



Vastgoedmonitor Utrecht 2016

Moreelse brug



Gemeente Utrecht

Colofon

uitgave

Afdeling Onderzoek, Gemeente Utrecht
Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
030 286 1350
onderzoek@utrecht.nl

in samenwerking met

Ontwikkel Organisatie Ruimte, Stedelijke Ontwikkeling
en Economie, Gemeente Utrecht.
Cushman & Wakefield

internet

www.utrecht.nl/onderzoek

foto's

Berry Geerligts (fotodienst Utrecht)
Merijn van Vliet Fotografie
Marck Koolen, Utrecht Holdings
Stay-Okay Utrecht

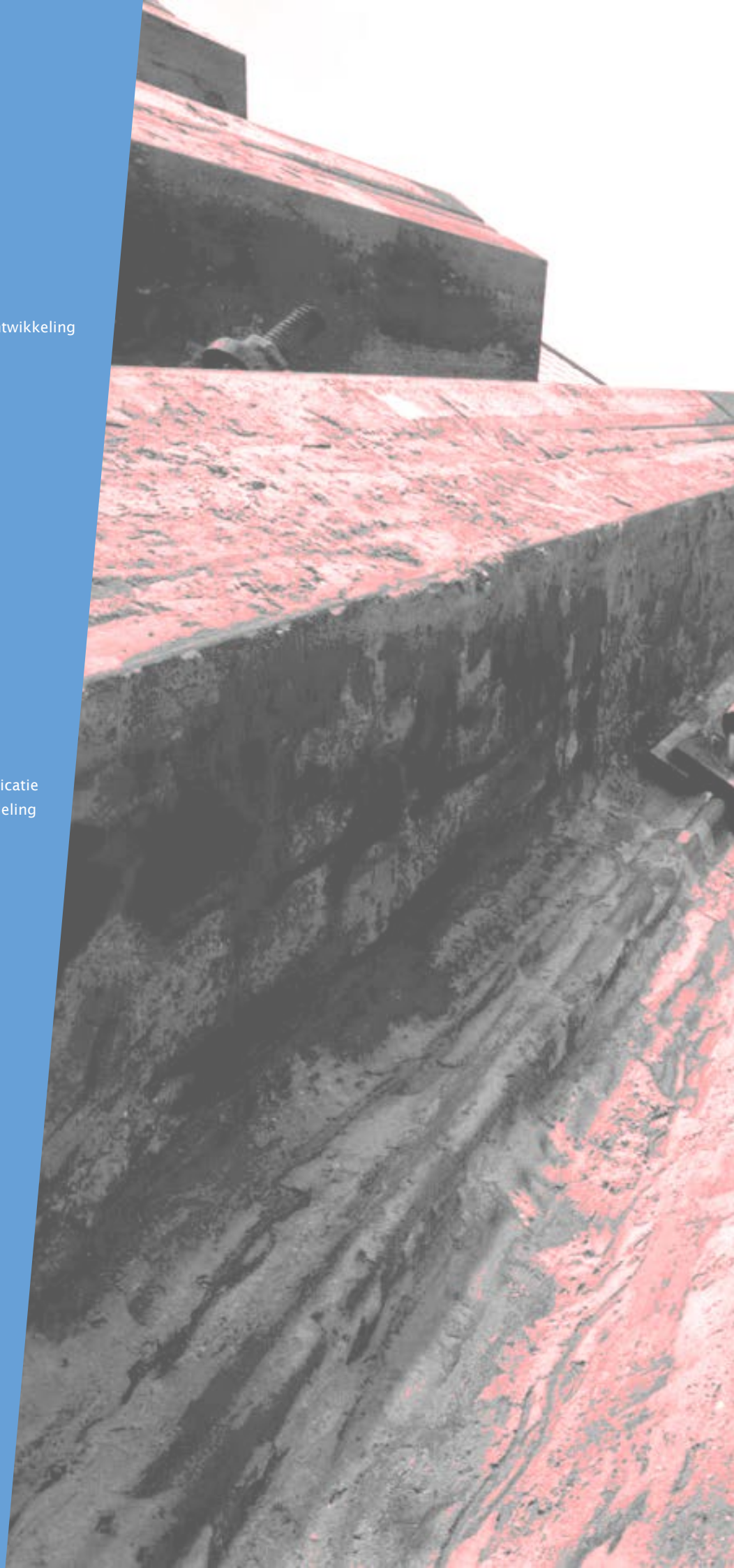
drukwerk

De Bondt, Barendrecht

bronvermelding

Het overnemen van gegevens uit deze publicatie
is toegestaan met de bronvermelding: afdeling
Onderzoek, gemeente Utrecht.

April 2017





**VASTGOED
MONITOR**

2016



inhoudsopgave

	1. Kantorenmarkt	6
	2. Retail	8
	3. Bedrijfsruimten	10
	Vastgoed op de kaart	12
	4. Kleinschalige bedrijfsruimten	14
	5. Woningmarkt	16
	6. Transformatie	18
	7. Horeca	20



Samenvatting

Deze 18e editie van de Vastgoedmonitor Utrecht geeft inzicht in de stand en ontwikkeling van vastgoed in de gemeente Utrecht. Op de kantorenmarkt is de situatie stabiel te noemen vergeleken met vorig jaar. Het leegstandspercentage is gelijk gebleven. Op goede locaties stijgen de huurprijzen voor de kantoren en nemen de incentives af, indicaties dat de kantorenmarkt zich aan het herstellen is. De opname aan bedrijfsruimte is in 2016 aanzienlijk gestegen. Als winkelstad blijft Utrecht in trek bij retailers en consumenten. De winkelleegstand ligt onder het landelijk gemiddelde. Dit ondanks de toename van de winkelleegstand in het centrum als gevolg van de

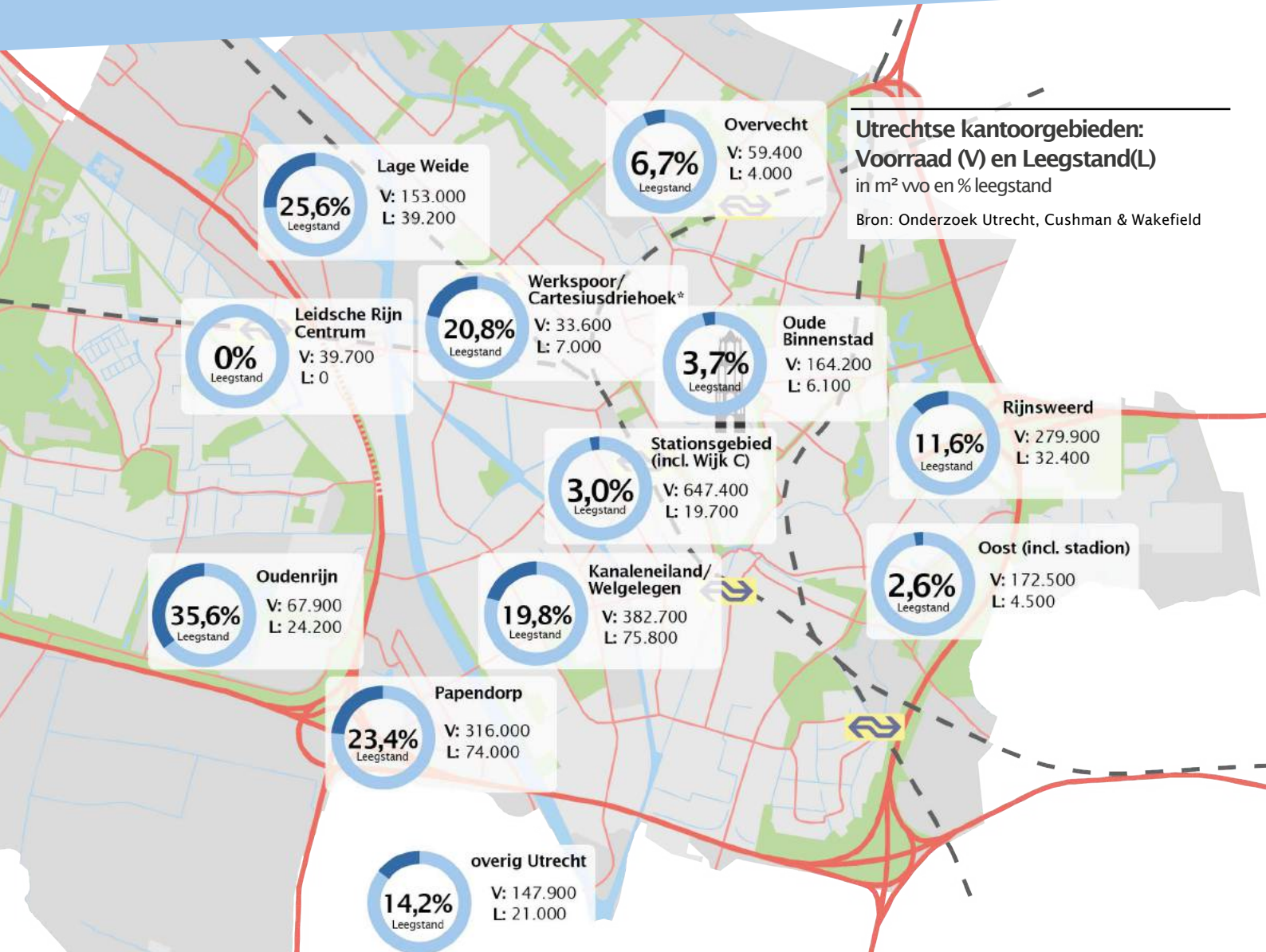
sluiting van het V&D pand. Op de Utrechtse woningmarkt neemt de druk toe. Het aantal verkochte woningen is flink gestegen en ook de huizenprijzen zijn toegenomen. De transformatie van leegstaand vastgoed in de stad is flink op gang gekomen. Net als vorig jaar is er een aanzienlijk aantal transformatieprojecten bijgekomen. Utrecht kent een gevarieerd aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten. Het aantal gebouwen is toegenomen net als de gemiddelde bezettingsgraad in de gebouwen. Een groot aantal horecagelegenheden is in het afgelopen jaar in en rondom Utrecht Centraal geopend. Het geregistreerde kameraanbod in Utrecht is flink toegenomen in 2016.

Begrippen*

- Aanbod** Aan het eind van het jaar op de vrije markt aangeboden ruimtes van tenminste 500m² kantoor, 750m² bedrijfsruimte (inclusief bijbehorende kantoorruimte) of 200m² winkelruimte. Het gaat om ruimte die al is gebruikt, opgeleverd of in aanbouw is. In onderhuur aangeboden ruimte wordt meegeteld. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.
- Leegstand** In bestaande gebouwen aangeboden ruimte, die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.
- Opname** Kantoor- of bedrijfsruimte die in een kalenderjaar op de vrije markt verhuurd of verkocht is, dus met uitzondering van sale-and-lease-back transacties en nieuwbouw voor eigenaar-gebruiker. Er is sprake van opname als tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt. In onderhuur verhuurde meters worden tot de opname gerekend.

