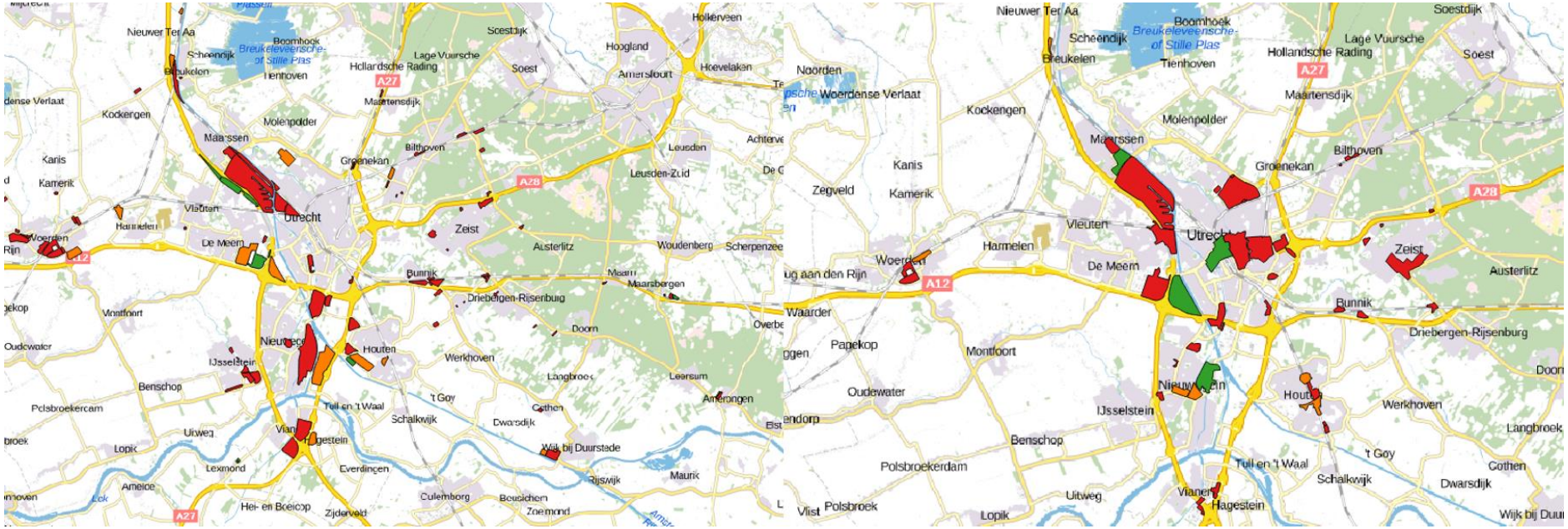
[1] Voor dit onderzoek is in eerste instantie gebruik gemaakt van het Landelijke informatie Bedrijventerreinen 2017 (IBIS) en de GIS-bestanden van de provincie Utrecht met dezelfde werklocaties bedrijven als in het landelijke overzicht bedrijventerreinen en met de door de provincie Utrecht aangewezen kantoorlocaties (oktober 2017). Het aanbod in de vorm van uitgeefbaar terrein, plancapaciteit en aangeboden kantoorruimte (bron: Cushman&Wakefield, Vastgoedmonitor Utrecht 2018; jaarcijfers 2017) is vervolgens getoetst in twee rondes bij de AO-leden Economie van de U10-gemeenten en daarmee geactualiseerd tot stand augustus/september 2018. De uitgebreide informatie over vraag en aanbod is opgenomen in factsheets per gemeente die ter informatie zijn aangeboden.

Stoplichten: waar lopen bedrijventerreinen en kantoorlocaties nu al vol?

