

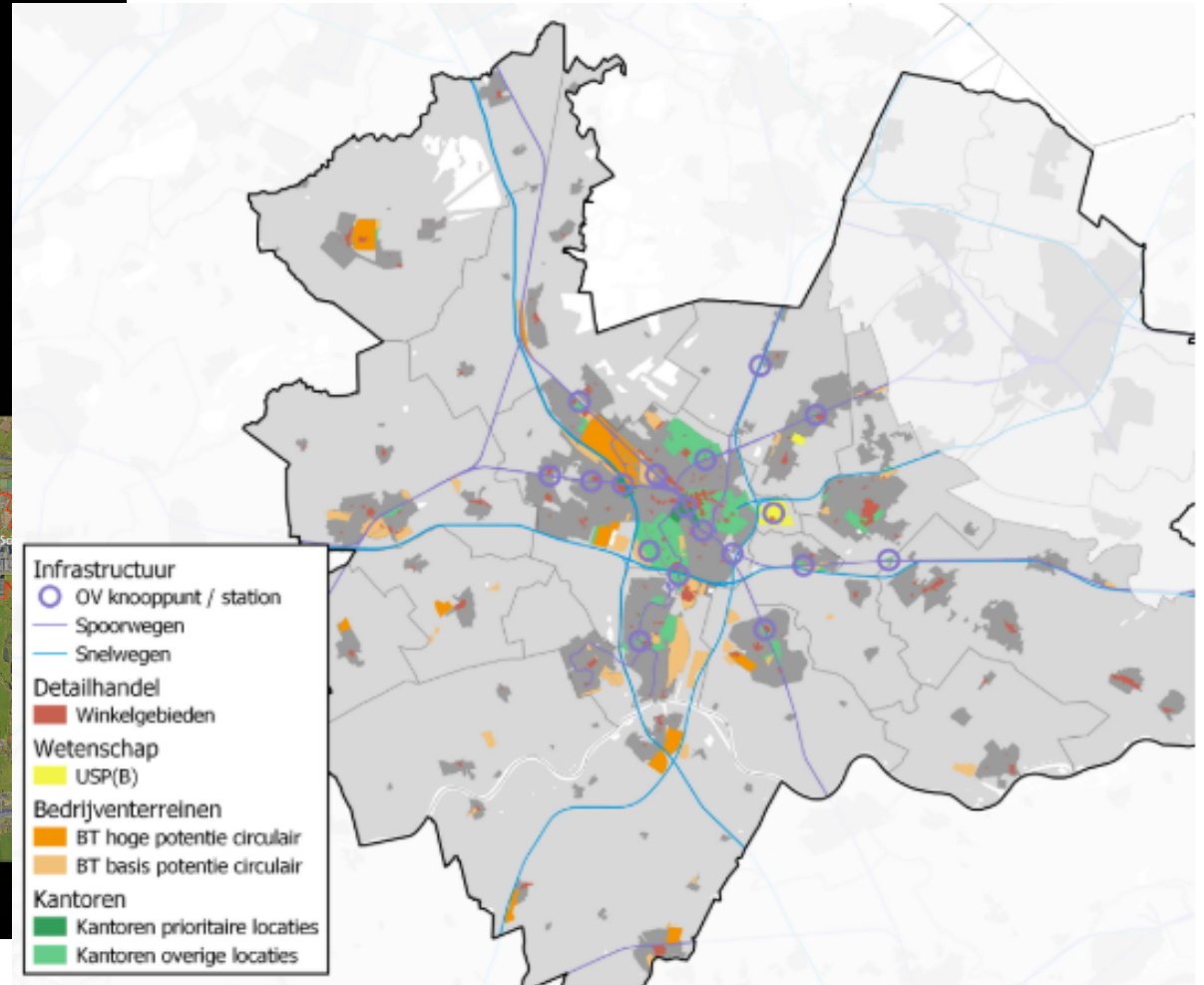
# Stavaza werklocaties



# Ruimte voor werken is essentieel!

- Er wordt gewerkt, verdiend, geïnnoveerd
- Dragen bij aan bestaanszekerheid en ontwikkelmogelijkheden; houdt welzijn op peil en vergroot kansengelijkheid
- Dragen bij aan de economische ecosystemen
- Huisvesten stadsverzorgende bedrijvigheid
- Leveren bijdrage aan de transitie naar een duurzame en circulaire maatschappij; zeker ook belangrijk in relatie tot netcongestie.
- Schuifruimte voor andere gebiedsontwikkelingen.
- Werken in de wijk leidt tot sociale cohesie en levendigheid in de wijken
- Nabijheid van werk leidt tot vermindering van pendel.

