



Het Utrecht Investment Agency (UIA)

Het UIA begeleidt nationale en internationale bedrijven kosteloos bij het vinden van een geschikte locatie in Utrecht of Amersfoort. Hun wensen staan hierbij centraal. Het dienstenpakket van het UIA bestaat concreet uit:

- omgevingsanalyse en inventarisatie van locaties;
- een concurrentie- en doelgroepenanalyse;
- benchmarks en SWOT-analyses;
- het regelen van de bezichtiging van panden;
- het begeleiden bij het doorlopen van ambtelijke en vergunningsprocessen;
- begeleiden bij herstructurering en positionering;
- een duurzaamheidsinventarisatie;
- nazorg, met ondersteuning bij marketing, publiciteit, personeelskwesties en belastingzaken, en introductie in netwerken binnen de Utrechtse economische regio.

U > BELEID

Stationsgebied Utrecht: toplocatie voor hoofdkantoren

Het Stationsgebied in Utrecht gaat op de schop. Er komt zo'n 250.000 m² bruto vloeroppervlak bij voor kantoren. De gemeente Utrecht ontwikkelt aan de westkant van het gebied het Jaarbeurspleingebouw. De oplevering van dit gebouw, met een kantoorvolume van 50.000 m², staat voorlopig gepland voor 2016.

Het leegstandpercentage in Utrecht ligt laag, zo rond de acht procent. Het percentage in het Stationsgebied ligt zelfs tussen de nul en één procent. Dat zegt iets over de aantrekkingskracht van dit gebied, dat niet alleen heel centraal, maar ook naast het grootste

OV-knooppunt van Nederland ligt. Pim Venema, Programmamanager Vastgoed bij de Project Organisatie Stationsgebied van de gemeente Utrecht: "Zelfs tijdens de crisis en nu er een grootschalige verbouwing van dit gebied op stapel staat, is de aantrekkingskracht onverminderd groot. De afdeling Economische Zaken van de gemeente Utrecht en het UIA krijgen nog regelmatig verzoeken voor kantoorcapaciteit tussen de 1.000 en 5.000 m². Meestal moet dat op korte termijn. Dat is jammer, want er is nu maar weinig plek en de ontwikkeling van de nieuwe kantoorgebouwen op het stationsgebied laat nog even op zich wachten."

Centrale ligging

Naast de centrale ligging en bereikbaarheid zijn, volgens Venema, belangrijke andere USP's de aanwezigheid van het Jaarbeurscomplex en culturele en leisure-voorzieningen (zoals het in aanbouw zijnde Muziekpaleis en een geplande megabioscoop), overdekt winkelen in Hoog Catharijne en de historische binnenstad. Venema: "Juist voor bedrijven is dit aantrekkelijk, omdat dit een meerwaarde biedt voor hun medewerkers. Voor bedrijven zelf is het vooral gunstig dat het Stationsgebied straks onderdeel wordt van het kantorencluster aan de westkant van de stad."

Een van de gebouwen die de gemeente ontwikkelt aan de westkant van het Stationsgebied, is het Jaarbeurspleingebouw. Dit komt op de plaats van de parkeergarage naast het NH Hotel. De parkeergarage gaat ondergronds en bovengronds verrijst een kantoorgebouw van zo'n 50.000 m² (zie afbeelding). Venema: "Dit gebouw wordt een van de meest energiezuinige gebouwen in Nederland. We denken nog na over de indeling. Door Het Nieuwe Werken zullen organisaties behoefte hebben aan kleinere kantoren, dus een functiemix of opsplitsing in kleinere volumes zijn opties."

