



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 13 september 2018
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Noorthoek en Wethouder De Weger
Portefeuille(s) : Economische Zaken / Ruimtelijke Ordening
Contactpersoon : W. Lam
Tel.nr. : 8318
E-mailadres : lam.w@woerden.nl

Onderwerp:

Zienswijze Provinciaal Inpassingsplan Kantoren

Kennisnemen van:

De gemeentelijke zienswijze namens het college van burgemeester en wethouders op het Ontwerp Provinciaal Inpassingsplan Kantoren.

Inleiding:

In het najaar van 2016 heeft het voorontwerp Provinciaal Inpassingsplan Kantoren (in het vervolg: "PIP") ter inzage gelegen. Omdat het (voorontwerp) PIP slechts aan 3000 m2 bvo aan nieuwbouw kantoren toestaat, heeft de gemeente haar reactie gegeven op het voorontwerp PIP. Uw raad is via de raadsinformatiebrieven d.d. 11 oktober 2016 (16R.00676) daarover geïnformeerd.

De gemeente heeft op 14 december 2016, vertegenwoordigd door raadslid mevrouw I Berkhof-de Vos en teammanager Ruimtelijke Plannen de heer J Michel haar reactie op het voorontwerp PIP en het belang voor de gemeente Woerden nader toegelicht.

Na afronding van het voorontwerpfase heeft de Provincie op 9 augustus jl. een ontwerp van het PIP ter inzage gelegd. Ook op dit ontwerp kan een zienswijze worden ingediend.

Kernboodschap:

In de bijlage treft u het ontwerp PIP inclusief bijlagen aan. In bijlage 6 van de PIP "Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp inpassingsplan kantoren" is de reactie van de gemeente op het voorontwerp terug te vinden, voorzien van een reactie van de Provincie. De Provincie wijst de argumenten van de gemeente van de hand. Desondanks heeft de Provincie in het ontwerp PIP de maximum plancapaciteit aan kantoren voor Woerden wel naar boven bijgesteld. Dit omdat uit de Monitor 2018 zoals uitgevoerd door de Provincie is gebleken dat er sprake is van een hogere behoefte voor de locatie Snellerpoort dan in het maximaal scenario uit het Kantorenmarktonderzoek 2015 van de Provincie (Nota van Inspraak en vooroverleg). Het ontwerp PIP staat daarom nu een kantoorvolume van 8.000 m2 bvo toe in plaats van 3.000 m2 bvo.

De provincie gaat er op basis van het rapport van onderzoeksbureau Stec vanuit dat deze vraag slechts 8000 m2 bvo bedraagt voor de periode tot 2027. Op basis van onderzoek van onderzoeksbureau Jones, Lang en LaSalle, dat de gemeente in oktober 2017 heeft laten uitvoeren naar aanleiding van het verzoek

van de provincie tijdens de hoorzitting om een onderbouwing van de vraagraming van de behoefte aan kantoren, blijkt echter dat de totale nieuwbouwbehoefte aan zelfstandige kantoren enkel op Snellerpoort tot 2030 31.000 m2 bvo bedraagt. Circa de helft van deze vraag komt voort uit onttrekkingen op andere plekken in de gemeente die niet op Middelland of elders gerealiseerd kunnen worden, maar de andere helft bestaat uit vraag naar extra kwalitatief hoogwaardige m2 bvo nieuwbouw

Daarnaast strookt het PIP, zoals al eerder aangegeven, niet met het huidig gemeentelijk beleid alsook niet met de provinciale toekomstvisie zoals uiteen gezet in de Ruimtelijk Economische Strategie Utrecht+ (hierna: RES). (Over de RES wordt u in een separaat RIB verder ingelicht.) Op beide vlakken wordt namelijk de voorkeur uitgesproken om te streven naar meer gezonde gemengde stedelijke gebieden met aantrekkelijke interactiemilieus, ruimte voor netwerkvorming, en lokale bedrijvigheid. Dit zal moeten leiden tot economisch gezonde, duurzame en levendige gebiedsprofielen. De voorgenomen ontwikkeling (PIP) leidt er echter toe dat de A locaties van de gemeente Woerden, de Poort van Woerden (Snellerpoort, stationsomgeving, Middelland Noord), monofunctionele woonwijken worden.

De bewoners van deze woonwijken zullen op locaties aan de rand of zelfs buiten Woerden moeten gaan werken. Dit leidt tot economisch verminderde vitaliteit, meer vervoersbewegingen en een onbenut potentieel van de stationslocatie als (ov) knooppunt. Daarnaast zal de algehele kwaliteit van het gebied minder worden, doordat er door exploitatietekorten mogelijk minder investeringen in bovenwijkse voorzieningen kunnen worden gedaan. In de bijlage treft u een kopie aan van een recente brief van het U-10 netwerk (waar de gemeente Woerden deel van uit maakt) waarin is aangestipt dat de ambitie zoals opgenomen in de RES niet correspondeert met het stringente Provinciaal Inpassingsplan Kantoren.

Vanwege de hiervoor genoemde reden heeft de gemeente een zienswijze op het ontwerp PIP ingediend. Een kopie van de zienswijze inclusief bijlagen treft u in de bijlage aan.

De reden waarom het college niet een zienswijze namens de raad heeft gemaakt is omdat de zienswijze in lijn ligt van de reactie die gemeente eerder heeft gemaakt bij het voorontwerp PIP.

Financiën:

-

Vervolg:

In november 2018 wordt het inpassingsplan ter vaststelling aan Provinciale Staten aangeboden, zodat besluitvorming (het vaststellen van het inpassingsplan) in december kan plaatsvinden.

Het vastgestelde inpassingsplan ligt vervolgens 6 weken ter inzage waarbij voor degenen die een zienswijze hebben ingediend gelegenheid is om beroep bij de Raad van State in te stellen.

Bij een eventueel beroep zal het college uw raad middels een raadinformatiebrief informeren.

Bijlagen:

- Ontwerp Inpassingsplan inclusief bijlagen
 - o toelichting
 - o regels
 - o verbeelding
 - o bijlagen

Het betreft de volgende corsanrs: 18016452, 18.016453, 18.016507, 18.016508, 18.016509, 18.016510, 18.016511, 18.016512, 18.016514, 18.016521, 18.018090, 18.018091

- Zienswijze gemeente Woerden Provinciaal Inpassingsplan Kantoren (nr. 18u.19803)
- 18.018089 rapport "Analyse kantorenmarkt Woerden Snellerpoort, toekomst visie op ontwikkeling kantoren Snellerpoort" van JLL
- 18.017634 Brief van U10 netwerk d.d. 28 augustus 2018

De secretaris,



drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester,



V.J.H. Molkenboer

Provinciaal inpassingsplan (PIP) kantoren

De bijlagen van het ontwerp inpassingsplan van raadsinformatiebrief (18R.0053) zienswijze provinciaal inpassingsplan kantoren, zijn terug te vinden in het themadossier op de website, klik [hier](#).

Ontwerp Inpassingsplan inclusief bijlagen

o toelichting

o regels

o verbeelding

o bijlagen

Het betreft de volgende registratienummers: 18.016452, 18.016453, 18.016507, 18.016508, 18.016509, 18.016510, 18.016511, 18.016512, 18.016514, 18.016521, 18.018090, 18.018091

Provinciale Staten van Utrecht
T.a.v. mevrouw M.L. Engelsman
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

De Bleek 10
3447 GV Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348
Fax (0348) 42 84 51
stadhuis@woerden.nl
www.woerden.nl

BTW-nummer
NL0017.21.860.B.02
KvK-nummer
50177214
IBAN-nummer
NL41BNGH0285009672

Onderwerp: Zienswijze t.a.v. ontwerp provinciaal inpassingsplan kantoren

Uw Kenmerk:	Uw brief van: 8 augustus 2018 geregistreerd onder nr.:	Datum 14 september 2018
Ons Kenmerk	Doorkiesnummer/Behandeld door:	Verz. 14 september 2018
18U.19803	8318 / mr. W. Lam	

Geachte Statenleden,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden wil hierbij graag gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerp Provinciaal Inpassingsplan Kantoren (hierna PIP), dat van 9 augustus tot en met 19 september 2018 ter inzage ligt.

Zienswijze:

De gemeente Woerden heeft in 2016 haar reactie gestuurd op het voorontwerp PIP en bij de hoorzitting daarover ingesproken.

Het ontwerp PIP regelt voor de gemeente Woerden dat voor de locatie Snellerpoort maximaal 8000 m2 bvo aan de bouw van zelfstandige kantoren mogelijk is. Het voorontwerp PIP ging uit van maximaal 3000 m2 bvo. De huidige plancapaciteit bedraagt 72.000 m2 bvo aan kantoren.

