

Behoefteonderzoek herstructurering voormalig veilingterrein Liesbosch

Laagraven Investment B.V.

Eindrapport



Behoefteonderzoek herstructurering voormalig veilingterrein Liesbosch

Laagraven Investment B.V.

Eindrapport

Rapportnummer:	206x00444.090427_4
Datum:	28 maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer ing. I.T.G.M. Martens
Projectteam BRO:	De heer drs. A.M.F. Ripken
Trefwoorden:	-
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. VRAAGSTELLING EN VERANTWOORDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vraagstelling	5
1.3 Onderzoeksverantwoording	5
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Huidige kwaliteit	9
2.2 Beleidskaders	10
2.3 Conclusies huidige situatie	11
3. VRAAG NAAR BEDRIJFHUISVESTING	12
3.1 Nationaal	12
3.2 Provinciaal	13
3.3 Regionaal	16
3.4 Transacties	16
3.5 Grootschalige transacties	21
3.6 Conclusies vraagzijde	23
4. AANBOD BEDRIJFSHUISVESTING	25
4.1 Actueel aanbod bedrijventerreinen	25
4.2 Actueel aanbod bedrijfsruimte	26
4.3 Conclusies aanbodzijde	30
5. CONFRONTATIE EN CONCLUSIES	31
5.1 Confrontatie van vraag en aanbod	31
BIJLAGE BRONNEN	34

1. VRAAGSTELLING EN VERANTWOORDING

1.1 Aanleiding

Het voormalige veilingterrein op bedrijventerrein De Liesbosch in Nieuwegein (verder te noemen de onderzoekslocatie) is in bezit van Laagraven Investment B.V.

De onderzoekslocatie is verouderd, heeft een verwaarloosde uitstraling en is onvoldoende ontsloten. In de 'Notitie Herstructurering Voormalig Veilingterrein Liesbosch'¹ heeft Laagraven Investment aangegeven het terrein ingrijpend in kwaliteit te willen verbeteren door middel van een volledige herstructurering van ca. driekwart van de onderzoekslocatie.

Als toets op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan heeft Laagraven Investment aan BRO opdracht gegeven tot het uitvoeren van een marktonderzoek. Het eindrapport van dit onderzoek treft u voorliggend aan.

1.2 Vraagstelling

Om de behoefte aan bedrijfsruimte in Nieuwegein e.o. in beeld te brengen, dient zorgvuldig te werk te worden gegaan met zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve afweging. Dat betekent, dat niet alleen cijfermatig gezien wordt in hoeverre er ruimte is voor de herstructurering van de onderzoekslocatie, maar dat ook aspecten zoals de typering van bedrijven, alternatieve locaties, de (toekomstige) behoefte, kwaliteit en ligging van beschikbaar aanbod betrokken worden in de afweging.

De vraagstelling van het onderzoek luidt:

Breng de behoefte aan (grootschalige) bedrijfsruimte in Nieuwegein e.o. in kaart en zet deze af tegen het voorgenomen initiatief tot herstructurering van het voormalige veilingterrein op Liesbosch.

1.3 Onderzoeksverantwoording

Operationalisering

Het ramen van marktbehoefte is geen exacte wetenschap, de ontwikkelingen in de economie verlopen snel en de bedrijfsgoedmarkt is flink in beweging. Bovendien is data niet altijd volledig beschikbaar en zijn er geen prognosemodellen, die de groei van de vraag met een hoge mate van betrouwbaarheid kunnen berekenen. Dat geldt in versterkte mate voor niches in de markt waar het feitelijk aantal actoren beperkt is (bijvoorbeeld zeer

¹ 1 november 2016

grootschalig, specifieke milieueisen of specifieke bouweisen). Dat betekent, dat klassieke behoefteramingen (kwantitatief, scenario-berekeningen, extrapolatie) aan validiteit hebben ingeboet.

Voor het onderzoek hebben we gebruik gemaakt van de gecombineerde kwantitatieve en kwalitatieve gegevens, waarbij vanuit meerdere invalshoeken de dynamiek van de markt wordt beschreven. Uit de combinatie van metingen is de best-estimate afgeleid.

Onderzoeksstappen

De doorlopen onderzoeksstappen zijn:

1. Inventarisatie uitgangssituatie, bepalen kwantitatief en kwalitatief kader voor de markt beoordeling aan de hand van deskresearch en beschikbare beleidstukken en studies;
2. Analyse van de vraag naar bedrijfsruimte in Nieuwegein e.o.;
3. Match tussen vraag en bestaand aanbod;
4. Conclusies en positionering van de herstructurering van de onderzoekslocatie.

Onderzoeksregio

De onderzoekslocatie is gelegen tussen het stedelijk gebied van Nieuwegein en Utrecht. Ten behoeve van het onderzoek is de onderzoekslocatie in bredere context geplaatst. Als onderzoeksregio is gekozen de regio Utrecht (Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist). Daarmee wordt aangesloten op 'Regionaal Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020, Met doorkijk naar 2025'². De gemeenten, aangevuld met de gemeente Woerden, werken thans samen op basis van de bestuursovereenkomst U10³.

Onderzoekperiode

Het onderzoek is uitgevoerd in november-december 2016. Peildata voor verzamelde primaire data is 22 november en 2 december 2016.

Bronnen en data

Er is uitsluitend gebruik gemaakt van erkende bronnen, zoals CBS, provincie, gemeenten, Funda in Business en Vastgoedjournaal. Er is geen eigen data verzameld.

De data van CBS is een landelijke databron. Onderdelen van de CBS-data zijn mogelijk op basis van steekproeven bepaald.

De data van Funda in Business is niet samengesteld ten behoeve van statistische analyse, maar ten behoeve van mogelijke geïnteresseerde kopende en/of hurende partijen. De data is niet voor elk aanbod en transactie op dezelfde wijze beschikbaar, ook is overlap of discontinuïteit mogelijk.

Vastgoedjournaal.nl verstrekt informatie, data en actuele ontwikkelingen in de vastgoedsector, waaronder het monitoren van vastgoedtransacties.

² Vastgesteld door het algemeen bestuur van Bestuur Regio Utrecht op 29 februari 2012

³ Bestuursconvenant Samenwerking U10 gemeenten, 2015

Aan de voor het onderzoek uitgevoerde berekeningen kan geen absolute waarde worden toegekend. De benutte databronnen garanderen geen volledige dekking van transacties en aanbod en de vastgoedmarkt is dagelijks in beweging. Wel mag worden verondersteld dat de gehanteerde onderzoeksdata een voldoende valide en betrouwbaar beeld geven van de stand van de vastgoedmarkt in de onderzoeksregio per medio einde 2016 en van de trends en ontwikkelingen om tot conclusies te kunnen komen inzake de onderzoeksvraag.

De berekende kencijfers van bijvoorbeeld oppervlaktes en prijzen zijn in de voorliggende eindrapportage afgerond om schijnnauwkeurigheid te vermijden.

Fig. 1: Ligging onderzoeksgebied



bron: Notitie Herstructurering Voormalig Veilingterrein Liesbosch, november 2016

Fig. 2: Indicatie onderzoekslocatie



bron: Notitie Herstructurering Voormalig Veilingterrein Liesbosch, november 2016

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige kwaliteit

Directe omgeving

De onderzoekslocatie is gelegen op bedrijventerrein Liesbosch/Laagraven en is ruimtelijk en functioneel duidelijk afgebakend. De autosnelweg A12, Laagravense Weg, Amsterdam-Rijnkanaal en de Noordersluis zorgen voor een logische begrenzing van het gebied. Liesbosch wordt uitsluitend benut door bedrijven in handel en industrie en PDV. De van origine grootschalige verkaveling (forse korrel, deels separate fietspaden) is in de terreinstructuur nog goed te herkennen. Veel van het vastgoed wordt momenteel gebruikt door meerdere gebruikers. De kwaliteit van het vastgoed is wisselend.

Locatiebeschrijving

De onderzoekslocatie betreft de voormalige Utrechtse veiling en kenmerkt zich daarmee van oudsher als grootschalig en gericht op handel, distributie en logistiek. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van ca. 21,9 ha en is ingedeeld in drie zones:

- A12-zone: oppervlakte ca. 4 ha. De zone is in langdurige erfpacht uitgegeven aan Albert Heijn en de Bie. In de herstructureringsplannen is er van uit gegaan, dat gebouwen en functies behouden blijven.
- Zone Ravenswade 2 en 4: oppervlakte ca. 2 ha. De zone heeft de bestemming bedrijven met bedrijfsgebonden kantoor. De gebouwen zijn gedeeltelijk verhuurd aan Bruynzeel (Ravenswade 4) en Paardenkoper (Ravenswade 2).
- Zone middenterrein: oppervlakte ca. 16 ha. Het functioneel gebruik bestaat uit tijdelijke bebouwing voor kortere perioden van gebruik. De voorgenomen plannen voorzien in herstructurering (volledige sloop en herontwikkeling) van bedrijfsruimte ten behoeve van logistiek.

