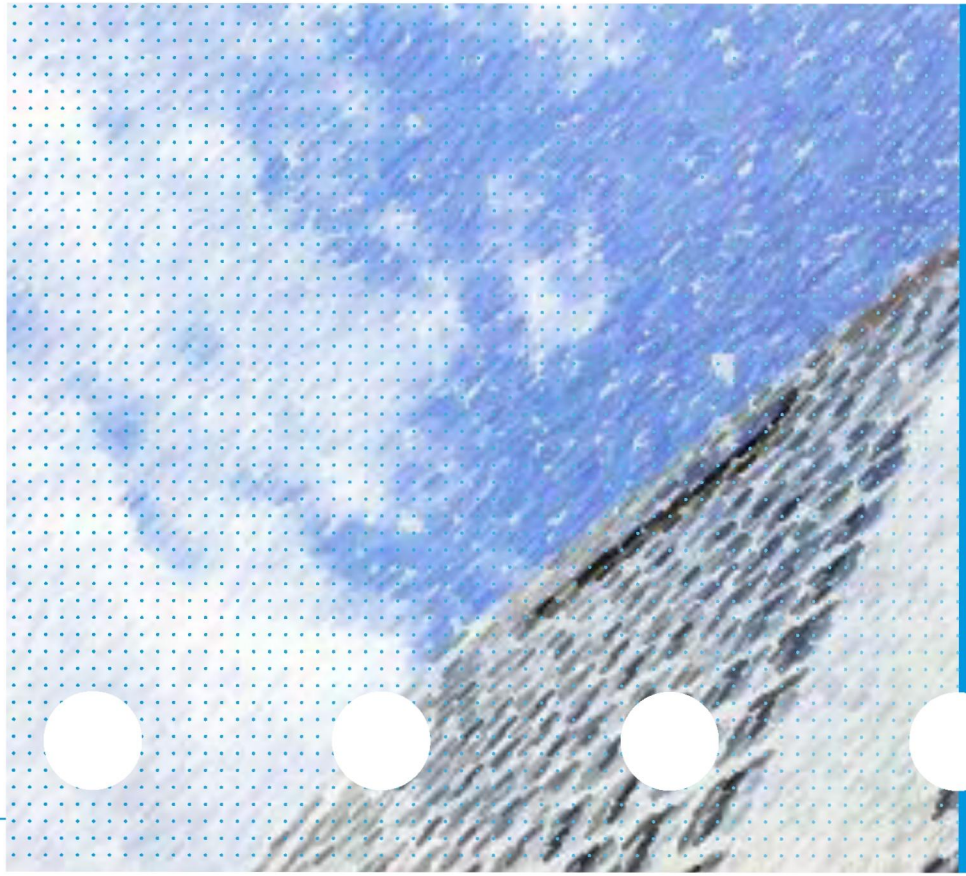
stec
groep



Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte

Stec Groep aan provincie Utrecht

Esther Geuting en Guido van der Molen
december 2015

stec
groep

Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: Kantoorruimte

Stec Groep aan provincie Utrecht

Esther Geuting en Guido van der Molen
december 2015

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

2 Marktanalyse kantorenmarkt provincie Utrecht 3

3 Vraagraming kantoorruimte provincie Utrecht 6

Bijlage 15

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) leest u over belangrijkste resultaten van de marktanalyse van de kantorenmarkt in provincie Utrecht. In hoofdstuk 3 wordt de raming van de marktvraag naar kantoorruimte voor de provincie Utrecht toegelicht. De bijlagen vormen een nadere onderbouwing en toelichting van onze analyses:

- Bijlage A: Berekening van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte tot en met 2027
- Bijlage B: Berekening van de jaarlijkse vervanging van kantoorruimte in de periode 2005-2014
- Bijlage C: Definities van kernbegrippen zoals deze in dit rapport gehanteerd worden
- Bijlage D: Literatuurlijst
- Bijlage E: Overzicht van experts en deelnemers panelbijeenkomsten

2 Marktanalyse kantorenmarkt provincie Utrecht

Kantorenvoorraad neemt langzaamaan af, maar leegstand neemt toe

Sinds 2012 is een trendbreuk zichtbaar op de kantorenmarkt van de provincie Utrecht: na jaren van groei is een lichte afname van de totale voorraad van kantoorruimte waarneembaar. De totale voorraad van kantoorruimte is afgenomen naar iets meer dan 6 miljoen m² vvo (zie figuur 1). Na jaren van groei van de voorraad, constateren we dat er meer kantoorruimte wordt onttrokken in de provincie dan dat er nieuw wordt opgeleverd.

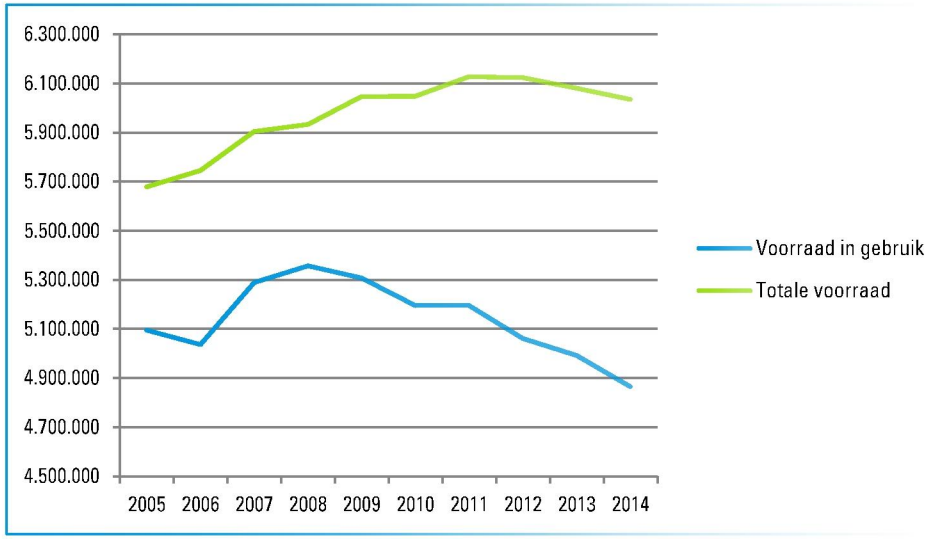
Daarnaast zien we dat de voorraad in gebruik ook nog verder is afgenomen en in 2014 iets minder dan 4,9 miljoen m² vvo bedraagt. Het verschil tussen de totale voorraad en de voorraad in gebruik, oftewel de leegstand op de kantorenmarkt, is afgelopen jaren alleen maar toegenomen.
Het leegstandspercentage bedraagt nu circa 19%. Ondanks de afname van de totale voorraad, zien we dat het saldo tussen voorraad in gebruik en de totale voorraad verder toeneemt.

Dit blijkt ook uit het feit dat het aanbod[1] van kantoorruimte in de provincie verder toeneemt. Vanaf 2008 is een stijgende lijn zichtbaar (zie figuur 2).

[1] Aanbod is kantoorruimte die door verhuurders of eigenaren te huur of te koop wordt aangeboden

Inmiddels wordt bijna 1,2 miljoen m² vvo kantoorruimte aangeboden in de provincie Utrecht.