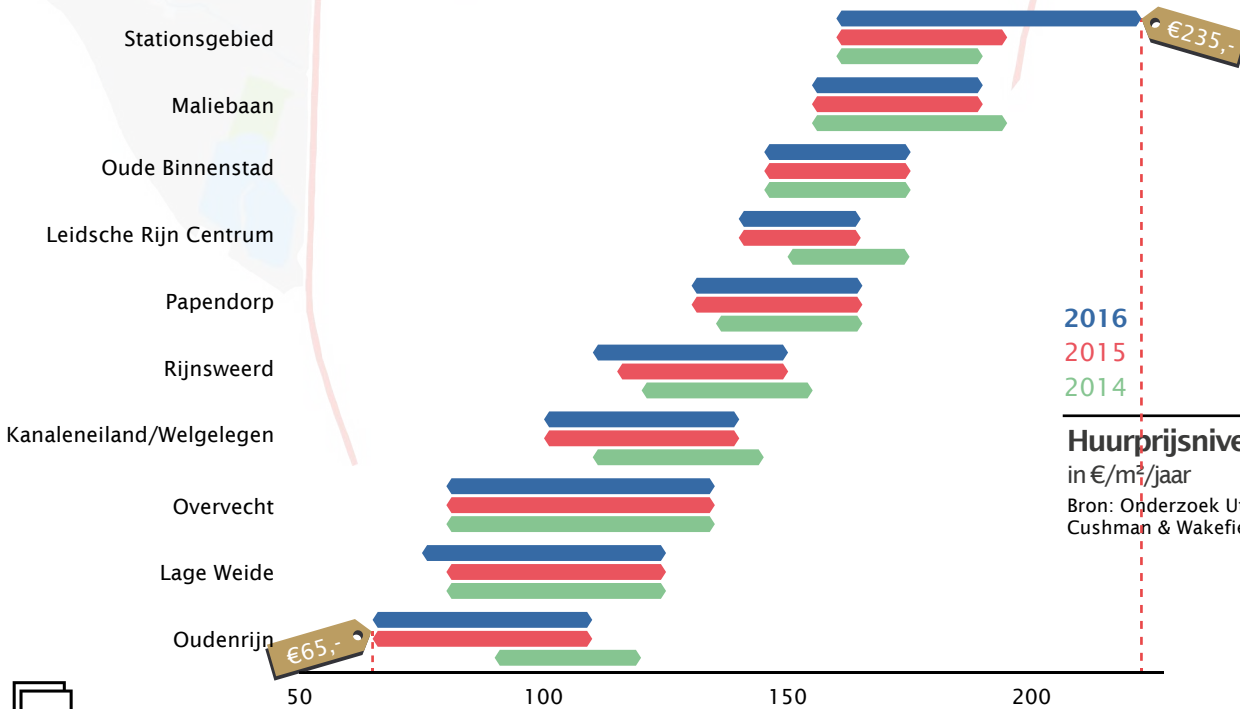


1. Kantorenmarkt



Utrechtse kantoorgebieden: Voorraad (V) en Leegstand(L) in m² wo en % leegstand

Bron: Onderzoek Utrecht, Cushman & Wakefield



2016
2015
2014

Huurprijsniveaus

in €/m²/jaar

Bron: Onderzoek Utrecht, Cushman & Wakefield

Situatie in Utrecht constant

De Utrechtse kantorenvoorraad (ca. 2,5 miljoen m²) is in 2016 verder afgenomen door (geplande) transformaties van niet-courante kantoorgebouwen. In dezelfde periode is het aangeboden deel van de voorraad toegenomen en de opname (op basis van afgesloten contracten) iets afgenomen, waardoor de verhouding tussen beide ongunstiger is geworden dan een jaar eerder. Het leegstaande aanbod (ca. 308.000m²) is in omvang gelijk gebleven. Doordat de totale

voorraad is afgenomen, is het aandeel leegstand iets toegenomen tot 12,5% (was 12,3%). De voorraad in gebruik is afgenomen, terwijl in de periode 2013-2016 het aantal banen in de kantoorhoudende sectoren¹ is toegenomen. Dit kan duiden op een afname van het ruimtegebruik per werknemer, hoewel in deze sectoren ook sprake is van een toename van het aantal ZZP'ers die niet altijd in kantoren werkzaam zijn, maar vaak ook vanuit huis.

Ontwikkelingen Utrechtse kantorenmarkt 2014 - 2016

	2014	2015	2016
voorraad (in m ² , ultimo)	2.516.200	2.498.700	2.464.300
opname (in m ²)	84.700	86.800	81.400
aanbod (in m ² , ultimo)*	355.300	353.400	392.300
aanbod/opname	4,2	4,1	4,8
leegstaand aanbod (in m ² , ultimo)	331.900	308.200	307.900
leegstaand aanbod (als % van de voorraad, ultimo)	13,2	12,30%	12,50%
voorraad in gebruik (in m ² , ultimo)	2.184.300	2.190.500	2.156.400
aantal kantoorbanen**	101.600	108.100	109.100

Bron: Onderzoek Utrecht, Cushman & Wakefield

* inclusief wtc 30.000m² bvo

**Volgens de definitie van Cushman & Wakefield, te weten: Informatie en communicatie, Financiële instellingen, Zakelijke dienstverlening, Openbaar bestuur, Overheidsdiensten, Sociale verzekeringen, Overige dienstverlening.

Leegstand verschilt per kantoorgebied

De leegstand in het Stationsgebied is gedaald tot slechts 3% van de voorraad. In Rijsweerd daalde de leegstand ook, naar 12%. Tegelijkertijd nam de leegstand op Kanaleneiland/Welgelegen en op Oudenrijn/De Meern toe tot een totaal van 20% en 36%. Ook op Papendorp nam de leegstand toe tot 24% van de voorraad. De binnenstedelijke locaties Stationsgebied (waar ook het in aanbouw zijn-

de WTC onder valt), Oude Binnenstad en Oost hebben al jaren veel minder te kampen met leegstand dan de perifere locaties Oudenrijn, Lage Weide en Papendorp. Van het totale aanbod (392.000m²) staat 21% al tenminste drie jaar leeg. Dit structurele aanbod is relatief het hoogst op Kanaleneiland (40%) en Lage Weide (30%).

Huurprijzen blijven stabiel

De huurprijzen zijn gebaseerd op de transacties in het afgelopen jaar. De hoogste huren worden in het Stationsgebied en in het gebied rondom de Maliebaan (onderdeel van kantoreng gebied Oost) gerealiseerd. Alleen in het Stationsgebied is de maximale huurprijs gestegen, tot 200 euro per vierkante meter. Rond de Maliebaan is de maximale huurprijs per vierkante meter gelijk gebleven op 190 euro per jaar. Op Lage Weide en op Oudenrijn gelden de laagste huren. Deze gebieden kennen tegelijkertijd de hoogste leegstand.

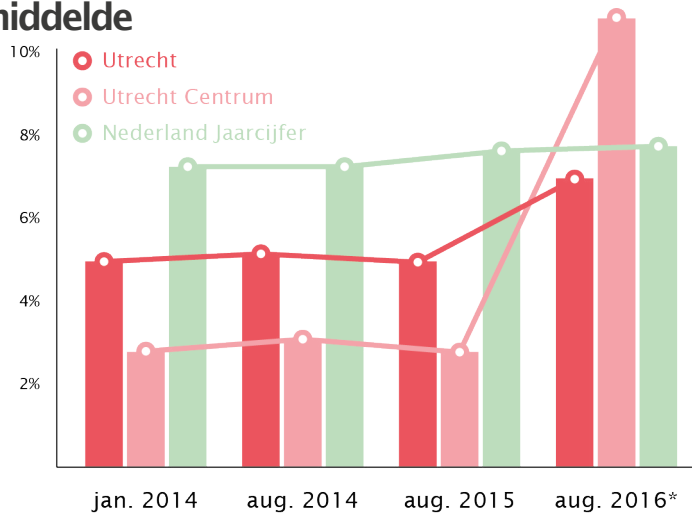




2. Retail

Leegstand Utrecht onder landelijk gemiddelde

In 2016 was ruim 500.000m² Utrechtse winkelruimte in gebruik. Een vijfde van deze voorraad is ingevuld door winkels voor dagelijkse boodschappen. In Utrecht is de winkelleegstand** het afgelopen jaar gestegen van 5% naar 7,3% (38.500m² vvo). Deze toename wordt met name veroorzaakt door de sluiting van V&D in het centrum van Utrecht. Het leegstandspercentage in Utrecht exclusief het V&D pand bedraagt 5,1%. Ondanks de sluiting van V&D ligt het leegstandscijfer van Utrecht nog steeds iets onder het landelijk gemiddelde (7,8%).



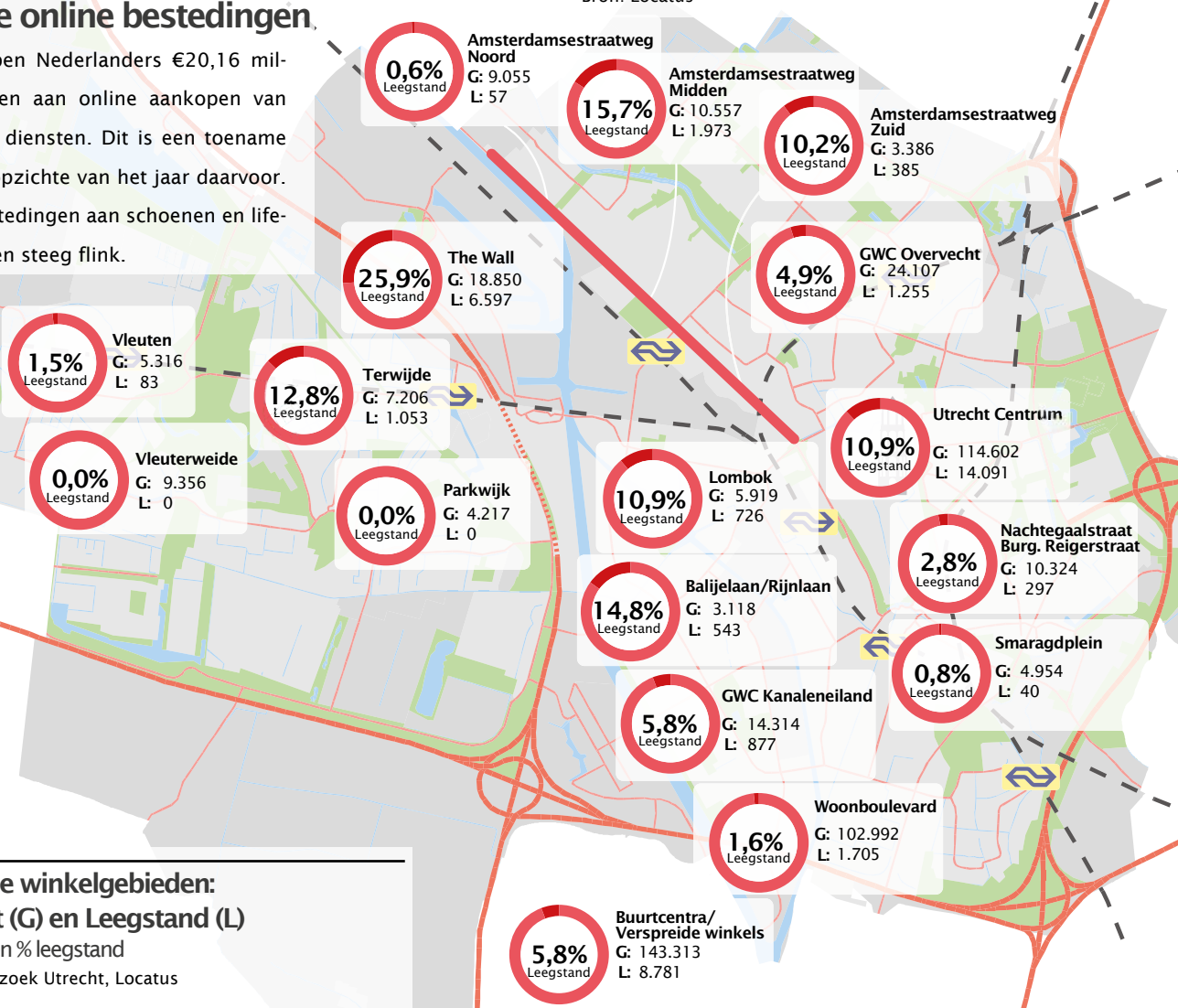
Toename online bestedingen

In 2016 hebben Nederlanders €20,16 miljard uitgegeven aan online aankopen van producten en diensten. Dit is een toename van 23% ten opzichte van het jaar daarvoor. Vooral de bestedingen aan schoenen en lifestyle producten steeg flink.

Leegstaand winkelvloeroppervlak

in % van voorraad

*Laatste opnamedatum in Utrecht
Bron: Locatus



Utrechtse winkelgebieden: Gebruikt (G) en Leegstand (L)

in m² wo en % leegstand

Bron: Onderzoek Utrecht, Locatus

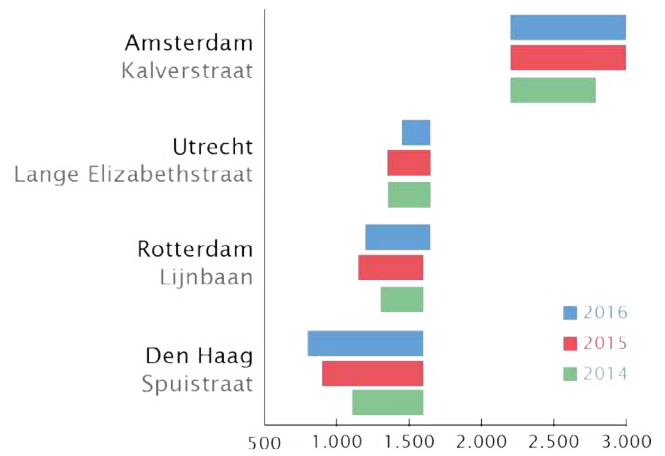
** Door Locatus geregistreerde leegstand (m² vvo) is voor twee derde toegedeeld aan winkelleegstand, een derde van de leegstand is daardoor in mindering gebracht op de voorraad. In februari 2017 zijn de resultaten van het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 (KSO 2016) gepubliceerd waarin leegstandcijfers zijn opgenomen. In het KSO 2016 zijn de leegstandscijfers niet gecorrigeerd conform de methode van Locatus en Gemeente Utrecht. De leegstandcijfers in KSO 2016 zijn daardoor hoger.