Zone middenterrein

De zone middenterrein heeft een oppervlakte van ca. 400 m x 400 m en is daarmee in vorm geschikt voor de vestiging van grootschalige functies. De kwalitatieve kenmerken van de toekomstige bebouwing zullen aansluiten op de kenmerken voor grootschalig functioneel gebruik, te weten:

- Bebouwing met een bouwhoogte van 15 m (vigerend bestemmingsplan) tot 25 m (wens eigenaar).
- Zo groot mogelijke overspanning (>12 m).
- Hogere vloerbelasting (>4.000 kg).

Momenteel vindt de nadere uitwerking van de voorgenomen bebouwing en inrichting van de onderzoekslocatie plaats en is de eigenaar serieus in gesprek met een kandidaat-gebruiker voor de volledige Zone middenterrein.

Bereikbaarheid

De grootschalige herstructurering van de onderzoekslocatie vraagt een passende ontsluiting, zodat eventuele verkeersoverlast ter plaatse en op het lokale en regionale verkeerswegennet tot een minimum beperkt wordt en de onderzoekslocatie optimaal is ontsloten. De herstructurering voorziet in verbetering van de bereikbaarheid, waarover Laagraven Investment intensief overleg heeft gevoerd met provincie en gemeente. De bereikte ambtelijke overeenstemming betreft:

- extra aansluiting voor de Liesbosch vanaf de westelijke rijbaan N408;
- extra aansluiting ter hoogte van de Hornbach vanaf de N408;
- optimalisering van de verkeersregelininstallatie bij Ravenswade;
- extra linksaffer vanaf de Ravenswade naar de N408;
- implementatie van de maatregel volgens uit het OTB;
- doelgroepenstrook blijft gehandhaafd.

2.2 Beleidskaders

Provincie Utrecht en regionale afstemming

Het beleid van de provincie Utrecht is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen en het bevorderen van investeringen en herstructurering, zodat de leegstand wordt beperkt en de bestaande terreinen optimaal worden benut.

In 2012 hebben de provincie Utrecht en de gemeenten van de regio Utrecht⁴ het 'Regionaal Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020' opgesteld. In het convenant is overeengekomen optimaal gebruik te maken van de reeds bestaande ruimte voor bedrijfsvestiging, optimaal in te spelen op de wensen van de markt en als convenant partij en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van bestaande terreinen onderling af te stemmen.

De herstructurering van de onderzoekslocatie past binnen de doelstelling optimaal gebruik te maken van de reeds bestaande ruimte voor bedrijfsvestiging.

Nieuwegein, structuurvisie

De onderzoekslocatie ligt geheel binnen de gemeente Nieuwegein. In de structuurvisie 'Nieuwegein in 2030' heeft de gemeente als ambitie genoemd het verstevigen van de regionale positie door beter gebruik te maken van de centrale en optimale bereikbare ligging in Nederland en langs de internationale transportassen.

In de herstructurering ziet de gemeente voor zichzelf een rol weggelegd in de aanpak van verkeersknelpunten, verbetering openbaar vervoer van en naar bedrijventerreinen, verbeteren van de fietsverbindingen, aanpassen verkeersnormen en verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

⁴ Convenantpartijen: Provincie Utrecht, v/m Bestuur Regio Utrecht, namens de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist, de aanvullende verklaring is ondertekend door BRU en de Kamer van Koophandel Midden Nederland, namens VNO-NCW Midden, MKB-Midden, Bouwend Nederland, TLN, EVO.

De onderzoekslocatie is opgenomen als te herstructureren werkgebied, met behoud van de werkfuncties, waarbij de gemeente streeft naar een kwaliteitssprong met een verbetering van de ontsluiting, meer kwaliteit in de buitenruimte en een hoogwaardige bedrijfsmatige invulling.

De herstructurering van de onderzoekslocatie past binnen de (ambities van de) structuurvisie.

Nieuwegein, Beheersverordening De Liesbosch 2013

Op de onderzoekslocatie is de vigerende Beheersverordening De Liesbosch 2013 van toepassing, waarin De Liesbosch is benoemd als een gemengd bedrijventerrein met een diversiteit aan functies zoals: (lichte) industrie, kantoren, groothandel, bouwmarkten/tuincentrum, autoreparatie en autoshowrooms, logistiek, bouwnijverheid en opslag.

De Beheersverordening is conserverend van aard. Voor de onderzoekslocatie is aangegeven, dat alleen vestiging van veiling(gerelateerde) activiteiten worden toegestaan. Het is echter niet reëel te veronderstellen, dat op de onderzoekslocatie (opnieuw) een veiling zal worden gevestigd. Herstructurering van de onderzoekslocatie impliceert derhalve dat de Beheersverordening aangepast zal moeten worden.

In de voorbereiding van de herstructurering van de onderzoekslocatie wordt er van uitgegaan dat de specifieke bepaling van de onderzoekslocatie wordt vervangen door een aangepaste begripsomschrijving voor de bestemming 'Bedrijventerrein':

'Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, verhandelen, installeren, herstellen en/of het distribueren van goederen en/of de logistiek daarvan dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij detailhandel uitsluitend mag plaatsvinden als ondergeschikt onderdeel van de inrichting of instelling in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte, herstellende en/of opgeslagen goederen.'⁵

2.3 Conclusies huidige situatie

1. De herstructurering van de onderzoekslocatie sluit aan op het beleidsstreven van de provincie Utrecht, het convenant tussen de provincie Utrecht en de gemeenten van de regio Utrecht en de structuurvisie van de gemeente Nieuwegein.
2. De voorgenomen herstructurering sluit aan bij het (voormalig) functioneel gebruik en karakter van De Liesbosch.
3. De voorwaarden van de Beheersverordening zijn conserverend van karakter, hetgeen in de praktijk impliceert dat bij herstructurering en herinvulling een aanpassing van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk zal zijn.

⁵ Notitie Herstructurering Voormalig Veilingterrein Liesbosch, 2016

3. VRAAG NAAR BEDRIJFHUISVESTING

3.1 Nationaal

Sinds 2009 is de economie en daarmee de behoefte aan bedrijfshallen structureel gewijzigd. De gemiddelde levensduur van producten neemt af en daarmee ook de gemiddelde levensduur van bedrijven. Bedrijven moeten meer innoveren en zichzelf als het ware steeds opnieuw uitvinden. De oplossing wordt onder meer gezocht in meer samenwerking en het creëren van productieketens. Dat leidt er toe dat er economische kansen ontstaan voor kleine hoogwaardige bedrijven, maar ook dat bedrijven, die centraal in de productie- en distributieketen staan, steeds groter worden.

Het aantal middelgrote bedrijven neemt verhoudingsgewijs af. De opdeling in groot en klein is in de vastgoedmarkt terug te zien.

Kleinschalige bedrijvigheid betreft een keur aan type bedrijven, waartoe ook ZZP-ers gerekend kunnen worden. Hun ruimtebehoefte is gering en kan variëren van een kleine hal tot een bedrijfsverzamelgebouw of bedrijf-aan-huis.

Bij grootschalige bedrijven ligt het accent op logistieke bedrijven. In de logistiek dient een onderscheid gemaakt te worden tussen internationaal transport en transport gericht op de binnenlandse markt en stedelijke centra. De eerste groep concentreert zich vooral op de mainports en de hoofdvervoersassen, waarbij het accent verschuift naar Zuid-Nederland (met name Venlo). Op de tweede groep (binnenlandse distributiecentra) is de invloed van internet en internet-winkelen van toepassing en is het ruimtelijk patroon aan het wijzigen. Ook hier is concentratie zichtbaar, maar is de ruimtelijke verdeling meer gekoppeld aan een goede ligging ten opzichte van de stedelijke centra in Nederland.

De recessie leidde er toe, dat de behoefte aan bedrijfsruimte afnam, vastgoedwaarden werden afgewaardeerd, het aanbod toenam en het minst courante vastgoed leeg kwam te staan. Sinds 2015 is de markt voor bedrijfshallen zich weer langzaam aan het herstellen.

In de markt ligt vooral het accent op bestaand vastgoed en huur (korte leases). Uitgifte van nieuw bedrijventerrein blijft meer beperkt tot specifieke segmenten. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld bedrijven, die veel ruimte of specifieke locatiecondities zoeken⁶, die in het bestaand vastgoed of op uitgegeven bedrijventerreinen niet of zeer beperkt kan worden gevonden.

De dynamiek op de Nederlandse markt voor bestaand bedrijfspand is onder meer te zien in de tijdreeksen van de Transactiecoëfficiënt⁷, die de verhouding laat zien tussen het

⁶ Bijvoorbeeld een locatie nabij stedelijk gebied of hoofdvervoersas, voor grootschalige logistiek en distributie (>5ha).

⁷ Ontwikkeld door BRO, 2015

actuele aanbod per ultimo maand en het aantal transacties in de voorafgaande 12 maanden.