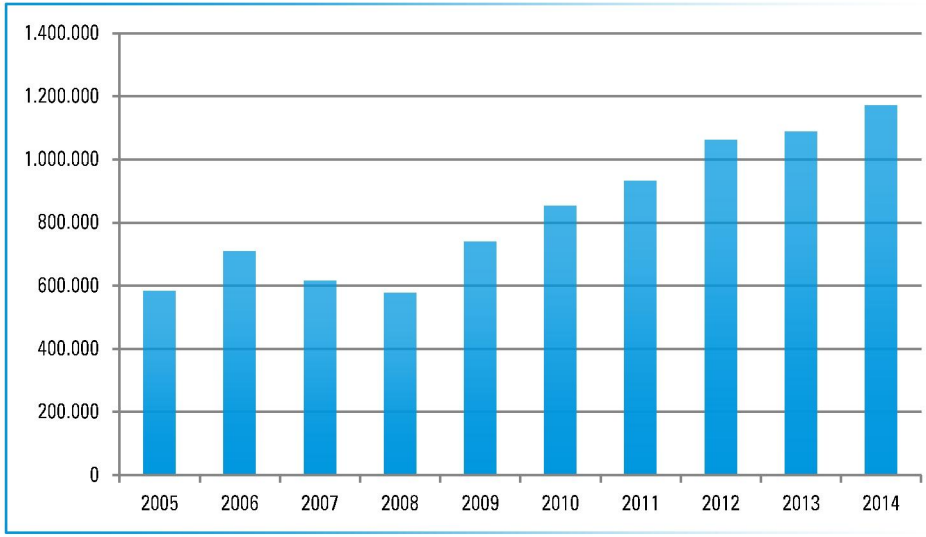
Figuur 1: ontwikkeling kantorenvoorraad en voorraad in gebruik 2005-2014, in m² vvo



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

Van het totale beschikbare aanbod wordt meer dan 60% drie jaar of meer aangeboden. Iets minder dan 30% van het totale beschikbare aanbod van kantoorruimte wordt drie jaar of meer aangeboden én is gelegen in kantoorpanden waarvan de bezettingsgraad minder is dan 25% van het totale vloeroppervlakte .

Figuur 2: Jaarlijks aanbod van kantoorruimte, 2005-2014, in m² vvo



Bron: Bak, 2014

Opname en oplevering van kantoorruimte neemt laatste jaren af

De ontwikkeling van de opname van kantoorruimte[2] laat een daling zien. De gemiddelde opname in de laatste tien jaar bedraagt iets meer dan 190.000 m² vvo per jaar. De laatste vijf jaar bedraagt de gemiddelde opname echter niet meer dan 140.000 m² vvo per jaar.

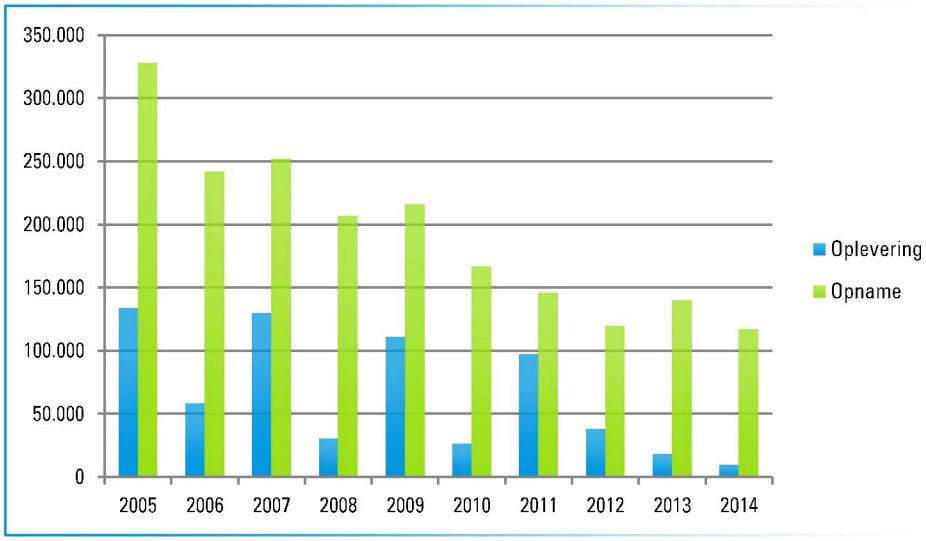
In 2014 kwam de opname niet boven de 120.000 m² vvo. De verwachting is dat in 2015 een stijging van de opname waarneembaar zal zijn. Waar landelijk de opname in de eerste helft van 2015 is gestegen ten opzichte van 2014, gaat dit voor de provincie Utrecht niet op (bron: NVM Business, augustus 2015; DTZ Zadelhoff, 2015).

Toch beoordelen de bedrijfsmakelaars de marktsituatie als positief. Daarbij speelt een rol dat verschillende organisaties op zoek zijn naar nieuwe huisvesting, zodat er vanuit wordt gegaan dat in de loop van het jaar de vraag aantrekt. Of de opname daarmee ook boven het niveau van 2014 uitkomt, is nog onduidelijk. (bron: NVM Business, augustus 2015)

Een toename van de opname zou kunnen resulteren in een afname van het aanbod, mits er geen nieuwe kantoorruimte wordt gerealiseerd.

De oplevering van nieuwe kantoorruimte (nieuwbouw) is sinds de economische crisis in 2008, flink afgenomen (zie figuur 3). Het jaar 2011 is hierop een uitzondering door de oplevering van het Stadskantoor Utrecht (bron: Bak, 2014). De afgelopen vijf jaar is gemiddeld minder dan 40.000 m² vvo per jaar opgeleverd. De laatste jaren (2013 en 2014) werd minder dan 20.000 m² vvo opgeleverd in de gehele provincie Utrecht.

Figuur 3: Jaarlijkse opname en oplevering van kantoorruimte, 2005-2014, in m² vvo



Bron: Bak, 2014

[2] het metrage van alle transacties van kantoorgebruikers bij elkaar opgeteld

- Sinds 2012 is het aantal onttrekkingen[3] van kantoorruimte groter dan de oplevering van nieuwe kantoorruimte (nieuwbouw): dit leidt tot een afname van de totale kantorenvoorraad.
- Ondanks deze afname van de totale kantorenvoorraad (bezet en onbezet)in aantal vierkante meters, neemt de leegstand verder toe tot 19% in 2014 (in 2012 was dit 16%).
- Meer dan 60% van het totale aanbod wordt drie jaar of meer aangeboden. Iets meer dan 30% van het totale aanbod wordt drie jaar of meer aangeboden én is gelegen in een kantoorpand met een bezettingsgraad van minder dan 25% van het totale vloeroppervlak.
- De opname van kantoorruimte is afgenomen in de laatste vijf jaar.

[3] Afname van kantoorruimte door transformatie naar andere functies of sloop van kantoorgebouwen.

3 Vraagraming kantoorruimte provincie Utrecht

MAXIMALE EN MINIMALE SCENARIO'S VOOR VRAAGRAMING

- Voor de berekeningen van de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht wordt in deze rapportage voor deze vraag uitgegaan van een **maximaal** en een **minimaal scenario**
- Voor de uitbreidingsvraag wordt gerekend met een maximaal en minimaal scenario voor elke van de drie parameters (ontwikkeling werkgelegenheid, aandeel kantoorwerkgelegenheid en het kantoorquotiënt, zie ook p. 7 en bijlage A). 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 p. 11 en bijlage B)
- De verwachting is dat de daadwerkelijke ontwikkeling van de vraag zich feitelijk in de bandbreedte tussen deze scenario's zal afspelen.

Toekomstige vraag naar kantoorruimte in provincie Utrecht

De toekomstige vraag naar kantoren in de provincie Utrecht bestaat uit uitbreidingsvraag en vervanging (zie ook figuur 4).

Figuur 4: berekening vraag naar kantoorruimte in provincie Utrecht

Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte	+	Vervanging van kantoorruimte	=	Totale vraag naar kantoorruimte

Uitbreidingsvraag is de vraag naar kantoorruimte als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, verhuurde voorraad kantoorruimte; 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). Werkgelegenheidsgroei in de kantorensector was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van de kantorenvoorraad. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de werkgelegenheid, ook in de provincie Utrecht, terug. Dit betekent ook dat de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte, in vergelijking met het verleden, afneemt. Door lagere groei van de beroepsbevolking is er sprake van een trendbreuk en dit heeft invloed op de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag.