Omzet neemt zowel in de food- als de non-foodsector toe

De omzet van winkels in voedingsmiddelen neemt jaarlijks toe: vooral supermarkten laten een omzetstijging zien. In de overige winkels in voedingsmiddelen daalde tot 2014 de omzet en nam deze in de jaren daarna weer toe. In 2013 stabiliseerde de omzet in winkels in non-foodartikelen om vervolgens weer toe te nemen. Vooral winkels met meubels en wooninrichting kenden een toename in omzet.

Huurprijzen Utrecht stabiel

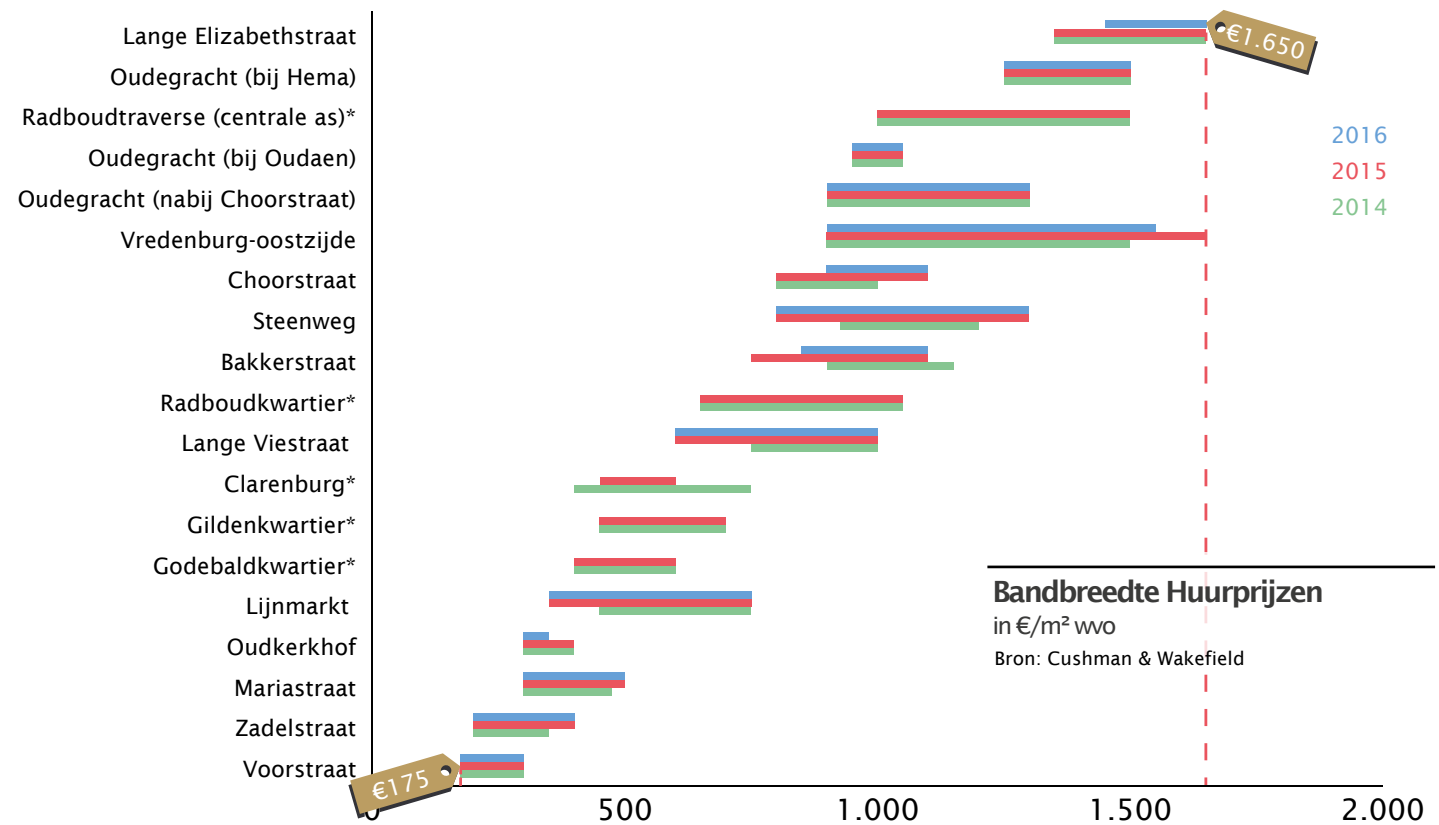
De huren in Utrecht Centrum zijn gelijk gebleven vergeleken met de twee voorgaande jaren. Ook de concurrentiepositie van Utrecht Centrum ten opzichte van centra in de regiogemeenten is niet veranderd. De huurprijzen in de afzonderlijke winkelstraten in Utrecht Centrum zijn op een enkeling na constant gebleven. Alleen de bovenkant van het huurprijsniveau van Vredenburg-oostzijde is iets gedaald ten opzichte van voorgaand jaar. Daarnaast is de minimale huurprijs in Lange Elizabethstraat, Choorstraat en Bakkerstraat iets gestegen. Ook de huurprijzen in winkelcentra buiten het centrum zijn nagenoeg gelijk gebleven. Alleen de tophuur van Nachtegaalstraat/Burgemeester Reigerstraat daalde iets ten opzichte van voorgaand jaar.



Bandbreedte huurprijzen beste winkelstraten G4

in €/m² wvo

Bron: Cushman & Wakefield



* Huurprijzen 2016 onbekend vanwege herontwikkeling Hoog Catharijne.



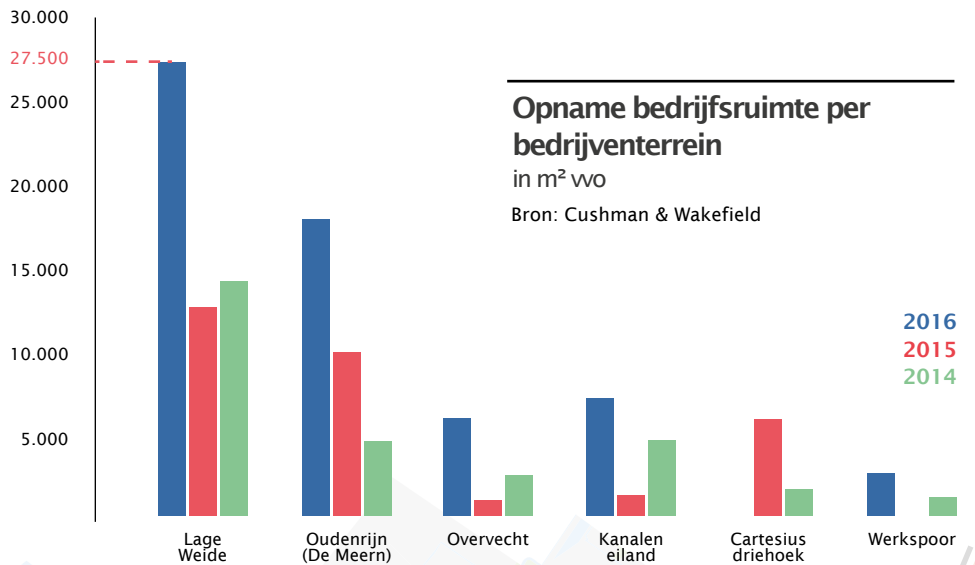
3. Bedrijfsruimten

Landelijke en regionale opname stijgen, aanbod daalt iets

In 2016 is de landelijke opname gestegen met 12% ten opzichte van 2015. De opname laat sinds 2013 een stijgende lijn zien. Het aanbod is iets gedaald ten opzichte van voorgaande jaren.

Kijkend naar de regionale opname is ongeveer een verdubbeling zichtbaar ten opzichte van 2015. Deze stijging komt vooral door opname van U10-gemeenten buiten de gemeente Utrecht. In 2008 werd nog 65% in de gemeente Utrecht gerealiseerd, in 2016 was dat nog 48%². Het aanbod van regionale bedrijfsruimte is afgenomen van 442.000m² naar 417.000m².

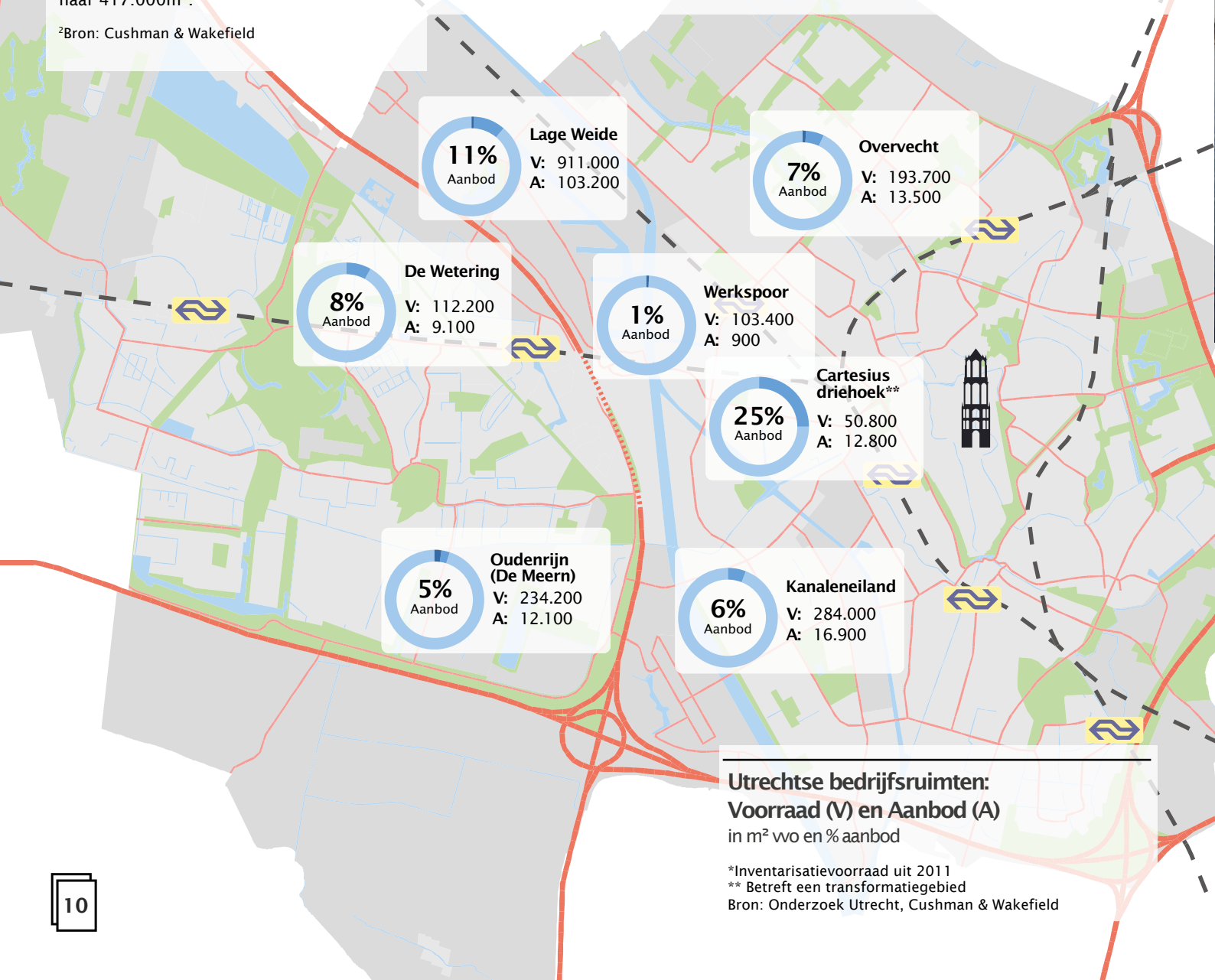
²Bron: Cushman & Wakefield



Opname bedrijfsruimte per bedrijventerrein

in m² wo

Bron: Cushman & Wakefield



Utrechtse bedrijfsruimten:
Voorraad (V) en Aanbod (A)
 in m² wo en % aanbod

*Inventarisatievoorraad uit 2011

** Betreft een transformatiegebied

Bron: Onderzoek Utrecht, Cushman & Wakefield

Huurprijzen eersteklas bedrijfsruimte stabiel

Binnen de G4 zijn de huurprijzen van eersteklas bedrijfsruimte in Amsterdam en Rotterdam toegenomen. In Utrecht zijn de huurprijzen van eersteklas bedrijfsruimte stabiel vanaf 2014. Tophuren worden in Utrecht gerealiseerd op Lage Weide, Oudenrijn (De Meern) en De Wetering. Vergeleken met Utrecht liggen de huurprijzen eerste-

klas bedrijfsruimte in Houten lager en kennen bovendien een daling ten opzichte van 2015. In Nieuwegein ligt de gemiddelde huurprijs voor eersteklas bedrijfsruimte vanaf 2014 gelijk aan de huurprijzen in Utrecht.