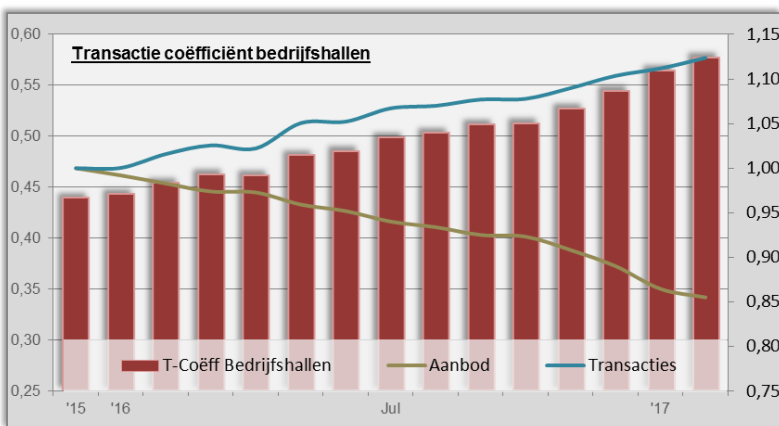
Sinds eind 2015 is de T-coëfficiënt met 0,14 punt gestegen. Gelijktijdig is het aanbod en het aantal transacties met 0,14 punt gedaald en gegroeid⁸. Er is echter nog geen sprake van een nieuw hervonden evenwicht.

Fig. 3: Transactiecoëfficiënt, bedrijfshallen, geheel Nederland

	'15	'16												'17	
Per ultimo	Dec.	Jan.			Apr.			Jul			Okt.			Jan.	Febr.
T-Coëff.	0,44	0,44	0,45	0,46	0,46	0,48	0,48	0,50	0,50	0,51	0,51	0,53	0,54	0,56	0,58
Aanbod	1,00	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92	0,91	0,89	0,86	0,86
Transacties	1,00	1,00	1,02	1,03	1,02	1,05	1,05	1,07	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12

Bron: Funda in Business, bewerking BRO

Fig. 4. T-coëfficiënt bedrijfshallen 2016-feb. 2017, ultimo 2015=100



Bron: Funda in Business, bewerking BRO.

3.2 Provinciaal

De Economic Board Utrecht⁹ constateert, dat de economische kracht in de provincie Utrecht ligt in haar diversiteit van dienstensector, groot- en detailhandel, transport en logistiek, bouwnijverheid en hoogwaardige industrie. De groot- en detailhandel vormen volgens de Board een belangrijke sector met bedrijven die sterk groeien in e-commerce en nieuwe digitale verdienmodellen. Utrecht als provincie wordt gewaardeerd om haar bereikbaarheid met de stad Utrecht als schakel tussen de mainports Amsterdam en Brainport (A2-as).

⁸ De verandering van de 3 waarden zijn niet per definitie elkaars contramale. Bedrijfspannen worden vaak in kleinere units aangeboden, waarbij het aantal units niet is gegeven. Als gevolg leidt een transactie niet per definitie tot afname van het aanbod.

⁹ Omgevingstrends en SWOT-analyse Utrecht 2016

In de 'Vraagaming Provincie Utrecht t/m 2027'¹⁰ wordt geconstateerd, dat de vraag naar bedrijventerrein in de Regio Utrecht het grootste is. De logistieke sector in Utrecht laat de meeste werkgelegenheidsgroei, verhuisbeweging en ruimtegroei zien.

Met het economisch herstel en de groei van de stedelijke gebieden groeit de mobiliteit mee, aldus de Board. Tot 2050 wordt voor de provincie in een hoog scenario een bevolkingsgroei voorspeld van 28% en een groei van het aantal huishoudens met 42%. De groei van de bevolking en van de economie kan een bedreiging zijn voor de bereikbaarheid (m.n. per auto). De aandacht neemt toe voor slimme en duurzame mobiliteit (auto-delen, ritten combineren, datagestuurd reisgedrag, combinatie van vervoerswijzen), aldus de Board. Daartoe kunnen ook slimme logistieke concepten gerekend worden.

Fig. 5 a-d. Ontwikkeling werkgelegenheid naar sector in relatie tot bedrijventerreinen

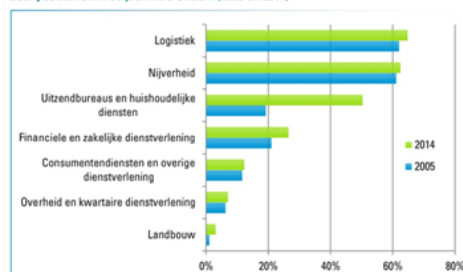
Figuur 4: ontwikkeling van werkgelegenheid op bedrijventerreinen per bedrijfsactiviteit in de provincie Utrecht (2001, 2005 en 2014).



Bron: PAR, 2014; IBIS, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016;

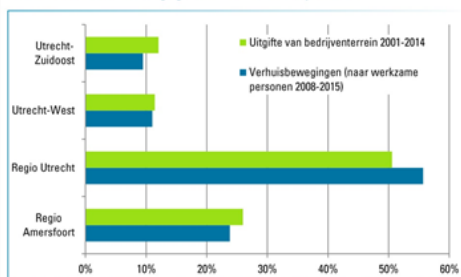
Wanneer vervolgens (figuur 5) per bedrijfstak de locatietypevoorkeur (aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen) wordt berekend, constateren we dat de logistiek en nijverheid ook het grootste aandeel hebben én bovendien dat de locatietypevoorkeur voor deze bedrijfstakken groeit de laatste tien jaar. Dit gaat overigens op voor nagenoeg elke bedrijfstak, met uitzondering van de consumentendiensten.

Figuur 5: ontwikkeling aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen (LTV) per bedrijfsactiviteit in de provincie Utrecht (2005 en 2014)



Bron: PAR, 2014; IBIS, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016;

Figuur 8: marktaandeel per gemeente binnen totale provinciale kantorenmarkt op basis van inkomende verhuisbewegingen (in aantal werkzame personen)



Bron: IBIS, 2015; PAR, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

Tabel 1: vraag naar bedrijventerrein per regio in provincie Utrecht t/m 2027 in netto hectare

Regio	Markt aandeel	Maximale vraag t/m 2027	Per jaar	Minimale vraag t/m 2027
Regio Amersfoort	26%	82	6	5
Regio Utrecht	51%	159	11	10
Utrecht – West	11%	36	3	2
Utrecht – Zuidoost	12%	38	3	2

Bron: Stec Groep, 2016

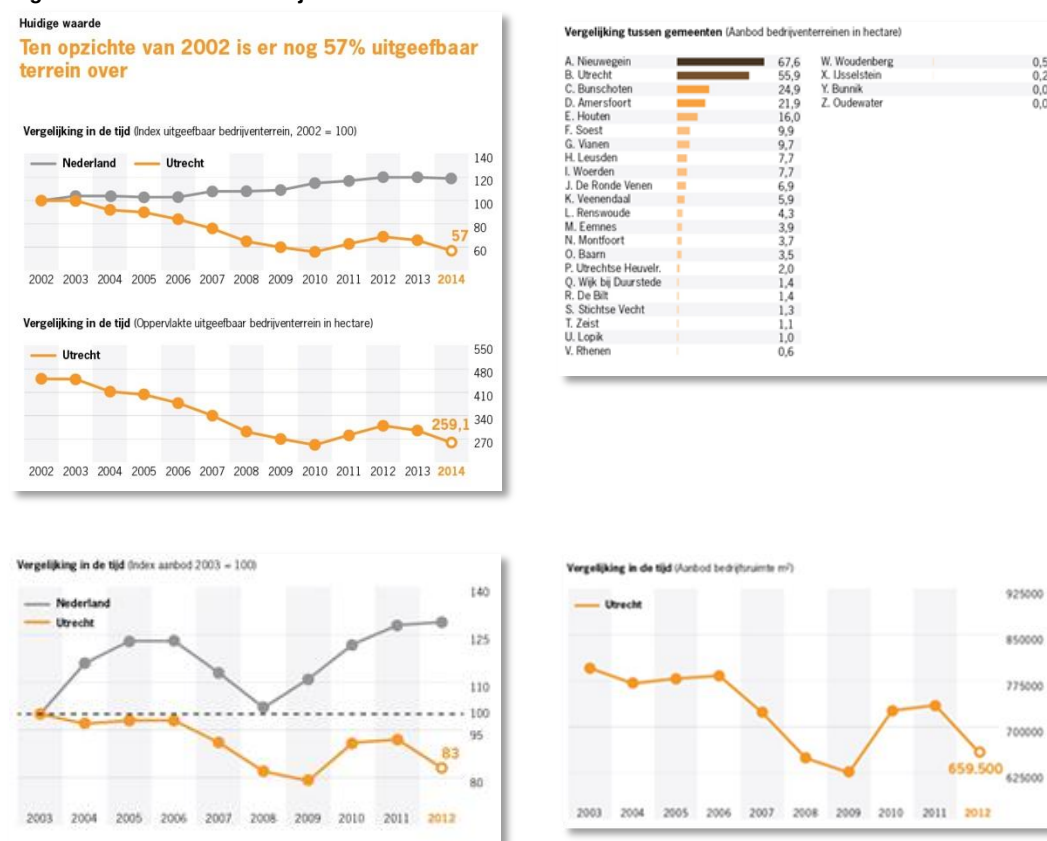
Bron: Vraagaming Provincie Utrecht t/m 2027

De Board constateert dat gemeenten als gevolg van het bestaande en groeiende overschot aan bedrijventerrein steeds meer terughoudend zijn bij de ontwikkeling van nieuwe werklocaties.