Daarnaast wordt verwacht dat onder invloed van het 'nieuwe werken' het ruimtegebruik per arbeidsplaats (kantoorquotiënt) zal afnemen. Deze daling heeft impact op de hoeveelheid m² kantoorruimte in gebruik en resulteert ook in een afname van de groei van de uitbreidingsvraag.

Vervanging is 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. In deze raming wordt de omvang van de toekomstige vervanging geraamd op basis van het aandeel van de vervanging in de totale vraag naar kantoorruimte in het verleden. Daarnaast is, op basis van berekening van de gemiddelde levensduur van een kantoorpand in de provincie en de feitelijke levensopbouw van de kantorenvoorraad, geanalyseerd welk aandeel vervanging van kantoorruimte heeft in de toekomst. Het ontwikkelingspatroon van de totale vraag naar kantoorruimte wordt bepaald door enerzijds een afnemende uitbreidingsvraag en anderzijds een stijgend aandeel vervanging.

Berekening van de toekomstige uitbreidingsvraag naar kantoorruimte

Voor het berekenen van de *uitbreidingsvraag* naar kantoorruimte is de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005). Deze rekenmethode was ook de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag van het kantorenonderzoek uit 2012 (mede op basis van de actualisatie door het Economisch Instituut voor de Bouw, EIB).

Figuur 5: berekening uitbreidingsvraag kantoorruimte in provincie Utrecht

1.	Totale werkgelegenheid provincie Utrecht in jaar t	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m² vvo in jaar t	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t
2.	Totale werkgelegenheid provincie Utrecht in jaar t+n	x	Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t+n	x	Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m² vvo in jaar t+n	=	Kantoren voorraad in gebruik in jaar t+n
							Uitbreidingsvraag (t+n) - t

Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen (zie ook figuur 5):

1. De ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen)
2. Het aandeel werkgelegenheid binnen kantoorruimte (kantoorgebonden werkgelegenheid).
3. Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (terreinquotiënt, of TQ).

Door het vermenigvuldigen van de drie parameters wordt de totale 'kantorenvoorraad in gebruik' in de provincie Utrecht berekend. Wanneer de ontwikkeling van de drie paramaters bekend is, kan daarmee ook de toekomstige 'kantorenvoorraad in gebruik' worden geraamd. Het saldo tussen de huidige kantorenvoorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiele uitbreidingsvraag.

Hieronder wordt voor elke parameters een toelichting gegeven.

1. <u>Ontwikkeling van de werkgelegenheid in provincie Utrecht</u>

De prognose van de provinciale werkgelegenheid is gebaseerd op een doorrekening van de meest actuele bevolkingsprognoses voor de provincie van CBS/PBL (2013). Uitgaande van de participatiegraad (het aantal mensen tussen de 15 en 75 jaar dat een baan heeft, of een baan zoekt, uitgedrukt in procenten van het totaal aantal mensen tussen de 15 en 75 jaar) geeft de bevolkingsomvang een beeld van de provinciale beroepsbevolking. Om de provinciale participatiegraad te bepalen is gekeken naar historische trends en prognoses van het CBS en CPB. Voor het maken van de prognose ('Utrecht op Maat') is de arbeidsparticipatie doorgerekend op basis van landelijke prognose.

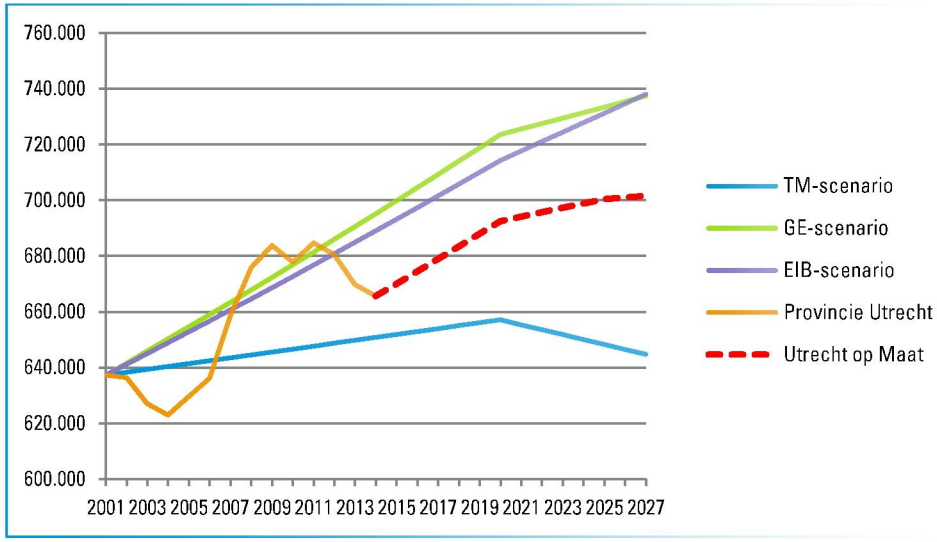
In de vertaling naar de provinciale werkgelegenheidsontwikkeling is vervolgens rekening gehouden met de werkloosheid en de pendel van beroepsbevolking tussen provincies. Ook hierbij wordt rekening gehouden met historische trends en prognoses van het CPB, waarbij de berekening van EIB (2012) als uitgangspunt wordt gehanteerd. Daarbij geldt dat, als gevolg van de vergrijzing, de inkomende pendel in de provincie Utrecht relatief afneemt. Uit deze gegevens blijkt dat de gemeenten uit andere provincies waaruit de pendel plaatsvindt gemiddeld sneller vergrijst dan de provincie Utrecht, waardoor het aandeel van de inkomende pendel op termijn afneemt.

In onderstaande figuur zijn, naast het door Stec Groep in het kader van dit onderzoek opgestelde toekomstscenario voor de provincie ('Utrecht op Maat'), ook de groeiscenario's (Transatlantic Market en Global Economy scenario) van het CPB (BLM, 2005) en de prognose uit de meest actuele kantorenraming van het EIB (2012) weergegeven. Ook de historische ontwikkeling van de werkgelegenheid in de provincie is weergegeven. Uit vergelijking van deze groeiscenario's met de actuele werkgelegenheidsgroei blijkt dat de groeiscenario's de afgelopen jaren fors afgeweken zijn van de actuele werkgelegenheidsgroei:

- Het TM-scenario van de werkgelegenheid is fors lager dan de actuele en de verwachtte werkgelegenheidsontwikkeling in de provincie.
- Het GE-scenario en het scenario van het EIB zijn meer optimistisch dan beide actuele scenario's van de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling in de provincie.

Dat is de aanleiding om in dit traject een eigen prognose te maken: het 'Utrecht op Maat' scenario. Voor de actuele vraagraming voor kantoorruimte in de provincie Utrecht baseren we ons op het Utrecht Op Maat scenario voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Figuur 6: prognose en historische werkgelegenheidsontwikkeling in de provincie Utrecht



Bron: CPB, 2005; PBL, CBS 2013; EIB, 2012; PAR, 2014; Stec Groep, 2015

2. *Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid*

Het huidige aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid is ontleend aan een koppeling tussen het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) en de kantorendatabase van Bak. Zo is per kantoorobject inzicht gekregen in het aantal werkzame personen dat actief is op het adres. Het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid is daarmee berekend voor de periode 2001 tot 2015 (zie figuur 7 'Historie'). Er valt op dat na een stijging van het aandeel tot 2007/2008, het aandeel kantoorbanen daalt. De economische crisis lijkt een van de belangrijkste redenen voor deze trendbreuk.