# Utrecht én de regio



# Ontwikkeling werkgelegenheid laatste 20 jaar

- Utrecht is een kantorenstad
- Transitie en bouwopgave waar we voor staan, vragen om herijking groei van afgelopen jaren

| banen naar sector Utrecht   |                |                |                |               |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                             | 2001           | 2010           | 2022           | Groei         |
| landbouw                    | 110            | 240            | 180            | 70            |
| industrie                   | 12.460         | 8.830          | 8.090          | -4.370        |
| bouw                        | 10.420         | 8.920          | 8.430          | -1.990        |
| handel                      | 30.810         | 28.120         | 38.900         | 8.090         |
| horeca                      | 7.970          | 9.040          | 14.170         | 6.200         |
| transport / communicatie    | 26.750         | 29.320         | 33.810         | 7.060         |
| financiële dienstverlening  | 17.330         | 16.360         | 21.600         | 4.270         |
| zakelijke dienstverlening   | 36.940         | 41.660         | 56.990         | 20.050        |
| overheid                    | 13.820         | 17.220         | 29.790         | 15.970        |
| onderwijs                   | 19.480         | 22.090         | 28.170         | 8.690         |
| gezondheidszorg             | 29.740         | 35.500         | 43.940         | 14.200        |
| cultuur / sport / recreatie | 3.470          | 5.620          | 9.280          | 5.810         |
| overig                      | 4.660          | 6.160          | 8.070          | 3.410         |
| <b>Totaal</b>               | <b>213.960</b> | <b>229.080</b> | <b>301.420</b> | <b>87.460</b> |