¹⁰ Stec Groep 2016

In de Staat van Utrecht 2014 zijn de kencijfers over de vraag naar (nieuw) bedrijventerrein in de provincie Utrecht gegeven. Uit de overzichten blijkt, dat de voorraad bedrijventerrein in Utrecht in de afgelopen jaren is afgenomen en ook relatief lager ligt dan landelijk. Daarbij dient de kanttekening gemaakt te worden, dat het aanbod aan terrein het grootste is in de gemeenten Nieuwegein en Utrecht-stad. Ook het aanbod aan bestaand bedrijfstvastgoed is afgenomen (sterker dan landelijk).

Fig. 6 a-d. Transactiies bedrijventerreinen



Bron: Staat van Utrecht 2014

De herstructurering van de onderzoekslocatie voor logistieke functies sluit aan op de constatering van de Economic Board, dat in de logistieke sector de meeste ruimtebehoefte is te verwachten.

3.3 Regionaal

De regio Utrecht bestaat uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist¹¹. Binnen de regio zijn 70 bedrijventerreinen gelegen, waarop ruim 10% van de regionale werkgelegenheid is gevestigd. Volgens opgave van de gemeenten bedroeg in 2015 de omvang van de transacties in bedrijfsruimte in de U10-regio 73.000 m². Exclusief in de gemeente Utrecht was de opname gehalveerd in vergelijking met 2014, terwijl in de stad Utrecht de opname in 2015 is gestegen¹².

De gemeenten constateren dat de regio Utrecht met name in trek is bij landelijke distributiecentra en dat de Europese distributiecentra zich meer richten op locaties in Zuid-Nederland. De landelijk verzorgende distributiefunctie is berekend op vastgoed met een oppervlakte tot ca. 15.000 m². De vraag zou vooral komen van bestaande bedrijven in de regio, die doorgroeien en/of vestigingen willen samenvoegen en concentreren.

De gemeente Utrecht constateert¹³ dat de bedrijfstvastgoedmarkt steeds sterker beïnvloed wordt door transacties van grootschalige logistieke bedrijfsruimten, maar dat er vaak geen passend aanbod is. De meeste bedrijven vestigen zich op bedrijventerrein Lage Weide. Op Lage Weide zijn echter geen vrije kavels meer.

3.4 Transacties

De economische structuur van de gemeente Nieuwegein heeft in aantal banen een accent in de dienstverlening. De handel en industrie is relatief gezien minder vertegenwoordigd dan landelijk. In aantallen vestigingen en in vergelijking met Nederland zijn de handel en industrie samen even goed vertegenwoordigd (32%), de zakelijke diensten zijn iets beter vertegenwoordigd dan landelijk.

Sinds 2006 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid en het aantal vestigingen in de meeste sectoren gematigd geweest. Alleen in de zakelijke diensten is een duidelijke groei zichtbaar. Deze wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de groei van het aantal ZZP-ers¹⁴. De lokale economie en de ontwikkeling van vestigingen en banen geeft echter onvoldoende houvast om de bedrijfstvastgoedmarkt in Nieuwegein e.o. te beschrijven.

¹¹ Na opheffing van de BRU is op 7 december 2015 het Bestuursconvenant samenwerking U10-gemeenten afgesloten tussen de 9 gemeenten die voorheen BRU vormden aangevuld met de gemeente Woerden.

¹² Het regionale aanbod groeide volgens opgave tot 442.000 m² vvo.

¹³ Vastgoedmonitor 2015

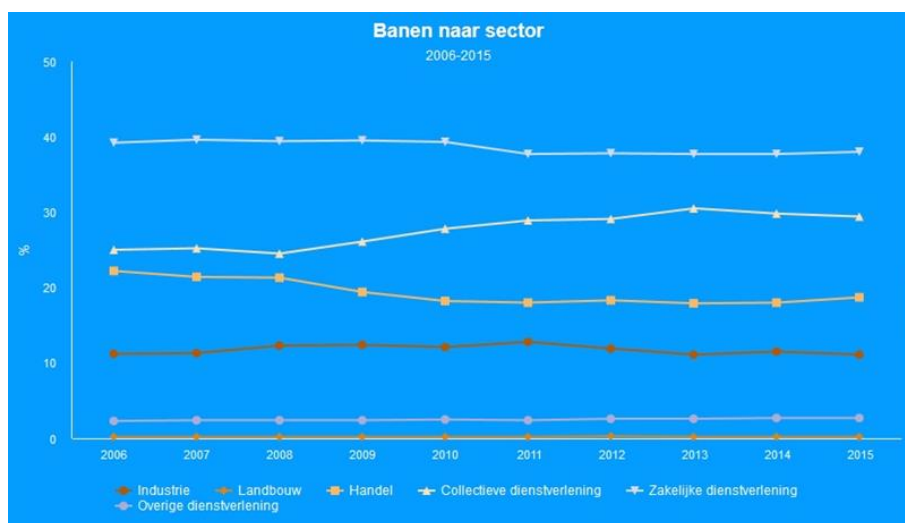
¹⁴ De dienstverlening is een relatief eenvoudige branche om in te starten, door de lage voorinvesteringen en de relatief lage exploitatiekosten.

Fig 7: Economische structuur Nieuwegein

Nieuwegein	Banen	Nederland	Vestigingen	Nederland	
Landbouw	0,2%	2,6%	20	0%	5%
Industrie	11,1%	16,1%	650	13%	14%
Handel	18,7%	17,8%	990	19%	18%
Zakelijke dienstverlening	38,0%	30,7%	2.090	41%	38%
Collectieve dienstverlening	29,4%	30,5%	1.020	20%	19%
Ov. dienstverlening	2,7%	2,2%	320	6%	6%
	100%	100%	5.090	100%	100%

Bron: waarstaatjegemeente.nl

Fig. 8: Ontwikkeling Banen Nieuwegein



Bron: Waarstaatjegemeente

Fig. 9: Ontwikkeling vestigingen Nieuwegein



Bron: Waarstaatjegemeente

Historische uitgifte nieuw bedrijventerrein, wachtlijsten en bouwvergunningen

De uitgifte van bedrijventerrein is landelijk, in de provincie Utrecht, in de regio Utrecht en lokaal sinds het begin van de recessie fors afgenomen. Doordat in Nieuwegein alleen op Het Klooster nieuw terrein voor grootschalige bedrijven uitgeefbaar is, is de gemeentelijke uitgifte van bedrijventerrein in de afgelopen jaren steeds minder te zien als een indicator voor de ontwikkeling in de bedrijfstvastgoedmarkt.

Het onderzoek had geen beschikking over de gemeentelijke wachtlijst potentiële (nieuw-) vestigers en verleende bouwvergunningen in de afgelopen jaren.

Transacties in bestaand vastgoed

Uit de opgaven van Funda In Business en Vastgoed Journaal is een beeld verkregen van de transacties in bestaand bedrijfstvastgoed in 2016 in de Regio Utrecht.

Over 2016 melden beide bronnen gezamenlijk 178 transacties (119.000m²), waarvan 45 in Nieuwegein (26.000m²). Voor het overgrote deel betrof het huurtransacties

Aangezien de registratie door beide bronnen onderling aanzienlijk verschillen zijn de bronnen apart geanalyseerd.

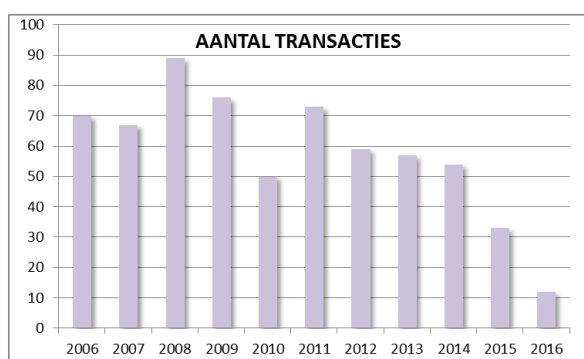
Vastgoed Journaal

Het aantal transacties in Vastgoed Journaal is fors kleiner dan het aantal transacties, dat in Funda In Business is geregistreerd.

In het onderzoek is verondersteld, dat de afwijking in alle jaren door dezelfde wijze van registratie wordt veroorzaakt, waardoor uit de data wel een trend in het bedrijfstvastgoed kan worden afgeleid. Aan de data kan geen absolute betekenis worden toegekend.

Het aantal transacties is in de laatste jaren fors afgenomen. Van de piek met bijna 90 transacties in 2009 tot ruim 30 in 2015¹⁵.

Fig. 10: Aantal vastgoedtransacties



Bron: Vastgoedjournaal, bewerking BRO.

¹⁵ Het jaar 2016 is nog niet afgesloten. Een aantal transacties zijn mogelijk nog niet in het register van Vastgoedjournaal opgenomen.

Van de 640 geregistreerde transacties sinds 2006 betrof het 27 maal nieuwbouw, waarvan ongeveer de helft koop en de helft huur. In 47 van de transacties betrof het vastgoed > 5.000m², waarvan 4 maal nieuwbouw.