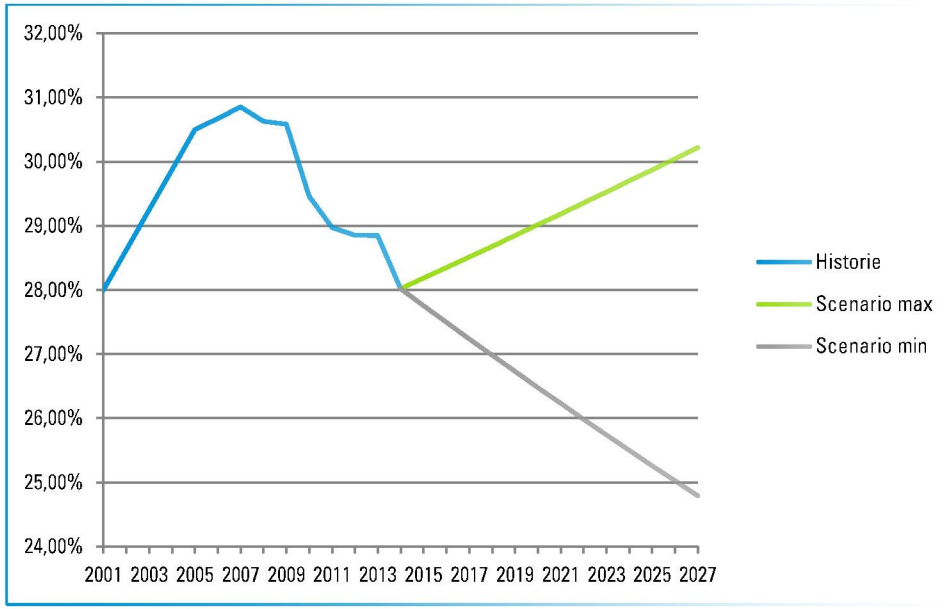
De twee scenario's (zie figuur 7) voor het toekomstig aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid zijn gekoppeld aan de historische ontwikkeling van het aantal kantoorbanen en daarmee het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid.

In het maximale scenario wordt uitgegaan van een herstel van de groei zoals die plaats vond vóór de crisis. In dit scenario Utrecht Maximaal wordt de ontwikkeling van het aandeel doorgerekend op basis van de (maximale) groei in de periode 2001 tot 2008 (begin van de economische crisis). Vanaf 2008 is een daling van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid zichtbaar. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat het aandeel kantoorbanen zonder economische crisis verder was gegroeid. Uitgaan van groei van het aandeel is overigens in lijn met de raming van de kantoorgebonden werkgelegenheid in de BLM (CPB, 2005), waarbij vanaf 2001 een groei van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid werd voorzien in alle vier de groeiscenario's. Ook in de meest actuele raming voor de kantorenmarkt van het EIB (2012) wordt gerekend met groei van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid tot 2040 (tot een aandeel van de totale provinciale werkgelegenheid van circa 33% in 2040).

In het minimale scenario gaan we uit van een trendbreuk in de kantoorwerkgelegenheid die sinds 2007 wordt gesignaleerd en samenhangt met een toenemende automatisering van kantoorwerkzaamheden in combinatie met ontgroening en vergrijzing. Het minimale scenario gaat uit van een daling van het aandeel kantoorbanen binnen de totale werkgelegenheid. Dit is gebaseerd op doorrekening van de ontwikkeling van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid in de laatste tien jaar (2005-2014)[4] waarin een daling zichtbaar is. Niet alleen relatief, ook in absolute aantallen zien we dat het aandeel kantoorbanen is afgenomen. Het minimale scenario gaat dan ook uit van een trendbreuk: de groei van het aandeel kantoorbanen herstelt niet meer en komt niet meer terug, er zal sprake zijn van een daling van kantoorwerkgelegenheid in de provincie Utrecht.

[4] Er is gekozen voor een periode van tien jaar omdat hiermee een goede indruk gekregen kan worden van de werkgelegenheidsontwikkelingen onder hoog -en laagconjunctuur.

Figuur 7: prognose en historische ontwikkeling kantoorgebonden werkgelegenheid in de provincie Utrecht



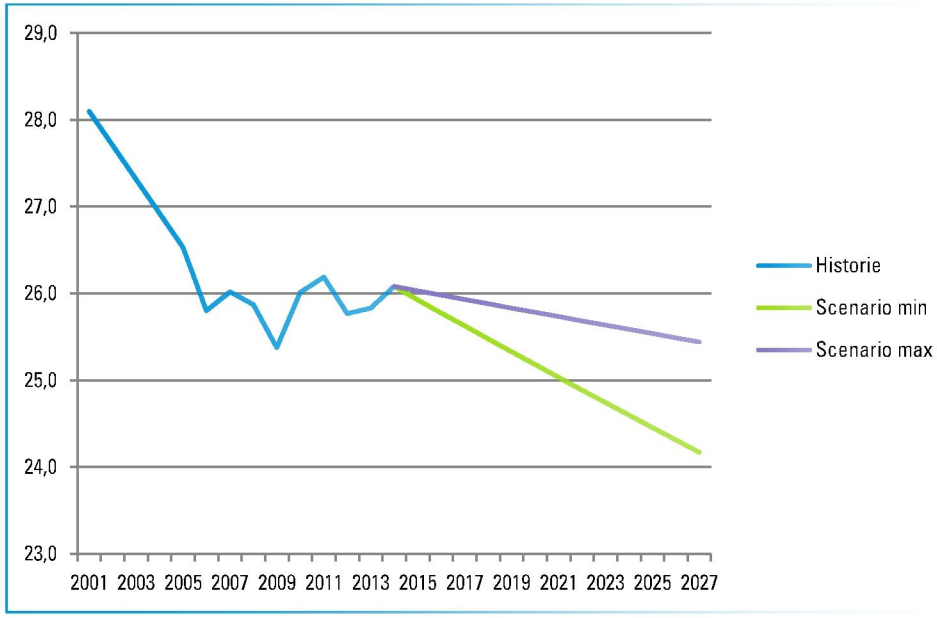
Bron: PAR, 2014; Bak, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2015;

3. *Ontwikkeling kantoorquotiënt*

Het kantoorquotiënt (het aantal m² vvo kantoorruimte per werkzame persoon) is berekend op basis van de koppeling van het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register en de Bak kantorendatabase. Daaruit volgt het totaal aantal kantoorbanen en de totale kantorenvoorraad in gebruik (exclusief leegstaande kantoorruimte). Met behulp van deze gegevens is ook de ontwikkeling van de kantoorquotiënt in de periode 2001-2015 berekend (zie figuur 8 'Historie'). Het kantoorquotiënt daalde van iets meer dan 28 m² vvo per werkzame persoon in 2001 naar circa 26 m² vvo per persoon in 2005 en schommelt sindsdien tussen 25 en 26 m² vvo per werkzame persoon. In het kantorenonderzoek uit 2012 rekenden we met het gemiddelde kantoorquotiënt zoals die werd gehanteerd in het rapport van EIB (2012) van 22 m² vvo per werkzame persoon, We constateren dat het gemiddelde kantoorquotiënt van 26 m2 in de provincie Utrecht gemiddeld hoger ligt dan het kantoorquotiënt in moderne, nieuwe of herontwikkelde kantoorpanden in de provincie. Dit sluit aan bij de constatering dat organisaties minder anticiperen op groei en kantoren efficiënter benutten (bron: DTZ Zadelhoff, 2015).