# Bedrijventerreinen



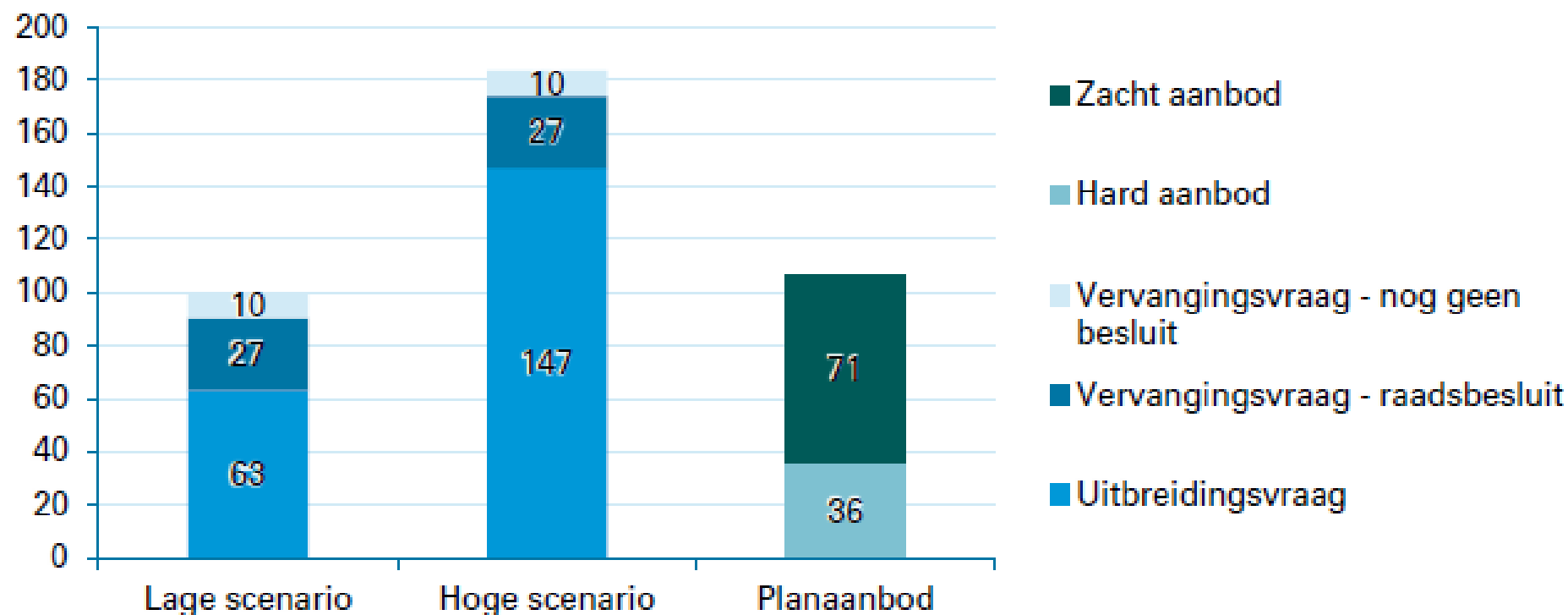
# Grootste bedrijventerreinen

- Lage Weide (308 ha), Oudenrijn (78 ha), De Wetering (58 ha), Overvecht (36 ha)
- Strijkviertel: 19 ha (ws 2026 uitgifte)
- Leegstand: 1,6%, nog circa 3 ha uitgeefbaar



# Regionaal flinke tekorten

Figuur 15: Vraag-aanbod confrontatie regio U10 in de periode 2023 t/m 2030



### 4.3.1. Bandbreedtes huurprijzen bedrijfsruimte per deelgebied in Utrecht

Bandbreedte huurprijzen bedrijfspuimtelocaties, Utrecht (in €/m² per jaar)

| Deelgebied           |            | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|
| De Wetering          | ondergrens | 40   | 40   | 40   | 45   | 45   | 45   | 50   |
|                      | bovengrens | 55   | 55   | 50   | 60   | 65   | 65   | 70   |
| Lage Weide           | ondergrens | 30   | 30   | 35   | 45   | 55   | 55   | 55   |
|                      | bovengrens | 65   | 65   | 65   | 70   | 70   | 70   | 75   |
| Werkspoor            | ondergrens | 30   | 30   | 30   | 40   | 35   | 40   | 45   |
|                      | bovengrens | 45   | 45   | 45   | 55   | 55   | 60   | 65   |
| Kanaleneiland        | ondergrens | 35   | 35   | 35   | 35   | 35   | 35   | 40   |
|                      | bovengrens | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 50   | 55   |
| De Meern (Oudenrijn) | ondergrens | 30   | 30   | 30   | 40   | 40   | 45   | 50   |
|                      | bovengrens | 55   | 55   | 55   | 55   | 55   | 60   | 65   |
| Overvecht            | ondergrens | 25   | 25   | 30   | 40   | 40   | 40   | 40   |
|                      | bovengrens | 45   | 45   | 55   | 55   | 60   | 65   | 70   |
| DEMKA Terrein        | ondergrens | 40   | 40   | 40   | 45   | 45   | 45   | 50   |
|                      | bovengrens | 50   | 50   | 50   | 55   | 55   | 55   | 60   |
| Utrecht              | ondergrens | 25   | 25   | 30   | 35   | 35   | 35   | 40   |
|                      | bovengrens | 65   | 65   | 65   | 70   | 70   | 70   | 75   |

# Uitdagingen bedrijventerreinen

- Ruimtelijke druk op werklocaties: sprake van forse schaarste, lage leegstand en transformaties
- Nog weinig uitgeefbaar (circa 4,6 ha); op termijn Strijkviertel uitgeefbaar
- Betaalbaarheid onder druk
- Scheefwerken
- Verduurzaming en netcongestie
- Circulaire transitie
- Druk op mobiliteit: Lage Weide (mobiliteitsdruk) en Overvecht (parkeren)

