

Bedrijventerreinen en werklocaties

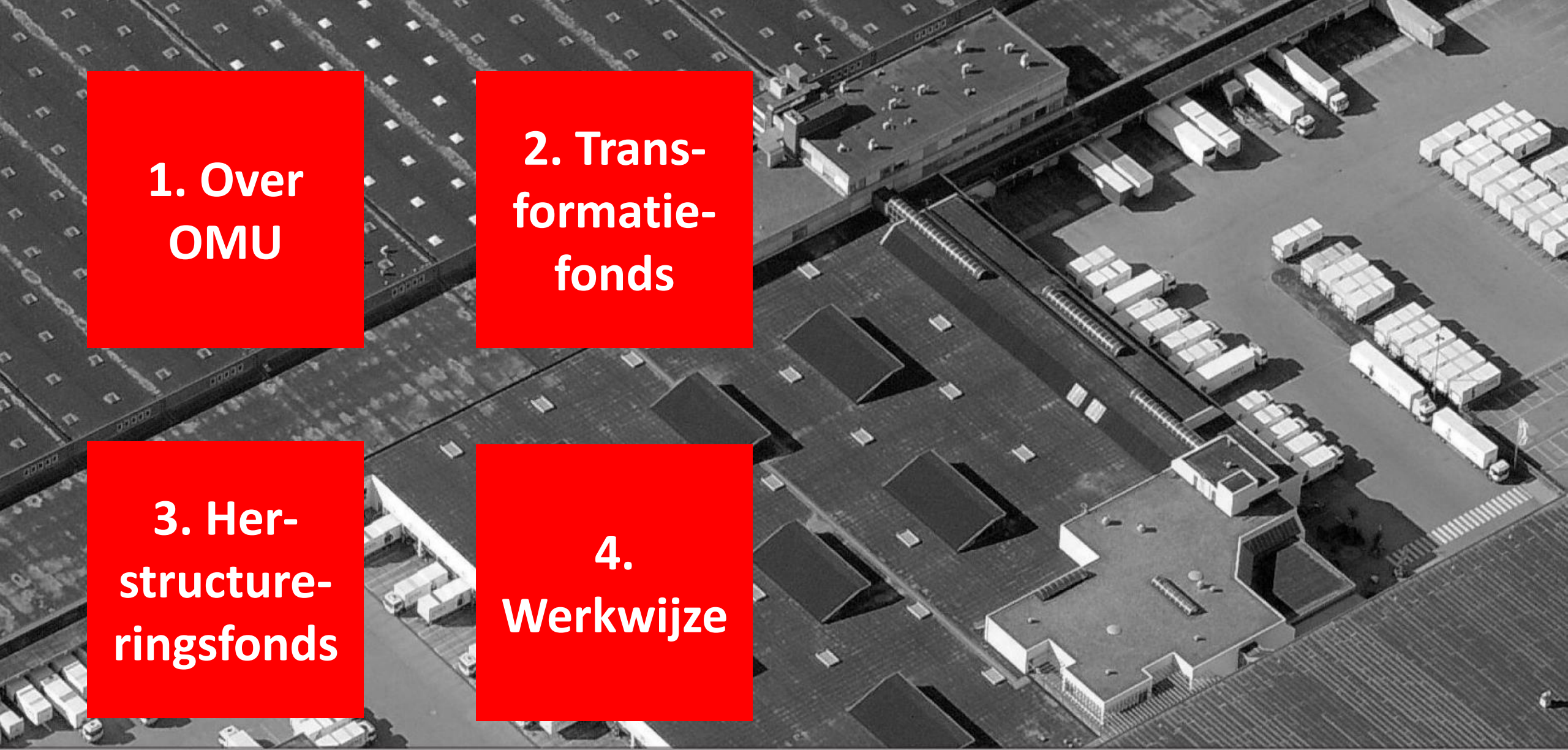
Raadsinformatie bijeenkomst gemeente Utrecht