Vanuit economisch perspectief is het begrijpelijk dat de provincie inzet op een verlaging van de hoeveelheid geplande m2 kantoorruimte. Een (groot) overschot leidt immers automatisch tot waardevermindering, met alle economische gevolgen van dien. De gemeente Woerden werkt dan ook graag met de provincie samen aan de doelstelling 'vermindering van de kantorenleegstand' en het realiseren van een 'vitale kantorenmarkt'.

Al sinds 2014 is de gemeente Woerden daarom een ander, terughoudend beleid gaan voeren met betrekking tot nieuwbouw van kantoren. Zo is in het verleden (2001-2010) met betrekking tot Snellerpoort de plancapaciteit al van 200.000 m2 bvo teruggebracht naar de plancapaciteit van 72.000 m2 bvo. De bestaande voorraad wordt verminderd door middel van inbreiding en transformatie naar woningbouw op bestaande kantoorterreinen. Enkel op het bestaande kantoorterrein Middelland Noord gaat dit al om circa 100.000 m2 bvo. De provinciale doelen komen dus grotendeels overeen met het actuele bestaande (economisch) beleid van de gemeente Woerden.

Doorvoer van het PIP zal echter een te grote aanslag plegen bovenop de reeds ingezette koers, hetgeen grote economische risico's met zich meebrengt. In onze reactie bij het voorontwerp PIP en bij de hoorzitting van 14 december 2016 hebben we dit standpunt bij u onder de aandacht gebracht.

Een van de belangrijkste argumenten die wij hiervoor hebben is dat de provincie een te conservatieve schatting maakt van de vraag naar kantoorruimte. De provincie gaat er op basis van het rapport van onderzoeksbureau Stec vanuit dat deze vraag slechts 8000 m2 bvo bedraagt voor de periode tot 2027. Op basis van onderzoek van onderzoeksbureau Jones, Lang en LaSalle (hierna: JLL), dat de gemeente in oktober 2017 heeft laten uitvoeren naar aanleiding van uw verzoek tijdens de hoorzitting om een onderbouwing van de vraagstelling van de behoefte aan kantoren, blijkt echter dat de totale nieuwbouwbehoefte aan zelfstandige kantoren enkel op Snellerpoort tot 2030 31.000 m2 bvo bedraagt. Circa de helft van deze vraag komt voort uit onttrekkingen op andere plekken in de gemeente die niet op Middelland of elders gerealiseerd kunnen worden, maar de andere helft bestaat uit vraag naar extra kwalitatief hoogwaardige m2 bvo nieuwbouw. Een kopie van het rapport treft u als bijlage bij deze zienswijze aan.

Indien de provincie vasthoudt aan de eerdere ramingen van het Stec rapport, die op basis van het actuele onderzoek van de gemeente Woerden aantoonbaar onjuist zijn, heeft dit twee ingrijpende gevolgen. Enerzijds zal de gemeente Woerden niet in staat zijn om aan de markt vraag te voldoen. Dit heeft onder meer gevolgen voor de economische aantrekkelijkheid van de gemeente, werkgelegenheid, gemeentelijke financiën, concurrentiekracht en nog veel meer. Anderzijds wordt de woningbouwopgave (sterk) vertraagd omdat er voor bestaande bedrijven op herontwikkelingslocaties geen geschikte alternatieve locatie voorhanden is. De uitplaatsing, dan wel verhuizing van te transformeren terreinen wordt hierdoor vertraagd.

Daarnaast strookt het PIP, zoals al eerder aangegeven, niet met het huidig gemeentelijk beleid alsook niet met de provinciale toekomstvisie zoals uiteen gezet in de Ruimtelijk Economische Strategie Utrecht+ (hierna: RES). Op beide vlakken wordt namelijk de voorkeur uitgesproken om te streven naar meer gezonde gemengde stedelijke gebieden met aantrekkelijke interactiemilieus, ruimte voor netwerkvorming, en lokale bedrijvigheid. Dit zal moeten leiden tot economisch gezonde, duurzame en levendige gebiedsprofielen. De voorgenomen ontwikkeling (PIP) leidt er echter toe dat de A locaties van de gemeente Woerden, de Poort van Woerden (Snellerpoort, stationsomgeving, Middelland Noord), monofunctionele woonwijken worden. De bewoners van deze woonwijken zullen op locaties aan de rand of zelfs buiten Woerden moeten gaan werken. Dit leidt tot economisch verminderde vitaliteit, meer vervoersbewegingen en een onbenut potentieel van de stationslocatie als (ov) knooppunt. Daarnaast zal de algehele kwaliteit van het gebied minder worden, doordat er door exploitatietekorten mogelijk minder investeringen in bovenwijkse voorzieningen kunnen worden gedaan. In de bijlage treft u een kopie aan van een recente brief van het U-10 netwerk (waar de gemeente Woerden deel van uit maakt) waarin is aangestipt dat de ambitie zoals opgenomen in de RES niet correspondeert met het stringente Provinciaal Inpassingplan Kantoren.

Conclusie

De gemeente Woerden blijft zich inzetten om de oppervlakte aan nieuwe kantoren te reduceren en om de kantorenmarkt beter in balans te krijgen. De gemeente Woerden heeft daarin al grote stappen gezet. Voor de overgebleven vraag naar kantoorruimte is behoefte aan een reële oppervlakte aan mogelijke nieuwe kantoren. De door de provincie geraamde 8000 m2 bvo aan overgebleven oppervlakte is, ook gezien de opbloei van de economie en de gedragen doelstelling van de RES, niet voldoende om een voldoende gevarieerd vestigingsklimaat in Woerden te kunnen bewerkstelligen. Het actuele onderzoek van de gemeente Woerden toont aan dat de totale nieuwbouwbehoefte aan zelfstandige kantoren op de stationslocatie / Snellerpoort tot 2030 31.000 m2 bvo bedraagt. Ook zal de woningbouw aan het spoorzonegebied (Poort van Woerden) in kwalitatieve zin negatief worden beïnvloed. Waarbij gemeente en provincie gezamenlijk optrekken.

Wij verzoeken u om bij het vaststellen van het Provinciaal Inpassingplan Kantoren rekening te houden met bovenstaande punten en het plan op deze punten aan te passen.

Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met mevrouw E. ten Westenend, team Ruimtelijke Plannen (telefonisch via 14 0348, email: westenend.e@woerden.nl) of de heer W. Lam, team Vastgoed (telefonisch via 14 0348, email: lam.w@woerden.nl).

Ook zijn wij graag bereid om onze reactie mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

College van burgemeester en wethouders,

De secretaris,



drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester,



V.J.H. Molkenboer

- Bijlage 1: Rapport "Analyse kantorenmarkt Woerden Snellerpoort, Toekomstvisie op ontwikkeling kantoren Snellerpoort" d.d. 9 oktober 2017 van JLL (Jones Lang LaSalle)
- Bijlage 2: Brief van *U-10 netwerk d.d. 28 augustus 2018

Analyse kantorenmarkt Woerden *Snellerpoort*

Toekomstvisie op ontwikkeling kantoren Snellerpoort

9 oktober 2017

Analyse Kantorenmarkt

Recente historie van de Nederlandse kantorenmarkt

De Nederlandse kantorenmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. De Nederlandse kantorenmarkt was voor 2009 te typeren als een uitbreidingsmarkt waardoor er tijdens de crisisjaren nog vele bouwplannen zijn toegevoegd aan de voorraad.

Echter in versneld tempo kantelde de markt en halveerde transactievolumes op de gebruikersmarkt. De kantorenmarkt veranderde van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt. Kantoorgebruikers zijn selectiever geworden wat betreft locatie en gebouw en tegelijkertijd zeer kostenbewust. Kantoorgebruikers zijn bereid te investeren in hun huisvesting als dit het bedrijf ten goede komt (productiviteit / winstgevendheid). Hierbij kijken zij niet enkel naar de kantoorhuur als huisvestingscomponent, maar naar het totale financiële overzicht (*total cost of occupancy*). Zaken die hierbij tegenwoordig ook meespelen zijn het kunnen aantrekken van talent, flexibiliteit van de eigenaar, reiskosten van de werknemer etc.

Dynamiek op de Nederlandse kantorenmarkt

De Nederlandse kantorenmarkt werd enkele jaren geleden bestempeld als het kerkhof van Europa. Het dalende opnamevolume en de alsmaar stijgende leegstandscijfers waren hier debet aan. In Europees perspectief had Nederland zelfs een van de hoogste leegstandpercentages op de kantorenmarkt. De leegstand schommelde jaren tussen de 15% en 20%.

Met het stabiliseren van de Nederlandse economie kwam in 2013 een einde aan deze dalende opnametrend. In 2013 bedroeg het opnamevolume 1,03 miljoen m² en was vergelijkbaar met 2012. In de daaropvolgende jaren, 2014 en 2015, toonde de Nederlandse kantorenmarkt verder herstel en groeiden de opnamevolumes met respectievelijk 5% en 16%.