Fig. 11: Aantal transacties > 5.000m

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
5	6	7	3	8	5	3	6	1	2	1

Bron: Vastgoedjournaal, bewerking BRO

Fig. 12: Verkooptransacties in meters

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Max	25.000	58.000	13.000	10.000	25.000	33.000	15.000	41.000	30.000	14.000	6.000
Gem	1.900	2.700	1.800	1.100	3.000	1.900	1.700	2.100	1.500	1.400	1.300
Min	85	245	146	--	80	50	63	0	63	100	51
Totaal	129.000	180.000	158.000	83.000	152.000	140.000	102.000	120.000	80.000	47.000	15.000

Bron: Vastgoedjournaal, bewerking BRO

De gemiddelde oppervlakte van de bedrijfshal varieerde tussen 2006 en 2016 tussen de 1.300 m² en 3.000 m². Maar de spreiding is groot, van enkele tientallen meters tot bijna 6 ha. Sinds 2013 is de gemiddelde en de maximale grootte van de bedrijfspanden afgenomen.

Funda in Business

Op Funda in Business¹⁶ zijn in de 12 maanden voorafgaand aan de peildatum van medio november 2016 in totaal 166 transacties geregistreerd.

Het aantal geregistreerde transacties is aanzienlijk hoger dan door Vastgoed Journaal is geregistreerd. Verondersteld mag worden, dat de aantallen transacties ook in de jaren 2006-2015 hoger liggen dan door Vastgoed Journaal is geregistreerd.

Het aantal transacties in de afgelopen 12 maanden was in de meeste gemeenten in de regio Utrecht gering (<10). Alleen in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Woerden was sprake van een redelijk tot flink aantal transacties.

Het actuele aanbod volgt min of meer dit patroon, maar de verhouding tussen aantal transacties en actuele aanbod in de zogeheten Transactiecoëfficiënt laat duidelijk verschillen zien.

Landelijk gezien neemt de regio Utrecht een positie in die hoger ligt dan de stad Utrecht en de Provincie Utrecht¹⁷.

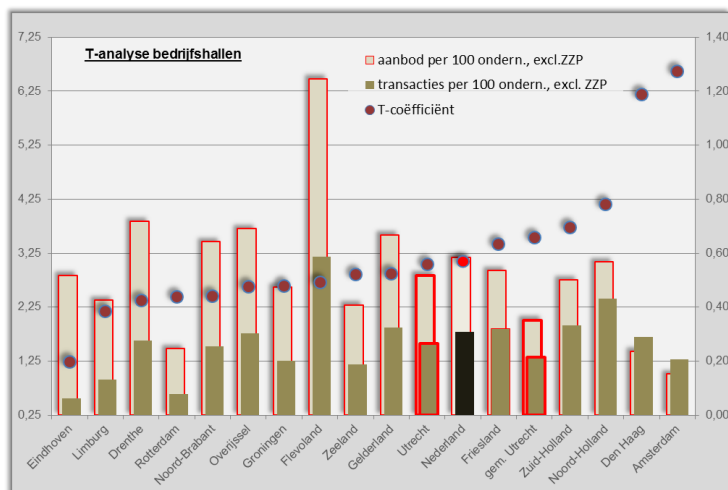
¹⁶ Funda in Business geeft de transacties van eerder aanbod van de afgelopen 12 maanden weer. De peildatum van het onderzoek was medio november 2016, zodat nagenoeg het gehele jaar in de data kon worden opgenomen. Onbekend is of met name aan het einde van het kalender- (en boekjaar) het aantal notarieel gepasseerde akten hoger is dan in andere maanden.

Fig. 13: Regionale transactiecoëfficiënt, afgelopen 12 maanden

	Stichtse										
Aantallen	Vianen	Vecht	Zeist	Utrecht	Nieuwegein	Houten	Bunnik	IJsselstein	De Bilt	Woerden	Totaal
Aanbod	25	23	30	109	57	32	10	10	4	24	324
Transactie	4	7	11	61	34	21	9	10	9	27	193
T-Coëfficiënt	0,16	0,30	0,37	0,56	0,60	0,66	0,90	1,00	2,25	1,13	0,60

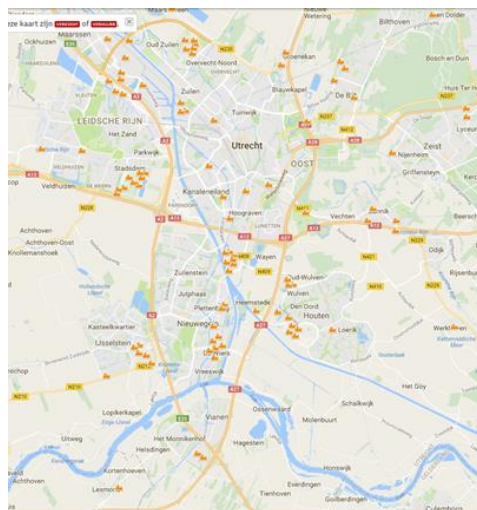
Bron: Funda in Business, bewerking BRO

Fig. 14: Transactiecoëfficiënt provincies en grote gemeenten



Bron: Funda in Business, bewerking BRO, 31 januari 2017

Fig. 15: Transacties 2016 Nieuwegein



bron: Funda in Business, 2015

Fig. 16: Transacties Nieuwegein



Bron: Vastgoed Journaal

¹⁷ Utrecht, Nieuwegein en Houten behoren tot de middenmotors. Waarschijnlijk doordat met kleine aantallen eerder extremen in de scores ontstaan.

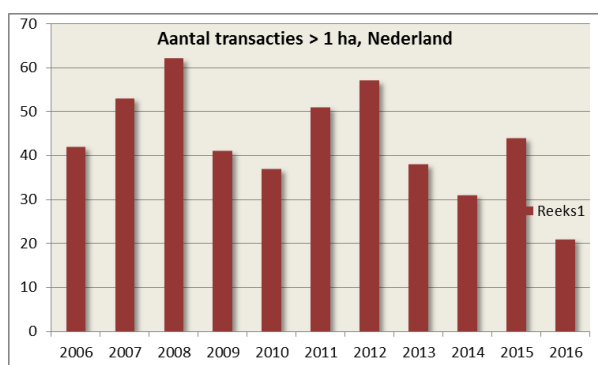
3.5 Grootschalige transacties

De herstructurering voorziet in een grootschalige herontwikkeling. Bij het bepalen van de markt is derhalve een vergelijking met de dynamiek in grootschalige locaties relevant.

In Vastgoedjournaal zijn in de periode 2006-2016 in totaal 477 transacties groter dan 1 ha geregistreerd. Dat is een zeer aanzienlijk deel van het totaal aantal transacties aan bedrijfshallen van ca. 640¹⁸. De grootste transactie in meters bedroeg 90.000 m² en de mediaan en het gemiddelde bedroegen 14.700 m², respectievelijk 19.400 m².

Het gemiddelde aantal transacties per jaar bedroeg 43 met een maximum van 62 in 2008 en in een minimum van 21 in 2016 (10 maanden).

Fig. 17: Transacties > 1 ha in aantallen Nederland



Bron: Vastgoed Journaal, bewerking BRO

Volgens opgave van VastgoedJournaal hebben in Noord-Brabant in aantal meters de meeste transacties > 1 ha plaatsgevonden en met de grootste totale oppervlakte. Het hoogste gemiddelde ligt echter in Drenthe en de grootste hal in Gelderland.

Provincie Utrecht behoort tot de middenmoot, ook in gemiddelde en maximale omvang van de hal.

Uit de totalen is het industrieel en logistiek centrum van Nederland terug te zien (Zuid-Holland/Rotterdam) en ook de oriëntatie van de Europese distributie op de internationale vervoersassen (Noord-Brabant en Limburg, met name Venlo).

¹⁸ Mogelijk dat door de wijze van registratie door VastgoedJournaal de aantallen een vertekening laten zien, doordat transacties van klein(er) vastgoed niet volledig wordt geregistreerd.

Fig. 18: Transacties > 1 ha in aantallen per provincie

2006-2016, > 1 ha	aantal	totaal m ²	gemiddeld	maximum
Noord-Brabant	147	2.944.000	20.000	80.000
Zuid-Holland	75	1.328.000	18.000	52.000
Limburg	59	1.272.000	22.000	77.000
Gelderland	62	1.204.000	19.000	90.000
Noord-Holland	47	971.000	21.000	75.000
Utrecht	36	607.000	17.000	58.000
Overijssel	22	369.000	17.000	40.000
Drenthe	5	157.000	31.000	65.000
Flevoland	8	140.000	18.000	29.000
Zeeland	7	127.000	18.000	42.700
Groningen	5	89.000	18.000	27.000
Friesland	3	46.000	15.000	18.000

Bron: Vastgoed Journaal, bewerking BRO

Funda in Business geeft voor heel Nederland 23 transacties >1 ha in de laatste 12 maanden. Het aantal matcht verhoudingsgewijs redelijk goed met de opgave van VastgoedJournaal.

In totaal registreerde Funda ca 60 transacties, zodat het aandeel grootschalige hallen in het totaal aantal transacties redelijk fors genoemd mag worden. Hiervan behoren 2 transacties tot de provincie Utrecht, 6 in Noord-Holland en 5 in Gelderland. De grootste transactie betrof een oppervlakte van 28.000m², met een gemiddelde van 24.000m². Van de transacties betrof het 8 maal een pand, dat in meerdere units was verdeeld.