Beperkte nieuwe ruimte op bedrijventerreinen en nog voldoende aanbod kantoorruimte op kantoorlocaties

Het huidig aanbod uitgeefbaar bedrijventerrein is binnen de regio U10 vooral geconcentreerd in en rond de stad Utrecht, langs de A2 en de A27 (Figuur 1). Het grootste aanbod bedrijventerrein vinden we in de gemeente Utrecht met Strijkviertel (plan in voorbereiding, 22 ha) en De Wetering-Zuid (11,8 ha). Daarna volgt Het Klooster in Nieuwegein. Hier is in 2018 nog 10,5 ha uitgeefbaar, terwijl in 2017 nog 11,2 ha is uitgegeven. Dat geldt in nog sterkere mate voor het aanbod op kantoorlocaties, waar stad Utrecht en Nieuwegein het kaartbeeld domineren (Figuur 2). Het gaat om grote kantoorlocaties zoals A2 Utrecht, Utrecht Stationskwartier en Nieuwegein Binnenstad/Rijnhuizen, waar nog voldoende aanbod verhuurbare kantoorruimte of plancapaciteit aanwezig is.

Figuur 1 Stoplichtkaarten huidige bedrijventerreinen (l) en kantoorlocaties (r) in Regio U10
Rood = vol; Oranje = bijna vol (>80%); Groen = uitgeefbaar oppervlak bedrijventerrein (l) en aanbod (nieuwe) kantoorruimte (r)

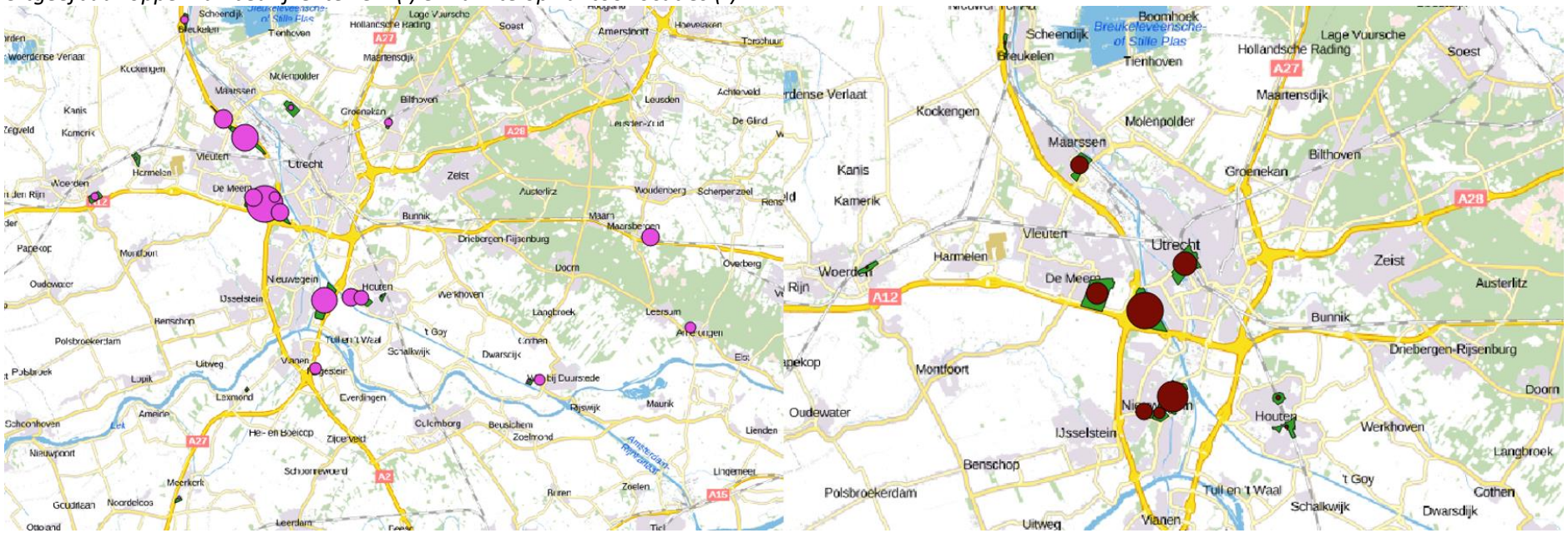


Bron: Rienstra/QGIS met werklocaties bedrijven en kantoren (provincie Utrecht, 2017; gemeenten, 2018)