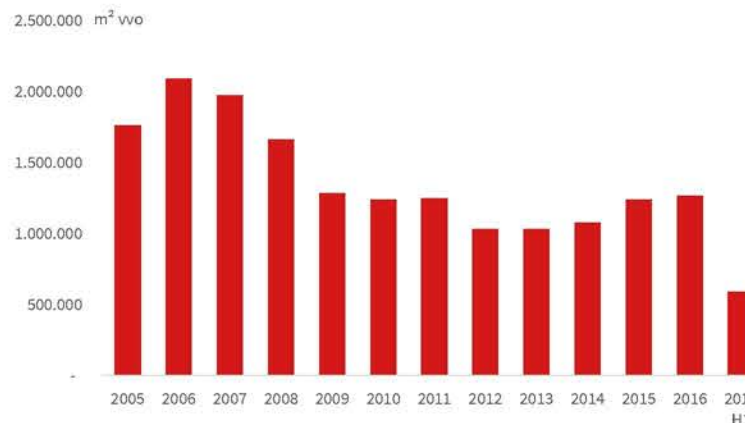
Sinds 2016, waarin het herstel op de gebruikersmarkt continueerde, kan Nederland het 'kantoren kerkhof' stempel voorgoed achter zich laten. Het jaar 2016 registreerde een verdere groei ten opzichte van 2015 (+2%) en naar verwachting, op basis van voorlopige cijfers, zal 2017 de trend voorzetten.

Ondanks de ingezette groei blijft het opnamevolume achter op de topjaren 2006/2007. Het is de vraag of Nederland ooit nog dergelijke opnamevolumes gaat registreren. De kantorenmarkt zal namelijk op een aantal vlakken wezenlijk veranderen of is al veranderd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het ruimtegebruik per medewerker, nieuwe werkvormen en manieren van samenwerken en de veranderende locatievoorkeur van gebruikers.

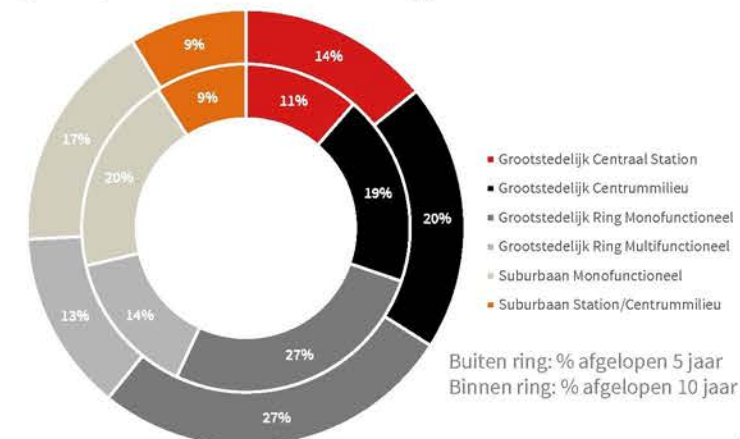
Locatievoorkeur van kantoorgebruikers

Centrale en specifiek stationslocaties, blijven echter vanuit gebruikersperspectief interessante vestigingslocaties. Het aanbod binnen dergelijke locaties is relatief stabiel gebleven en het opnameniveau is licht gestegen ten koste van de overige locatietypen. De huidige trends in de markt geven aan dat deze ontwikkeling zich door gaat zetten.

Figuur: Opnamevolume kantoren Nederland



Figuur: Opnamevolume naar locatietype



Kantorenmarkt Woerden



Algemeen

Woerden, gelegen op de rand van de provincie Utrecht, is van oudsher een gemeenten welke sterk werd gedreven door de industrie sector. Dit historische karakter verklaart deels de omvangrijke voorraad aan bedrijfsruimte. De kantorenvorraad is vele malen kleiner en bedraagt 219.000 m² vvo.

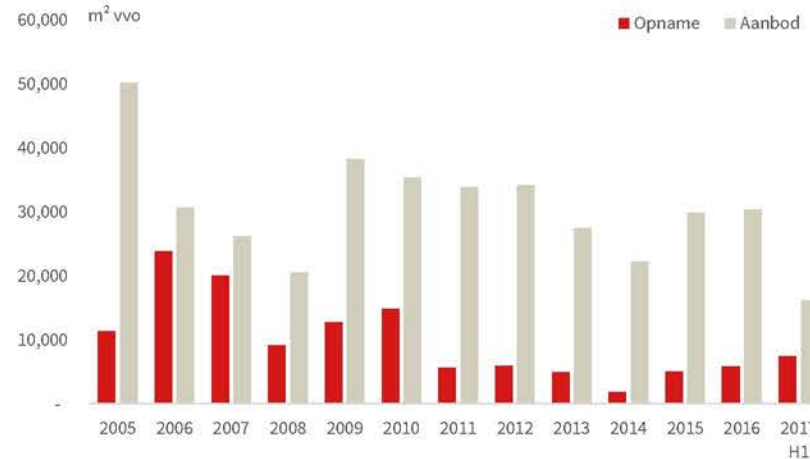
Aanbod (leegstand)

Het aanbod van zowel kantoor- als bedrijfsruimte in de gemeente Woerden is de afgelopen jaren relatief stabiel. Het aanbod kantoorruimte bedroeg over de afgelopen vijf jaar (2012-2016) gemiddeld 26.400 m² vvo per jaar. Het huidige aanbod bedraagt circa 16.150 m² vvo en komt overeen met een leegstandspercentage van 7,4%. Beduidend lager dan het nationaal gemiddelde van circa 12%. Echter de Woerdense leegstand bevindt zich nog wel boven het frictieniveau. Als frictieleegstand wordt doorgaans een niveau gehanteerd van circa 5%.

Het overgrote deel van de huidige leegstand is gelegen op bedrijventerrein Middelland, namelijk 15.000 m² vvo verdeelt over 13 objecten. Met een voorraad kantoorruimte van 92.980 m² vvo bedraagt de huidige leegstand op Middelland 16,1%.

De overige kantorenleegstand ligt verspreid binnen de gemeente woerden

Figuur: Aanbod- en opnamevolume kantoren gemeente Woerden



Tabel: Benchmark kantorenmarkt (m2 vvo) Woerden

Gemeente	Kantorenvorraad	Inwoners	Kantoren per 1.000 inwoners
Terneuzen	235,702	54,657	4.4
Schiedam	230,080	77,108	3.0
Sittard-Geleen	224,187	93,555	2.4
Woerden	219,315	51,161	4.4
De Bilt	216,076	42,375	5.2
Goes	214,521	37,207	5.9
Almelo	207,000	72,425	2.9
Nederland	53,400,000	17,149,606	3.1

Opname

Evenals veel andere relatief kleine kantorenmarkten in Nederland, toonde ook de gemeente Woerden een relatief lage transactiedynamiek. Sinds 2011/2012 concentreren kantoorgebruikers zich steeds meer op binnenstedelijke ofwel multifunctionele kantoorlocaties in de grote steden. Binnen deze locaties zijn kantoorgebruikers met name op zoek naar hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte. Uit nationale cijfers blijkt dat over de afgelopen jaren gemiddeld 40% van de vraag naar kantoorruimte betrekking heeft op hoogwaardige kwaliteit. Recentelijk stijgt dit percentage naar circa 50%.