Opname bedrijfsruimte stijgt verder

In 2016 ligt de opname van bedrijfsruimte in Utrecht hoger dan in de twee jaren ervoor. De opname van bedrijfsruimte nam in een jaar tijd met 11% toe. Bijna 40% van de totale opname in 2016 vond plaats in Oudenrijn in De Meern. Reden hiervoor is de vestiging van het dis-

tributiecentrum van Albert Heijn dat 7.700m² groot is. Hierna volgt Lage Weide met 12.500m² opname, waarvan de transactie van UTS van der Lee / de Jongh het meest omvangrijk was met 6.200m².



Lage Weide

Uitgifte op Utrechtse bedrijventerreinen

In 2016 is er 2,2 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Utrecht. Het totaal uitgeefbaar bedrijventerrein in Utrecht bedraagt 26,7 hectare. Op bedrijventerrein Oudenrijn nam de bouwrijpe grond in 2016 met

0,8 hectare toe en werd 1,5 hectare uitgegeven. Op Haarrijn is 0,7 hectare uitgegeven en is het uitgeefbaar bouwrijp terrein afgenomen naar 7,3 hectare.

Aanbod bedrijfsruimte gestegen

Het aanbod aan bedrijfsruimte is in Utrecht eind 2016 met 6% toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Op bedrijventerrein Lage Weide is nog altijd het grootste aanbod met 103.200m². Het incurante aanbod is daarnaast ook gestegen. 11% van het aanbod in Utrecht

wordt door Cushman & Wakefield beoordeeld als incurant. Met name in Lage Weide en Overvecht nam het incurante aanbod toe. In Oudenrijn nam het incurante aanbod iets af.

Huurprijzen stabiel

Er is weinig verandering in de huurprijzen van bedrijfsruimte op Utrechtse bedrijventerreinen ten opzichte van 2015. De huurprijzen zijn op Werkspoor iets omhoog gegaan, in Overvecht daalde

de hoogste huurprijs iets. In Lage Weide is het verschil tussen de hoogste en de laagste huurprijzen het grootst, daarnaast kent Lage Weide het hoogste huurprijsniveau.



Vastgoed op de kaart

vier ontwikkelingsgebieden

Leidsche Rijn Centrum

- ▶ In 2016 1e appartementengebouw in Leidsche Rijn Centrum in verkoop De Edmund (88 koopappartementen direct verkocht)
- ▶ In Leidsche Rijn zijn tot begin 2016 circa 22.000 woningen gerealiseerd of in aanbouw. De komende jaren komen daar nog ruim 9.000 woningen bij. Van de geplande ruim 700.000 m² kantoorvloeroppervlak is ongeveer 40% gerealiseerd. Ook is nog bijna 60 hectare bedrijfsterrein beschikbaar, terwijl sinds 1997 al een vergelijkbare hoeveelheid is uitgegeven.



Merwedekanaalzone

- ▶ Opgeleverd in 2016: Twogether (257 starterswoningen)
- ▶ De Merwedekanaalzone is ongeveer 70 hectare groot en bevindt zich in een transformatie naar een nieuw stedelijk woon-, werk- en recreatiegebied. Kwaliteiten van het gebied zijn de ligging grenzend aan het centrum, de nabijheid van het Merwedekanaal en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. De opgave is om 6.000 tot 10.000 woningen in het gebied te bouwen.



Stationsgebied

- ▶ Opgeleverd 2016: Moreelsebrug
- ▶ Opgeleverd 2016: Bioscoop Kinopolis (16.500 m² bvo)
- ▶ Opgeleverd in 2016: Parkeergarage Catharijnesingel (1.300 plaatsen)
- ▶ Opgeleverd in 2016: definitief busstation Jaarbeurskant
- ▶ Utrecht bouwt aan een nieuw stationsgebied om het gebied meer toekomstbestendig te maken. In het stationsgebied worden de leefbaarheid en veiligheid verbeterd en komt meer ruimte voor cultuur en ontspanning. Daarbij is aandacht voor een betere bereikbaarheid. Het gebied wordt duurzamer gemaakt met zuinige gebouwen en zonnecellen op de perronkappen.



Utrecht Science Park

- ▶ Opgeleverd 2016: Life Sciences Incubator (4.000 m² vvo)
- ▶ Groei van dit gebied is gericht op het creëren van fysieke ruimte, goede bereikbaarheid en het realiseren van een aantrekkelijke en leefbare omgeving. De verbinding tussen Utrecht Science Park, Rijnsweerd en Utrecht Centrum staat hierbij centraal.





4. Kleinschalige bedrijfsruimten

Gevarieerd aanbod in Utrecht

Utrecht kent een gevarieerd aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten in bedrijfsverzamelgebouwen (BVG's). Het aantal gebouwen is toegenomen net als de gemiddelde bezettingsgraad in de gebouwen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en specifieke aanbieders. De algemene BVG's zijn bestemd voor een breed scala

aan kleinschalige bedrijven. De specifieke BVG's richten zich op flexibele verhuur van kleine units aan het topsegment van de kantorenmarkt of zijn gericht op een specifieke gebruikersgroep (zoals ICT of R&D in Life Sciences). In deze rapportage zijn alleen vestigingen opgenomen met tenminste 500m² verhuurbaar vloeroppervlak en 10 units en/of werkplekken.

Algemene bedrijfsverzamelgebouwen in Utrecht ultimo 2016

	startjaar	vloeroppervlak (m ² vvo)	aantal units	grootte units (m ² vvo)	bezettingsgraad
Element Offices Utrecht	1987	4.426	Variabel	24-300	78%
HoogHiemstra	1990	7.140	90	20-150	98%
Vechtenstein	1993	1.220	25	17-105	96%
Demkade Business Centre	1995	4.960	75	37+	78%
Vondelparc (I en II)	2001	5.460	75	19-100	99%
Business Centre Utrecht	2001	3.800	139	21+	nb
Lumax	2004	2.350	42	30-110	65%
Trade Point Utrecht	2006	4.000	variabel	vanaf 27	78%
De Goeman Utrecht	2008	5.243	96	22-430	82%
Atoomclub Utrecht	2010	4.300	n.v.t.	n.v.t.*	nb
Offices For You Utrecht	2010	2.000	56	20-45	65%
De Pionier	2011	6.500	70	20-400	95-97%
Element Offices Leidsche Rijn	2011	1.887	28	23-870	97%
De Klompenfabriek **	2012	500	3	30	95%
Het Nieuwe Kantoor	2013	3.050	43	21-110	91%
Het Nieuwe Kantoor Utrecht CS	2015	9.026	ca 50	33-1.000	99%
Tribes Utrecht Papendorp	2015	2.800	33	15	ca 40%
Tribes Utrecht Central Station	2016	nb	nb	nb	nb

* geen verhuur van units maar van 200 werkplekken

** buiten de 3 units bevinden zich circa 44 werkplekken in een open ruimte

Bron: Onderzoek Utrecht

Algemene bedrijfsverzamelgebouwen

Het totale vloeroppervlak aan Utrechtse algemene BVG's komt in het afgelopen jaar uit op 68.662m². Tribes Utrecht Central Station is de enige toevoeging aan de voorraad in 2016. Eind 2016 waren er in Utrecht 18 algemene BVG's met een gemiddelde omvang van

4.000m² vvo per gebouw. De gemiddelde bezettingsgraad was 87% in het afgelopen jaar. Dit is hoger dan in 2015 (83%) en even hoog als in 2014.

Specifieke bedrijfsverzamelgebouwen

In Utrecht zijn momenteel 11 specifieke BVG's gevestigd met een gemiddeld vloeroppervlak van 3.500m². De gemiddelde bezettingsgraad is met 99,5% een stuk hoger dan in de algemene BVG's. Het percentage in specifieke BVG's is nagenoeg gelijk aan dat van vorig

jaar (99,8%). Een toevoeging aan de voorraad is Life Sciences Incubator (LSI). De LSI is het tweede verzamelgebouw op het Utrecht Science Park, naast het Alexander Numangebouw. Het gebouw bevat zowel laboratoria als kantoren.

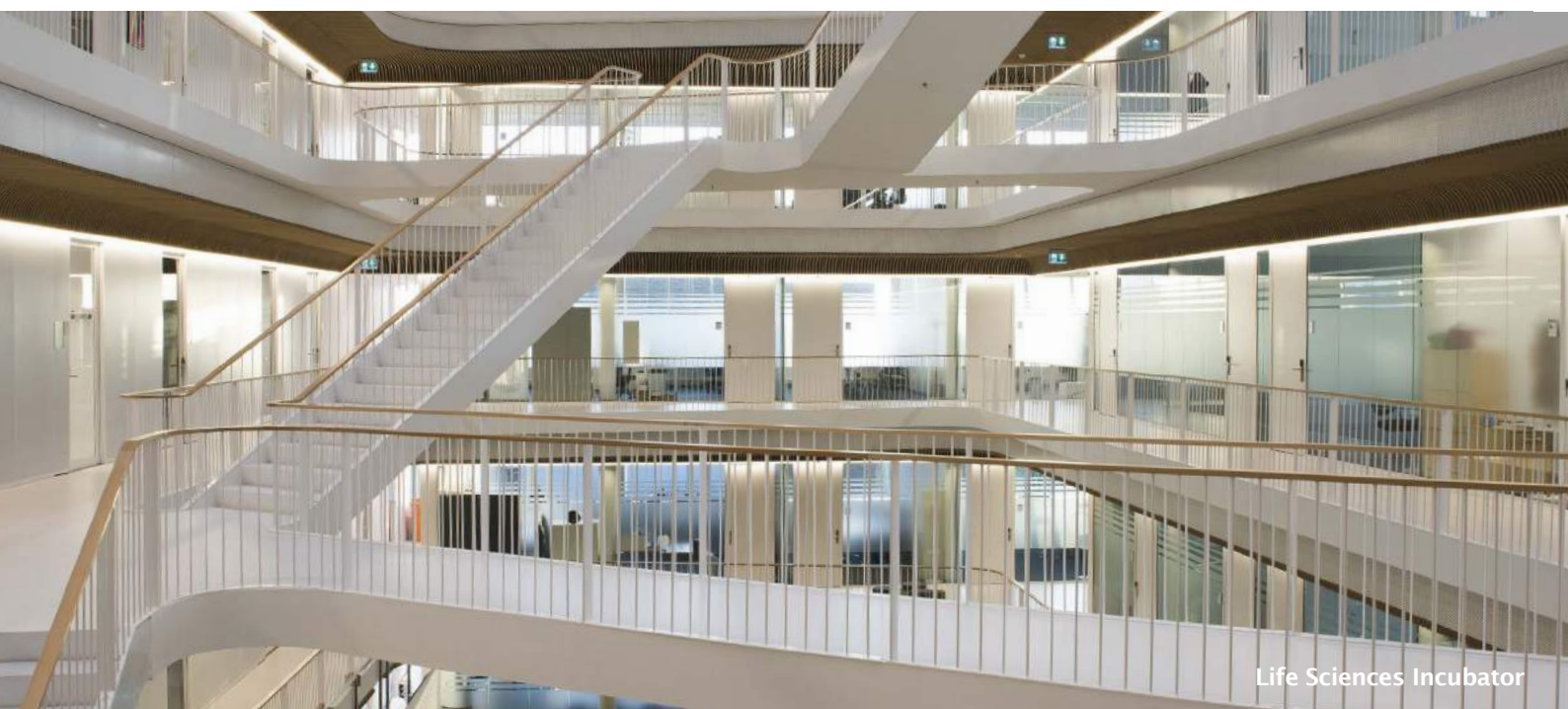
Specifieke bedrijfsverzamelgebouwen in Utrecht ultimo 2016

	startjaar	vloeropp. (m ² vvo)	aantal units	grootte units (m ² vvo)	bezettings- graad
Hugo R. Kruytgebouw**	1973	4.500	118	25-225	100%
Regus Utrecht Central Station *	1994	1.400	variabel	10+	nb
Regus Utrecht Business Park *	1999	1.520	59	16-110	nb
Alexander Numangebouw	2004	6.500	variabel	20+	100%
Creative Valley	2010	4.670	18	50-444	100%
Utrecht Inc (Padualaan)	2010	1.321	33	15-30	90%
JA iNdus	2012	nb	nb	nb	nb
Vechtclub XL	2012	5.200	60	15-600	100%
De Alchemist	2012	3.000	46	13-124	100%
Regus Business Center The Cope	nb	nb	nb	nb	nb
Life Sciences Incubator (LSI)	2016	4.000	nb	20+	100%

*Cijfers ultimo 2013

**Geplande sloop in 2021

Bron: Onderzoek Utrecht



Life Sciences Incubator

Relatief veel ZZP'ers in Utrecht

De afgelopen jaren zijn er in Nederland veel nieuwe bedrijven gestart, veelal door ZZP'ers. Van de startende bedrijven is 99% een eenmanszaak of MKB-klein (tot 20 werkzame personen). Op 1 januari 2016 stonden landelijk ruim 1,7 miljoen bedrijven ingeschreven

bij de Kamer van Koophandel, waarvan ruim de helft een ZZP-bedrijf is. Het landelijk aandeel ZZP'ers in de werkzame beroepsbevolking komt uit op 12,3% in 2015. In Utrecht bedraagt dit naar schatting 15%³.