2 april 2024



Plaats maken voor de nieuwe economie



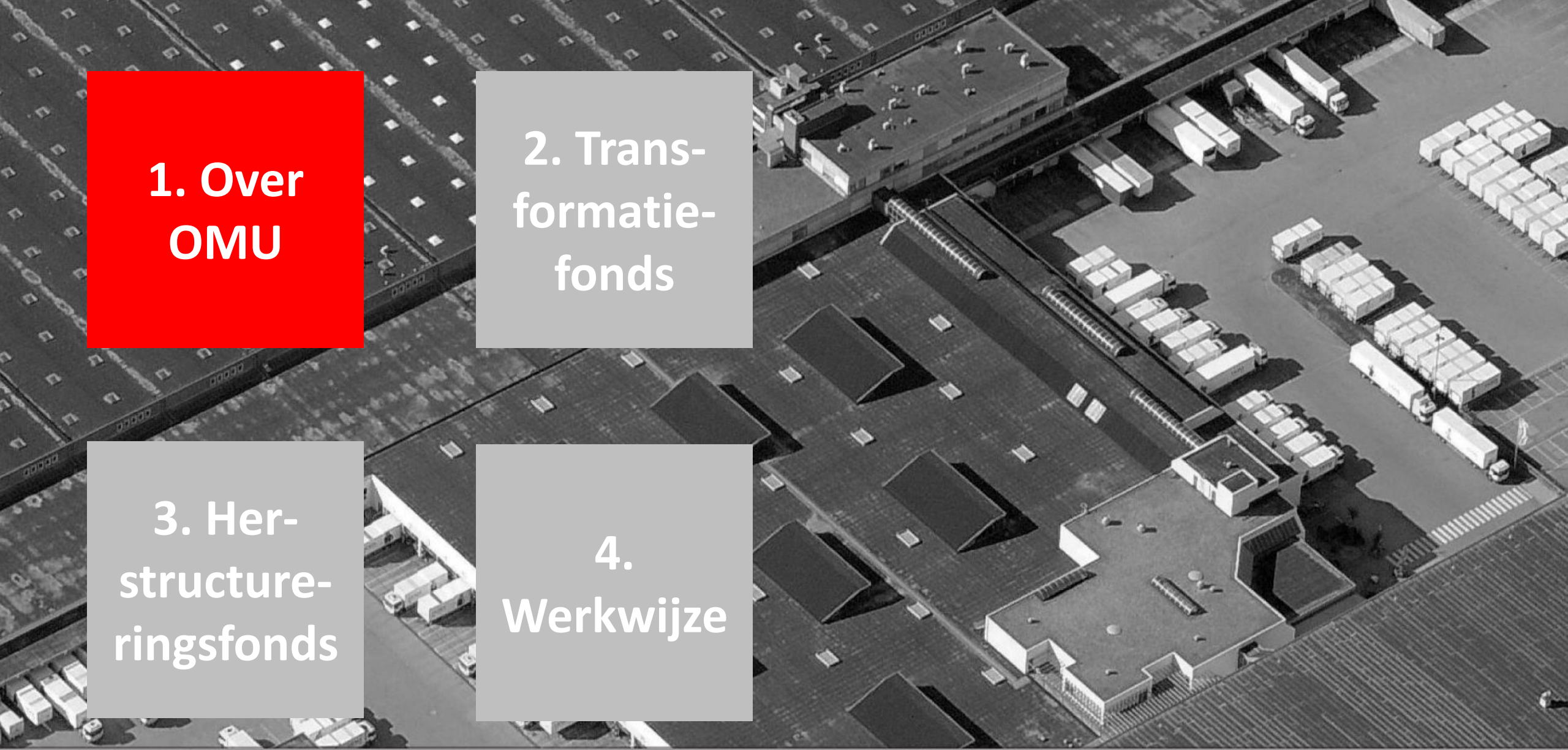


**1. Over
OMU**

**2. Trans-
formatie-
fonds**

**3. Her-
structure-
ringsfonds**

**4.
Werkwijze**



**1. Over
OMU**

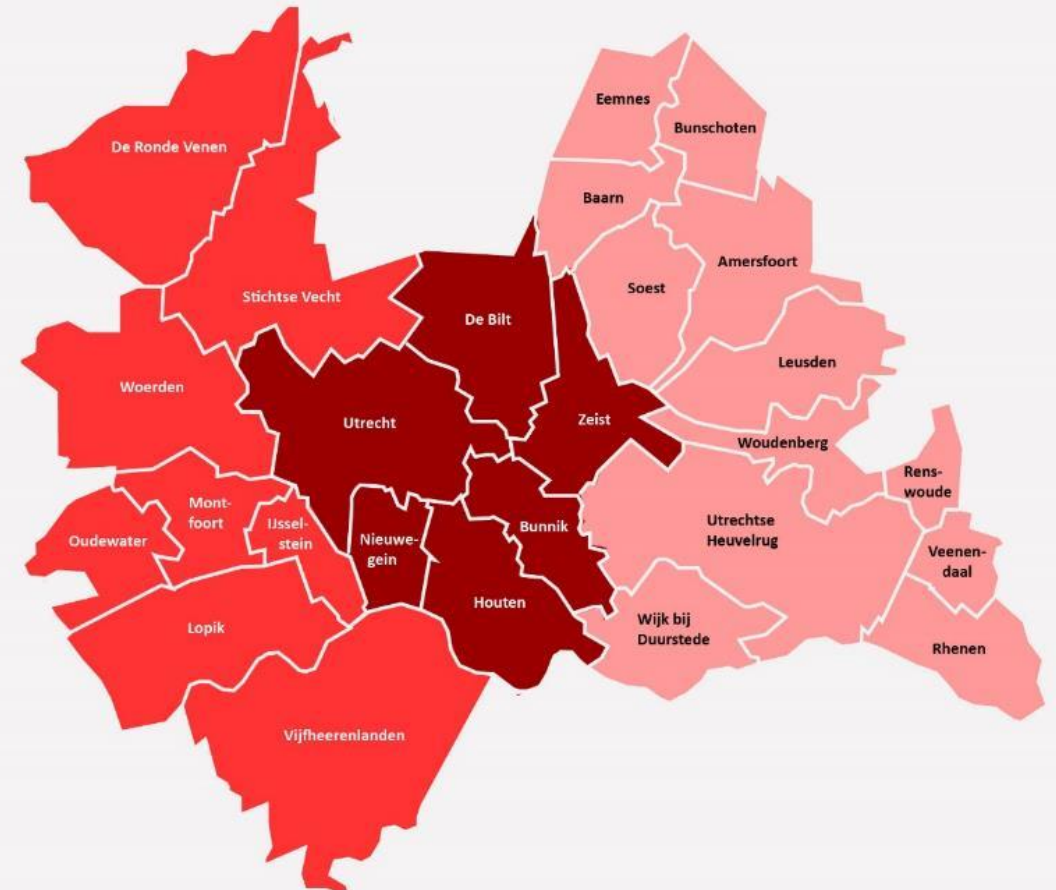
**2. Trans-
formatie-
fonds**

**3. Her-
structure-
ringsfonds**

**4.
Werkwijze**

Over OMU

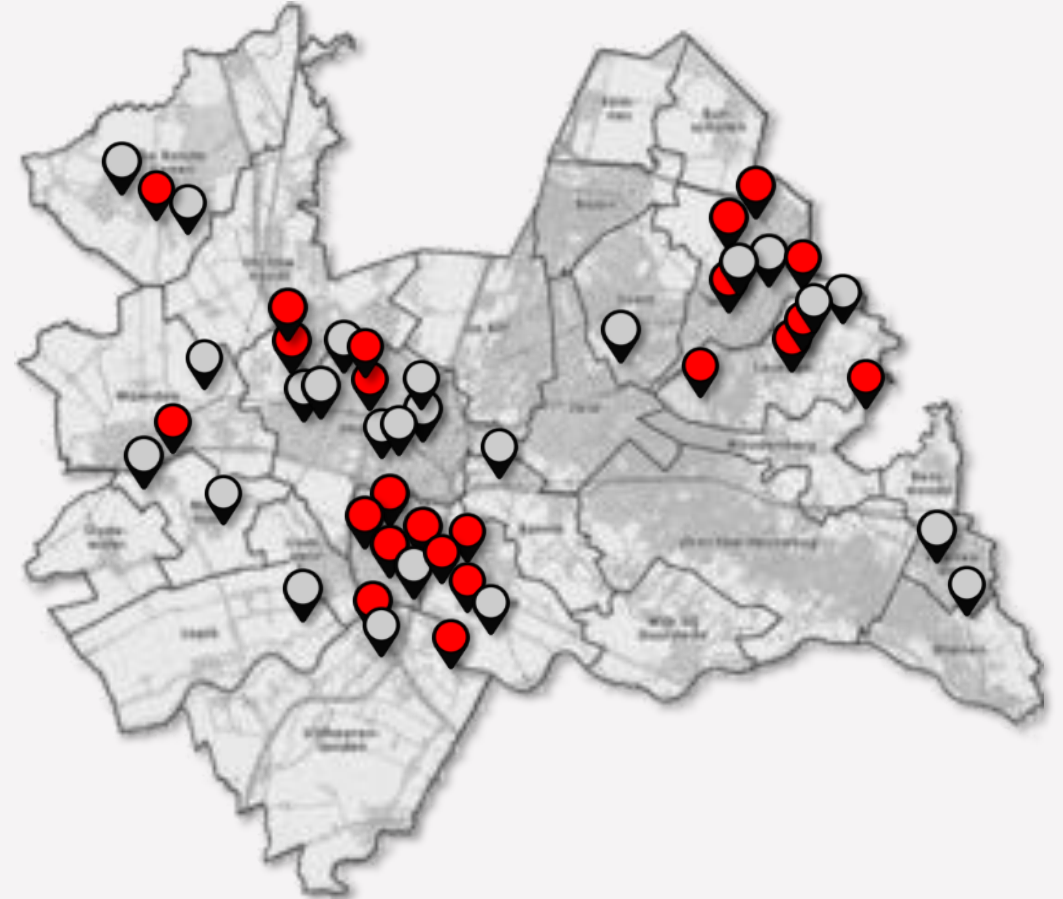