(mis)Match

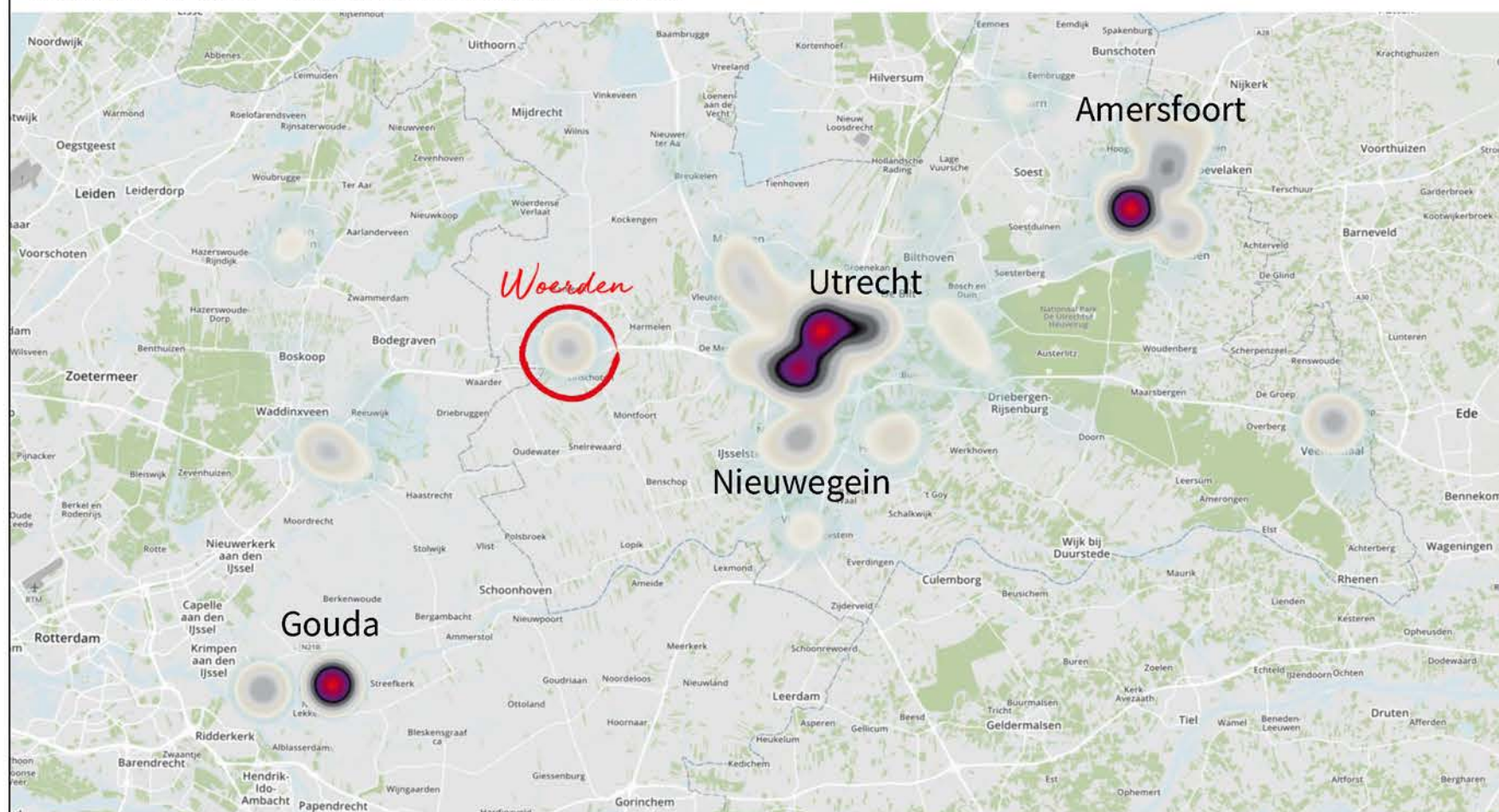
De kantoorlocaties in de gemeente Woerden sluiten in mindere mate aan bij de hedendaagse vraag naar kantoorruimte. Mede als gevolg hiervan schommelt, sinds 2011/2012, de transactiedynamiek voor kantoren rond de 5.000 m² vvo. Deze dynamiek concentreert zich met name op kantoorruimte tussen de 500 – 1.000 m² vvo.

Binnen alle oppervlakte categorieën sluiten vraag en aanbod niet (geheel) op elkaar aan. Grootste mismatch bestaat binnen de categorie 1.000 – 2.500 m² vvo. Van het huidige aanbod valt 63% binnen deze categorie terwijl slechts 5% van de transacties over de afgelopen vijf jaar betrekking had op deze categorie. De vraag naar kantoorruimte in Woerden richt zich hoofdzakelijk op kleinere metrages (<500 m² vvo) en passend bij een kantorenmarkt van dergelijke omvang. In zijn algemeenheid zien we in Nederland overigens dat de gemiddelde transactieomvang afneemt. Een duidelijk effect van efficiënter omgaan met vierkante meters en minder ruimtegebruik per FTE.

Geografische spreiding transactiedynamiek regio Woerden



Concentratie van kantoortransacties



De gunstige ligging van Woerden, in het groene hart van de Randstad, heeft in het verleden, door de stevige concurrentie in de regio, nauwelijks tot extra transactiedynamiek geleid.

Met name de nabijheid van Utrecht en de randgemeenten van Utrecht, maar ook Gouda zorgt voor grote concurrentie in de regio.

Tevens sluit de huidige kwaliteit kantoorruimte in Woerden in veel van de gevallen niet aan bij de vraag van de gebruiker. Zijnde een multifunctionele locatie, bij voorkeur met ov bereikbaarheid en een hoogwaardig kantoor. Dergelijke ruimte heeft de gemeente Utrecht bijvoorbeeld wel te bieden.

In de navolgende slides heeft JLL onderzocht wat de mogelijke nieuwbouwpotentie is binnen Woerden en specifiek de mogelijke nieuwbouwlocatie Snellerpoort.

In de navolgende cijfermatige analyse zijn dezelfde gemeenten meegenomen.

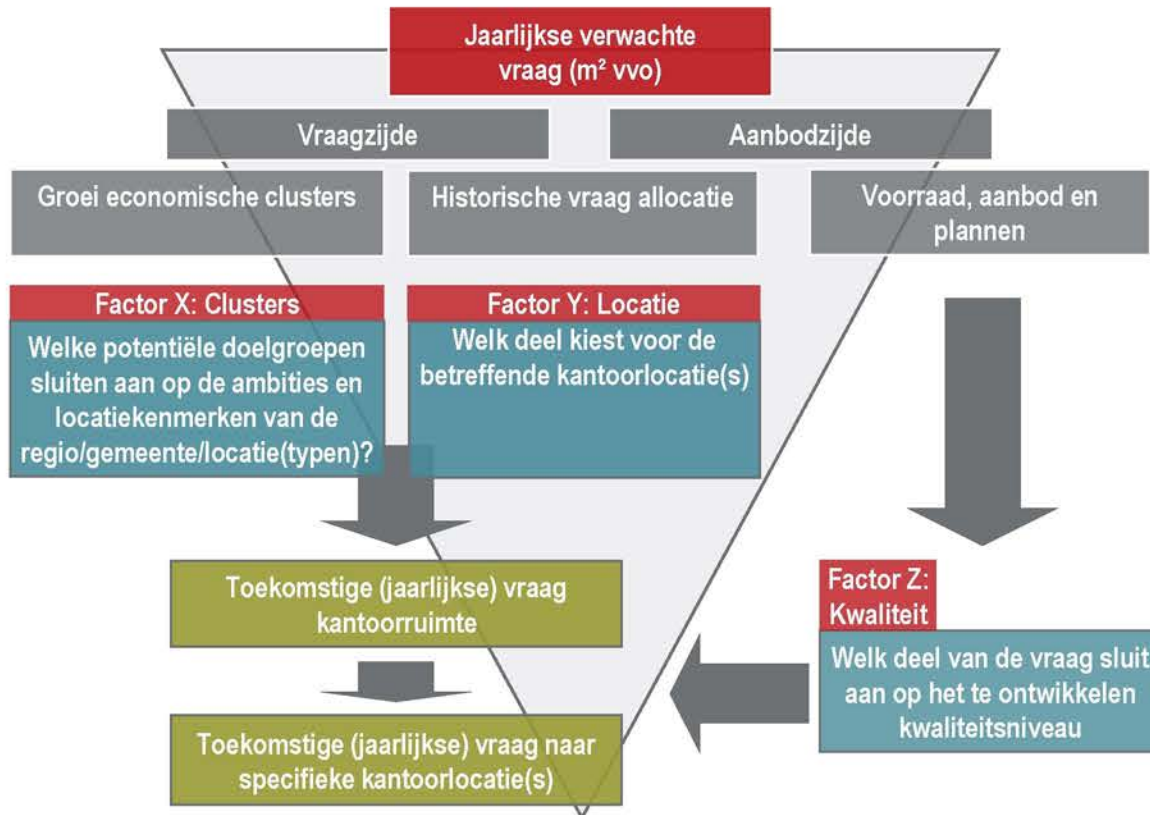
Uitleg

Kleurstelling van de kaart verwijst naar de omvang van de transactiedynamiek over de afgelopen 10 jaar. Een donkere kleur heeft de hoogste transactiedynamiek.

Vraagruiming Snellerpoort

XYZ-Model

Voor het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte vormen de toekomstige regionale economische ontwikkelingen en ambities het uitgangspunt van de behoefteeraming. Hieraan worden vraagbepalende nationale en lokale trends toegevoegd. Vervolgens matchen wij vraag en aanbod, onder andere beredeneerd vanuit de concurrentiepositie van de regio/gemeente en locatie.



Factor X: Vraagpotentieel voor de betreffende regio – gemeente – locatie(type)

Wij gebruiken langjarige historische opnamereeksen om in te schatten welk deel van de vraag (welke clusters) in de regio landt. Deze historische cijfers worden niet simpelweg doorgetrokken naar de toekomst, maar gekalibreerd voor actuele ontwikkelingen, voor werkgelegenheidsprognoses volgens verschillende economische scenario's en voor trends en verwachtingen ten aanzien van ruimtegebruik en locatievoorkuren.