³Bron: PAR, CBS, bewerking Onderzoek

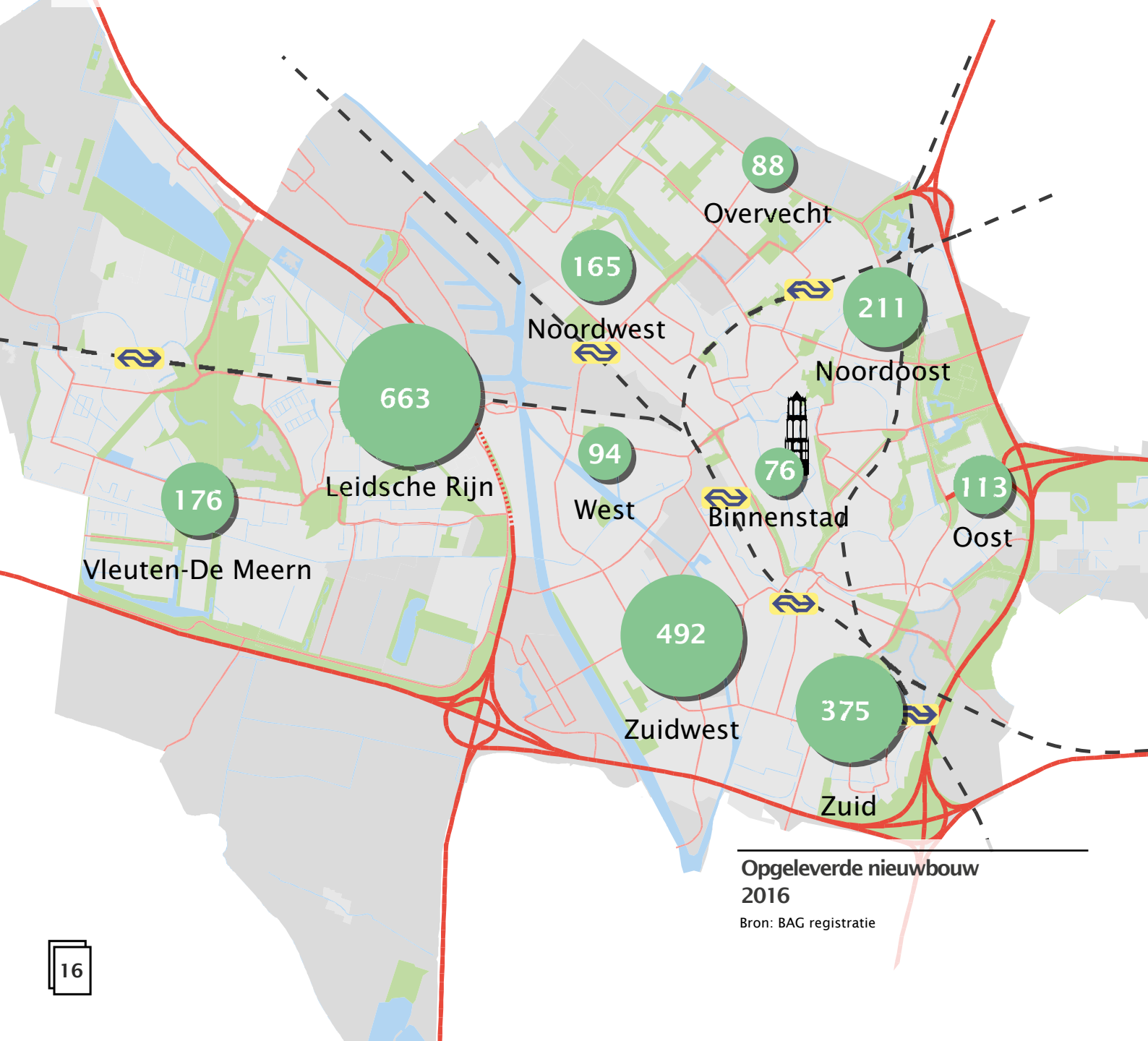


5. Woningmarkt

Toenemende druk op de woningmarkt

In de huurwoningmarkt is sprake van tekorten in zowel de sociale huur (met een huur tot € 710,-) als de middeldure huur (huur tussen € 710,- en € 900,-). In het middensegment huurwoningen zien we een toenemende vraag. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat meer mensen een sociale huurwoning of een middeldure koopwoning willen, maar die wens niet kunnen realiseren. Voor een sociale huurwoning verdienen ze te veel, en zijn de wachtlijsten lang. Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen drie jaar, is de betaalbaarheid van koopwoningen voor met name potentiële starters op de koopwoningmarkt ook iets minder gunstig geworden. Dit verhoogt de drempel om te kopen voor vooral starters en mensen met

lagere inkomens. Hun alternatief is verhuizen naar middeldure huurwoningen. Het tekort aan middeldure huurwoningen komt daardoor uit op ongeveer 500 tot 1.500 woningen per jaar. Sinds 2014 is de bouwproductie binnen dit segment op gang gekomen, mede door de inzet van het Actieplan Middeldure Huur uit 2014. De druk op dit segment is echter nog groot wat resulteert in hogere huurprijzen per vierkante meter. Er zijn voorbeelden in de stad van projecten met middeldure huurwoningen met een oppervlakte van minder dan 40 m². Hier kan worden betwijfeld of de beoogde doelgroep uit het Actieplan (starters op de markt en doorstromers uit sociale huur) daadwerkelijk wordt bereikt.



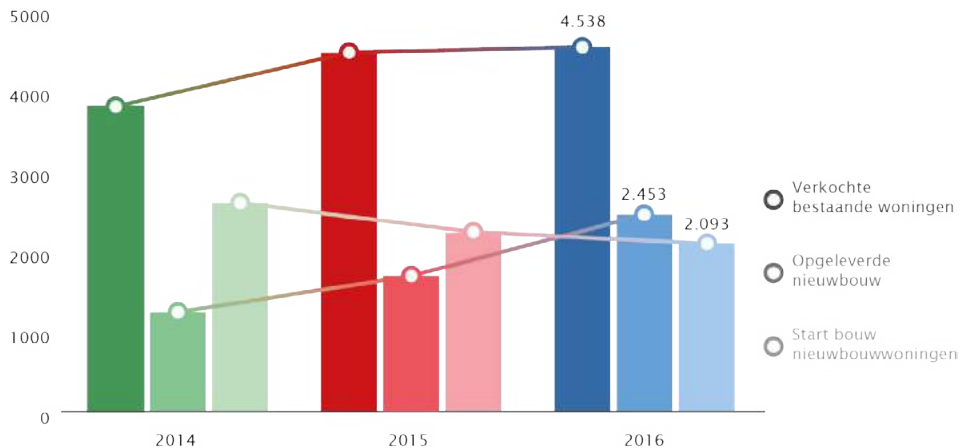
Opgeleverde nieuwbouw
2016

Bron: BAG registratie

Toenemende druk op de woningmarkt

De woningmarkt in Utrecht was booming in 2016 en liet een sterke stijging van de huizenprijzen zien. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de krapte op de woningmarkt, de lage hypotheekrente en de aantrekkelijke economie. Het aanbod van woningen is sterk gedaald, van ongeveer 4.000 een paar jaar geleden naar rond de 600 tijdens de jaarwisseling 2016/2017. Het aantal verkochte woningen is 77% gestegen ten opzichte van 2013 en 3% ten opzichte van

2015. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen is met ruim 50% gestegen naar 2.453 woningen, waarvan ruim een derde in Leidsche Rijn/Vleuten-De Meern. De vraag naar nieuwbouw is nog steeds groter dan het aanbod. Voor starters is het moeilijk om in deze markt iets te kopen. Er is weinig aanbod in het segment tot €200.000 - € 225.000.



Nieuwbouw en verkoop bestaande woningen 2014 - 2016

Bron: BAG & NVM

Toenemende wachttijden in de sociale huursector

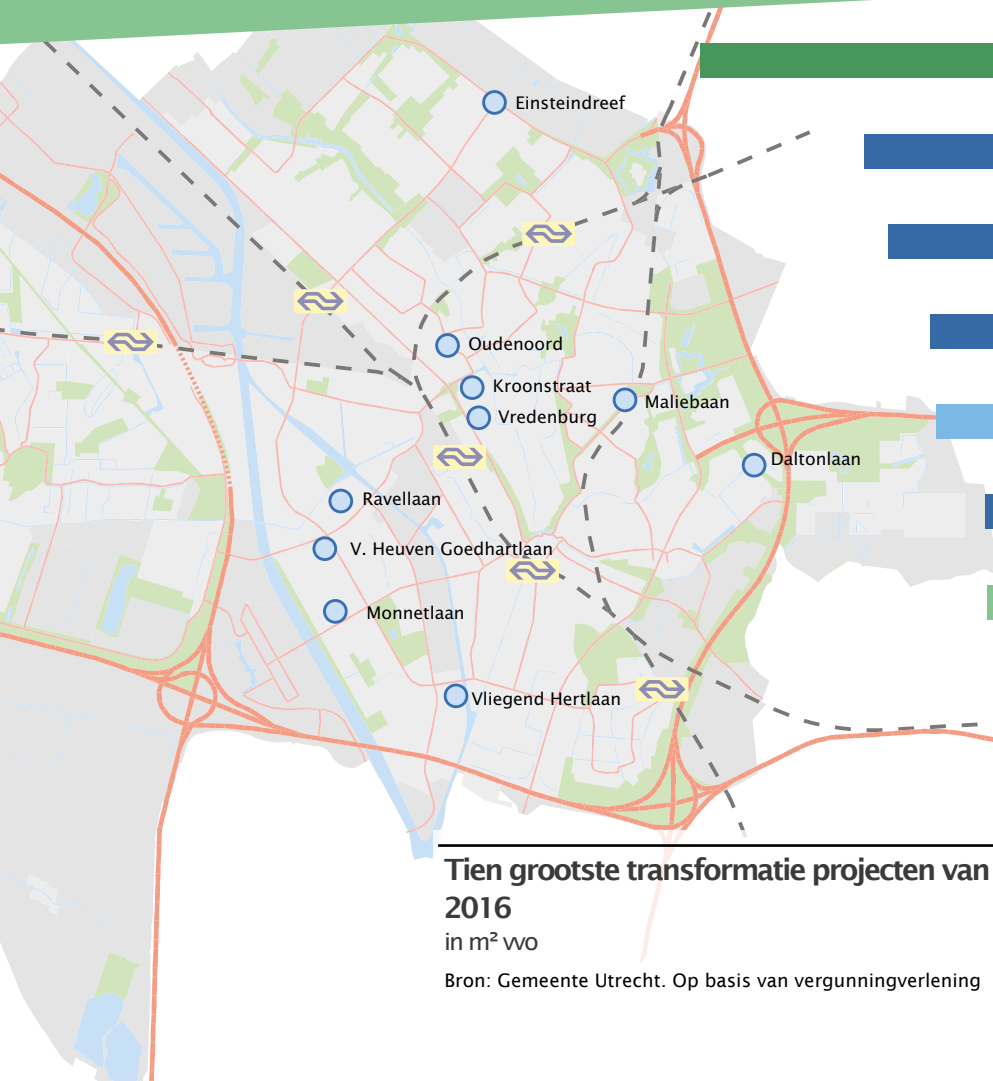
De gemiddelde huurverhoging (inclusief huurharmonisatie) in Utrecht was in 2016 1,5%, tegen 2,4% in 2015. De percentages voor Nederland waren respectievelijk 1,9% en 2,4%. Voor Nederland was in 2016 de stijging voor sociale huur 1,6% en voor geliberaliseerde huur 2,2% (dit was 2,6% en 1,8% in 2015). Op de Utrechtse sociale huurwoningmarkt is sprake van verdringing. Het aantal niet-reguliere verhuringen neemt toe ten koste van de reguliere verhuringen. Daarnaast is het aandeel woningen dat naar urgenten (oa statushou-

ders) gaat de laatste jaren toegenomen. Hierdoor neemt de wachttijd voor regulier woningzoekenden toe. Zo is de gemiddelde wachttijd voor sociale huurwoningen in 2016 toegenomen met 10% (naar 9,6 jaar). De wachttijd van starters is sterker gegroeid en die van doorstromers iets gedaald zodat deze nu dichterbij elkaar liggen. De vraag naar en het tekort aan studentenhuisvesting is gedaald door het leenstelsel en de realisatie van studentenwoningen.