Toplocatie

Bij het in de markt zetten van het Jaarbeurspleingebouw ziet Venema de toegevoegde waarde van het UIA. "Buiten Utrecht weten nog maar weinig mensen wat er precies gaat veranderen in het Stationsgebied en wat de mogelijkheden zijn. Het UIA beschikt over een groot netwerk en kan de bekendheid van Utrecht als zakelijk centrum van Nederland benadrukken. De uitdaging voor het UIA is wel om juist grote gebruikers te interesseren voor het Stationsgebied. Bedrijven die zich hier willen vestigen, moeten wel over een lange adem beschikken. Maar binnen vijf jaar is het een toplocatie voor nationale hoofdkantoren." <

Artist impression van toekomstige Jaarbeursplein
(© HKB stedenbouwkundigen)



Een nuchtere visie op Amersfoort

Vier vragen aan drs. Marijn Hofstee, adviseur Economie & Wonen bij de gemeente Amersfoort en verantwoordelijk voor het opstellen van de Visie Werklocaties Amersfoort.

Waarom ontwikkelt Amersfoort een Visie Werklocaties?

“Amersfoort is het economische centrum van de regio. Tot 2001 ging de economische ontwikkeling bijna ‘vanzelf’. Na de ICT-crisis stagneerde deze. Daarom werd een commissie ingesteld om hiervan een analyse te maken. Een van de grote economische opgaven is om de werkgelegenheid op peil te houden. Daarvoor zijn duizend tot 1.700 banen per jaar nodig. Dit om de bevolkingsgroei te kunnen bijhouden en in balans te blijven. Dit vereist een versterking van de juiste ruimtelijk-economische randvoorwaarden en daarover gaat de Visie Werklocaties. We willen onder andere een antwoord op de vraag: welke vestigingslocaties zijn nodig

om de economische ontwikkeling te faciliteren?”

In Utrecht is de leegstand van commercieel vastgoed met acht procent relatief laag. Hoe doet Amersfoort het?

“Gezien de crisis niet slecht, maar ook niet goed. Het aanbod van kantoren is op dit moment zo’n 130.000 m² verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is vijftien procent van het totaal. Daarvan staat ongeveer tachtig procent daadwerkelijk leeg, zo’n 104.000 m². Een bepaalde frictieleegstand heb je natuurlijk altijd nodig voor mobiliteit. Maar rekening houdend met de toekomstige vraag, is dit te veel.”

Waar zit de bottleneck?

“Wij hebben vier typen bedrijfslocaties gedefinieerd: snelweglocaties zoals Podium aan de A28 en centrum/stadslocaties. Daaronder valt ook het nog te ontwikkelen Trapezium met een capaciteit van 70.000 m² kantoorruimte. Daarnaast hebben we kantoren

op bedrijventerreinen en in woonwijken. We zien dat de ene locatie beter in de markt ligt dan de andere. En we merken een tekort aan kleinschalige kantoren met een eigen identiteit. Grootschalige kantoorpanden zijn er genoeg.”

Heeft Amersfoort beleid voor bestaande kantoorpanden?

“Ja, we zijn terughoudend om een bouwvergunning voor nieuwe kantoren af te geven. Voor hergebruik en transformatie van bestaande bouw denken we actief mee met ondernemers. De

marktpartijen zijn vaak eigenaar van een pand en zij zijn dan ook als eerste aan zet om te investeren. Maar wij willen graag de juiste randvoorwaarden scheppen. Dit kan bijvoorbeeld door te kijken of bestemmingsplannen op sommige punten flexibeler kunnen. Wat ons opvalt, is dat er onvoldoende prikkels bij kantoorbeheerders zijn om hun pand anders in de markt te zetten, bijvoorbeeld door fysieke aanpassingen of huurverlaging. Fiscale wetgeving is een van de oorzaken. Het is aan de centrale overheid om hierin actie te ondernemen.” <



Marijn Hofstee, adviseur Economie & Wonen bij de gemeente Amersfoort



Wegwerpgebouwen

Het aanbod van kantoren in Utrecht is ongeveer 2,4 miljoen m². In Amersfoort is dat zo’n 850.000 m². De vraag naar en het aanbod van kantoorruimte in beide steden zijn redelijk goed op elkaar afgestemd, en het leegstandpercentage is daardoor binnen de perken gebleven. De filosofie van beide gemeenten is: duurzaam bouwen en bestaande bedrijventerreinen en terreinen met langdurig leegstaande kantoren herontwikkelen. Deze filosofie is mij uit het hart gegrepen. Want hoe gek het ook klinkt: commercieel vastgoed lijkt steeds meer een wegwerpartikel te worden. De gemiddelde afschrijftijd van kan-