Factor Y: Kwaliteit. Match met aanbodkarakteristieken

Het tweede filter is de match met het aanbodkarakteristiek van de regio. Elementen als huurprijzen en kwaliteit van het aanbod, energielabel en dergelijke spelen hierbij een grote rol, omdat slechts een beperkt deel van de potentiële eindgebruikers bereid is een bepaald prijsniveau te betalen of voor een bepaalde kwaliteit kiest.

Het inzicht in de vraag naar het prijs- en/of kwaliteitsniveau van gebruikers is gebaseerd op data uit de omvangrijke en actuele transactiedatabase van JLL, gecombineerd met kennis over de kwalitatieve overwegingen die eindgebruikers maken bij de invulling van hun huisvestingsvraagstukken. De totale vraag naar kantoorruimten (zowel vervangings- als uitbreidingsvraag) nemen wij hierin mee.

Factor Z: Kwaliteitsniveau

De concurrentiepositie van de regio/gemeente/locatie(typen) vormt het derde filter en is bepalend voor welk deel van de vraag uiteindelijk terecht komt op de kantoorlocatie(s). De kwantiteit en de kwaliteit van bestaand en toekomstig concurrerend aanbod aan kantoorruimte bepaalt mede de vraag die jaarlijks verwacht mag worden voor de kantoorlocatie(s).

Data-analyse

Voor de data-analyse binnen deze opdracht zijn, vanwege de ligging van Woerden, de transacties van zowel de regio Oost Zuid-Holland als Utrecht geanalyseerd.

Totale vraag Snellerpoort



- Op basis van de toegepaste filtermethodiek (XYZ-model) zoals toegelicht op slide 8 is in eerste instantie de totale jaarlijkse vraag naar kantoorruimte berekend. Door het vaststellen van bepaalde filters is de vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte vastgesteld en vervolgens een vertaalslag gemaakt naar de nieuwbouwbehoefte op Snellerpoort
- Hiervoor zijn alle ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt van de regio Woerden en de gemeente Woerden in ogenschouw genomen. En in het bijzonder de ontwikkelingen op het nabijgelegen Middelland.
- De geraamde vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte zal zich niet volledig oriënteren op nieuwbouw. Om de totale nieuwbouwbehoefte inzichtelijk te maken moet de totale vraag worden gecorrigeerd. Hierbij zijn een aantal negatieve (slide 10) en positieve (slide 11) invloedsfactoren van belang.

Tabel: Overzicht totale vraag (m² vvo) kantoorruimte Snellerpoort

	Gem '18- '19	Gem '20- '24	Gem '25- '30	Gem '18- '30	Totaal '15-'30
Vraag naar kantoorruimte Woerden - Snellerpoort	5.029	5.347	5.580	5.278	68.620
Vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte	2.766	2.941	3.069	2.903	37.741

Negatieve impact op nieuwbouw



Bestaand aanbod A/B-kwaliteit

Indien er voldoende hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte beschikbaar is, wat vergelijkbaar is met nieuwbouw kwaliteit, hoeven er geen extra meters aan de voorraad worden toegevoegd. Het huidige hoogwaardige aanbod wordt daarom in mindering gebracht op de totale vraag.

Upgrade B/C kwaliteit naar A-kwaliteit

Een deel van het huidige aanbod kan worden geüpgrade naar A-kwaliteit kantoorruimte. Hiervoor geldt wederom, indien voldoende hoogwaardige kantoorruimte beschikbaar, is geen extra nieuwbouw noodzakelijk. Menging van verschillende kwaliteiten kantoorruimte zijn echter wel gewenst binnen een gebied. Niet alle kantoorgebruikers zijn bereid de prijs voor nieuwbouwkantoorruimte te betalen.

Krimpende gebruikers

Het is zeer aannemelijk dat binnen de onderzoeksperiode (2018 – 2030) een deel van de huidige aanwezige gebruikers minder vierkante meter per werknemer in gebruik zal hebben. Op basis van de huidige trends en de expertise van JLL wordt ingeschat dat circa 20% van de huidige gebruikers inkrimpt.

De vrij gekomen hoogwaardige kantoorruimte zorgt er voor dat er minder nieuwbouw benodigd is. Echter binnen de huidige voorraad kent Woerden nauwelijks/geen A-kwaliteit kantoren. Het huidige aanbod heeft enkel betrekking op B- en C-kwaliteit kantoorruimte.

Vertrekkende kantoorgebruikers

Binnen de onderzoeksperiode zal een deel van de gebruikers mogelijk het gebied en Woerden weer verlaten. De vrijgekomen hoogwaardige kantoorruimte zal vermoedelijk een deel van de vraag naar A-kwaliteit kunnen accommoderen. JLL heeft hiervoor een inschatting gemaakt van circa 10% van de huidige bezette voorraad. Echter binnen de huidige voorraad kent Woerden nauwelijks/geen A-kwaliteit kantoren. Het huidige aanbod heeft enkel betrekking op B- en C-kwaliteit kantoorruimte.

Tabel: Overzicht negatieve invloedsfactoren nieuwbouw in m² vvo

	Gem '18- '19	Gem '20- '24	Gem '25- '30	Gem '18- '30	Totaal '15-'30
Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2017 Q2)					11.347 -/-
grades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit (2,5% van de huidige voorraad)					5.475 -/-
Krimpende gebruikers binnen Woerden (20% van de bezette voorraad)					4.057 -/-
Vertrekkende kantoorgebruikers (2017-2030)					3.774 -/-

Positieve impact op nieuwbouw



Onttrekkingen: sloop / herbestemming

Onttrekkingen en herbestemmingen van de huidige voorraad zorgen voor minder huisvestingsopties binnen de bestaande voorraad. Het beperken van het beschikbare aanbod heeft tot gevolg dat er meer ruimte benodigd is voor nieuwbouw. In het model is rekening gehouden met de al geplande sloop en herbestemming. De bij JLL bekende transformaties zijn verwerkt in het model. De onttrekkingen en herbestemmingen buiten de locatie Snellerpoort hebben mogelijk een indirect effect op de vraag binnen de locatie. De extra vraag is in het model meegenomen en gebaseerd op de percentuele verhouding tussen de te onttrekken kantorenvorraad en de toekomstige vraag. Deze vraag is vervolgens gecorrigeerd met de toegelichte filters (YZ).

Aanvullend daarop is het aannemelijk dat een deel van het structurele aanbod (aanbod wat langer dan drie jaar leeg staat) binnen de speerpuntlocatie eveneens wordt herbestemd of gesloopt.

Frictieaanbod

Binnen de kantorenmarkt is het wenselijk dat er altijd een bepaald aanbodniveau aanwezig is om verhuisbewegingen mogelijk te maken. De zogenoemde frictieleegeestand bedraagt 5%. Dit percentage is vastgesteld op basis van eigen inzicht.

Belangrijk hierbij is dat incidentele grootschalige transacties niet zijn te voorspellen. Het op maat realiseren van nieuwbouw voor een kantoorgebruiker behoort uiteraard, tot de mogelijkheid.

Tabel: Overzicht positieve invloedsfactoren nieuwbouw in m² vvo

	Gem '18- '19	Gem '20- '24	Gem '25- '30	Gem '18- '30	Totaal '15-'30
Onttrekkingen: sloop/herbestemming binnen Snellerpoort					0 +
Extra vraag dmv sloop/herbestemming buiten Snellerpoort					9,311 +
Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad*					2,500 +

Totale nieuwbouwbehoefte Snellerpoort



Tabel: Overzicht totale nieuwbouwbehoefte Snellerpoort tot 2030 (m2 vvo)

	Gem '18- '19	Gem '20- '24	Gem '25- '30	Gem '18- '30	Totaal '15-'30
Vraag naar kantoorruimte Woerden - Snellerpoort	5.029	5.347	5.580	5.278	68.620
Vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte	2.766	2.941	3.069	2.903	37.741
Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2017 Q2)					11.347 -/
grades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit (2,5% van de huidige voorraad)					5.475 -/
Krimpemde gebruikers binnen Woerden (20% van de bezette voorraad)					4.057 -/
Vertrekkende kantoorgebruikers (2017-2030)					3.774 -/
Onttrekkingen: sloop/herbestemming binnen Snellerpoort					0 +
Extra vraag dmv sloop/herbestemming buiten Snellerpoort					9.311 +
Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad*					2.500 +
Totale nieuwbouwbehoefte Snellerpoort					24.899

* Rekening gehouden met de gewenste plancapaciteit van circa 50.000 m² vvo

Conclusie

Binnen Woerden en meer bijzonder binnen Snellerpoort bestaat reeds een geraamde plancapaciteit van circa 50.000 m² vvo. De geraamde plancapaciteit is volgens de analyse van JLL Research te ruim.