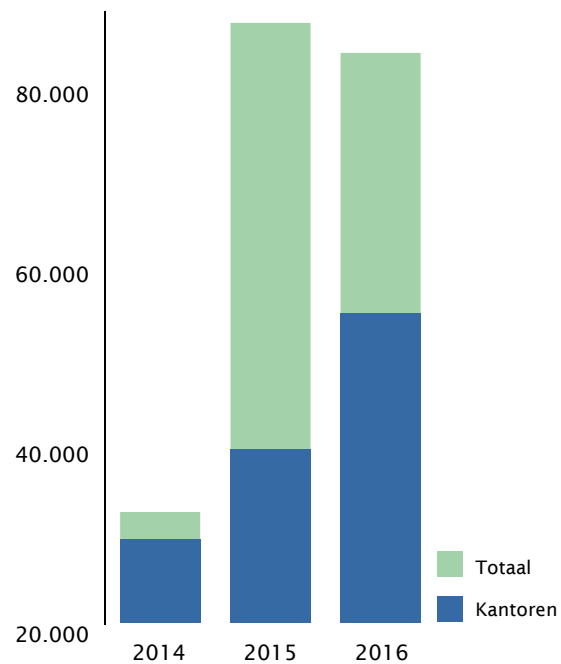


6. Transformatie



Tien grootste transformatie projecten van 2016
in m² wo

Bron: Gemeente Utrecht. Op basis van vergunningverlening



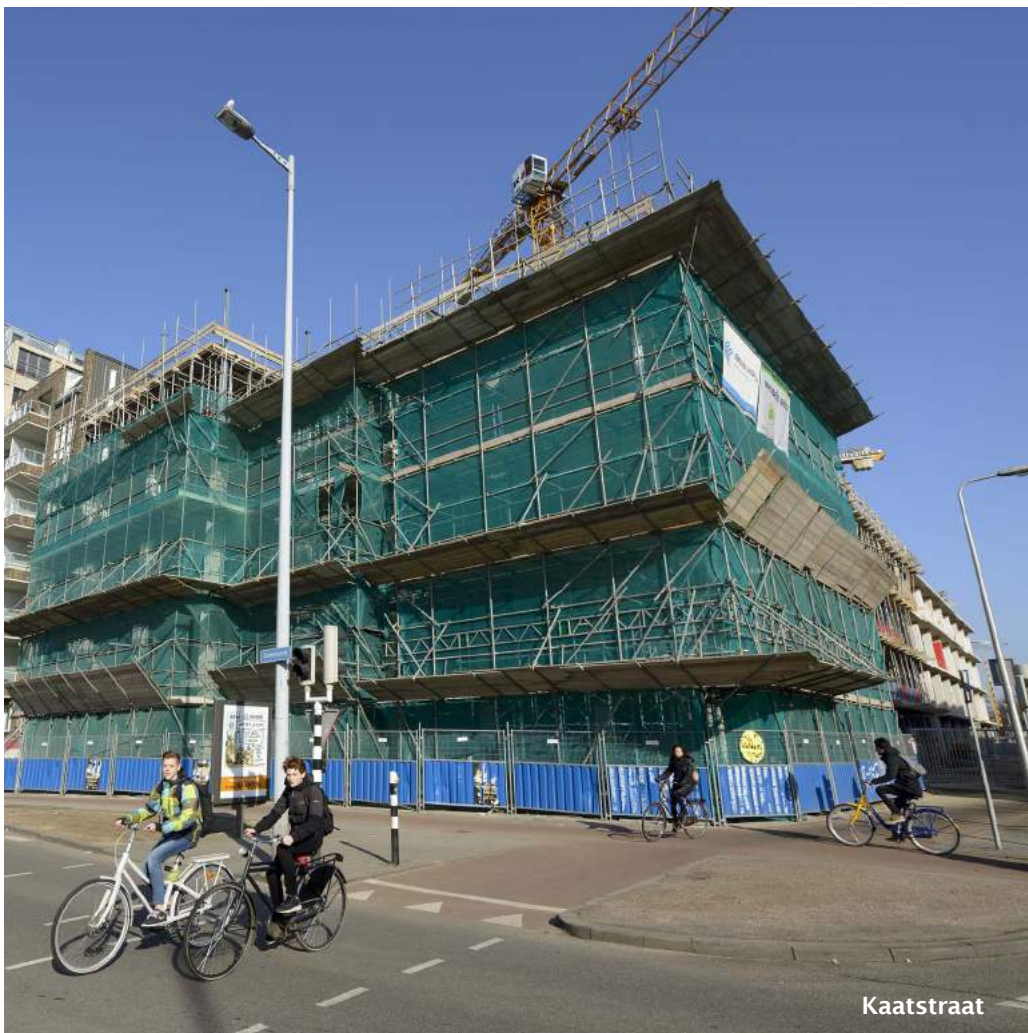
Totaal transformatie waarvan kantoren
in m² wo

Bron: Gemeente Utrecht.

Vooral kantoren aantrekkelijk voor transformatie

In Utrecht is de transformatie van leegstaand vastgoed behoorlijk op gang gekomen de laatste jaren. In 2016 is er voor 83.515m² bvo (2015: 86.851) aan transformatieprojecten (met verleende omgevingsvergunning) bijgekomen. Hiervan is bijna 55.000m² bvo kantoorruimte getransformeerd. Verreweg het grootste deel, ruim 60.000m² bvo wordt omgezet in woningen.

Waar getransformeerd wordt naar woningbouw, is de trend te signaleren dat er zowel vanuit de kant van de markt als van de gemeente meer aandacht komt voor de kwaliteit van de getransformeerde gebouwen. De meeste relatief eenvoudig te transformeren gebouwen zijn nu getransformeerd. Dat heeft ook tot gevolg dat het aantal kansrijke objecten op de transformatiekaart is gehalveerd.

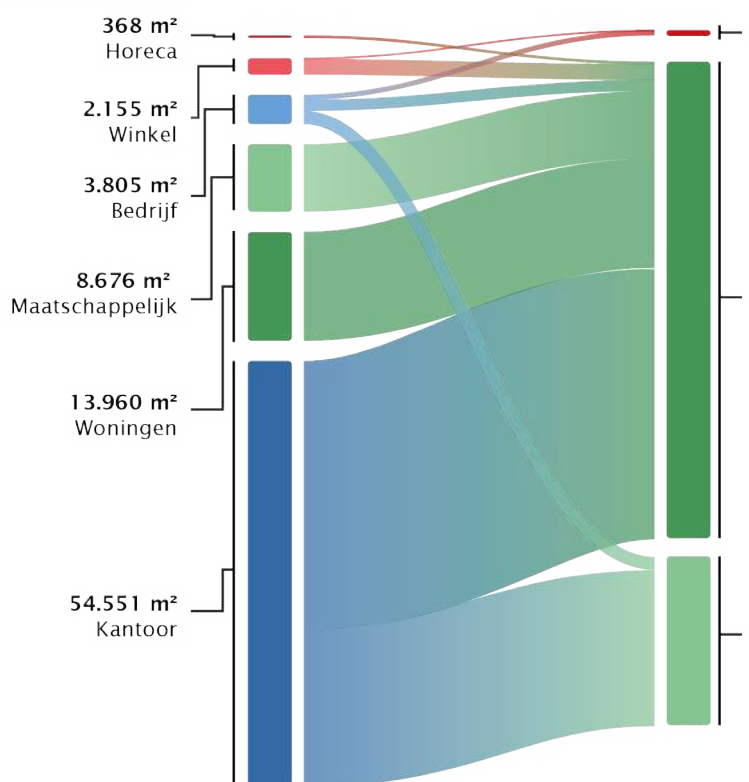


oude situatie

368 m² Horeca
 2.155 m² Winkel
 3.805 m² Bedrijf
 8.676 m² Maatschappelijk
 13.960 m² Woningen
 54.551 m² Kantoor

nieuwe situatie

809 m² Horeca
 61.060 m² Woningen
 21.646 m² Maatschappelijk



Transformatie oude & nieuwe situatie in m²

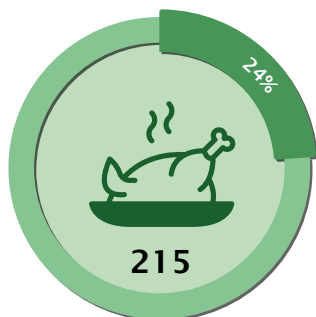
Bron: Gemeente Utrecht. Op basis van vergunningverlening. Bij meerdere bestemmingen is alleen de hoofdbestemming weergegeven.



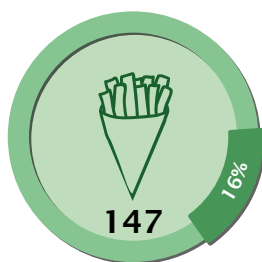
7. Horeca

Kwart Utrechtse horecagelegenheden is restaurant

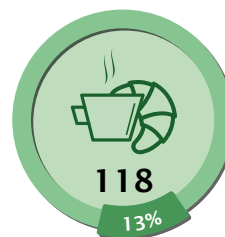
In 2016 zijn in Utrecht 895 horecagelegenheden gevestigd. Bijna een kwart hiervan heeft uitsluitend een restaurantfunctie (24%). Samen-gevoegd met de categorie café/restaurants gaat het om een aandeel van 37%. Onder de categorie 'overig' vallen onder andere ijssalons, coffeeshops en koffiehuisen. Een groot aantal nieuwe zaken opende in 2016 in en rondom Utrecht Centraal.



restaurants



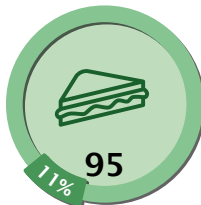
fastfood



café/restaurant



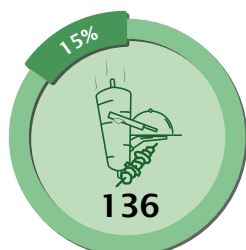
afhaal/bezorg



lunchrooms



café



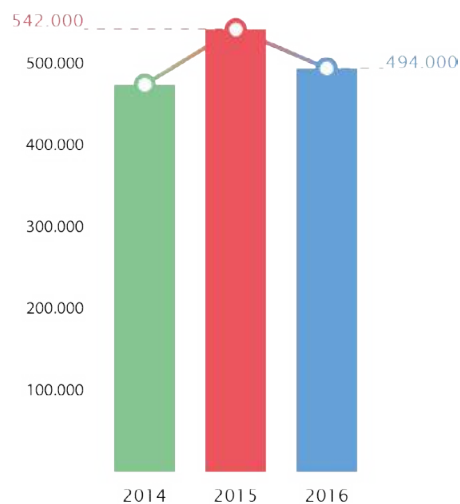
overig

Aantal horecavestigingen Utrecht naar type 2016 in cijfers en %

Bron: Locatus

Trend groei aantal overnachtingen zet door

Het aantal hotelovernachtingen in Nederland groeide in 2016 met 7%. Het aantal overnachtingen voor de provincie Utrecht is nagenoeg gelijk blijven en voor gemeente Utrecht is er een lichte daling ten opzicht van het aantal in 2015. In Utrecht zorgde de start van de Tour de France voor een piek in het aantal hotelovernachtingen in 2015. Het aantal overnachtingen in 2016 is met 534.000 overnachtingen minder dan het aantal in 2015, maar ruim meer dan in 2014.