Nationale Distributiecentra

Volgens BCI heeft het CBS in 1999 berekend dat er op dat moment ca. 9.000 distributiecentra in Nederland waren, maar BCI schat hun aantal in 2016 op meer dan 10.000, met meer dan 20 miljoen m². Er zijn echter geen exacte cijfers bekend. Sinds 2013¹⁹ zijn er 30 nieuwe zeer grootschalige distributiecentra in Nederland gevestigd. DTZ²⁰ constateert, dat de opname van alle bedrijfsruimte in Nederland in het eerste halfjaar van 2016 ten opzichte van dezelfde periode in 2015 met 21% is gegroeid. Vooral de logistiek droeg bij aan het hoge opnamecijfer. Van de gerealiseerde tien grootste bedrijfsruimtetransacties in de eerste helft van 2016 betrof het negen maal een distributiecentrum. De meeste distributiecentra zijn in Zuid-Nederland gebouwd, maar bijvoorbeeld ook in Nijmegen. Volgens DTZ kiezen logistieke dienstverleners er steeds vaker voor vanuit een groot distributiecentrum een steeds groter gebied te bedienen en omdat het bestaande aanbod, in omvang en technische eisen hieraan niet kan voldoen, worden nieuwe zogeheten build-to-suits (ruimte specifiek voor een gebruiker) gebouwd.

¹⁹ www.bciglobal.com

²⁰ DTZ: Nieuwsbrief, juni 2016

Veel nationale distributiecentra zijn gevestigd in centraal Nederland, waaronder de regio Utrecht²¹. De voorgenomen herstructurering van de onderzoekslocatie sluit nauw aan op de marktontwikkeling naar grotere en centraal gelegen nationale distributiecentra. Door het ontbreken van cijfers en landelijk onderzoek is de omvang van de marktgroei voor de regio Utrecht niet te berekenen.

Wel lijkt centraal Nederland ook de komende jaren nog in trek, gezien onder meer het recente besluit van Plus-supermarkten²² om alle winkels vanaf 2020 vanuit één nieuw distributiecentrum in Tiel te bevoorraden. Dat weliswaar nieuwbouw wordt gekozen voor build-to-suits, maar niet per se op een geheel nieuw ontwikkelde locatie blijkt uit de mededeling van Jumbo²³ over de verwachte bouw van een landelijk distributiecentrum voor medium- en slowmove artikelen, waarbij expliciet industrieterrein De Liesbosch is genoemd als gekozen optimale locatie.

Gelet op de intentie van Laagraven Investment de onderzoekslocatie slechts aan één of enkele gebruikers uit te geven, kan niet gesproken worden van een verwacht gemiddeld uitgiftetempo. De constatering dat één onderneming expliciet heeft aangegeven zich op de onderzoekslocatie te willen vestigen is daarmee de meest concrete constatering van een behoefte in de markt, die aansluit op de voorgenomen herstructurering van de onderzoekslocatie.

Voor de zogeheten XXL-distributiecentra van retailers/on-line shops (zoals Primark, Action en Lidl), producenten/brand owners (Tesla) en logistieke dienstverleners (Rhenus, DB Schenker) ziet BCI het accent verschuiven naar met name Noord-Brabant.

3.6 Conclusies vraagzijde

1. De verkoop van nieuw bedrijventerrein is de laatste jaren sterk afgenomen in vergelijking met de jaren voorafgaand aan de laatste economische recessie.
2. Het aantal transacties is sinds 2006 afgenomen, maar er is wel dynamiek gebleven, mede door de verschuiving van koop naar huur en van nieuwbouw naar bestaand. In de jaren 2015, 2016 is sprake van enige teruggang.
3. De provincie Utrecht neemt in de verkoop van groot bestaand vastgoed in Nederland een middenpositie in.
4. Het aantal grootschalige transacties is in de regio Utrecht relatief hoog.

²¹ www.bci-global.com

²² www.supplychainmagazine.nl

²³ <http://nieuws.jumbo.com/persbericht/jumbo-verstevigt-haar-marktpositie-formules-en-organisatie-in-2016/184/>

5. De voorgenomen herstructurering van de onderzoekslocatie sluit nauw aan op de ontwikkeling in de markt naar meer en centraal gelegen zeer grote nationale distributiecentra, maar door het ontbreken van cijfers en landelijk onderzoek naar dit specifieke marktsegment is de omvang van de marktgroei voor de regio Utrecht en het uitgiftetempo van de onderzoekslocatie niet te berekenen.
6. De constatering dat een onderneming expliciet heeft aangegeven zich op de onderzoekslocatie te willen vestigen geeft aan dat de voorgenomen herstructurering van de onderzoekslocatie aansluit op wensen van nationale distributiecentra.

4. AANBOD BEDRIJFSHUISVESTING

4.1 Actueel aanbod bedrijventerreinen

In de gehele provincie Utrecht zijn volgens het IBIS-bestand op 48 bedrijventerreinen kavels beschikbaar en op 21 bedrijventerreinen tot de milieucategorie 4.1²⁴. De beschikbaarheid wil echter niet per definitie aangeven, dat deze terreinen ook direct concurrerend naar elkaar of naar de onderzoekslocatie zijn. Kenmerken van terreinen kunnen overeenstemmen, maar de locatie van een terrein is per definitie uniek.

De concurrentiepositie van de onderzoekslocatie wordt op regioniveau vooral bepaald door de ligging aan de A12, nabij de A27 en tussen het stedelijk gebied van Nieuwegein en Utrecht.

Aanbod bedrijventerrein Nieuwegein

In Nieuwegein zijn op de bedrijventerreinen Laagraven-Liesbosch, Herenstraat-Brugwal en Plettenburg-De Wiers Zuid geen kavels beschikbaar.

Alleen op het bedrijventerrein Het Klooster (milieucategorie 4) zijn uitgeefbare kavels. Het Klooster is sinds 2010 op de markt. De bruto oppervlakte is 105 ha (netto 73ha), nog uitgeefbaar is 61,3ha, waarvan 17,3 ha terstond.

Het terrein richt zich op logistieke bedrijven in milieucategorie 1 t/m 4 en de lichte klassen van milieucategorie 5. De kavelmaten variëren van 1.000 m² tot 60.000 m².

In 2015 is 6,3 ha uitgegeven en in de jaren ervoor in totaal 5,4 ha. Het terrein is direct aan de A27 gelegen en is goed ontsloten. Het is gelegen aan vaarwater, maar er is geen kade aanwezig.

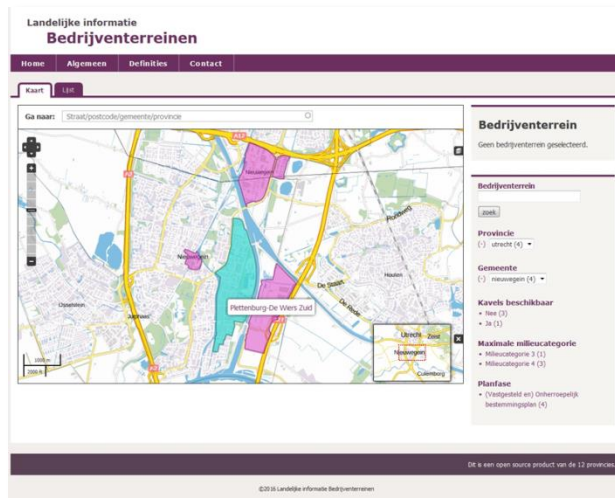
In de kavelmaat tot 60.000 m² is het terrein concurrerend aan de onderzoekslocatie. Het terrein is eveneens direct gelegen aan de autosnelweg, maar ligt niet centraal in het stedelijk gebied.

Voor grotere aaneengesloten oppervlakte²⁵, zoals op de onderzoekslocatie en de voorgenomen herstructurering door de eigenaar is in Nieuwegein geen aanbod voorhanden.

²⁴ Op de onderzoekslocatie is maximale milieucategorie 4.2 van toepassing.

²⁵ Uit de eisen van eventuele belangstellende partijen is de eigenaar van de onderzoekslocatie gebleken, dat deze bedrijven als vestigingseis hebben een aaneengesloten kavel, bij voorkeur vierkant van vorm, zodat de routing intern en extern geoptimaliseerd kan worden.

Fig. 19: Bedrijventeerrein Nieuwegein



Bron: IBIS

Aanbod bedrijventerrein gemeente Utrecht

In de gemeente Utrecht is in totaal 26,6 ha bouwrijpe grond beschikbaar op de terreinen Nieuw-Overvecht (0,8 ha), Haarrijn (8 ha), De Wetering Noord-Zuid (11,8 ha), Oudenrijn (0,5 ha), Papendorp/Nieuwerijn en Strijkviertel.

Op het grootschalige bedrijventerrein Lage Weide zijn geen kavels meer vrij. De Wetering-Zuid is bedoeld voor bedrijven met een hoogwaardig profiel (aandeel kantoorruimte: 30-50%). Haarrijn is bedoeld voor moderne gemengde bedrijvigheid met tenminste 70% bedrijfsruimte per kavel. Op bedrijventerrein Nieuw-Overvecht is in 2015 0,8 hectare door de gemeente teruggekocht, dat opnieuw uitgeefbaar is.