Op basis van onze analyse adviseren wij een plancapaciteit van circa 25.000 m² vvo tot 2030. De verhouding tussen verhuurbare en bruto kantoorruimte bedraagt circa 80 tot 90%. Afhankelijk van de gebouwindeling. De totale nieuwbouwbehoefte op basis van bruto meters komt hierdoor uit tussen 27.000 en 31.000 m² vvo.

Voor de levendigheid binnen het toekomstig te ontwikkelen gebied adviseren we eveneens de overige meters in te zetten in een versterking van de functiemix. Het lijkt dat, op nationale schaal, monofunctionele kantoorgebieden het lastig hebben. Ofwel worden geconfronteerd met hoge leegstand en lage vraag. Dit vanwege de toenemende wens van kantoorgebruikers om zich te vestigen op multifunctionele binnenstedelijke locaties.

De vraag naar nieuwbouw, zoals blijkt uit de toelichting op het ramingsmodel, kan positief worden beïnvloed door transformaties en sloop. De gemeenten kan, in samenwerking met marktpartijen, de toekomstpotentie van Snellerpoort hierdoor vergroten.

Gezien de ontwikkelvisie voor Middelland, een sterke mix aan functies, door middel van onder andere transformaties, kan dus een sterke bijdrage leveren aan de haalbaarheid van Snellerpoort.

Bijlagen & Definitives

Factor X: Vraagpotentieel



De eerste filter (factor X) brengt in kaart welk deel van de totale vraag verwacht mag worden van potentiële doelgroepen.

Omgevings- en locatiewaarden van het gebied worden hierbij in ogenschouw genomen. De specifieke locatiewaarden van kantoorgebruikers spelen een grote rol bij het definiëren van de doelgroepen. ICT organisaties hechten bijvoorbeeld meer waarde aan een goede autobereikbaarheid dan overheidsorganisaties voor wie bereikbaarheid per openbaar vervoer belangrijker is. Langjarige historische opnamereeksen worden gebruikt om in te schatten welk deel van de vraag uit welke sector komt. Deze historische cijfers worden niet simpelweg doorgetrokken naar de toekomst om een prognose te geven, vooral ook actuele ontwikkelingen en trends op sectorniveau worden toegepast om te komen tot een visie op de toekomstige vraagontwikkeling en een prognose hiervan.

Tabel: Overzicht sectoren en kans percentage voor Snellerpoort

	Utrecht	Oost Zuid Holland	Woerden
A - Landbouw, bosbouw en visserij	0%	0%	0%
B - Winning van delfstoffen	100%	100%	100%
C - Industrie	100%	100%	100%
D - Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	50%	50%	50%
E - Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	50%	50%	50%
F - Bouwnijverheid	10%	10%	10%
G - Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	50%	50%	50%
H - Vervoer en opslag	50%	50%	50%
I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	100%	100%	100%
J - Informatie en communicatie	100%	100%	100%
K - Financiële instellingen	100%	100%	100%
L - Verhuur van en handel in onroerend goed	100%	100%	100%
M - Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	100%	100%	100%
N - Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	100%	100%	100%
O - Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	50%	50%	50%
P - Onderwijs	75%	75%	75%
Q - Gezondheids- en welzijnszorg	100%	100%	100%
R - Cultuur, sport en recreatie	50%	50%	50%
S - Overige dienstverlening	100%	100%	100%
T - Huishoudens als werkgever; niet-gedifferentieerde productie van goederen en diensten	100%	100%	100%
U - Extraterritoriale organisaties en lichamen	100%	100%	100%
Z - Overig/Onbekend	100%	100%	100%

Factor Y: Kwaliteit - Match met aanbodkarakteristieken



De tweede filter beoordeelt welk deel van de potentiële doelgroep uiteindelijk zal kiezen voor de betreffende locatie (factor Y). De kwantiteit en de kwaliteit van bestaand en toekomstig concurrerend aanbod bepaalt mede de vraag die jaarlijks verwacht mag worden vanuit een specifieke doelgroep. Kleinschalige ontwikkelingen concurreren met ander aanbod dan grootschalige kantoortorens. Vanuit het oogpunt van de ontwikkelaar/belegger/overheidspartij zal een onderscheidend product de factor Y moeten verhogen.

Onderstaande percentages geven aan welk deel van de vraag in de toekomst zich gaat richten op Snellerpoort. Binnen de gemeente Woerden verwacht JLL dat het aandeel van Snellerpoort op termijn 40% bedraagt. Dit vanwege de sterke locatie eigenschappen van het gebied.

Vanwege de grote concurrentie in de regio neemt het marktaandeel voor Snellerpoort binnen de regio Oost Zuid-Holland en de provincie Utrecht af. Op basis van historische opnamecijfers wordt dit ingeschat op 0,5% a 1,0%.

Tabel: Aanne JLL marktaandeel Snellerpoort binnen de gemeente, regionale en provinciale opnamevolume

	Gemeente	Regio Oost Zuid Holland	Provincie
Woerden Snellerpoort	40,00%	1,00%	0,50%

Factor Z: Kwaliteitsniveau



De vraag naar het beoogde kwaliteitsniveau is de derde filter die toegepast wordt (factor Z). De huurprijs speelt hierbij uiteraard een grote rol, omdat slechts een beperkt deel van de potentiële kantoorgebruikers bereid is een bepaald huurniveau te betalen. Niet voor elke organisatie geldt dan ook dat zij zich willen huisvesten in bijvoorbeeld A-kwaliteit kantoorruimte. Het inzicht in de vraag naar het huur- en/of kwaliteitsniveau van gebruikers is gebaseerd op data uit de omvangrijke en actuele transactiedatabase van JLL gecombineerd met kennis over de kwalitatieve overwegingen die kantoorgebruikers (corporates) maken bij de invulling van hun huisvestingsvraagstukken.

Het aandeel A-kwaliteit in de toekomstige vraag heeft JLL gebaseerd op een historische vraaganalyse. Hierbij is binnen de verschillende locatietypen gekeken wat het aandeel A-kwaliteit is van de totale vraag over de afgelopen tien jaar (2008-2017).

Voor de locatie Snellerpoort is, vanwege de locatie eigenschappen, specifiek gekeken naar centrum en stationslocaties. Op basis van het percentage A-kwaliteit binnen deze locatietypen is de aanname gemaakt dat voor Snellerpoort 55% van de toekomstige vraag is gericht op A-kwaliteit ofwel nieuwbouwkwaliteit.

Tabel: Analyse A-kwaliteit

Type locatie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	% gem. 5 jr	% gem 10 jr
Grootstedelijk Centraal Station	82.226	51.310	58.587	51.501	72.987	72.862	95.550	151.080	129.191	32.264	513.211	829.822
A-kwaliteit	47.769	23.514	7.020	30.899	44.763	46.288	42.040	73.097	103.583	14.459	57%	54%
B-kwaliteit	31.383	24.461	47.038	14.137	28.224	25.005	45.238	76.648	23.578	17.805	40%	42%
C-Kwaliteit	3.074	3.335	4.529	6.465	-	1.569	8.272	1.335	2.031	-	3%	4%
Grootstedelijk Centrummilieu	197.378	101.107	141.642	128.119	90.177	128.732	138.160	120.268	205.500	76.693	746.046	1.404.469
A-kwaliteit	63.779	17.527	64.060	56.121	23.411	71.001	58.907	60.617	123.850	37.772	52%	44%
B-kwaliteit	130.599	77.933	73.277	67.680	61.945	52.785	65.469	54.632	74.512	34.940	43%	52%
C-Kwaliteit	3.000	5.647	4.305	4.318	4.821	4.946	13.784	5.019	7.138	3.981	5%	4%
Grootstedelijk Ring Monofunctioneel	308.135	179.180	172.222	159.830	149.808	169.187	193.946	195.060	216.791	130.603	1.036.189	2.005.364
A-kwaliteit	106.174	73.937	35.283	51.989	68.928	32.535	65.566	43.939	55.471	67.050	32%	33%
B-kwaliteit	185.263	96.723	122.199	80.545	70.801	108.577	111.648	116.455	141.867	60.601	58%	58%
C-Kwaliteit	16.698	8.520	14.740	27.296	10.079	28.075	16.732	34.666	19.453	2.952	10%	9%
Grootstedelijk Ring Multifunctioneel	131.180	96.840	123.132	101.575	106.546	64.406	80.943	156.976	99.929	49.322	500.898	1.060.171
A-kwaliteit	72.005	33.837	91.181	51.987	90.921	47.261	45.172	88.026	69.038	33.924	63%	62%
B-kwaliteit	55.475	58.375	29.151	45.849	11.125	15.335	29.880	62.694	26.510	13.485	32%	34%
C-Kwaliteit	3.700	4.628	2.800	3.739	4.500	1.810	5.891	6.256	4.381	1.913	4%	4%
Suburbaan Monofunctioneel	211.893	136.529	159.963	152.277	142.696	88.020	135.206	115.366	127.101	113.416	692.525	1.495.883
A-kwaliteit	87.460	32.909	57.176	21.998	47.121	24.327	24.784	19.835	13.519	28.135	20%	26%
B-kwaliteit	110.798	99.703	94.943	117.323	87.369	43.248	97.735	85.240	91.915	85.281	71%	67%
C-Kwaliteit	13.635	3.917	7.844	12.956	8.206	20.445	12.687	10.291	21.667		9%	7%
Suburbaan Station/Centrummilieu	71.432	69.478	73.077	62.127	63.844	48.487	58.283	48.167	85.620	53.042	346.641	686.599
A-kwaliteit	37.600	46.088	29.036	30.592	33.426	34.378	25.356	20.684	30.480	14.693	40%	46%
B-kwaliteit	29.003	22.890	41.990	26.616	26.121	11.348	28.181	26.783	46.752	36.096	53%	48%
C-Kwaliteit	4.829	500	2.051	4.919	4.297	2.761	4.746	700	8.388	2.253	6%	5%