Concentratie aanbod langs grote transportassen (A2/A27) en OV-knooppunten (Utrecht Stationskwartier, Nieuwegein Binnenstad)

Figuur 2 Aanbod op bedrijventerreinen en kantoorlocaties in regio U10

Uitgeefbaar oppervlak bedrijventerrein (l) en ruimte op kantoorlocaties (r)

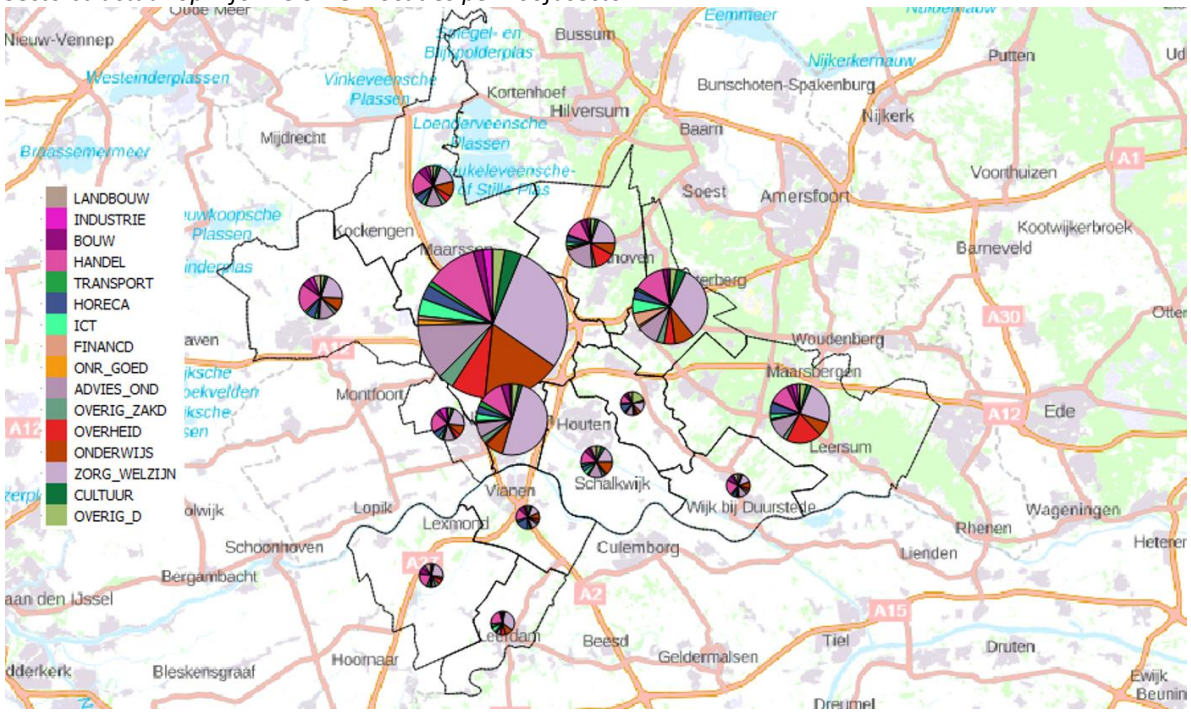


Bron: Rienstra/QGIS met werklocaties bedrijven en kantoren (provincie Utrecht, 2017; gemeenten 2018)

Een grote diversiteit, ruimtebehoefte en werkgelegenheid op informele werklocaties