# Kantoren



# Belangrijkste kantorenlocaties

| Leegstaand aanbod kantoorruimte per deelgebied, in m <sup>2</sup>   >500 m <sup>2</sup> en groter |                  |               |                |                | Q4 2023       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                                                                   | Voorraad         | Leegstand     | Niet leegstand | Aanbod         | Leegstand (%) |
| Stationsgebied                                                                                    | 719.055          | 12.923        | 8.882          | 21.805         | 1,8%          |
| Rest Centrum                                                                                      | 159.700          | 1.780         | 1.996          | 3.776          | 1,1%          |
| Papendorp                                                                                         | 298.815          | 8.296         | 6.683          | 14.979         | 2,8%          |
| Oost (ex. Galgenwaard)                                                                            | 114.900          | 1.387         | 520            | 1.907          | 1,2%          |
| Galgenwaard*                                                                                      | 70.265           | 1.712         | -              | 1.712          | 2,4%          |
| Rijnsweerd                                                                                        | 249.515          | 13.019        | 14.068         | 27.087         | 5,2%          |
| Kanaleneiland                                                                                     | 344.215          | 14.359        | 14.913         | 29.272         | 4,2%          |
| Overvecht                                                                                         | 55.290           | -             | -              | -              | 0,0%          |
| Lage Weide                                                                                        | 107.500          | 25.211        | 4.992          | 30.203         | 23,5%         |
| Oudenrijn                                                                                         | 42.100           | 7.899         | 5.809          | 13.708         | 18,8%         |
| Leidsche Rijn (ex. LRC)                                                                           | 25.900           | 622           | -              | 622            | 2,4%          |
| Leidsche Rijn Centrum                                                                             | 47.800           | -             | -              | -              | 0,0%          |
| Overige                                                                                           | 136.400          | 8.128         | 8.135          | 16.263         | 6,0%          |
| <b>Utrecht</b>                                                                                    | <b>2.781.430</b> | <b>95.336</b> | <b>65.998</b>  | <b>161.334</b> | <b>3,43%</b>  |

Bron: Cushman & Wakefield 2023, totaalvoorraad 2.7 miljoen (BAK, 2023)