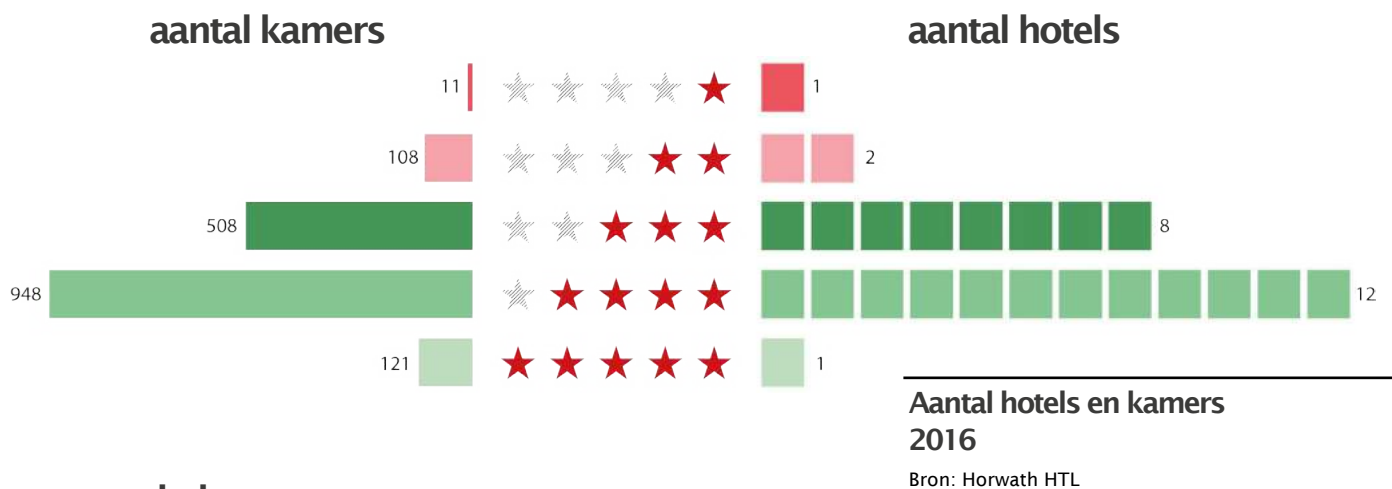
Aantal hotelovernachtingen Utrecht

Bron: CBS

Aanzienlijke stijging geregistreerd kameraanbod

In de periode van 2012 tot en met november 2016 is het geregistreerde kameraanbod in Utrecht met 19% gegroeid. In 2016 is één hotel toegevoegd aan het hotelaanbod in Utrecht: Stayokay Utrecht Centrum (Neude) met 60 kamers. Het kameraanbod zal in Utrecht de

komende jaren verder stijgen met de opening in 2017 van het Van der Valk Hotel Utrecht (185 kamers). Vanaf 2018 volgen nog hotelkamers in het Poortgebouw, Noordgebouw en het Amrâth Jaarbeurs hotel Utrecht, allen in het Stationsgebied.



Accommodaties

Utrecht telt 24 sterrenhotels met in totaal 1.696 kamers. Van de sterrenhotels is 56% een viersterrenaccommodatie en 30% drie sterren. Naast 24 geclassificeerde accommodaties zijn er nog 38 ongeclas-

sificeerde. De bezettingsgraad van de drie-, vier- en vijfsterrenhotels is 71% in 2016. Dit is gelijk aan de bezettingsgraad in 2015 (70%) en meer dan in 2014 (66%).

Particuliere vakantieverhuur is toegenomen

Utrecht ziet particuliere vakantieverhuur, zoals Airbnb, als mooie aanvulling op het aanbod van hotels in de stad. Er wordt ingezet op het in kaart brengen van bestaande regels voor particulier vakantieverhuur en de regels zullen op een aantal punten aangescherpt worden. Uit onderzoek blijkt dat na een piek in het aanbod Airbnb-accommodaties tijdens de Tourstart (juli 2015), het aanbod van accommodaties verder steeg naar 2.865 in juli 2016. Hiervan heeft de helft in de 12 maanden ervoor één of meer boekingen gehad. Het totaal aantal boekingen in de periode juli 2015 tot en met juli 2016 is 10.599. De helft van de geregistreerde accommodaties wordt niet of heel weinig verhuurd. Verhuur via Airbnb is vooral populair in de buurten Lombok, Vogelenbuurt en Wittevrouwen. De huur is hier goedkoper dan in het gebied binnen de singels en de bezettingsgraad is er hoger. Het profiel van de huurders van Airbnb verschilt van die van de hoteltoeristen. Huurders van Airbnb-accommodaties hechten minder aan de betrouwbaarheid en meer aan authenticiteit van de accommodatie dan hoteltoeristen. Ook hebben ze meer voorkeur om 'buiten de gebaande paden' te recreëren.⁴



⁴Bron: Airbnb en stedelijk toerisme in Utrecht

<http://geografie.nl/artikel/airbnb-en-stedelijk-toerisme-utrecht>



Meer weten?

www.utrecht.nl/vastgoedmonitor

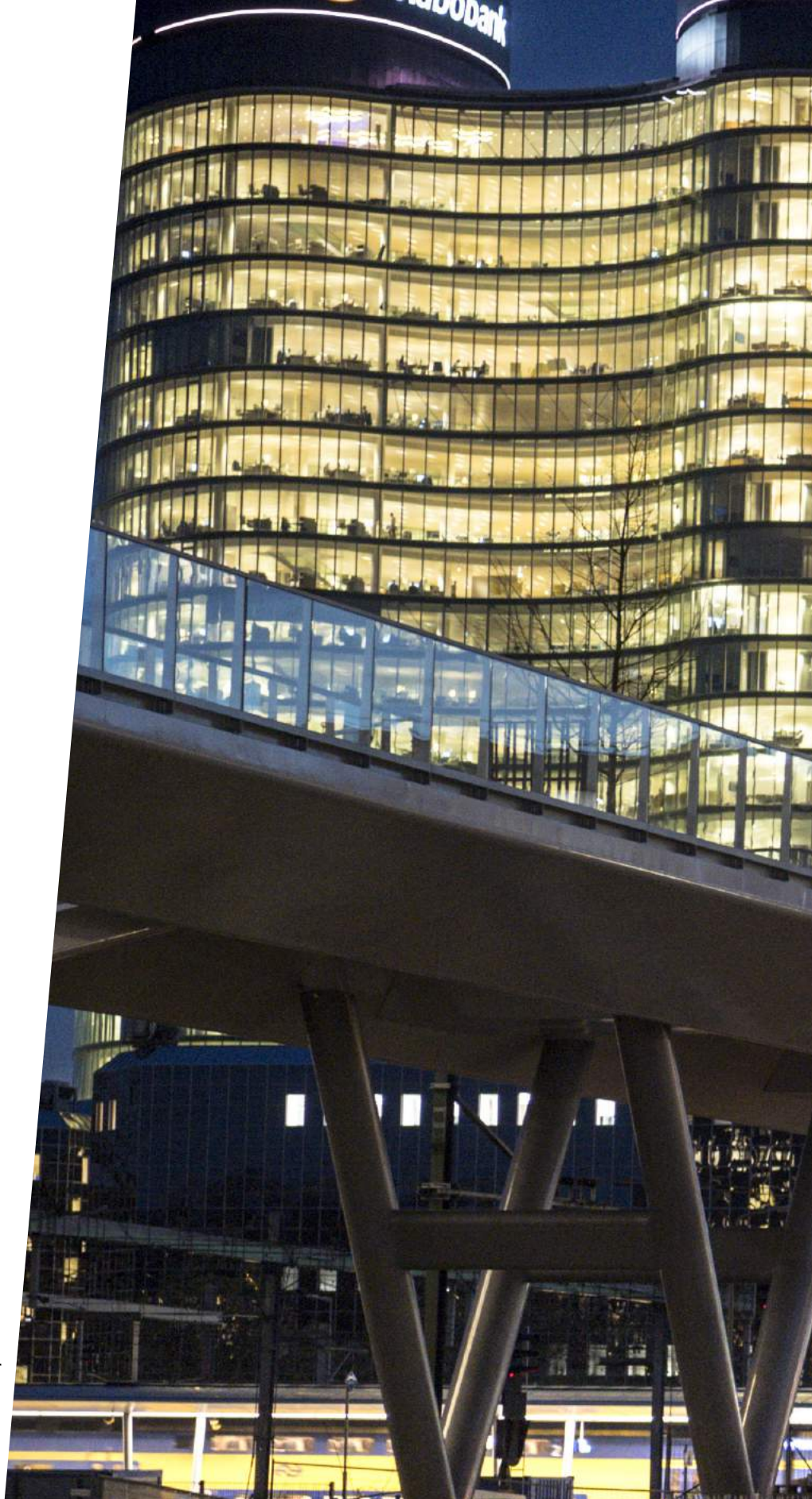
E-mail onderzoek@utrecht.nl

Twitter @onderzoek030

Telefoon 030-286 00 00

Bezoekadres Stadsplateau 1,

3521AZ Utrecht





Vastgoedmonitor Utrecht 2016

Bijlage



Gemeente Utrecht

Bijlage 1 Begrippen

A-1 locatie kernwinkelapparaat

Tot het kernwinkelapparaat behorende straat of gedeelte van een straat gelegen tussen publiekstrekkers, waarbij landelijk opererende filiaalbedrijven minimaal 50% van de aanwezige winkelvestigingen innemen, terwijl het aandeel van winkels in dagelijkse artikelen en niet-winkels maximaal 10% bedraagt.

A-2 locatie kernwinkelapparaat

Tot het kernwinkelapparaat behorende straat of gedeelte van een straat met tenminste één trekker, waarbij landelijk opererende filiaalbedrijven minimaal 25% van de aanwezige winkelvestigingen innemen, terwijl het aandeel van winkels in dagelijkse artikelen en niet-winkels maximaal 25% bedraagt.

Aanbod

Aan het eind van het jaar op de vrije markt aangeboden ruimtes van tenminste 500 m² kantoor, 750 m² bedrijfsruimte (inclusief bijbehorende kantooruimte) of 200 m² winkelruimte. Het gaat om ruimte die al in gebruik, opgeleverd of in aanbouw is. In onderhuur aangeboden ruimte wordt meegeteld. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

B-locatie

Tot het kernwinkelapparaat behorende straat of gedeelte van een straat, gelegen buiten het A-winkelgebied.

Bedrijfsruimte

Gebouw bestemd voor productie, opslag en distributie van goederen. Ook bedrijfspaviljoens met een meer dan gebruikelijke kantoorcomponent, maar niet meer dan 50% van het totale oppervlak, vallen hieronder.

Bedrijfsverzamelgebouw

Een door één instantie beheerd gebouw met een centrale entree, waarin (overwegend kleinschalige) kantooruimte en/of bedrijfsruimte wordt aangeboden aan een substantieel aantal zelfstandige ondernemingen. Die kunnen gebruik maken van gemeenschappelijke diensten en/of voorzieningen. Kenmerkend is ook dat de gebruikers ruimte op maat kunnen huren, in kleine metrages en met korte en tussentijds opzegbare huurcontracten.

Eersteklas vastgoed

Modern, courant onroerend goed dat tegemoet komt aan de hedendaagse wensen en eisen van het bedrijfsleven en zich op een goede locatie bevindt. Kantoren en bedrijfsruimte jonger dan vijf jaar op de beste locaties wordt over het algemeen gezien als eersteklas vastgoed. In de markt voor winkelruimte wordt ruimte met een courante frontbreedte en dito oppervlak in het A-winkelgebied als eersteklas aangemerkt.

Flexibele werkplekken

Werkplekken waarvoor geen sprake is van een contract voor een bepaalde werkruimte voor een bepaalde huurperiode.

Hectares bedrijventerrein

Bij uitgifte, bouwrijp kaveloppervlak en de planvoorraad bedrijventerrein gaat het steeds om hectares netto uitgeefbaar terrein.

Huurprijs kantoren en bedrijfsruimte

Prijs per vierkante meter verhuurbaar oppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten.

Huurprijs winkels

Prijs per vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten, goodwill en overnamekosten. Prijzen hebben betrekking op een standaardunit van circa 150 m² met een frontbreedte van 6 meter.

Incourant vastgoed

Verouderd onroerend goed dat niet meer tegemoet komt aan de hedendaagse wensen en eisen van het bedrijfsleven en zich veelal op kwalitatief mindere locaties bevindt. Er zijn vaak (zeer) ingrijpende aanpassingen nodig om het pand geschikt te maken voor de hedendaagse vastgoedgebruiker.

Kantoor

Gebouw waarin werkzaamheden zeer overwegend gericht zijn op verwerking van informatie en de daarmee verbonden dienstverlening. Onderwijsgebouwen van HBO of Universiteit zijn niet meegeteld.

Kantoorachtige bedrijfsruimte

Gebouw met een kantoorcomponent van 50–70% en voor het overige deel bedrijfsruimte.