- Opgericht in 2011 door de provincie Utrecht.
- Zelfstandige uitvoeringsorganisatie, met provincie als enig aandeelhouder.
- Doelstellingen:
 - Zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties.
 - Verbeteren vestigingsklimaat in de provincie Utrecht.
- Middelen: twee revolverende investeringsfondsen.



Activiteiten

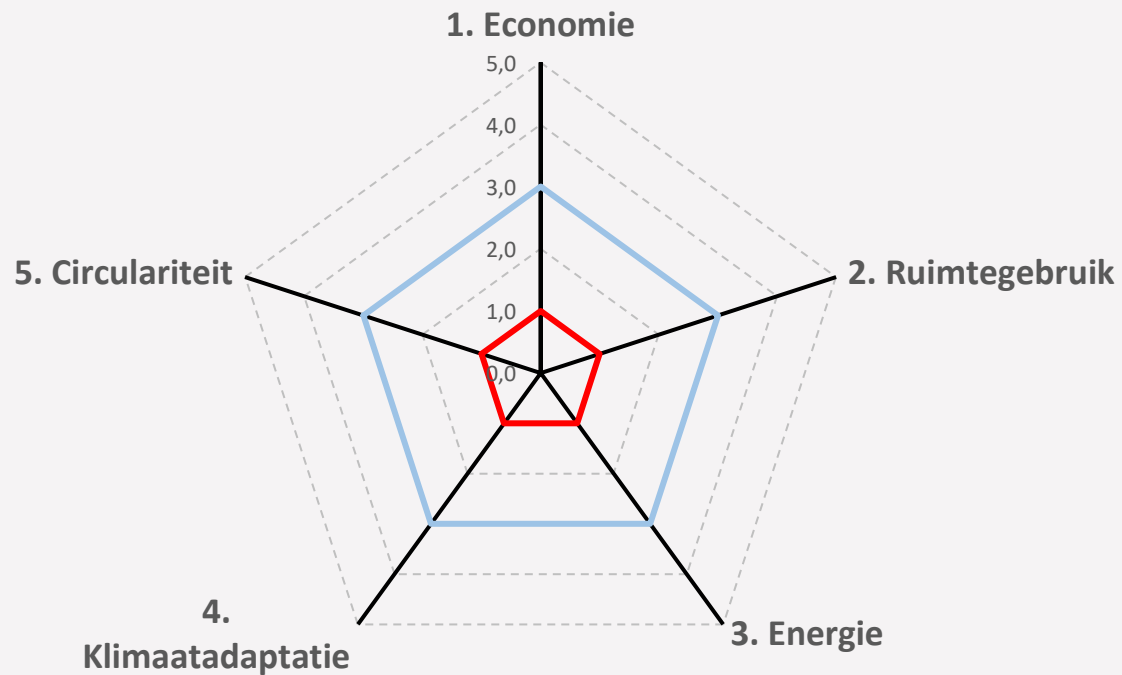
Wat doet OMU?