toorpanden is vijftien tot twintig jaar. Kantoorgebouwen die niet meer aan de eisen van de tijd voldoen, wacht leegstand en uiteindelijk sloop. Op zich begrijpelijk, want nieuwe, hoogwaardige bedrijfsparken aan de rand van de stad bieden veel voordelen. In de gebouwen in deze parken zijn bijvoorbeeld de nieuwste technologieën gebruikt. Bovendien zijn ze energiezuiniger, ‘bedrijfsklaar’ en liggen ze vaak aan een snelweg. Maar wie bereid is iets meer energie te steken in een bestaand gebouw in de binnenstad, krijgt daar veel voor terug. Met kleine aanpassingen aan zo’n gebouw is vaak al voldoende te be-

sparen om de herontwikkelingskosten op korte termijn terug te verdienen. Een Sociaal, Economisch en Milieuverantwoord gebouw (SEM) heeft lagere exploitatiekosten en een hogere beleggingswaarde. Bovendien zijn er allerlei wettelijke regelingen die duurzame investeringen aantrekkelijk maken. Gemeenten in Nederland moeten blijven wijzen op de voordelen van bestaande kantoorpanden, naast die van nieuwe bedrijfsparken. Wordt het voor eigenaren en investeringsmaatschappijen geen tijd om de rendementsberekeningen van commercieel vastgoed eens op een andere manier te definiëren?

Utrechtse kantoren huisvesten studenten

Vijf vragen aan Kees Verschoor, senior adviseur Wonen, Dienst StadsOntwikkeling, afdeling Wonen, gemeente Utrecht.

In Utrecht is de leegstand van commercieel vastgoed met acht procent relatief laag. Hoe komt dat?

“Dit komt door de centrale ligging van Utrecht in Nederland. Bovendien hebben we met buurgemeenten afspraken gemaakt om niet overdreven veel kantoorgebouwen te ontwikkelen. Verder heeft Utrecht veel non-profitorganisaties en overheid binnen de poorten. Dit zijn sectoren die minder door de crisis zijn getroffen. Daarnaast is er een actief beleid om bedrijven naar de stad te halen. Het UIA speelt hier een bijzondere rol in.”

Waarom geeft Utrecht kantoorgebouwen een andere bestemming?

“De leegstand van kantoren loopt in Utrecht wat op, ook structurele leegstand. Een deel van de leegstaande gebouwen is incurant en zal niet meer zo snel bezet worden. Daarnaast is er een enorme woningnood onder studenten en starters. Transformatie van leegstaande kantoorgebouwen is dan een logische stap.”

Welke gebouwen komen in aanmerking voor transformatie?

“Er is nog geen lijst met mogelijke transformatiepanden. Kantoorpanden die in woonwijken staan, maken de meeste kans. Een succesvol project was bijvoorbeeld de transformatie van het pand van de voormalige lerarenopleiding in Rijsweerd. Daarin hebben 192 studenten hun intrek genomen, voornamelijk kunstenaars en creatievelingen. We hebben het oude KPMG-kantoor in Transwijk omgebouwd tot zo'n honderd zorgwoningen voor senioren. Op de Amsterdamsestraatweg staat veel woonruimte boven winkelpanden leeg. We zijn in gesprek met de eigenaren om die woningen geschikt te maken voor studenten.”

Is het aantrekkelijk voor eigenaren om dit te verhuren?

“Nee, er is bijna geen financiële prikkel voor eigenaren van panden doordat leegstand fiscaal aftrekbaar is.

Eigenaren moeten daarnaast hun panden woonklaar maken. De brandveiligheidseisen zijn anders, vaak kunnen ramen van kantoorpanden niet open en als een pand aan een drukke weg ligt, is geluidsisolatie nodig. Dit vergt een investering. Wij proberen eigenaren te verleiden om hun leegstaande panden toch te verhuren. Daarnaast overleggen wij met de centrale overheid om fiscale maatregelen te nemen.”