We hanteren voor de vraagraming in dit onderzoek één gemiddeld kantoorquotiënt voor het maximale en één voor het minimaal scenario. Een differentiatie naar gebouwen, locaties en locatietypen laat zien dat het kantoorquotiënt uiteenloopt. Het hanteren van één gemiddelde is te verkiezen boven een differentiatie naar locatie en/of locatietypen, omdat we constateren dat het kantoorquotiënt zowel binnen als tussen vergelijkbare locaties, maar ook tussen vergelijkbare locatietypen dermate verschilt dat dit geen voldoende representatief beeld geeft. Dit verantwoordt het gebruik maken van een gemiddeld kantoorquotiënt, zoals dat ook wordt gehanteerd door CPB (2005) en EIB (2012). Opgemerkt wordt dat ook geen differentiatie naar locatie en/of locatietypen wordt gemaakt ten aanzien van de werkgelegenheidsontwikkeling en kantoorgebonden werkgelegenheid. We constateren dat een prognose op macro niveau meer in lijn is met de daadwerkelijke situatie op de kantorenmarkt dan een prognose op micro niveau met meer onzekerheden.

Figuur 8: ontwikkeling van kantoorquotient, in twee scenario's



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

Voor de ontwikkeling van het kantoorquotiënt rekenen we met een maximaal en een minimaal scenario's. Beide scenario's gaan uit van een afname van het kantoorquotiënt. Dit is in de lijn met de rekenmethode van CPB (BLM, 2005) en het EIB (2012) die in hun vraagramingen rekenen met een afname van het aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon. Ook op basis van historische ontwikkelingen is een afname zichtbaar.

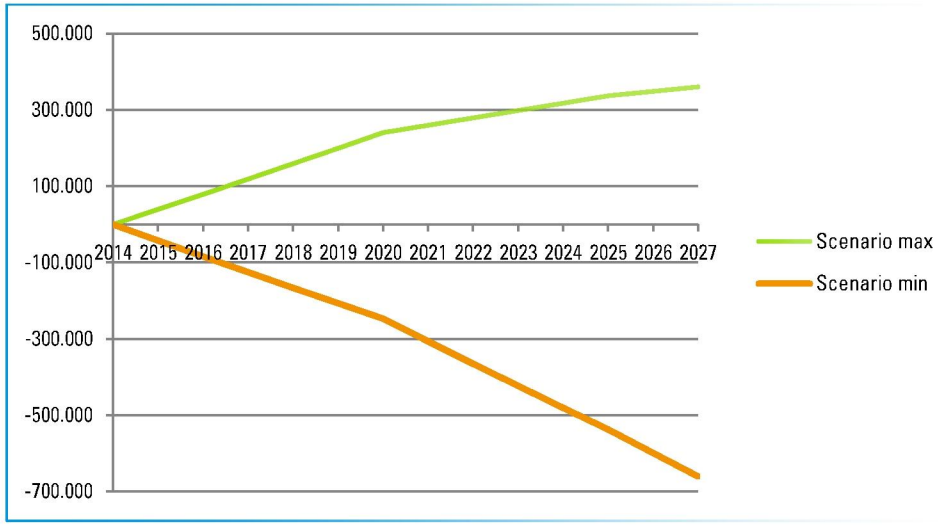
- Scenario min is gebaseerd op de afname van het kantoorquotiënt in de periode 2001 tot 2008 (in lijn met het aandeel kantoorwerkgelegenheid die we in het maximale scenario ook voor deze periode doorrekenen).
- Scenario max is gebaseerd op de ontwikkeling van de kantoorquotiënt in de periode 2005-2014 (laatste tien jaar).

Uitbreidingsvraag bedraagt maximaal circa 360.000 m² vvo tot en met 2027

Op basis van de drie parameters (totale werkgelegenheid, aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid en kantoorquotiënt) berekenen we de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht in twee scenario's:

- Het maximale scenario voor de uitbreidingsvraag van circa 360.000 m² vvo tot en met 2027, uitgaande van een groei van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid en een gematigde afname (scenario minimaal) van het kantoorquotiënt (zie ook bijlage A).
- Het minimale scenario voor de uitbreidingsvraag gaat uit van een daling van het aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid én een sterke daling van het kantoorquotiënt (scenario maximaal). Daarmee is het minimale scenario voor de uitbreidingsvraag negatief (circa -660.000 m² vvo tot en met 2027).

Figuur 9: uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in provincie Utrecht, in m² vvo



Bron: Stec Groep, 2015

Berekening van de 'vervanging' van kantoorruimte in provincie Utrecht

Vervanging is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek/overschot, 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(s) voldoet. Vervanging leidt per saldo niet tot toename van de voorraad. Vervanging vraagt in principe om herontwikkeling of sloop/nieuwbouw van bestaande (verouderde) kantoorpanden. Voor zover de locatie niet voldoet moeten de panden worden onttrokken aan de voorraad. Ten behoeve van vervanging kunnen dus ook nieuwe kantoorpanden/locaties worden gerealiseerd.

In het kantorenonderzoek uit 2012 gingen we voor de jaarlijkse vervanging van kantoorruimte uit van een vervangingspercentage van 1,5% van de totale voorraad (zie ook tabel 1). De gemiddelde levensduur van een kantoorpand kwam, uitgaande van dit vervangingspercentage, op zo'n 55 jaar. Dit is voor kantoorpanden een gangbaar uitgangspunt, zo bleek ook uit eerder onderzoek (CBS, 1997; Stec Groep, 2006, 2008, 2011). Hierbij werd opgemerkt dat de daadwerkelijke levensduur van kantoorpanden nauw samenhangt met de locatiekwaliteiten. We constateerden dat op snelweglocaties, met panden uit de jaren 70-80, panden eerder worden afgeschreven, terwijl panden in het centrum van een stad of kantoorvilla's in het groen een aanzienlijk langere levensduur hebben. (Bron: Stec Groep, 2012)

Tabel 1: jaarlijkse vervangingsbehoefte naar levensduur van een kantoorpand

Leeftijd	Jaarlijkse vervanging (*1.000 m² vvo)	% van totale voorraad
30 jaar	302	5,0
40 jaar	151	2,5
50 jaar	103	1,7
55 jaar	**91**	**1,5**
60 jaar	78	1,3
70 jaar	60	1,0

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

Uit berekening van het aandeel vervanging in de afgelopen tien jaar blijkt dat jaarlijks circa 2,1% van de totale voorraad in gebruik (de voorraad exclusief leegstand) werd 'vervangen'(zie bijlage B). Daaruit volgt dat een kantoorpand in de provincie Utrecht een gemiddelde levensduur heeft van zo'n 40 tot 50 jaar (zie ook tabel 1). We constateren dat het jaarlijkse aandeel vervanging van 1,5%, zoals we die in 2012 hebben berekend, mogelijk zelfs een voorzichtige/minimale inschatting van de jaarlijkse vervanging was.