- **Verbeteren:**
 - Herstructurering en schuifruimte
- **Veranderen:**
 - Transformatie t.b.v. andere functies
- **Verplaatsen:**
 - Het juiste bedrijf op de juiste plek



Rollen

1	2
3	4

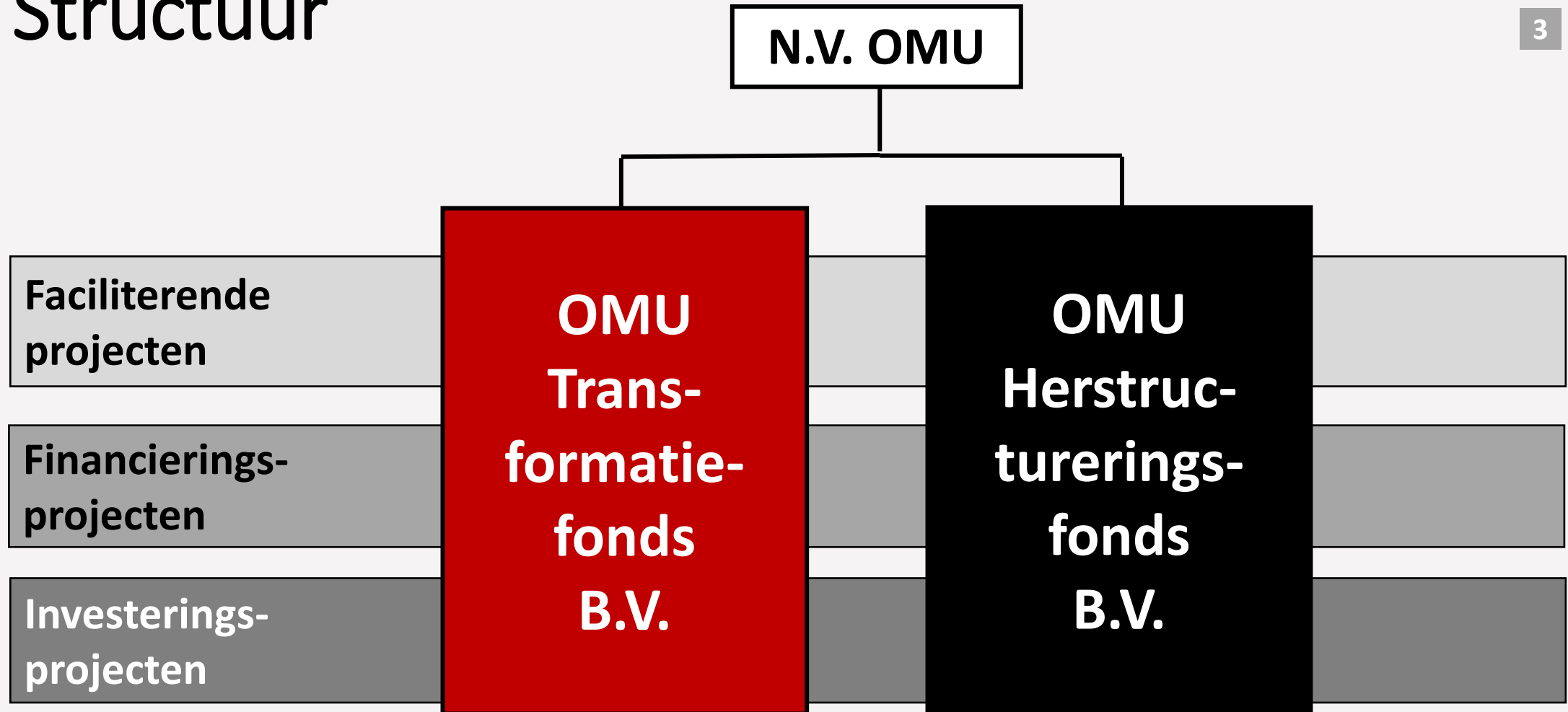


Hoe werkt OMU?

- **Investeerder:**
 - Strategische aankopen, rotte plekken
- **Financier:**
 - Risicovolle voorfase van projecten
- **Intermediair:**
 - Initiëren, ondersteunen, bemiddelen