Voorraad:

Kantoorruimte groter dan 500 m² vvo als dusdanig gebruikt en beschikbaar voor de markt. Alleen in gebruik zijnde of beschikbare kantoorruimte wordt meegenomen.

Transactie/opname:

Elke transactie waarbij een huurder meer dan 500 m² vvo opneemt. Alle huur- en kooptransacties worden meegenomen.

Aanbod:

De hoeveelheid bestaande kantoorruimte vanaf 500 m² vvo welke actief wordt aangeboden op de markt en direct beschikbaar is of binnen zes maanden beschikbaar komt. Nieuwbouw en te renoveren kantoorruimte welke speculatief in aanbouw is wordt eveneens meegenomen.

Structureel aanbod

Aanbod wat langer dan drie jaar wordt aangeboden.

Leegstandspercentage:

Leegstaande kantoorruimte (d.w.z. aanbod) uitgedrukt als percentage van de totale voorraad.

Huurprijs:

De huurprijzen in deze publicatie hebben betrekking op m² vvo per jaar. Incentives, servicekosten en BTW worden niet meegenomen. De gewogen gemiddelde huurprijs is gebaseerd op de voorgaande vier kwartalen.

Bestaande kantoorruimte:

Kantoorruimte meer dan 5 jaar oud of aan een eerdere gebruiker verhuurd.

Nieuwbouw kantoorruimte:

Kantoorruimte niet ouder dan 5 jaar. Oude gebouwen die een fundamentele renovatie hebben ondergaan (binnen- en buitenkant) worden ook meegerekend.

Kwaliteit kantoorruimte:

Om de marktdynamiek beter in beeld te brengen, worden in de vastgoeddatabases van JLL gebouwen ingedeeld naar kwaliteit. Het kwaliteitslabel typeert hoe het gebouw zich verhoudt tot andere gebouwen in de betreffende deellocatie. Een gebouw kan daarbij een A-, B- of C-kwaliteitslabel toegewezen krijgen, waarbij een A-label wil zeggen “beter dan gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie”, een B-label “gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie” en een C-label “minder dan gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie”. De gebouwen worden ingedeeld op basis van het oordeel van lokaal opererende vastgoedadviseurs van JLL. Er is bewust voor gekozen om de gebouwen niet aan de hand van exacte technische criteria in te delen, maar op basis van een ‘marktgevoel’ van een lokale adviseur, omdat de kwaliteit van een gebouw niet in exacte criteria te vatten is. De kwaliteit hangt namelijk samen met een zeer veelzijdig palet aan aspecten, waaronder indeelbaarheid, verdiepingshoogte, comfort, energieprestatie, entree, inpandige voorzieningen, architectuur, zichtbaarheid, uitzicht, parkeernorm, aanrijroute, etcetera. Dit geheel aan aspecten is te complex om in een eenduidige definitie te vatten, waardoor de beste manier om de kwaliteit van een gebouw te beoordelen het oordeel is van een vastgoedadviseur, die goed is ingeburgerd in de lokale markt. Om toch een algemene aanduiding te kunnen geven wat het kwaliteitslabel inhoudt, hanteren wij onderstaande definities:

A-kwaliteit:

Deze kantoorgebouwen zijn over het algemeen nieuw of zijn recent (grootschalig) gerenoveerd. Verder beschikken zij over het algemeen over een hoogwaardige afwerking, goede systemen, zijn flexibel indeelbaar, hebben grote vloervelden, hoge plafonds en een goede bereikbaarheid. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die boven gemiddeld is voor de betreffende locatie.

B-kwaliteit:

Deze kantoorgebouwen beschikken over het algemeen over een redelijk tot goede afwerking en zo ook de interne systemen. Echter, deze gebouwen zijn niet competitief met A-kwaliteit kantoorruimte. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die op het gemiddelde niveau ligt voor het betreffende kantoreengebied.

C-kwaliteit:

Deze kantoorgebouwen zijn over het algemeen verouderd, inflexibel in lay-out, hebben kleine vloervelden en hebben doorgaans slechtere systemen. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die onder gemiddeld is voor de betreffende locatie

Opwaardering / upgrading:

pwaardering van B of C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit gebouwen.

Thank you

Sven Bertens

sven.bertens@eu.jll.com

+31(0)6 43 369 358



U10 netwerk | Ontmoetingsplaats voor gezond stedelijk leven

Provincie Utrecht
t.a.v. de heer P. van den Berg
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Datum: 28 augustus 2018
Onderwerp: Reactie U10 netwerk op de RES, concept d.d. 30 mei 2018

Geachte heer van den Berg,

Tijdens de bestuurstafel Economische Positionering op 20 juni jl. is door projectleider mw. Schartman een toelichting gegeven op de Ruimtelijke Economische Strategie voor Utrecht+. Daarbij is door ons aangegeven dat wij, mede door de gemeenteraadsverkiezingen, niet in de gelegenheid zijn geweest om de Ruimtelijke Economische Strategie voor Utrecht+ goed te kunnen bestuderen en daar adequaat op te kunnen reageren. In verband met de beoogde besluitvorming van de Ruimtelijke Economische Strategie voor Utrecht+ door de Gedeputeerde Staten, is het noodzakelijk dat wij als samenwerkende gemeenten inhoudelijk kunnen reageren op de Ruimtelijke Economische Strategie voor Utrecht+. Wij zijn blij dat u ons in de gelegenheid heeft gesteld om een reactie te kunnen geven en de besluitvormingstermijn door Gedeputeerde Staten daar mede op aan te passen. In deze brief met inhoudelijke toelichting treft u onze reactie aan. We merken hierbij op dat deze reactie zich beperkt tot algemene aandachtspunten die gelden voor het U10 netwerk. Daarnaast kunt u van enkele gemeenten ook nog een gebiedsspecifieke reactie verwachten.

Met belangstelling hebben we kennis genomen van de Ruimtelijk-Economische Strategie voor Utrecht+ (verder te noemen als RES), concept 30 mei 2018. Uitgangspunt voor de U10 reactie zijn de ruimtelijk-economische bouwstenen; de Ruimtelijk-Economische Koers U10 (verder te noemen als REK) en de Verdieping Economisch Beeld U10. De RES geeft op hoofdlijnen een helder vertaald en vergelijkbaar beeld als de U10 REK en Economisch Beeld. De U10 omarmt de uitgangspunten van de visie, complementariteit, uitgaan van eigen kracht en flexibiliteit, en de kernwaarden, groen, gezond en slim. De U10 waardeert een werkwijze met flexibiliteit en kwalitatieve insteek, niet kwantitatief beperkend. We zijn verheugd dat de RES en de REK in grote lijnen overeenkomen, waarbij de REK een belangrijke en waardevolle bouwsteen is gebleken voor (de ambities van) de RES. De RES geeft een prima aanzet tot samenwerking, waarbij provincie/EBU en partners (gemeenten/ regio's, bedrijfsleven en kennisinstellingen) verder in gesprek gaan over de agenda. De U10 draagt graag bij aan de uitwerkingsopgave per regio.

We vragen de provincie hierbij om een helder procesoverzicht met een realistische procesplanning. Daarnaast zouden we graag willen weten hoe de concept RES zich procesmatig verhoudt tot de Omgevingsvisie; Ook zijn we benieuwd naar hoe de provincie omgaat met beleid wat ontbreekt of summier in de RES is opgenomen, zoals de retailvisie en agrarische verdienmodellen. Tot slot is ons inziens een toelichtende tekst van de provincie in de RES noodzakelijk wat betreft de ambities van de RES en de relatie met het Provinciaal Inpassingsplan kantoren. Wij vinden de ambities die in de RES worden benoemd niet corresponderen met het stringente Provinciaal Inpassingsplan kantoren. Wij zijn van mening dat de provincie bij de uitvoering van de RES meer rekening dient te

houden met de actuele kantoorontwikkelingen in de regio en daar flexibel mee om dient te gaan. Een aantal U10 gemeenten dienen hiertoe dan ook een zienswijze in.