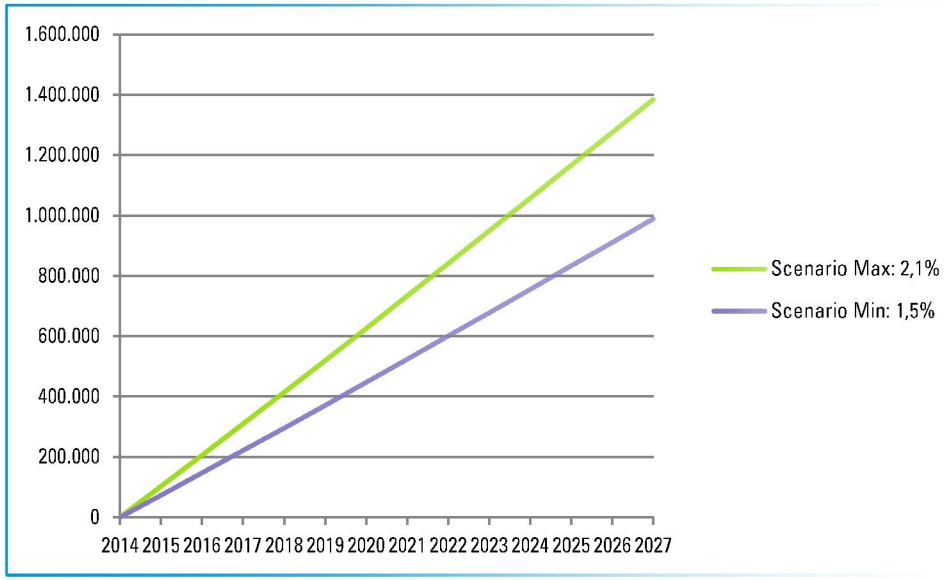
De laatste tien jaar (2005-2014) bestaat meer dan 70% van de totale onttrekkingen van kantoorpanden (transformatie, herontwikkeling en sloop) kantoorpanden uit de jaren 70/80 (39%) en jaren 80/90 (32%). In de periode tot en met 2027 is circa 1,5 miljoen m² vvo kantoorruimte ouder dan 40 jaar én van na 1950. Dat is ongeveer een kwart van de totale kantorenvoorraad. De structurele leegstand (> 3 jaar leeg) in kantoorpanden uit de jaren 80/90 bedraagt momenteel zo'n 17% van de totale voorraad en is daarmee bovengemiddeld hoog (de gemiddelde structurele leegstand bedraagt 13% in de provincie Utrecht). De verwachting is dan ook dat in de periode tot en met 2027 de vervanging van kantoorruimte zeker een vergelijkbaar aandeel heeft als in de afgelopen tien jaar. Voor de berekening van de jaarlijkse vervanging van kantoorruimte rekenen we daarom in het maximale scenario met een percentage van 2,1% (op basis van de kantorenvoorraad in gebruik) en in het minimale scenario een percentage van 1,5%, conform het vervangingspercentage in het kantorenonderzoek uit 2012.

In de berekeningsmethode voor de vervanging relateren we de vervanging aan de opname (exclusief leegstand en onttrekkingen). Daaruit volgt dat een hoger vervangingspercentage alleen aan de orde is wanneer er sprake is van hogere opname dan het gemiddelde van de laatste tien jaar en/of de uitbreidingsvraag harder groeit dan in het maximale scenario (zie bijlage B). Dit is niet de verwachting. Gezien het feit dat de jaarlijkse oplevering van nieuwe kantoorpanden is afgenomen, verwachten we dat de vervanging ook langzaamaan zal afnemen: analyse van de jaarlijkse vervanging wijst (ook) uit dat bij bovengemiddelde oplevering van nieuwe kantoorpanden de gemiddelde jaarlijkse vervanging hoger is (relatieve veroudering).

Vervanging van kantoorruimte bedraagt maximaal circa 1,38 miljoen m² vvo tot en met 2027

Voor de berekening van de 'vervanging' van kantoorruimte gaan we er vanuit dat jaarlijks van 1,5% tot 2,1% van de bestaande kantorenvoorraad in gebruik (exclusief de leegstand) de economische levensduur is verlopen. Uitgaande van deze percentages komen we op een totale vervanging van kantoorruimte tot en met 2027 (zie figuur 10) van tussen de circa 1,38 miljoen m² vvo (maximale scenario) en circa 990.000 m² vvo (minimale scenario). We constateren dat, net als in het onderzoek uit 2012, vervanging een fors aandeel (70 tot 80% uitgaande van maximale uitbreidingsvraag) heeft binnen de totale vraag naar kantoorruimte tot en met 2027.

Figuur 10: vervanging van kantoorruimte in provincie Utrecht tot en met 2027, in m² vvo



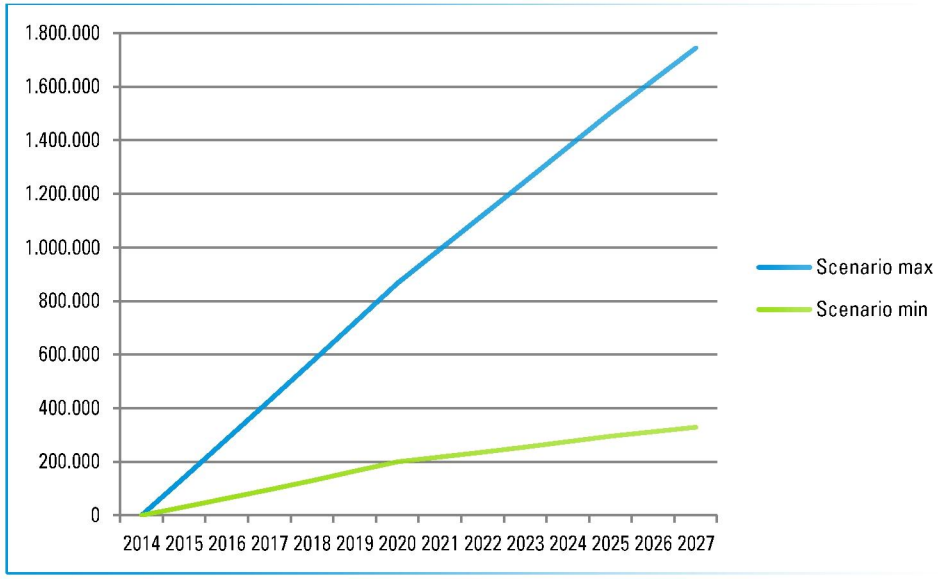
Bron: Stec Groep, 2015

Berekening totale vraag naar kantoorruimte in provincie Utrecht: maximaal 1,745 miljoen m² vvo tot en met 2027

Als laatste stap tellen we de uitbreidingsvraag en de vervanging tot en met 2027 bij elkaar op. Hiermee berekenen we de totale vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht. We gaan enerzijds uit van een minimaal scenario, uitgaande van de minimale uitbreidingsvraag (negatief) en een jaarlijkse vervanging van 1,5% van de totale voorraad (in gebruik). Daarnaast rekenen we anderzijds een maximaal scenario uit, uitgaande van de maximale uitbreidingsvraag en een jaarlijkse vervanging van 2,1% van de totale voorraad in gebruik.

De totale vraag naar kantoorruimte bedraagt in het maximale scenario circa 1,745 miljoen m² vvo tot en met 2027 (zie ook figuur 11). In het minimale scenario bedraagt de vraag circa 329.000 m² vvo tot en met 2027.