Indien uitgegaan wordt van de voorgenomen herstructurering voor grootschalige bedrijven, dan zijn er in de gemeente Utrecht geen direct concurrerende locaties aanwezig.

4.2 Actueel aanbod bedrijfsruimte

Per medio november werden op Funda in Business ruim 300 bedrijfsruimten aangeboden op bedrijventerreinen in de regio Utrecht met een totale oppervlakte van ruim 567.000 m². De opgave van de kwalitatieve kenmerken per pand is niet consistent in de data opgenomen, maar geeft wel een beeld van de belangrijkste kenmerken van het aangeboden vastgoed²⁶.

²⁶ In de figuren is aangegeven: in de kolom 'Aanbod' het actuele aanbod in Funda in Business per peildatum van het onderzoek; de kolom 'Transacties' betreft het aantal door Funda in Business geregistreerde transacties, in de 12 maanden voorafgaand aan de peildatum van het onderzoek.

Het aanbod is hoofdzakelijk gelegen op een bedrijven- of industrieterrein. Tussen vraag en aanbod zijn hierbij relatief weinig tot geen verschillen. Er is relatief iets meer aanbod in stadscentrum/dorpskern

De meeste bedrijfspanden zijn kantoorhoudend. Het kantooroppervlak ligt vooral tussen de 50 m² en 500 m², waarbij er een relatief overaanbod is aan kantoren in de range 250 m² – 500 m². In de bouwperiodes ligt in het aanbod een accent op vastgoed gebouwd tussen 1980-1990 en 2001-2010, maar er is relatief meer vraag naar vastgoed gebouwd in de periode 2001-2010. De vraag naar vastgoed gebouwd na 2010 is relatief gering. Maar ook het relatieve aanbod gebouwd in deze periode is hier geringer.

Het aanbod tussen de 500 m² en 1.000 m² is groter dan de vraag, terwijl de vraag in kleine hallen juist weer groter is. Dit verklaart onder meer dat veel hallen voor verhuur in units wordt aangeboden.

Verhoudingsgewijs is de verhouding tussen vraag en aanbod in de hoogte van de hal in evenwicht. Alleen in de hallen hoger dan 8 meter, zoals op de onderzoekslocatie is de vraag groter dan het aanbod. Het aanbod aan hallen met een grote overspanning (>12 mtr) is relatief groter dan de vraag. Vraag en aanbod ten aanzien van het draagvermogen van de vloer is relatief gezien in evenwicht. Ook ten aanzien van de aanwezige voorzieningen zijn er tussen vraag en aanbod weinig verschillen. Al is het aanbod aan grotere parkeerplaatsen groter dan de vraag. Mogelijk doordat panden in units zijn opgeknipt met een centrale parkeerplaatsen en de vraag vooral uit wat kleinere bedrijven bestaat.

Het aanbod aan bestaande panden is voldoende ruim en sluit goed aan op de kenmerken van de transacties. Er is geen aanleiding te veronderstellen, dat met het aanbieden op de onderzoekslocatie van kleinschalige en middelgrote kavels of bebouwing in een (extra) behoefte op de provinciale en regionale markt wordt voorzien. Eerder lijkt de kans te bestaan dat met het herstructureren van de onderzoekslocatie voor reguliere bedrijven de markt in de regio Utrecht en in de provincie Utrecht in zekere mate (verder) verstoord raakt.

Grootschalig aanbod bestaand vastgoed

In de regio Utrecht werden per onderzoeksdatum 20 panden > 5.000m², waarvan 11 panden > 10.000m² aangeboden. Van deze laatste 11 werden 3 panden ongedeeld aangeboden, dat wil zeggen niet opgeknipt in meerdere units²⁷.

Er is derhalve geen aanbod aan zeer grootschalig vastgoed of onbebouwde locaties in de regio.

²⁷ Dit wil niet zeggen, dat deze panden bij belangstelling niet alsnog in units zouden kunnen worden opgedeeld, of dat panden die in units worden aangeboden niet in zijn geheel beschikbaar zijn voor 1 gebruiker.

Fig. 20: Ligging bedrijfstvastgoed regio Utrecht

Ligging	Aanbod	Transacties
Bedrijventerrein	76%	76%
Industrieterrein	8%	11%
Kantorenpark	3%	2%
Stationslokatie	1%	1%
Stadscentrum, dorpskern	5%	2%
Woonomgeving	5%	5%
Aan vaarwater	2%	1%
PDV	0%	1%
GDV	0%	1%

Fig. 21: Kenmerken bedrijfstvastgoed regio Utrecht

Nevenbestemming	Aanbod	Transacties
Kantoor	92%	92%
Horeca	2%	0%
Winkel	5%	8%
Bouwgrond	1%	0%
Soort bouw		
Bestaande bouw	95%	98%
Nieuwbouw	5%	2%
Kantoor oppervlak		
Tot 50 m ²	4%	5%
50 m ² - 100 m ²	40%	22%
100 m ² - 250 m ²	27%	11%
250 m ² - 500 m ²	14%	5%
500 m ² - 1.000 m ²	9%	2%
1.000 m ² - 2.500 m ²	5%	1%
2.500+ m ²	0%	0%

Bron: Funda in Business

:

Fig. 22: Bouwperiode bedrijfstvastgoed regio Utrecht

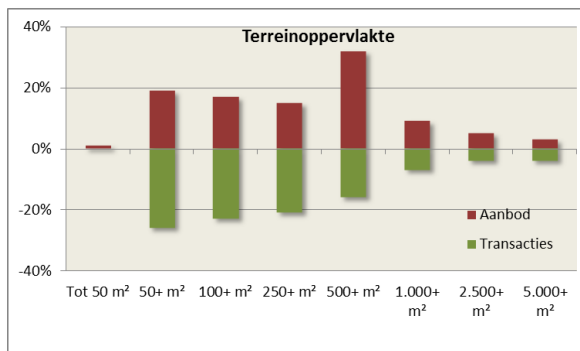
Bouwperiode	Aanbod	Transacties
1906-1930	0%	1%
1945-1959	1%	1%
1960-1970	3%	0%
1971-1980	11%	12%
1981-1990	23%	12%
1991-2000	18%	18%
2001-2010	33%	48%
Na 2010	11%	9%

Fig. 23: Terrein oppervlak bedrijfstvastgoed regio Utrecht

Terrein oppervlak	Aanbod	Transacties
Tot 50 m ²	1%	0%
50 m ² - 100 m ²	19%	26%
100 m ² - 250 m ²	17%	23%
250 m ² - 500 m ²	15%	21%
500 m ² - 1.000 m ²	32%	16%
1.000 m ² - 2.500 m ²	9%	7%
2.500 m ² - 5.000 m ²	5%	4%
5.000+ m ²	3%	4%

Bron: Funda in Business

Fig. 24: Terrein oppervlak bedrijfstvastgoed regio Utrecht

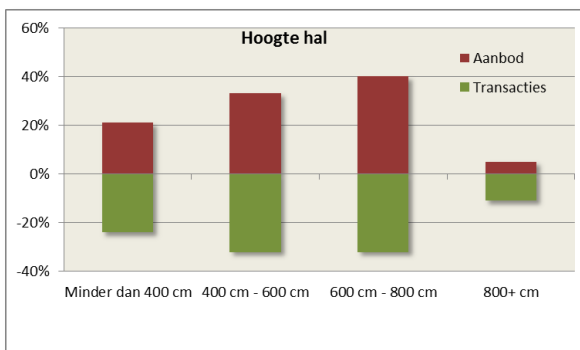


Bron: Funda in Business, bewerking BRO

Fig. 25: Terrein oppervlak bedrijfstvastgoed regio Utrecht

Hoogte hal	Aanbod	Transacties
Minder dan 400 cm	21%	24%
400 cm - 600 cm	33%	32%
600 cm - 800 cm	40%	32%
800+ cm	5%	11%

Fig. 26: Hoogte hal bedrijfstvastgoed regio Utrecht

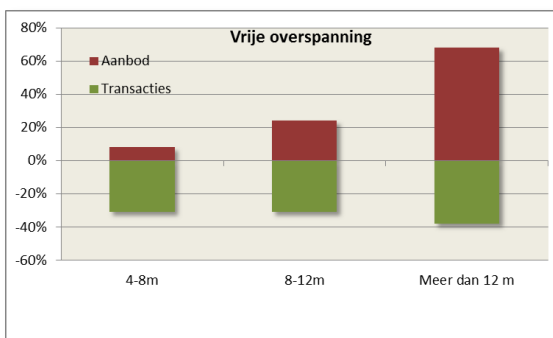


Bron: Funda in Business, bewerking BRO

Fig. 27: Vrije overspanning bedrijfstvastgoed regio Utrecht

Vrije overspanning	Aanbod	Transacties
4-8m	8%	31%
8-12m	24%	31%
Meer dan 12 m	68%	38%