Net als bij de bedrijventerreinen en kantoorlocaties is ook op de informele werklocaties sprake van een grote diversiteit van sectoren. Informele werklocaties zijn vooral aanwezig in woonwijken, en daarnaast op of rond zorg- en onderwijscomplexen. De werkgelegenheid bij zorg, onderwijs en overheid (grote solitaire vestigingen) domineert in omvang, de meeste vestigingen bevatten echter kleinschalige zakelijke dienstverlening zoals advies & onderzoek en ICT (ca. 1/3) die bij uitstek combineren met de woonfunctie en daarom vooral in woonwijken terug te vinden zijn. De combinatie gebruiksfunctie kantoor of bedrijf met de woonfunctie is daarom dominant op informele werklocaties. Er is daardoor op deze informele werklocaties niet precies vast te stellen hoeveel ruimte exact voor de economische functie wordt benut. Gemiddeld gaat het in de regio U10 om 83 m² per werkzame persoon (incl. overige gebruiksfuncties, vooral wonen). Ca. 10 à 15 m² per werkzame persoon mag daarvan zeker wel aan de werkfunctie worden toegerekend. Het gaat in totaal om een groot vloeroppervlak dat het areaal bedrijventerrein en kantoren vele malen overstijgt.

Figuur 3 Samenstelling werkgelegenheid op informele werklocaties: grote diversiteit aan bedrijven en instellingen per gemeente
Sectorstructuur op informele werklocaties per hoofdsector



Bron: Rienstra/QGIS met PAR 2018 (vs. 2, voorlopige gegevens)

Recente bedrijven- en locatiedynamiek: positief saldo bij aantal vestigingen, negatief saldo bij werkgelegenheid door opheffing grote vestigingen

Als we met voorlopige gegevens 2018 de bedrijven- en locatiedynamiek 2016-2018 in beeld brengen, zien we dat het aantal vestigingen op bedrijventerreinen de laatste twee jaar is toegenomen (saldo oprichtingen – opheffingen +853). Dat heeft per saldo niet tot meer werkgelegenheid geleid, aangezien de toename van het aantal werkzame personen in kleine vestigingen wordt overtroffen door het werkgelegenheidsverlies bij een beperkt aantal grote bedrijfsvestigingen. Deze vestigingen zijn opgeheven of verplaatst naar locaties buiten de regio U10. De meeste mutaties doen zich voor in groot- en detailhandel, specialistische zakelijke diensten (advies & onderzoek) en ICT (informatie en communicatie). Het grootste werkgelegenheidsverlies wordt geregistreerd in de schoonmaaksector en de beveiliging (overige zakelijke diensten), alsmede bij vervoer en opslag door de sluiting van een groot postsorteercentrum.

Tabel 1 Bedrijvendynamiek op werklocaties bedrijven in de regio U10: grote diversiteit aan bedrijven en instellingen
Sectorstructuur oprichtingen, opheffingen en verplaatsingen op bedrijventerreinen per hoofdsector

	Oprichtingen		Opheffingen		Saldo (= oprichtingen - opheffingen)	
	Vestigingen	Werkgelegenheid	Vestigingen	Werkgelegenheid	Vestigingen	Werkgelegenheid
Landbouw, bosbouw en visserij	1	0	0	0	1	0
Winning van delfstoffen	1	0	0	0	1	0
Industrie	69	128	38	454	31	-326
Energie	3	380	3	11	0	369
Water	8	37	2	3	6	34
Bouwnijverheid	77	135	45	513	32	-378
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	410	746	202	756	208	-10
Vervoer en opslag	52	1064	24	1834	28	-770
Horeca	35	116	22	218	13	-102
Informatie en communicatie	161	205	49	433	112	-228
Financiële instellingen	16	34	5	28	11	6
Vastgoedbedrijven	23	96	3	12	20	84
Specialistische zakelijke diensten	263	654	109	360	154	294
Overige zakelijke diensten	120	316	52	1216	68	-900
Overheid	6	732	3	472	3	260
Onderwijs	53	44	20	56	33	-12
Zorg	86	53	25	60	61	-7
Cultuur, sport en recreatie	61	48	31	89	30	-41
Overige dienstverlening	41	58	10	17	31	41
Onbekend	1	4	0	0	1	4
Eindtotaal	1486	4850	633	6532	853	-1682

Bron: Rienstra/QGIS met PAR2016 en 2018 (vs. 2, voorlopige gegevens)