Figuur 11: totale vraag naar kantoorruimte in provincie Utrecht in m² vvo

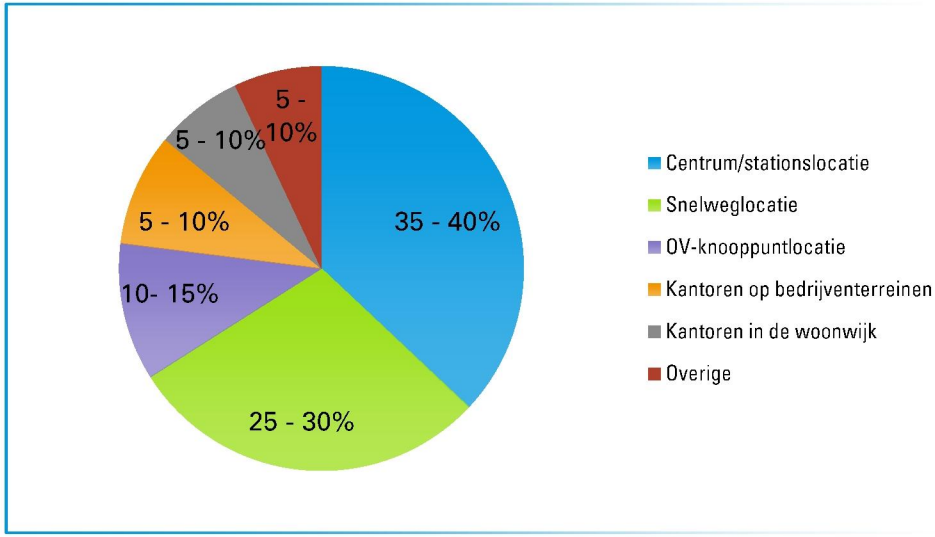


Bron: Stec Groep, 2015

Kwalitatieve vraag: verdeling per locatietype

In figuur 12 is de indicatieve verdeling van de vraag naar locatietype in de provincie Utrecht weergegeven. Deze indicatieve verdeling van vestigingsvoorkeuren heeft plaatsgevonden op basis van onder andere ontwikkelingen in het investeringsgedrag van institutionele beleggers (op basis van de IPD -index), de input vanuit het expertpanel, analyses van de opnamecijfers (transacties) naar locatietype in de afgelopen tien jaar (periode 2005-2014; Bron: Bak, 2014) en verhuisbewegingen (2008-2014, Bron: PAR, 2015) en bureauexpertise.

Figuur 12: indicatie van de kwalitatieve vraag: verdeling van de vraag (naar locatietype) naar kantoorruimte gemiddeld over de hele provincie Utrecht



Bron: Stec Groep, 2015 op basis van o.a. Bak, 2014;en PAR, 2014;

Wanneer we de indicatieve verdeling van de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte vergelijken met de verdeling uit het kantorenonderzoek uit 2012 vallen een aantal zaken op (bron: Bak, 2014; PAR, 2014):

- Naar kantoorruimte op *centrum/stationslocaties* (locaties op 5 tot 10 minuten lopen van een treinstation, binnen een straal van 800 meter) is nog steeds relatief de meeste vraag. Binnen dit locatietype maken we onderscheid in *grootstedelijke stationsgebieden* (Stationsgebied van Amersfoort en Utrecht) en *centrum/stationsgebieden* in middelgrote en kleine kantoorgemeenten. Vooral in de grootstedelijke stationsgebieden zien we een groei van opname en verhuisbewegingen. Op deze locaties is de huurprijs gemiddeld hoog en de kwaliteit van de kantoorcomplexen goed tot uitstekend. De locaties kenmerken zich door een hoge mate van multifunctionaliteit (met commerciële en recreatieve voorzieningen). Type gebruikers op deze locaties zijn bijvoorbeeld hoofdkantoren, (boven)regionaal georiënteerde overheidsdiensten, (inter)nationale en regionale kantoren van zakelijke- en financiële dienstverleners. De omvang van dit type gebruikers is, met name in de direct nabijheid van het centraal station, vaak middelgroot tot groot. Het gaat dan ook slechts om een beperkt aantal gebruikers die in aanmerking komt om zich te huisvesten op deze locaties; in omvang (vierkante meters) hebben dit type gebruikers echter wel een belangrijk aandeel op de kantorenmarkt. Richting het stadscentrum worden de gebruikers veelal kleiner en gebouwen meer divers en kleinschaliger. Dit type gebruikers (op *centrum/stationslocaties*) zijn vergelijkbaar met de kantoorgebruikers in centra van voorsteden als Nieuwegein of Houten. Het gaat veelal om lokale of regionale kantoorgebruikers van zakelijke- en financiële dienstverleners, handel, ICT of creatieve diensten.

- Het aandeel van de vraag naar *snelweglocaties* (locaties op minder dan vijf autominuten van de snelweg, bij voorkeur met zichtlocaties vanaf de snelweg en eigen op/afrit) blijft ook bovengemiddeld hoog. We concluderen dat de opname- en verhuisbewegingen op snelweglocaties relatief is toegenomen in de afgelopen jaren. De provincie Utrecht is, door de ligging centraal in het land, bovengemiddeld aantrekkelijk voor zakelijke dienstverleners (en veelal ook ICT-bedrijven) met voorkeur voor een snelweglocatie. De behoefte aan snelweglocaties ligt in de provincie dan gemiddeld ook iets hoger dan elders in Nederland. Tegelijkertijd constateren we dat het aanbod (en daarmee ook de leegstand) op dit locatietype nog steeds sterk toeneemt.

- Pure *OV-knooppuntlocaties* (locaties nabij een voorstadhalte van een trein, op maximaal 5 tot 10 minuten lopen van het station, straal van 800 meter) verliezen aan aantrekkelijkheid, concluderen we op basis van analyse van verhuisbewegingen en transacties. Daar staat tegenover dat de locaties die zowel per auto als per ov goed bereikbaar zijn (combinatie van snelweglocatie en ov-knooppuntlocatie) aan populariteit winnen. Het gezamenlijk marktaandeel voor deze locaties bedraagt al snel zo'n 40%. Tegelijkertijd valt op dat, net als op veel snelweglocaties, het aanbod hier vaak bovengemiddeld hoog is.

- Het toekomstperspectief voor *kantoren op bedrijventerreinen* is niet verbeterd. Deze locaties hebben gemiddeld weinig toekomstperspectief. Dit type locaties voldoet in slechts zeer beperkte mate aan de wensen en eisen van kantoorgebruikers. Het aanbod van kantoorruimte op dit type kantoorlocaties is fors, met leegstandspercentages van meer dan 30%.

- *Kantoren verspreid in woonwijken* blijven, door hun ligging nabij voorzieningen, voor steeds meer kleinschalige en middelgrote kantoorgebruikers een interessante vestigingslocatie. Deze locaties zijn vaak ook per auto en openbaar vervoer redelijk bereikbaar. Voor (door)starters en zzp'ers, maar ook voor kantoren met een dienstverlenende functie (of servicebalie) blijft een locatie in de wijk zeer geschikt. Ook zijn kantoren in een woonwijk, wanneer ze verouderen, sneller geschikt voor transformatie naar wonen. Dit locatietype kenmerkt zich ook door aantrekkelijke kantoorvilla's in het groen. Het aanbod op dit type locaties is nog steeds ondergemiddeld.

- De categorie 'overige' betreft kantoren op solitaire locaties, die niet behoren tot de 'formele kantoorlocaties' die worden onderscheidden in de provincie Utrecht. Op deze plekken verwachten we, mede op basis van de beperkte verhuisbewegingen en transacties, slechts beperkte dynamiek.

Bijlage

A. BEREKENING VAN DE UITBREIDINGSVRAAG NAAR KANTOORRUIMTE IN PERIODE TOT EN MET 2027

In tabel 2 wordt een overzicht gemaakt van de berekening van de uitbreidingsvraag, uitgaande van het maximale scenario. Hier zijn de drie paramaters voor berekening van de uitbreidingsvraag weergegeven. Wanneer deze bij elkaar worden opgeteld, in lijn met de systematiek uit figuur 5 (p. 7), kan de uitbreidingsvraag worden berekend.

Tabel 2: berekening van het maximale scenario voor uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in provincie Utrecht tot en met 2027, (*1.000)

	2014	2020	2027
totale werkgelegenheid	666	693	702
aandeel kantoorbanen (%)	28,0%	28,6%	29,3%
ruimtegebruik per werknemer	26,1	25,8	25,4
voorraad in gebruik (m² vvo)[5]	4.865	5.106	5.226
uitbreidingsvraag (m² vvo) ten opzichte van het jaar 2014	-	240	361

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

Tabel 3: berekening van het minimale scenario voor uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in provincie Utrecht tot en met 2027 (*1.000)

	2014	2020	2027
totale werkgelegenheid	666	693	702
aandeel kantoorbanen (%)	28,0%	26,5%	24,8%
ruimtegebruik per werknemer	26,1	25,2	24,2
voorraad in gebruik (m² vvo)[6]	4.865	4.619	4.205
uitbreidingsvraag (m² vvo) ten opzichte van het jaar 2014	-	-247	-660

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

[5] De voorraad in gebruik is het resultaat van vermenigvuldiging van de totale werkgelegenheid, aandeel kantoorwerkgelegenheid en kantoorquotiënt in het maximale scenario.