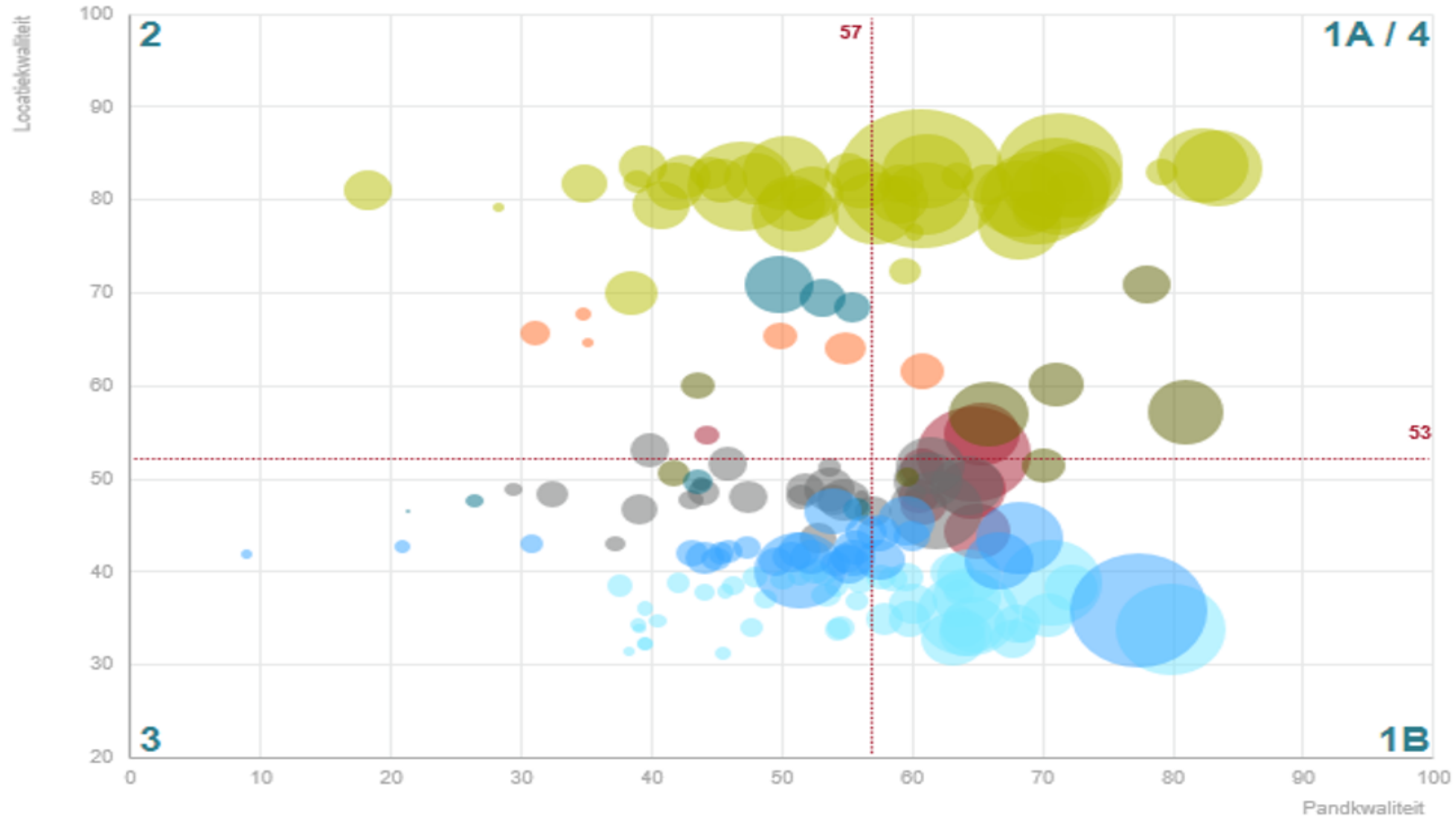


# Feiten kantoren

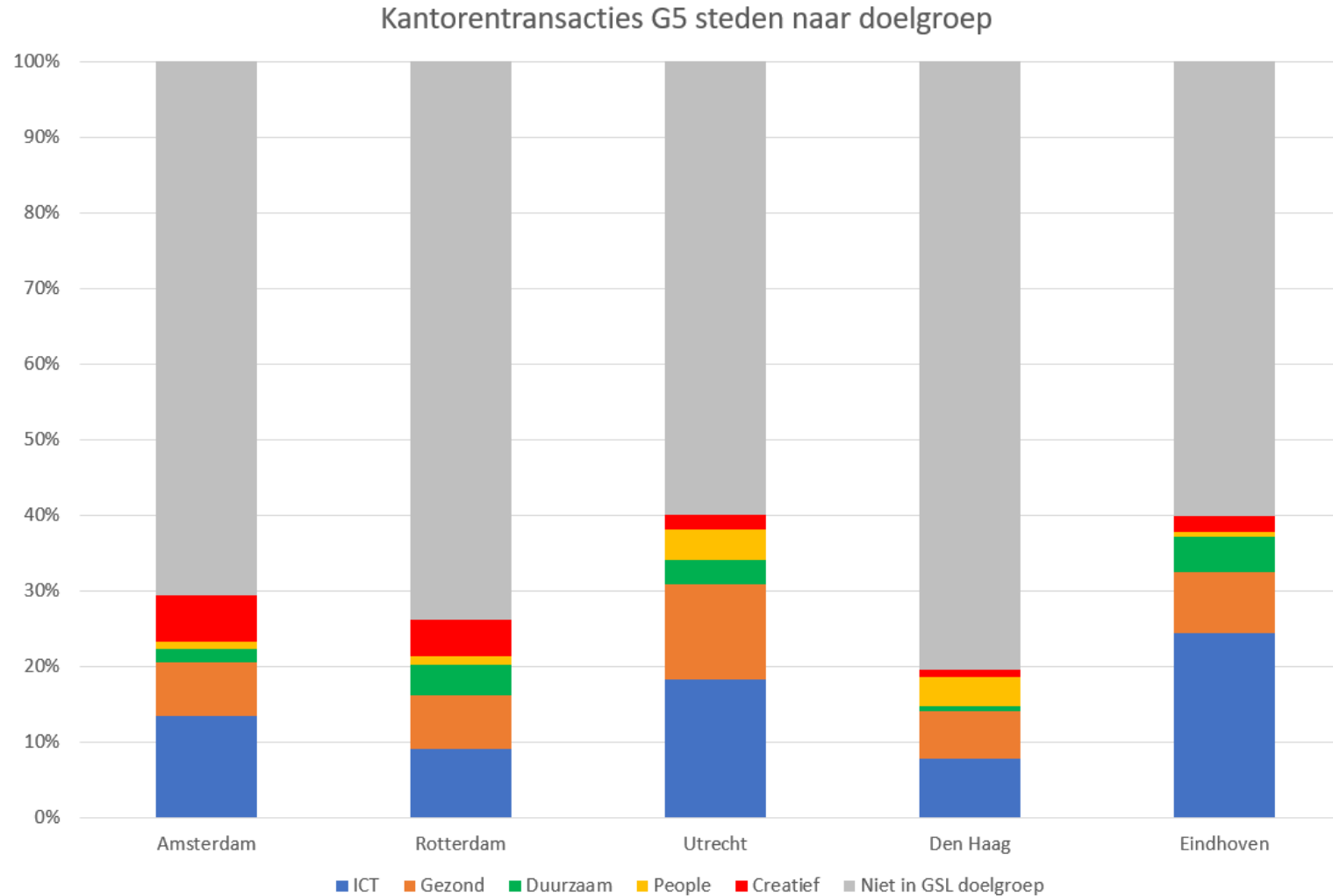
## Locatie- en pandkwaliteit RSU deelgebieden