Structuur

1	2
3	4





1. Over
OMU

2. Trans-
formatie-
fonds

3. Her-
structure-
ringsfonds

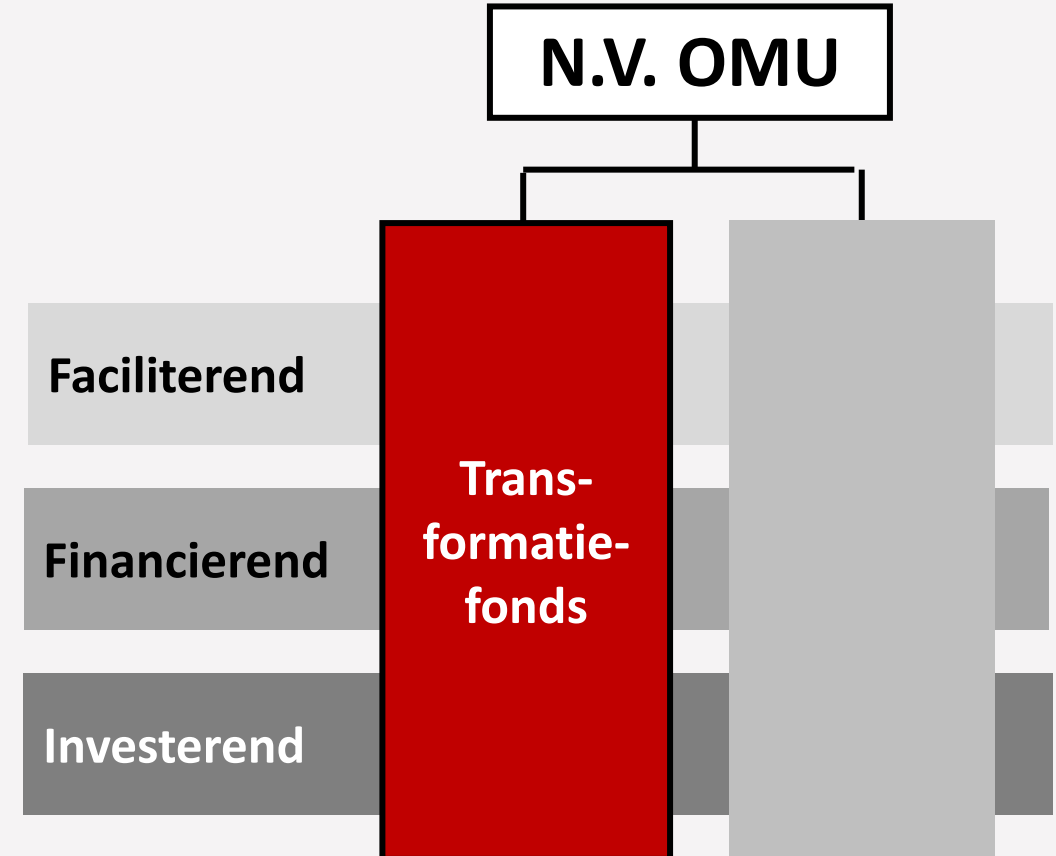
4.
Werkwijze

OMU en transformatie van werklocaties

1 2
3 4

Transformatiefonds

- Gericht op onttrekking van disfunctionele kantoor- en bedrijfsruimte t.b.v. nieuwe activiteiten (b.v. wonen).
- In principe haalbare projecten; initiatiefnemers door risicovolle voorfase loodsen.
- Nadruk op financierende rol OMU.





Van kantoor naar zorg: De Kuifmees, Nieuwegein





1. Over
OMU

2. Trans-
formatie-
fonds

3. Her-
structure-
ringsfonds

4.
Werkwijze

OMU en herstructurering van werklocaties

1

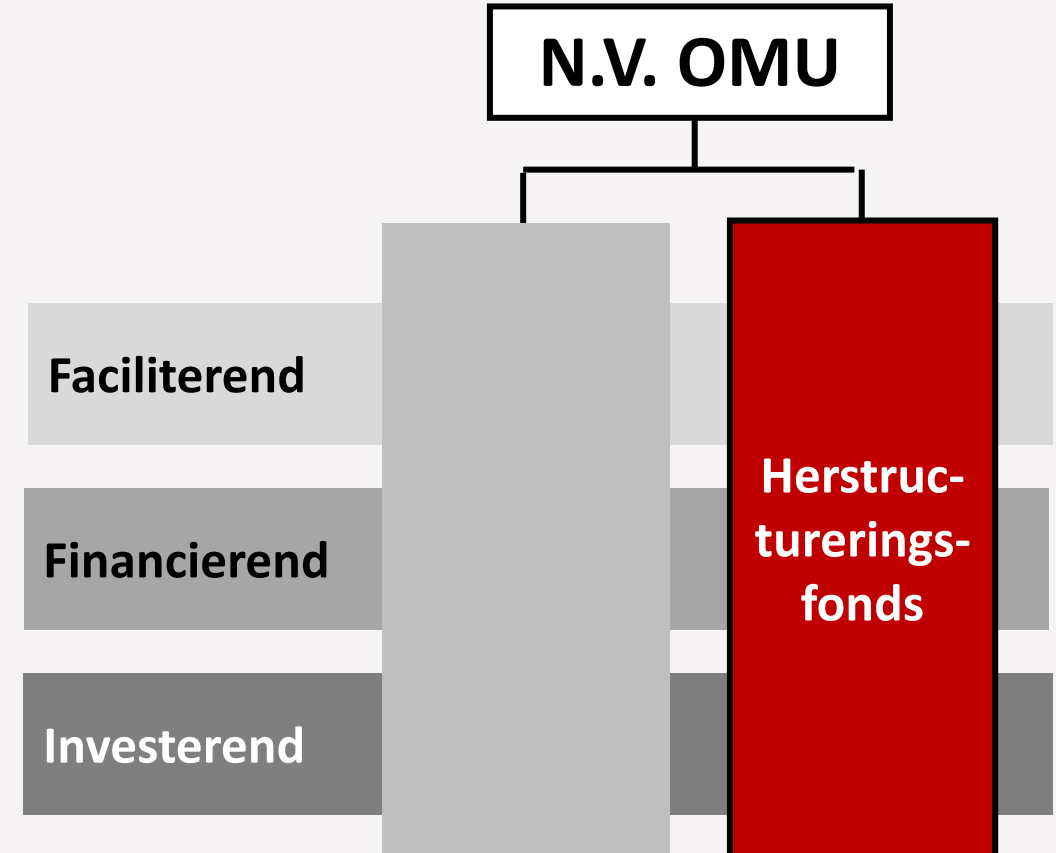
2

3

4

Herstructureringsfonds

- Uitbreiding taken en middelen OMU: oprichting nieuw fonds in 2022.
- Gericht op intensivering en verduurzaming bestaande werklocaties (behoud van de werkfunctie).
- Nadruk op investerende rol.
- Rekening houden met mogelijk verlieslatende businesscase (onrendabele top).
- Eerste tranche: € 30 mln voor vier jaar.



Waarom?