Wat lost de gemeente hiermee op?

“Uiteindelijk kunnen we tien tot twintig procent van de leegstaande kantoorpanden een andere bestemming geven. De gemeente doet overigens nog meer om het huisvestingsprobleem van studenten op te lossen, zoals nieuwbouw. Voor eigenaren van kantoorpanden is transformatie een beter alternatief dan leegstand. Leegstand is slecht voor de buurt, maar ook voor de waarde van het pand. Transformatie levert voordeel op voor alle betrokken partijen.” <



Kees Verschoor, senior adviseur Wonen bij de gemeente Utrecht

Het UIA bestaat vijf jaar



Het UIA vierde onlangs zijn eerste lustrum. Tijdens een drukbezochte nieuwjaars-lustrumborrel van het UIA sprak burgemeester Aleid Wolfsen een welkomstwoord uit. Hij dankte de UIA-partners voor de samenwerking en verwelkomde de 34 organisaties die door het UIA zijn ondersteund bij hun vestiging in Utrecht of Amersfoort. Ook ging zijn dank uit naar de Amerikaanse ambassade waarmee het UIA in 2010 het succesvolle netwerkevenement Let's Connect heeft georganiseerd. Wolfsen benadrukte hoe belangrijk nieuwe bedrijven voor de economie van de stad zijn en de begeleidende rol die het UIA speelt in het vestigingstraject. De borrel was een unieke gelegenheid voor partners, relaties en prospects van het UIA om elkaar te ontmoeten. Meer informatie en foto's op www.uia.nl.

Uit de pen van...

PIET M. OSKAM

Directeur van het Centrum voor Innovatie van de Bouwkolom (CIB)



Utrecht verandert snel. Een stad vol dynamiek. Als je vanuit Maarssen de stad binnenrijdt, de weg langs de oostkant vervolgt en via de Berenkuil de stad verlaat, heb je veel gezien. Groot-schalige tuincentra. Een ziekenhuis dat vanaf 2013 te huur of te koop is. Een belastingkantoor dat leeg staat. Een woonwijk die herrijst. Een veemarkt die plaats maakt voor woningbouw. Moderne stedenbouw en eigentijdse architectuur geven de stad een aansprekend gezicht. Dat gezicht kent de nodige rimpels en oneffenheden. Leegstaande kantoren zijn als puisten die zich moeilijk laten verwijderen.

Perspectieven

Wat kan de bestemming zijn van een oud ziekenhuis? Wat kun je met een leegstaand belastingkantoor? Gebouw-eigenaren en bouwprofessionals

hebben geen antwoord. Voorbijgangers zien vaak ongekende perspectieven. Buurtbewoners zien mogelijkheden. Leegstand schijnt voor eigenaren fiscaal aantrekkelijk te zijn, maar is voor de omgeving sociaal ongewenst. De stad vraagt een samenhangend en levendig geheel van aansluitende bebouwing en voorzieningen. Daar past geen duister ogend en hol klinkend bouwblok in. Er wordt weleens gezegd: 'Er is geld genoeg, maar het wordt niet uitgegeven.' Datzelfde gaat op voor ideeën. Er zijn ideeën genoeg, maar ze belanden niet op de goede plaats. Gebouweigenaren zouden bij elk leegstaand gebouw ideeënbusen kunnen plaatsen. Voorbijgangers kunnen daarin hun ideeën kwijt. Iedere week kunnen de ideeënbusen geleegd worden. Een onverwachte stroom aan mogelijkheden dient zich aan.

Afhankelijk

Het provinciebestuur kan een nuttige rol spelen en de ingediende ideeën beoordelen, wegen en verder uitwerken. Daarbij is de betrokkenheid van marktpartijen in alle schakels van de bouwkolom gewenst. Een architect kan het niet alleen. Een bouwer is afhankelijk van anderen. Een installateur kan al helemaal niets zonder dat het nodige voorwerk gedaan is. Maar met elkaar kunnen ze alles. Transformatie van leegstaande gebouwen vraagt een integrale aanpak. Samen sterk van ontwerp

naar uitvoering tot en met beheer. Als er maar een idee is. Een idee dat perspectief biedt voor een leegstaand gebouw. Een nieuwe functie.