Huidige voorraad, grootte cirkel is omvang pand

- Galgenwaard
- Lunetten-Koningsweg
- Rijnsweerd
- Kanaleneiland-Zuid
- Overvecht
- Stationsgebied e.o.
- Leidsche Rijn Centrum e.o.
- Papendorp



# Sterke aantrekkingskracht



| Deelgebied                 |            | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Stationsgebied             | ondergrens | 165  | 165  | 190  | 190  | 190  | 190  | 200  |
|                            | bovengrens | 200  | 245  | 275  | 285  | 285  | 285  | 305  |
| Oude centrum               | ondergrens | 145  | 145  | 145  | 165  | 165  | 165  | 165  |
|                            | bovengrens | 175  | 195  | 200  | 250  | 250  | 250  | 250  |
| Papendorp                  | ondergrens | 130  | 140  | 140  | 160  | 160  | 160  | 165  |
|                            | bovengrens | 165  | 175  | 185  | 195  | 195  | 200  | 200  |
| Maliebaan                  | ondergrens | 155  | 155  | 155  | 155  | 155  | 155  | 155  |
|                            | bovengrens | 190  | 200  | 200  | 200  | 225  | 225  | 225  |
| Rijnsweerd                 | ondergrens | 110  | 115  | 120  | 120  | 120  | 120  | 125  |
|                            | bovengrens | 150  | 160  | 175  | 175  | 175  | 175  | 180  |
| Kanaleneiland              | ondergrens | 100  | 100  | 100  | 110  | 110  | 110  | 125  |
|                            | bovengrens | 140  | 145  | 185  | 195  | 200  | 200  | 200  |
| Overvecht                  | ondergrens | 80   | 80   | 80   | 80   | 80   | 80   | 85   |
|                            | bovengrens | 135  | 135  | 135  | 140  | 140  | 140  | 135  |
| Lage Weide                 | ondergrens | 75   | 75   | 75   | 75   | 75   | 75   | 75   |
|                            | bovengrens | 125  | 125  | 130  | 150  | 150  | 150  | 150  |
| De Wetering                | ondergrens | 140  | 140  | 140  | 140  | 140  | 140  | 140  |
|                            | bovengrens | 165  | 185  | 200  | 200  | 200  | 200  | 200  |
| Oudenrijn                  | ondergrens | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   | 70   | 80   |
|                            | bovengrens | 110  | 110  | 110  | 110  | 110  | 130  | 135  |
| Leidsche Rijn<br>(centrum) | ondergrens | 145  | 165  | 170  | 180  | 185  | 185  | 185  |
|                            | bovengrens | 165  | 185  | 200  | 210  | 215  | 215  | 220  |
| Utrecht                    | ondergrens | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   | 70   | 75   |
|                            | bovengrens | 200  | 245  | 275  | 285  | 285  | 285  | 305  |

# Uitdagingen kantoren

- Zeer lage leegstand; onder frictie
- Betaalbaarheid onder druk: negatief voor broedplaatsen, start-ups, scale-ups, creatieven etc
- Nieuwbouw realiseren moeilijk: rente, bouwkosten, netcongestie
- Provinciale regels

# Tot slot



# Ruimte voor werken is essentieel!

- Er wordt gewerkt, verdiend, geïnnoveerd
- Dragen bij aan bestaanszekerheid en ontwikkelmogelijkheden; houdt welzijn op peil en vergroot kansengelijkheid
- Dragen bij aan de economische ecosystemen
- Huisvesten stadsverzorgende bedrijvigheid
- Leveren bijdrage aan de transitie naar een duurzame en circulaire maatschappij; zeker ook belangrijk in relatie tot netcongestie.
- Schuifruimte voor andere gebiedsontwikkelingen.
- Werken in de wijk leidt tot sociale cohesie en levendigheid in de wijken
- Nabijheid van werk leidt tot vermindering van pendel.

# Drie hoofdambities beleidsnota

1. Voldoende ruimte voor werken behouden
2. Behouden diversiteit werklocaties
3. Toekomstbestendige werklocaties



# Vragen