Additionele ruimtebehoefte aan bedrijventerrein vooral buiten Utrecht en Nieuwegein, aanbod kantoorruimte vooral in deze gemeenten beschikbaar

Volgens de prognose komt de regio U10 als geheel ca. 56 ha bedrijventerrein te kort tot 2040. Het onderscheid qua vraag en aanbod van bedrijventerreinen is binnen de U10 echter groot. Utrecht en Nieuwegein, in mindere mate ook Houten en Utrechtse Heuvelrug, hebben het grootste aanbod en kunnen daarmee, gedeeltelijk en op termijn ook nog, aan hun eigen geprognotiseerde ruimtebehoefte voldoen, maar in de meeste gemeenten is nu of op de korte termijn al sprake van een tekort. Een aantal gemeenten heeft op dit moment zelfs helemaal geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer in aanbod: Bunnik, IJsselstein en Zeist. In de andere niet genoemde U10 gemeenten is in ieder geval sprake van krapte. Deze krapte kan door eventuele transformatie van bedrijventerrein zelfs nog verder toenemen. Bij de kantoorlocaties is een geheel andere situatie waarneembaar. Daar heeft in principe iedere gemeente voldoende aanbod voor de geprognotiseerde vraag, waarbij ook hier Utrecht en Nieuwegein het grootste aanbod van kantoorruimte en vraag naar kantoorlocaties laten zien. De locatiekeuze (voorkeur voor binnensteden en OV-knooppunten) zal zoals eerder aangegeven daarbij een belangrijke rol spelen. Bij de informele werklocaties zal de huidige trend van toenemende ruimtebehoefte voor kennisintensieve zakelijke diensten en ICT in woningen en voor nieuwe activiteiten (spin-off) op zorg- en onderwijscomplexen zoals USP zich naar verwachting voortzetten.

Tabel 2 Samenvattend overzicht van de factsheets werklocaties per gemeente

Vraag en aanbod op formele en informele werklocaties, actueel en prognose

Gemeente	Uitgeefbaar	Aanbod	Ruimtebehoefte tot 2040 op		
U10	bedrijventerrein Ha	kantoorruimte m²	bedrijventerreinen Ha	kantoorlocaties m²	informele werklocaties m²
Bunnik	0,00	13.100	1,43	4.970	50.202
De Bilt	1,11	14.600	1,61	2.822	164.261
Houten	8,60	31.000	8,33	22.829	98.115
IJsselstein	0,00	3.500	3,67	0	69.416
Nieuwegein	10,50	119.000	10,79	85.251	324.709
Stichtse Vecht	1,30	45.900	2,80	9.280	188.348
Utrecht	29,20	305.400	51,30	222.920	2.201.333
Utrechtse Heuvelrug	5,50	n.b.	1,02	266	296.401
Vijfheerenlanden-Vianen	2,50	20.900	14,65	18.603	15.805
Vijfheerenlanden-Leerdam/Zederik	0,17	n.b.	2,15	0	57.676
Wijk bij Duurstede	2,20	n.b.	2,19	0	78.066
Woerden	1,20	34.400	15,97	15.183	129.194
Zeist	0,00	28.000	2,34	11.358	475.784

	Uitgeefbaar bedrijventerrein in ha	Aanbod kantoorruimte in m²	Ruimtebehoefte tot 2040 op bedrijventerreinen	kantoorlocaties	informele werklocaties
Totaal U10	62,28	615.800	118,25	393.482	4.149.310
Totale voorraad U10	1573,66	4.476.000			

Bron: Werklocaties bedrijven en kantoren provincie Utrecht (2017), gemeenten (2018); Vastgoedmonitor Utrecht 2018; Rienstra/REPROG

Figuur 4 Vraag-aanbodconfrontatie op formele werklocaties per gemeente: grootste tekort bedrijventerrein in Utrecht, Woerden en Vijfheerenlanden/Vianen; geen tekort op kantoorlocaties

Vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen (l) en kantoorlocaties (r); linkerkolom = vraag 2040; rechterkolom = actueel aanbod (uitgeefbaar terrein resp. aanbod kantoorruimte)