1

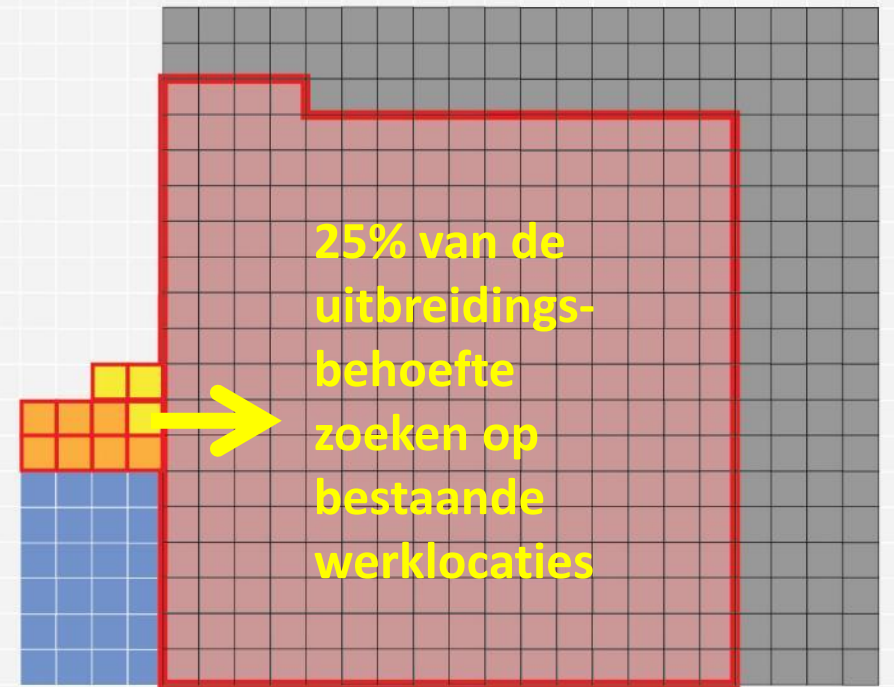
2

3

4

Aanpak bestaande werklocaties blijft hard nodig

- Veel bedrijventerreinen zitten 'op slot'. Het geregistreerde aanbod is historisch laag...
- ...Maar achter de gevels zien we inefficiency, onderbenutting en oneigenlijk gebruik.
- Beleid provincie Utrecht: bestaande werklocaties intensiveren en toekomstbestendig maken, om nieuwe uitgifte te verminderen.



Voor wie?