Kruispunten

Anders denken leidt tot ruime perspectieven. Anders werken brengt nieuwe mogelijkheden met zich mee. Bij veel kruispunten staan blikvangers. Voorbijgangers kunnen daarin lege blikken gooien. Bij leegstaande gebouwen kunnen we ideeënbusen plaatsen. Voorbijgangers kunnen daarin hun ideeën kwijt. Een goed idee is het begin van de oplossing. Er kan meer dan wij vaak voor mogelijk houden. Als van alle goede ideeën een groter deel tot uitvoering wordt gebracht, krijgt Utrecht een nog beter gezicht. Het past ondernemers in de bouwsector om hierin hun verantwoordelijkheid te nemen. Zoals de auto-industrie een sloopregeling kent, de witgoedsector een demontageheffing heeft, de frisdrankindustrie statiegeld heft – zo kan de bouwsector zich niet onttrekken aan de levensduurproblematiek van de gebouwde omgeving. Utrecht verandert steeds sneller, de gebouwen zullen ook steeds sneller van functie wisselen. Wat een uitdaging! <

Piet M. Oskam is directeur van het Centrum voor Innovatie van de Bouwkolom (CIB) in Zeist en lid van de Task Force Transformatie Leegstand van de provincie Utrecht.
p.oskam@bouwkolom.org

ONDERSCHIEDEND

Wintertijd

Tot en met 26 maart 2011 trakteren ondernemers en culturele instellingen van Amersfoort bezoekers op een hartverwarmend programma met muziek, cultuur, theater, horeca, winkelen en kinderactiviteiten. Kijk voor meer informatie op www.amersfoortwintertijd.nl.

Zorg & ICT

De beurs Zorg & ICT wordt van 16 t/m 18 maart 2011 gehouden in de Jaarbeurs in Utrecht, gelijktijdig met de beurs Zorgtotaal. Beide beurzen zijn met één gratis toegangsbadge te bezoeken. Zorg & ICT is een must voor iedereen die te maken heeft met innovatie in de zorg. Meer informatie over deze beurs is te vinden op www.zorg-en-ict.nl.

Klussen in huis

Eigen Huis (Ver)Bouwen 2011 is de nationale bouwbeurs voor iedereen die zijn huis wil bouwen, verbouwen en inrichten. Van 1 t/m 3 april 2011 zullen meer dan tweehonderd exposanten hun producten en diensten presenteren in de Jaarbeurs in Utrecht. Meer informatie op www.eigenhuisverbouwen.nl.

Week van de Ondernemer

Van 12 t/m 14 april 2011 vindt de Week van de Ondernemer plaats. Dit evenement is een driedaags congres en netwerkmarkt voor directeuren/eigenaren in het midden- en kleinbedrijf. De Week van de Ondernemer is een initiatief van MKB Nederland, ING en Synpact. Meer informatie is te vinden op www.weekvandeondernemer.nl.

Utrecht Investment Agency

Bezoekadres Postadres
Rachmaninoffplantsoen 61 Postbus 8406
3533 JZ Utrecht 3503 RK Utrecht

T: 030 286 41 37
F: 030 286 48 21
E: info@uia.nl
W: www.uia.nl
Menno F. de la Vienne (menno@uia.nl)
Eefke Meijer (eefke@uia.nl)



COLOFON Redactie & eindredactie Lammers van Toorenburg Benelux PR,
Editorial Services, Fotografie CheeseWorks, Geert de Jong,
Vormgeving Sjansen Design BNO, Drukwerk Libertas, Oplage 3.000

Het UIA is een gezamenlijk initiatief van onderstaande partners.



provincie Utrecht



DE WAAL BEHEER O.G.
VASTGOED BEHEER & ADVIES



Wij brengen
stationsgebieden
tot leven



Gemeente Utrecht