We wensen u veel succes toe met de afronding van de RES en zien graag uw reactie op deze brief tegemoet en de uitnodiging om samen met u en andere partners te werken aan de uitvoering van de RES.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact op met de heer Leo van den Nieuwendijk of de heer Jim Moolhuijsen van het procesnetwerk U10. De heer van den Nieuwendijk is telefonisch bereikbaar op 06 22352383. Zijn e-mailadres is l.van.den.nieuwendijk@Utrecht10.nl. De heer Moolhuijsen is bereikbaar op 06 24873818 en via e-mailadres j.moolhuijsen@utrecht10.nl

Met vriendelijke groet,

Namens de wethouders Economie van het U10 netwerk

Sander Jansen
Voorzitter Bestuurstafel Economische Positionering

Reactie regio U10 op de RES, concept 30 mei 2018

Aanleiding RES

De U10 kan de aanleiding van de provincie om tot een RES te komen onderschrijven alsook het doel dat de provincie met de RES nastreeft. In het bijzonder stellen we het op prijs dat de provincie de noodzakelijke randvoorwaarden om een topregio te zijn en te blijven, vanuit een complementaire aanpak wil faciliteren. Op deze manier werkt ieder vanuit eigen én gedeelde ambities en vanuit sterke kwaliteiten aan het gezamenlijk doel van de RES.

Aanpak

De RES is tot stand gekomen met een groot aantal partijen en er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd die de onderbouwing voor de RES hebben geleverd. Daarnaast is gebruik gemaakt van regionale beleidsdocumenten. Dat alles heeft geleid tot een RES die op hoofdlijnen goed onderbouwd is en aansluit bij de REK. Desalniettemin zijn wij van mening dat de RES met (te) grote snelheid tot stand is gekomen, waarbij ons inziens in het proces te weinig ruimte was ingebouwd voor overleg- en bespreek momenten met bestuurders van betrokken overheden. Wij zijn blij dat er door u ruimte is geboden om alsnog te reageren op de RES. Echter, in het vervolg zouden we bij dergelijke trajecten graag zien dat de provincie meer rekening houdt met ambtelijke en bestuurlijke betrokkenheid.

De RES is in samenspraak met partners opgesteld (p. 9). We zouden het op prijs stellen als in de definitieve versie een lijst is opgenomen van partijen die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van de RES. Daaruit blijkt de aandachtsgebieden en werkvelden van de betrokken partners.

In de RES wordt terecht opgemerkt dat de economie over provinciegrenzen heen gaat omdat economie zich niet houdt aan bestuurlijke grenzen (p.10). Vandaar dat de RES voor provincie en omgeving is gemaakt. Dat gaat echter ook de andere kant op. Economische activiteiten en beleid van omliggende provincies is van invloed op de RES. We horen graag van u of omliggende provincies en ruimtelijk-economisch beleid van deze provincies betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de RES, aangezien we deze informatie niet in de RES kunnen achterhalen.

Ruimtelijk-Economische visie 2050 en Strategie

We kunnen ons over het algemeen goed vinden in de door de provincie beschreven uitgangspunten van de visie, complementariteit, uitgaan van eigen kracht en flexibiliteit, en de kernwaarden, groen, gezond en slim. Deze kernwaarden hebben ook de bouwstenen voor de REK gevormd. Uit de gestelde ambities en doelen (p.24) zien we dat provincie en regio(s) gezamenlijk hetzelfde beeld voor ogen hebben welke richting we met de regio en provincie op willen.

De strategie is helder en we zien hierin duidelijk de samenhang met de beschreven trends terug, die we logischerwijs ook in de REK hebben geconstateerd. Met andere woorden, de strategie anticipeert goed op verwachte ontwikkelingen.

Ten aanzien van de strategie hebben we nog enkele opmerkingen.

Utrecht+ wil het bestaande bedrijfsleven in (ruimtelijke) clusters versterken. Daarmee wordt mogelijk een groot deel van de bestaande economie uit het oog verloren. Het gros van de bedrijven zit niet in clusters of op formele werklocaties. Juist de "basis MKB" is essentieel voor de inwoners en het voorzieningenniveau in de dorpen en het buitengebied. Die locaties kennen vaak een diverse en gevarieerde samenstelling, passend bij de geschiedenis van het betreffende dorp en buitengebied. Zij moeten de ruimte blijven houden, los van clusters en bestaande/formele werklocaties. Daarvoor is flexibiliteit en maatwerk nodig. Wij zien dit graag als onderdeel van de uitvoeringsstrategie terug.

We missen welke rol recreatie en toerisme kan spelen in de Utrecht+. Enerzijds is dit een belangrijke economische sector, anderzijds is het juist een van de kwaliteiten die deze regio heeft in haar aantrekkingskracht naar o.a. hoogopgeleiden ed. Het is aan te raden te blijven investeren in vernieuwen en ontwikkeling in deze sector.

Qua mobiliteit spelen er grote uitdagingen om de interne stromen in de regio goed te geleiden. Juist die interne verbindingen zijn essentieel om als regio te kunnen functioneren. Wonen, werken en recreëren moeten moeiteloos met elkaar verbonden zijn. De strategie geeft weinig blik op hoe de interne verbondenheid verbeterd kan worden. We zouden het op prijs stellen als deze informatie nog aan strategie zou worden toegevoegd.

Een ander punt waar de RES ons inziens aandacht aan zou moeten besteden is de invloed van het Provinciaal Inpassingsplan kantoren (PIP) op de realiseerbaarheid van de strategie. Zoals eerder in deze brief aangegeven, vinden wij de ambities die in de RES worden benoemd niet corresponderen met het stringente Provinciaal Inpassingsplan kantoren. Een aantal U10 gemeenten dienen hiertoe een zienswijze in.

De RES heeft voor een deel betrekking op het creëren van (nieuwe) interactiemilieus en stimuleren van ontmoetingen, waarbij wordt aangegeven dat ruimte voor economische activiteit nodig blijft (p.28). Wij vragen ons af hoe zich dit verhoudt tot het PIP en of dit plan niet belemmerend werkt op de ontwikkeling van (nieuwe) interactiemilieus. Ook horen wij graag hoe de provincie met de regiogemeenten samenwerkt op het gebied van kantoorontwikkelingen. Voorts verzoeken wij u bij de uitvoering van de RES meer rekening te houden met de actuele kantoorontwikkelingen in de regio en daar flexibel mee om te gaan.

Uitvoeringsstrategie

De uitvoeringsstrategie heeft een inhoudelijk en procesmatig aspect.

Ten aanzien van de inhoud merken we het volgende op. Mobiliteit en woningaanbod zijn de zwakke schakels in Utrecht+, maar wel voorwaardelijk voor een goede ruimtelijk-economische ontwikkeling van deze regio. In het Economisch Beeld zijn deze nader geduid (wonen-werken-arbeidsmarkt). Dit zijn de thema's waarop we samen (U10 en provincie) willen verdiepen en met elkaar aan de slag willen gaan. Als U10 vinden we het daarbij van belang om in het vervolg goed te kijken naar een ruimtelijke uitwerking die aansluit bij de RES; deze moet wat ons betreft de RES ondersteunen en vooral in kwalitatieve zin worden uitgewerkt. Daarbij willen we er specifiek op wijzen dat er bij de verbetering van de bereikbaarheid van het USP ook wordt gekeken naar de bestaande economische relaties en pendelstromen van en naar het USP.

Vervolgproces

Wat betreft het proces willen we u het volgende meegeven. We zien de RES als strategisch koersdocument van de provincie, waarin een aanzet is opgenomen voor de uitvoering van deze strategie. Graag willen we als regiogemeenten, als complementaire regio, samen met u en de andere Utrechtse regio's aan de slag met de verdere uitwerking van de RES. Daarbij vinden we het belangrijk om niet alleen de samenwerking op te zoeken vanuit de gemeenten. We willen benadrukken dat we hierbij ook graag netwerken van bedrijven en kennisinstellingen betrekken. We merken daarbij op dat het niet alleen gaat om grote bedrijven en om hoofdkantoren, maar dat we graag ook een bredere vertegenwoordiging uit het bedrijfsleven en kennisinstellingen in onze regio (niet alleen de EBU maar ook MKB) hierbij betrekken. Wij denken dat het daarbij van belang is om zo concreet mogelijk aan te geven welke partij welke rol vervult in de verdere uitwerking en wat dan exact de opgave is.