1

2

3

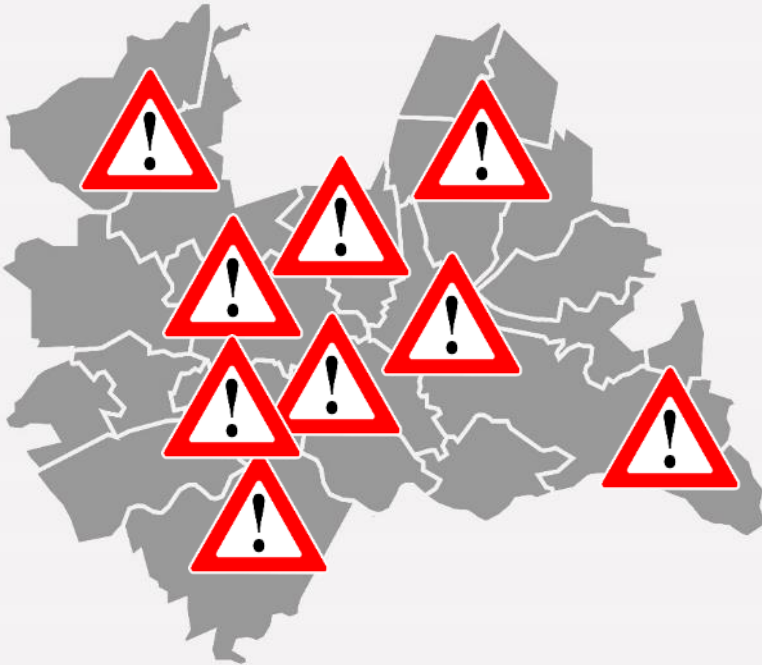
4



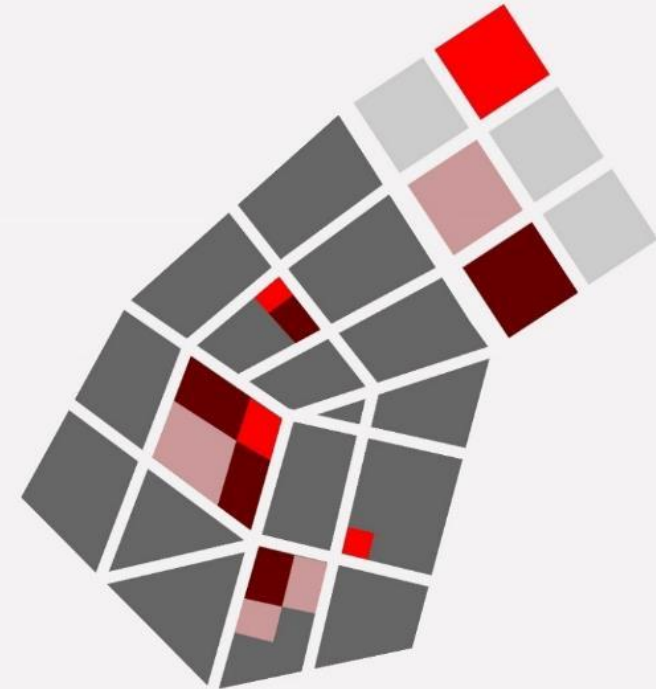
OMU

Kernactiviteiten OMU

Aanpak prioritaire locaties



Regie op de schuifruimte



Aanpak prioritaire locaties

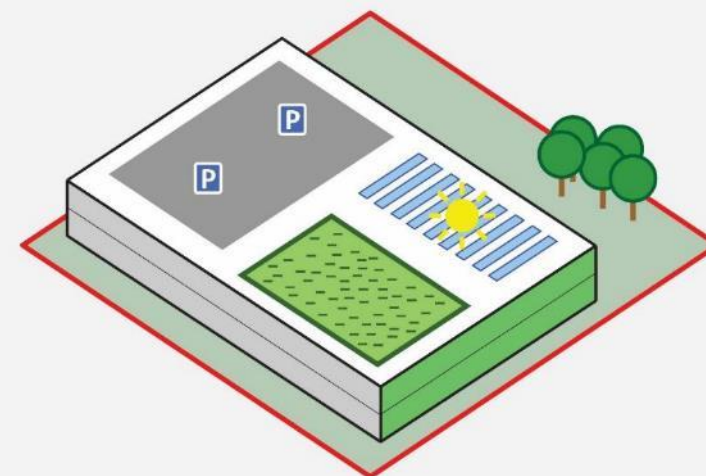
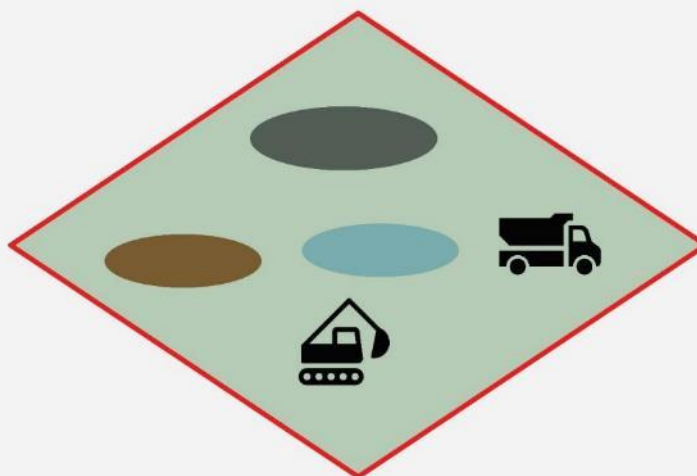
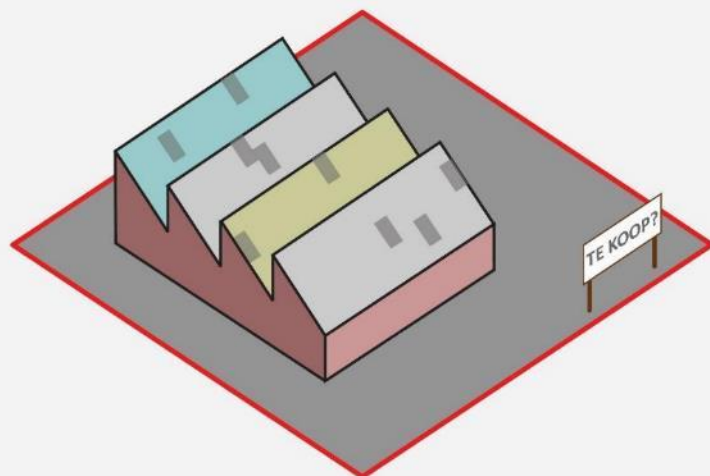
1

2

3

4

Casus 1: leegstaand bedrijfscomplex





1

2

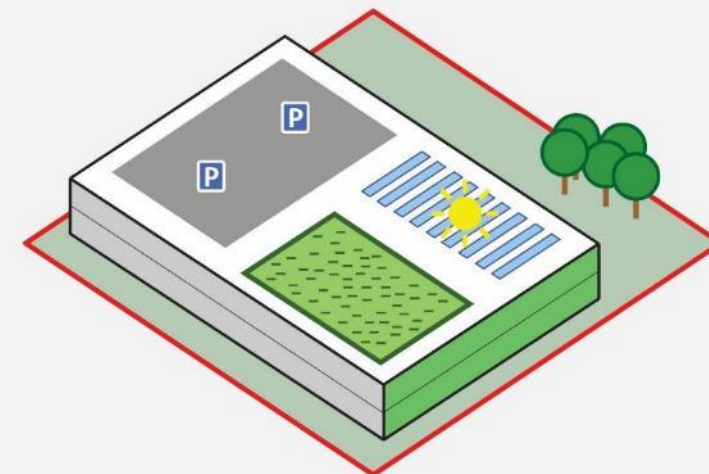
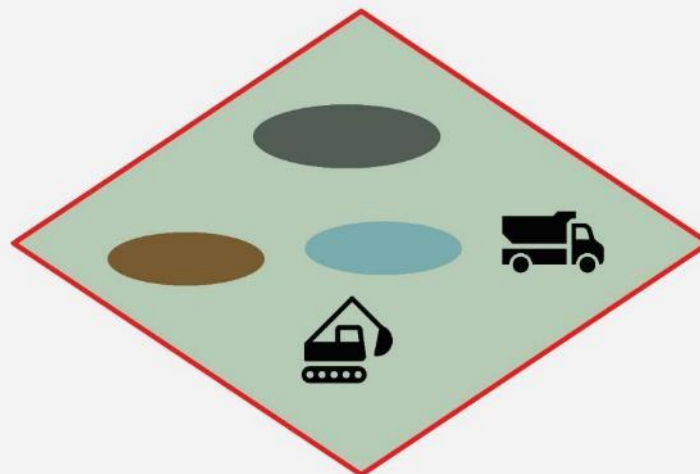
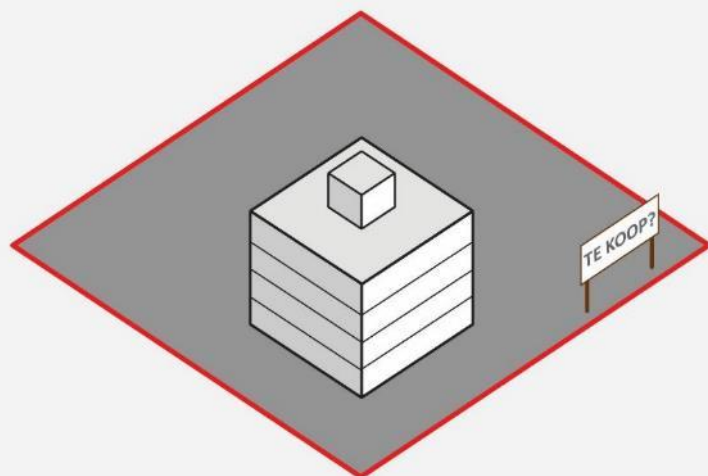
3