[6] De voorraad in gebruik is het resultaat van vermenigvuldiging van de totale werkgelegenheid, aandeel kantoorwerkgelegenheid en kantoorquotiënt in het minimale scenario.

B. BEREKENING VAN DE JAARLIJKSE VERVANGING VAN KANTOORRUIMTE IN PERIODE 2005-2014

Het aandeel van de vervanging op de provinciale kantorenmarkt is afgeleid op basis van de meest actuele gegevens (Bak, 2014 en PAR, 2014) en terugkijkend naar de afgelopen tien jaar. Waarbij niet op pandniveau is gekeken welke objecten zijn vervangen, maar is afgeleid welk aandeel van de kantorenmarkt daadwerkelijk onderdeel uitmaakte van de vervanging.

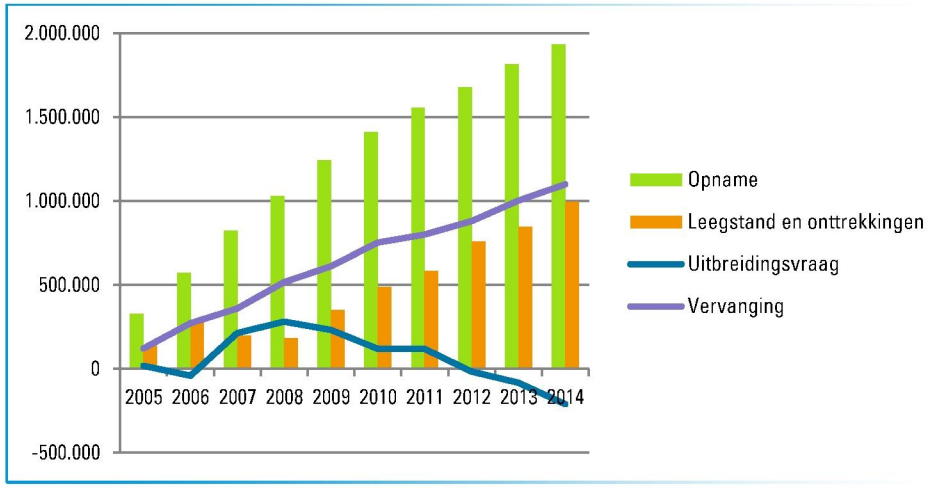
De raming gaat er van uit dat de totale vraag naar kantoorruimte naast uitbreidingsvraag ook bestaat uit vervanging van bestaande kantoorruimte. We stellen hierbij dat de totale vraag naar kantoorruimte gelijk is aan de opname, exclusief de toename van de leegstand en onttrekkingen van kantoorruimte.

Op basis van de totale opname, jaarlijkse ontwikkeling van de leegstand, onttrekkingen (sloop/ transformatie) en de uitbreidingsvraag berekenen we de jaarlijkse vervanging (zie figuur 13). We gaan uit van onderstaande berekening:

Totale opname van kantoorruimte in jaar 2005-2014	-	Groei van de leegstand in jaar 2005-2014 en onttrekkingen	=	Uitbreidingsvraag in jaar 2005-2014	+	Vervanging in jaar 2005-2014

Waarbij we de totale opname exclusief de groei van de leegstand en de onttrekkingen ook wel aanduiden als 'netto opname'. Oftewel, de opname van kantoorruimte waarbij de leegstand van kantoorruimte niet toe- of afneemt. Uit figuur 13 blijkt dat de uitbreidingsvraag, als gevolg van de dalende kantoorwerkgelegenheid en afnemende kantoorquotiënt, vanaf 2008 is gedaald en zelfs negatief is.

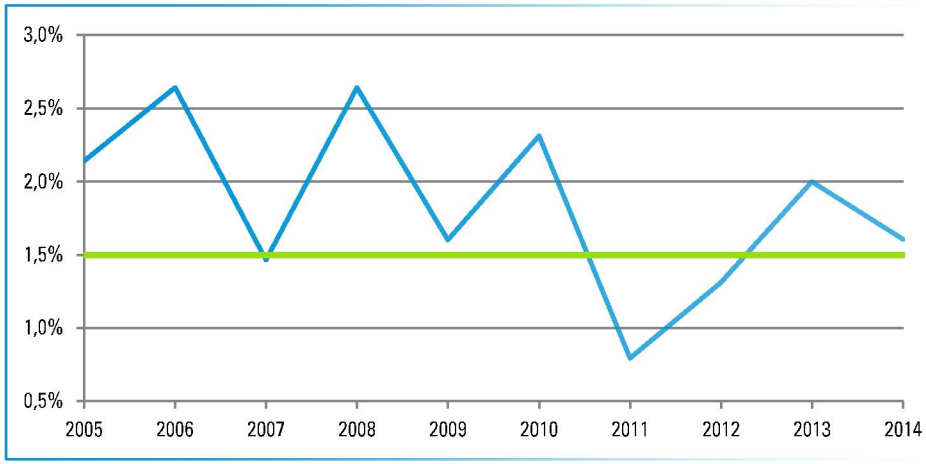
Figuur 13: ontwikkeling uitbreidingsvraag en vervanging (cumulatief in m² vvo), 2005-2014



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

De vervanging (cumulatief weergegeven) blijft jaarlijks redelijk constant. In de afgelopen tien jaar werd jaarlijks ongeveer 1,9% van de totale kantorenvoorraad 'vervangen'. Dit komt neer op vervanging van circa 2,1% van de totale kantorenvoorraad in gebruik (exclusief leegstand). Daaruit volgt, in lijn met tabel 2 (p. 11), dat een kantoorpand in de provincie Utrecht een gemiddelde levensduur heeft van zo'n 40 tot 50 jaar. Hieruit constateren we dat het jaarlijkse aandeel vervanging van 1,5%, zoals we die in 2012 hebben berekend, een voorzichtige/minimale inschatting van de jaarlijkse vervanging was.

Figuur 14: aandeel vervanging van totale kantorenvoorraad, 2005-2014



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

In figuur 14 is het jaarlijkse aandeel 'vervanging' weergegeven in de periode 2005-2014. Ook is het percentage dat gehanteerd werd in het kantorenonderzoek uit 2012 weergegeven. De figuur laat zien dat de jaarlijkse vervanging van kantoorruimte fluctueert van meer dan 2,5% van de totale voorraad per jaar tot minder dan 1,0% in 2011. De jaren met een bovengemiddeld of ondergemiddeld aandeel vervanging herkennen we ook terug in de jaarlijkse opname: een laag vervangingspercentage betekent ook een ondergemiddelde opname, een hoog vervangingspercentage een bovengemiddelde opname.

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 (of te herontwikkelen/renoveren) 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 m² 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.

(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;

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), CBS StatLine, 2015.

Centraal Planbureau (2005), De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040; Bedrijfslocatiemonitor.

DTZ Zadelhoff (DTZ), Nederland Compleet 2015;

DTZ Zadelhoff (DTZ), Vervagende grenzen, duidelijke contouren, Tendensen van de vastgoedmarkt, januari 2015.

Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), Kantorenmarkt provincie Utrecht; Verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen, 2012.

NVM Business, Kantoren in Cijfers 201 (R.L. Bak, 2015).

NVM Business, Kantorenmarkt Randstad 2015; Een stand van zaken; augustus 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;

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