Fig. 28: Vrije overspanning bedrijfstvastgoed regio Utrecht



Bron: Funda in Business, bewerking BRO

Fig. 29: Voorzieningen bedrijfstvastgoed regio Utrecht

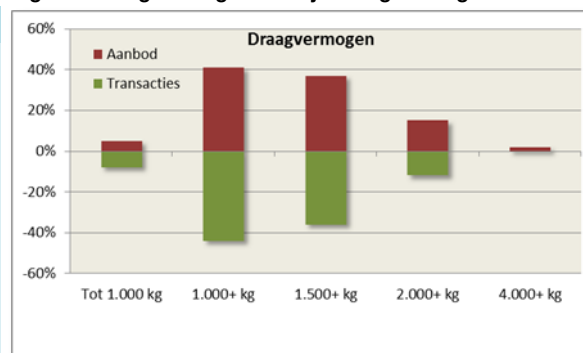
Aanwezigheid van	Aanbod	Transacties
Overheaddeuren	46%	46%
Open ramen	29%	30%
Airconditioning	6%	7%
Lichtstraten	14%	14%
Loadingdocks	2%	1%
Woonruimte	0%	0%
Lift	2%	1%

Parkeerplaatsen	Aanbod	Transacties
1 t/m 5	53%	51%
6 t/m 10	19%	10%
11 t/m 20	12%	9%
21 t/m 50	13%	1%
51 en meer	3%	3%

Fig. 30: Draagvermogen bedrijfstvastgoed regio Utrecht

Draagvermogen	Aanbod	Transacties
Tot 1000 kg	5%	8%
1000 kg – 1.500 kg	41%	44%
1500 kg – 2.000 kg	37%	36%
2000 kg – 4.000 kg	15%	12%
4000+ kg	2%	0%

Fig. 31: Draagvermogen bedrijfstvastgoed regio Utrecht



Bron: Funda in Business

4.3 Conclusies aanbodzijde

1. In de gehele provincie Utrecht zijn volgens het IBIS-bestand op 48 bedrijventerreinen kavels beschikbaar en op 21 bedrijventerreinen tot de milieucategorie 4.1.
2. Het aanbod aan bestaand vastgoed is ruim en de kernmerken van de panden zijn grotendeels vergelijkbaar. Meest kenmerkend onderscheid is de locatie (per definitie uniek) en de grootte van het pand.
3. De intentie van Laagraven Investment is te komen tot herontwikkeling in de vorm van één of twee zeer grootschalige bedrijfshallen. Bij een bebouwing van ca. 70% (uitgaande dat logistiek relatief veel buitenruimte vraagt) betekent de bouw van een hal van ca. 9,6 ha of twee van ca. 4,8 ha . Daarmee richt de herstructurering zich op de top van de markt in termen van oppervlakte.
4. Met uitzondering van bedrijventerrein Het Klooster in Nieuwegein is er in de regio Utrecht geen potentieel concurrerend aanbod aan nieuw bedrijventerrein. Op Het Klooster worden kavels tot 60.000 m² aangeboden.
5. Het aanbod aan grote en ongedeelde panden (niet aangeboden in meer dan 1 units) is beperkt.

5. CONFRONTATIE EN CONCLUSIES

5.1 Confrontatie van vraag en aanbod

1. De herstructurering van de onderzoekslocatie sluit aan op het beleidsstreven van de provincie Utrecht, het convenant tussen de provincie Utrecht en de gemeenten van de regio Utrecht en de structuurvisie van de gemeente Nieuwegein.
2. De voorgenomen herstructurering sluit aan bij het (voormalig) functioneel gebruik en karakter van De Liesbosch.
3. De voorwaarden van de Beheersverordening zijn conserverend van karakter, hetgeen in de praktijk impliceert dat bij herstructurering en herinvulling een aanpassing van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk zal zijn.
4. De verkoop van nieuw bedrijventerrein is de laatste jaren sterk afgenomen in vergelijking met de jaren voorafgaand aan de laatste economisch recessie.
5. Het aantal transacties is sinds 2006 afgenomen, maar er is wel dynamiek gebleven, mede door de verschuiving van koop naar huur en van nieuwbouw naar bestaand. In de jaren 2015, 2016 is sprake van enige teruggang.
6. De provincie Utrecht neemt in de verkoop van groot bestaand vastgoed in Nederland een middenpositie in.
7. Het aantal grootschalige transacties is in de regio Utrecht relatief hoog.
8. De voorgenomen herstructurering van de onderzoekslocatie sluit nauw aan op de ontwikkeling naar meer en centraal gelegen nationale distributiecentra, maar door het ontbreken van cijfers en landelijk onderzoek is de omvang van de marktgroei voor de regio Utrecht en het uitgiftetempo van de onderzoekslocatie niet te berekenen.
9. De constatering dat een onderneming expliciet heeft aangegeven zich op de onderzoekslocatie te willen vestigen geeft aan dat de voorgenomen herstructurering van de onderzoekslocatie aansluit op wensen van nationale distributiecentra.
10. In de gehele provincie Utrecht zijn volgens het IBIS-bestand op 48 bedrijventerreinen kavels beschikbaar en op 21 bedrijventerreinen tot de milieucategorie 4.1.

11. Het aanbod aan bestaand vastgoed is ruim en de kernmerken van de panden zijn grotendeels vergelijkbaar. Meest kenmerkend onderscheid is de locatie (per definitie uniek) en de grootte van het pand.
12. Behalve op het nieuwe bedrijventerrein Het Klooster in Nieuwegein is er in de regio Utrecht geen potentieel concurrerend aanbod aan grootschalig verkaveld nieuw bedrijventerrein. Op Het Klooster worden kavels tot 60.000 m² aangeboden. De voorgenomen herstructurering van de onderzoekslocatie voorziet echter in een aanzienlijk grotere kavelmaat.
13. Het aanbod aan grote en ongedeelde panden (niet aangeboden in meer dan 1 units) is beperkt.
14. De intentie van Laagraven Investment is te komen tot herontwikkeling in de vorm van één of twee zeer grootschalige bedrijfshallen. Bij een bebouwing van ca. 70% (uitgaande dat logistiek relatief veel buitenruimte vraagt) betekent de bouw van een hal van ca. 9,6 ha of twee van ca. 4,8 ha²⁸. Daarmee richt de herstructurering zich op de top van de markt in termen van oppervlakte.
Het aanbod na herstructurering verstoort niet het evenwicht in de huidige markt voor grootschalige bedrijfsbebouwing in de regio Utrecht, maar biedt een specifieke aanvulling.
15. De onderzoekslocatie heeft van oudsher een bedrijfsfunctie. Door de nabijgelegen functies bij de onderzoekslocatie is een andere functie dan met bedrijvigheid ook niet waarschijnlijk. Woningbouw ter plaatse is niet voor de hand liggend, maar ook uitbreiding van de PDV-functie of kantoren is niet waarschijnlijk door het reeds grote aanwezige aanbod. Een invulling met groen als stedelijk uitloop gebied ligt niet voor de hand, gelet op de daarmee gepaard gaande kapitaalsvernietiging.
Daarmee resteert voor de onderzoekslocatie herinvulling met bedrijvigheid.
16. Het aanbod aan reguliere bedrijfsbebouwing en kavels is in de regio Utrecht relatief groot. Herstructurering van de onderzoekslocatie met kleinschaliger bebouwing betekent, dat het huidige ruime aanbod verder wordt vergroot, met mogelijk langduriger leegstand en verder dalende prijzen en naar verwachting verder teruglopen van de terreinuitgifte door gemeenten in de regio.
Vanuit bovenstaande optiek resteert voor de onderzoekslocatie herinvulling met grootschalige bedrijvigheid. Daarbij dient in de percelering gedacht te worden aan maatvoering die ook op Het Klooster niet kan worden aangeboden.
De voorgenomen herstructurering van de onderzoekslocatie gaat ook van deze grootschaligheid uit. De voorgenomen herstructurering voorziet daarmee in een

²⁸ Een dergelijke bouw vraagt op de maximale kavel van Het Klooster een bebouwingspercentage van 80%.

zeer specifiek marktsegment, dat elders in de regio niet wordt aangeboden en die derhalve niet verstorend is op de marktverhoudingen in de regio Utrecht.

BIJLAGE BRONNEN

- Bestuur Regio Utrecht: Regionaal Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020 Met doorkijk naar 2025, Utrecht, 2012
- CBS Statline
- DTZ: Nieuwsbrief, juni 2016
- Economic Board Utrecht: Omgevingstrends en swot-analyse Utrecht 2016
- Funda in Business
- Gemeente Nieuwegein: Nieuwegein Verbindt, Structuurvisie 2030
- Gemeente Utrecht: Vastgoedmonitor Utrecht 2013, 2014
- Gemeente Utrecht: Vastgoedmonitor Utrecht 2015, 2016
- Ibis: Uitgifte, aanbod, opname, kantoor- bedrijfsruimte, 2012
- Laagraven Investment BV: Notitie herstructurering voormalig veilingterrein Liesboch, 2016
- Provincie Utrecht: Focus op kennis en creativiteit, 2011
- Provincie Utrecht: Kadernotitie start herijking provinciale structuurvisie 2013-2018, 2015
- Ruimtelijke plannen.nl
- Staat van Utrecht, 2014
- Stec Groep: Vraagstuk provincie utrecht t/m 2027: bedrijventerreinen, 2016
- U10-gemeenten: Bestuursconvenant Samenwerking U10 gemeenten, 2015
- Vastgoed Journaal
- www.bciglobal.com
- www.nieuws.jumbo.com
- www.supplychainmagazine.nl