Bron: Rienstra/QGIS met Werklocaties bedrijven en kantoren provincie Utrecht (2017), gemeenten (2018); Vastgoedmonitor Utrecht 2018; Rienstra/REPROG

Conclusies en beleidsaanbevelingen: oproep tot regionale afstemming en programmering van de werklocaties

Uit de uitgevoerde vraag-aanbod analyses en de beelden op de voorgaande pagina's wordt wel duidelijk dat geen enkele gemeente volledig kan voldoen aan alle vraag naar bedrijventerrein. Vooral als je bedenkt dat een aantal sectoren bijna uit ruimtelijke of milieuoverwegingen verplicht is om een locatie te zoeken op een bedrijventerrein, zoals de (maak)industrie, regionale logistiek en distributiebedrijven, alsmede de grotere bouwbedrijven. Gelukkig is er nog wel in de planvorming sprake van enige uitbreiding van het areaal, vooral aan de randen van de regio en langs de hoofdtransportassen zoals de A2, de A12 en de A27. De centrale ligging en de autobereikbaarheid blijven daarvoor belangrijke vestigingsvoorwaarden. Krapte en schaarste maken regionale afstemming en programmering noodzakelijk, vooral ook om de benodigde ruimte voor de bovengenoemde typen bedrijven te kunnen blijven aanbieden.

Nu is het ook weer niet zo dat er op bestaande bedrijventerreinen niets meer gebeurt. Uit de analyse van de bedrijven- en locatiedynamiek blijkt dat er daar ook sprake is van verandering en vernieuwing, al dan niet gebruik makend van bestaande terreinen en panden (bedrijfsruimte, kantoren). Soms kan doorverhuurd of verkocht worden, soms is sloop/nieuwbouw van panden en bedrijfsruimte nodig, zoals bijvoorbeeld op Lage Weide het geval is.

Bij de kantoorlocaties is het van belang om niet alleen te kijken naar transformatie tot wonen. Hier is maatwerk vereist, een aantal kantoorlocaties zijn qua ligging (vaak onderdeel van of aangrenzend aan een bedrijventerrein, aan de randen van de bebouwde kommen) en omgeving meer geschikt voor een algemene bedrijfsfunctie dan voor wonen. Daarmee kan wellicht een deel van de behoefte aan algemene bedrijfsruimte op bedrijventerrein worden ingevuld.

Daarnaast ligt er nog een enorm potentieel voor de vestiging op informele werklocaties. Daarbij moet wel bedacht worden dat deze locaties beperkt bruikbaar zijn voor de werkfunctie. Voor zorg-, onderwijs-, overheidscomplexen en voor winkelgebieden is dat duidelijk en herkenbaar. Maar in de woonwijken is dat toch vooral een vestigingsmilieu geschikt voor kleine kennisintensieve zakelijke diensten en ICT-bedrijven. Deze bedrijven zoeken elkaar ook weer op in bedrijfsverzamelgebouwen en op ontmoetingsplekken, de zogenoemde interactiemilieus. Daarvoor dient in de steden en dorpen ook ruimte gevonden te worden.

Een aantal omliggende regio's, zoals de Metropoolregio Amsterdam, de Regio Amersfoort en de Regio FoodValley hebben al voor een vorm van regionale afstemming en programmering gekozen, in afstemming met de respectievelijke provincies. Ook in andere landsdelen (bijvoorbeeld bij de mij bekende Regio Twente, REO's Zuid-Holland en West-Brabant) is dit al jaren gemeengoed. Deze aanpak ontbreekt vooralsnog in de U10. Gezien de krapte en schaarste op bedrijventerreinen, de behoefte van specifieke sectoren voor (verplichte) locatie op een bedrijventerrein, de keuzes voor al dan niet transformeren van kantoorgebouwen of kantoorlocaties en het combineren van functies (wonen, werken, voorzieningen) op of nabij OV-knooppunten vraagt minimaal afstemming en bij voorkeur programmering op regionale schaal.