4

Aanpak prioritaire locaties

1	2
3	4

Casus 2: leegstaand kantoor op bedrijventerrein





Regie op de schuifruimte

1	2
3	4

- Ambitie: optimaal inzetten van bestaande en nieuwe bedrijfsruimte, benutten van verhuisketens.
- Werkwijze: samenwerking en afstemming tussen OMU (inbreiding) en gemeenten (uitbreiding).
- Doelgroep: focus ligt op eindgebruikers (ondernemers); minder op commerciële vastgoedpartijen.





1. Over
OMU

2. Trans-
formatie-
fonds

3. Her-
structure-
ringsfonds

4.
Werkwijze

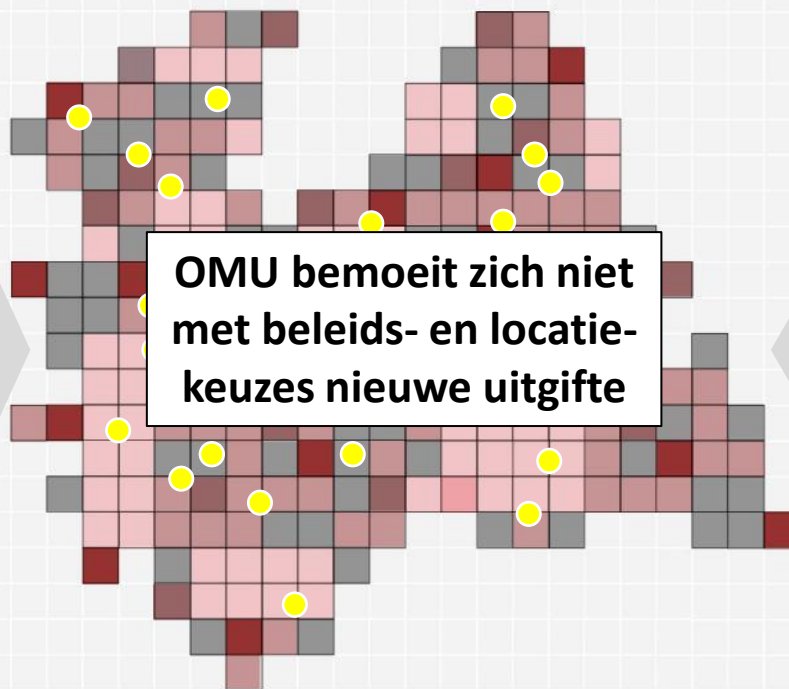
In overleg met gemeenten

Gemeenten:

Opgave-/vraaggericht
Top-down benadering

VEELAL FACILITEREND

- Inzicht en regie stedelijk economisch ecosysteem
- Beleidskeuzes wonen/werken
- Uitgifte nieuwe bedrijventerreinen
- Kijkt ook naar individuele objecten bij ondermijning, verpaupering, verplaatsing



OMU bemoeit zich niet met beleids- en locatie-keuzes nieuwe uitgifte

OMU:

Object-/aanbodgericht
Bottom-up benadering

RISICODRAGEND

- Aankoop holle kiezelen
- Aankoop kansloze kantoren
- Verplaatsing hinderlijke bedrijvigheid uit kern of buitengebied
- Regisseren verhuisketen van bestaand naar nieuw; aankoop achterlaatlocaties



“Diversey”-locatie, 2,3 Hectare, Lage Weide, samenwerking met de gemeente Utrecht

In overleg met de markt

- Ondernemers(-verenigingen);
- Vastgoedeigenaren;
- Makelaars;
- Projectontwikkelaars;
- Beleggers.





Lijst met lagen

☒ Gebouw - Commercieel vastgoed (2019) ...

Bouwjaar

- ☐ 2010 tot 2019
- ☐ 2000 tot 2010
- ☐ 1990 tot 2000
- ☐ 1980 tot 1990
- ☐ 1970 tot 1980
- ☐ 1960 tot 1970
- ☐ 1940 tot 1960
- ☐ 1920 tot 1940
- ☐ 1900 tot 1920
- ☐ 1800 tot 1900
- ☐ Overige

☐ Gebouw - RVO duurzaamheid ...



1

2

3

4



Klopvaartbuurt
Esri Nederland, Community Map Contributors

POWERED BY
esri

Tot slot

Maak ruimte voor werk in de stad:

- Geef werklocaties een belangrijke plek in de Omgevingsvisie voor Utrecht.
- Breng wonen en werken met elkaar in balans: maak keuzes waar wel en niet te transformeren; waar wel en niet te mengen.
- Inbreiden als het kan, uitbreiden als het moet: breng intensiveringsmogelijkheden en ontwikkelkansen in beeld.
- Voer meer regie op de bedrijfsruimtemarkt: zorg voor inzicht in het economische ecosysteem.
- Schuifruimte en herstructurering: benut potentie door slimmer te schuiven met ruimtevragen van ondernemers.

Dank voor uw aandacht

Website: www.nvomu.nl

E-mail: fhazeleger@nvomu.nl



Plaats maken voor de nieuwe economie