Leegstand

In bestaande gebouwen aangeboden ruimte, die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

Onttrekking

Een pand dat geen deel meer uitmaakt van het marktaanbod wordt beschouwd als onttrokken aan de voorraad.

Opname

Kantoor- of bedrijfsruimte die in een kalenderjaar op de vrije markt verhuurd of verkocht is, dus met uitzondering van sale-and-lease-back transacties en nieuwbouw voor eigenaar-gebruikers. Er is sprake van opname als tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt. In onderhuur verhuurde meters worden tot de opname gerekend.

Regio

Als in de monitor sprake is van de regio Utrecht gaat het om de U10-gemeenten De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Stichtse Vecht, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, Woerden en Zeist.

Structureel aanbod

(Kantoor)ruimte die tenminste drie jaar achtereenvolgend op de markt wordt aangeboden.

Transformatie

Van transformatie is sprake als er een omgevingsvergunning is voor herontwikkeling naar een andere functie en als die ook feitelijk plaatsvindt.

Uitgifte bedrijventerrein

Bedrijventerrein is als uitgegeven gekwalificeerd als tenminste een intentieovereenkomst is bereikt. Als later blijkt dat de intentieovereenkomst weer is ontbonden (niet is omgezet in een uitgifteovereenkomst) dan wordt het uitgiftecijfer daarvoor gecorrigeerd.

Vrije markt

De huur en koopmarkt waarop ontwikkelaars, beleggers en andere particuliere eigenaars ruimte aanbieden voor nog onbekende gebruikers. Ruimte die een eigenaar direct voor eigen gebruik bouwt is hier niet in meegenomen, evenmin als sale-and-lease-back transacties.

Bijlage 2 Kantorenmarkt

Leegstandspercentages kantoren in Vastgoedmonitor Utrecht

- Het leegstandsvolume (per kantoorgebied) wordt aangeleverd door makelaar DTZ met als definitie: aangeboden kantoorruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Leegstand die niet op de kantorenmarkt te huur of te koop wordt aangeboden valt buiten de definitie.
- De voorraad kantoorruimte (per kantoorgebied) is ontleend aan een gemeentelijke inventarisatie in 1990 en het jaarlijks verwerken van mutaties. Leegstaande (voormalige) kantoorruimte die niet op de kantorenmarkt wordt aangeboden met een concreet plan voor herontwikkeling, valt buiten de voorraad. Ook wordt kantoorruimte die nog in aanbouw is niet meegenomen in de voorraad.



Structureel aanbod kantoorruimte naar deelgebied, ultimo 2016

	aanbod	Structureel aanbod	
	In m ² vvo	In m ² vvo	% van voorraad
Stationsgebied	60.600	10.600	2
Oude Binnenstad	13.200	-	-
Papendorp	76.200	14.800	5
Oost	4.500	-	-
Rijnsweerd	48.700	4.700	2
Kanaleneiland	76.500	30.400	8
Overvecht	4.000	700	1
Lage Weide	46.800	14.100	9
Cartesiusdriehoek	-	-	-
Werkspoor*	7.000	-	-
Oudenrijn (De Meern)	24.200	1.800	3
Leidsche Rijn Centrum	13.700	900	2
overig Utrecht	16.800	3.200	2
Utrecht totaal	392.300	81.100	3

Bron: Cushman & Wakefield, bewerking Onderzoek Utrecht

*nieuwe benaming voor Cartesiusweg

Bijlage 3 Retail

Voorraad en -leegstand per winkelgebied 2016* (in m² vvo)

	voorraad* *	voorraad in gebruik	leegstaand e voorraad **	% leegstand	% dagelijks winkelaanb od ***	Wijk
Utrecht Centrum	128.693	114.602	14.091	10,9%	11%	Binnenstad
Woonboulevard Utrecht	104.697	102.992	1.705	1,6%	0%	Zuidwest
The Wall	25.447	18.850	6.597	25,9%	0%	Leidsche Rijn
GWC Overvecht	25.362	24.107	1.255	4,9%	30%	Overvecht
GWC Kanaleneiland	15.191	14.314	877	5,8%	35%	Zuidwest
Amsterdamsestraatweg- Midden	12.530	10.557	1.973	15,7%	36%	Noordwest
Vleuterweide	9.356	9.356	0	0,0%	45%	Vleuten-De Meern
Nachtegaalstraat/Burg. Reigerstraat	10.621	10.324	297	2,8%	38%	Oost
Amsterdamsestraatweg-Noord	9.112	9.055	57	0,6%	25%	Noordwest
Terwijde	8.259	7.206	1.053	12,8%	73%	Leidsche Rijn
Kanaalstraat/Lombok	6.645	5.919	726	10,9%	59%	West
Vleuten Centrum	5.399	5.316	83	1,5%	63%	Vleuten-De Meern
Smaragdplein	4.994	4.954	40	0,8%	63%	Zuid
Parkwijk	4.217	4.217	0	0,0%	66%	Leidsche Rijn
Amsterdamsestraatweg-Zuid	3.771	3.386	385	10,2%	81%	Noordwest
Balijelaan/Rijnlaan	3.661	3.118	543	14,8%	52%	Zuidwest
Buurtcentra / verspreide winkels	152.094	143.313	8.781	5,8%	31%	
totaal Utrecht	530.049	491.586	38.463	7,3%	22%	

Bron: Locatus, bewerking Onderzoek Utrecht

* Opname augustus 2016

** Door Locatus geregistreeerde leegstand (m² vvo) is voor 2/3 toegedeeld aan winkelleegstand, 1/3 van de leegstand is daardoor in mindering gebracht op de voorraad. In februari 2017 zijn de resultaten van het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 gepubliceerd waarin leegstandcijfers zijn opgenomen. In het KSO 2016 zijn de leegstandcijfers niet gecorrigeerd conform de methode van Locatus en gemeente Utrecht. De leegstandcijfers in KSO 2016 zijn daardoor hoger

*** Berekend voor het in gebruik zijnde vvo

Omzetontwikkeling fysieke winkels (index, 2010=100)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
winkels in voedingsmiddelen	101	104	105	107	109	111
supermarkten	102	105	107	109	111	113
gespecialiseerde winkels in voedingsmiddelen	98	95	93	93	95	96
winkels in non-foodartikelen	99	95	91	91	92	93
consumentenelektronica	97	95	87	89	86	82
doe-het-zelfartikelen	100	92	86	88	90	94
meubels, woninginrichting	97	90	85	85	91	97
huishoudelijke artikelen	101	99	94	91	86	.
kleding, schoenen, textiel	99	96	92	90	89	91

Bron: CBS

*voorlopige cijfers

Filialisering Utrechtse winkels*

	wvo in gebruik	% filiaal (wvo)	% filiaal (aantal verkooppunten)*
Hoofdwinkelcentra			
Utrecht Centrum (excl. pand V&D)	131.635	75%	24%
Stadsdeelcentra			
GWC Overvecht	24.107	93%	55%
GWC Kanaleneiland	14.314	93%	51%
Wijkwinkelcentra			
Amsterdamsestraatweg-Noord	9.055	61%	18%
Amsterdamsestraatweg-Midden	10.557	47%	17%
Amsterdamsestraatweg-Zuid	3.386	67%	11%
Nachtegaalstraat/Burg. Reigerstraat	10.324	54%	36%
Kanaalstraat/Lombok	5.919	24%	6%
Balijelaan/Rijnlaan	3.118	63%	20%
Smaragdplein	4.954	79%	44%
Vleuterweide	9.356	77%	41%
Terwijde	7.206	94%	46%
Parkwijk	4.217	97%	82%
Vleuten Centrum	5.316	77%	31%
overige locaties			
Woonboulevard Kanaleneiland	102.992	75%	37%
The Wall	18.850	45%	42%
buurtcentra / verspreide winkels	143.313	65%	21%
Totaal	508.619	68%	25%

Bron: Locatus, opname augustus 2015

wvo = winkelvloeroppervlak

* excl. automotive en brandstoffen

Totaal aantal verkooppunten*

	verkooppunten	leeg	winkels	leisure	diensten
Hoofdwinkelcentra					
Utrecht Centrum	1.555	46	643	471	181
Stadsdeelcentra					
GWC Overvecht	127	12	82	13	15
GWC Kanaleneiland	81	13	49	5	7
Wijkwinkelcentra					
Amsterdamsestraatweg-Noord	66	2	35	11	18
Amsterdamsestraatweg-Midden	175	26	75	29	45
Amsterdamsestraatweg-Zuid	73	11	26	11	25
Nachtegaalstraat/Burg. Reigerstraat	123	6	76	18	23
Kanaalstraat/Lombok	133	11	72	24	26
Balijelaan/Rijnlaan	51	5	21	9	16
Smaragdplein	41	1	25	4	11
Vleuterweide	66	0	36	10	8
Terwijde	37	12	19	2	4
Parkwijk	22	0	13	3	6
Vleuten Centrum	65	2	31	17	15
overige locaties					
Woonboulevard Kanaleneiland	97	5	65	2	1
The Wall	12	3	5	4	0
buurtcentra / verspreide winkels	1.285	68	464	433	320
Totaal	4.009	223	1.737	1.066	721

Bron: Locatus, opname augustus 2016

* excl. automotive en brandstoffen

Bijlage 4 Bedrijfsruimten

Uitgifte bedrijventerrein in Utrecht (in netto hectare)

	2013	2014	2015	2016
De Wetering-Zuid	2,0	0	0	0
Oudenrijn (De Meern)	0,3	0,7	0,6	0,8
Haarrijn	1,9	1,8	0	0,7
Overige terreinen	0	0	0	0
Utrecht totaal	4,2	2,5	0,6	1,5
Bron: Gemeente Utrecht				

Bedrijventerreinen in de gemeente Utrecht begin 2017 (in hectares)

Bedrijventerrein	bruto opp.	netto opp.	netto reeds uitgegeven	nog uit te geven planvoorraad	waarvan bouwrijp
Lage Weide	216	154	154	0	0
Oudenrijn (De Meern)	95,9	78,6	73,3	5,3	4,4***
Nieuw Overvecht	44	36	35,2	0,8	0,8
Werkspoor****	40	31	31	0	0
De Wetering-Noord*	37	29,5	29,5	0	0
Nieuwerijn (Papendorp)	31	16,7	11,2	5,5	5,5
Cartesiusdriehoek	30	20	20	0	0
De Wetering-Zuid**	32,3	27,5	15,7	11,8	11,8
Kanaleneiland	25	20	20	0	0
Haarrijn	16	12	4,7	7,3	7,3
Demkaterrein	8,4	5,4	5,4	0	0
Park Voorn	7	6	6	0	0
Vleuterweide	6	4	4	0	0
Lunetten	5	2,8	2,8	0	0
Wilhelminalaan, Vleuten	2	2	2	0	0
Totaal	595,6	445,5	414,8	30,7	29,8
<i>Plannen in voorbereiding</i>					
Hooggelegen	2,1	2,1	0	2,1	0
Strijkviertel	30	22	0	22	0
Bron: Onderzoek Utrecht					

* inclusief RWZI De Wetering

** inclusief Antoniusziekenhuis en exclusief 1,2 ha netto met kantoorbestemming

*** exclusief grondstrook ten noorden van HOV baan ten oosten van Beefland

****nieuwe benaming voor Cartesiusweg

Bijlage 5 Woningmarkt

Aantal woningen startbouw in 2011 t/m 2015

	Leidsche Rijn / Vleuten- De Meern (Wijk 9-10)	Overige delen van de stad (Wijk 1 t/m 8)	Totaal reguliere woningen	studenten- eenheden (onzelfstandig)	Totaal
2011	608	790	1.398	0	1.398
2012	501	375	876	0	876
2013	219	466	685	818	1.503
2014	1.396	1.203	2.599	120	2.719
2015	931	1.297	2.228	180*	2.408
2016	656	1.807	2.093	370	2.463

Bron: BAG, bewerking Gemeente Utrecht

* 180 studenteneenheden aan de Ravellaan. Daarnaast zijn er ook 120 tijdelijke kamers gerealiseerd in het voormalige ziekenhuis Oudenrijn Overvecht

	Voorraad sociale huurwoningen per corporatie	
	1-1-2016	1-1-2020
Mitros	20.250	20.368
Portaal	12.000	12.000
Bo-Ex	7.550	7.787
SSH (incl. Jebber)	2.660	3.481
GroenWest	1.796	1.794
Totaal	44.256	45.430

Bijlage 6 Transformaties Transformatieprojecten Utrecht 2016

locatie	oude bestemming	nieuwe bestemming	m ² bvo
Kanaalstraat 91-97 en Balistraat 57 en 59	kantoor	woningen	1.060
Vredenburg 11	opslag	woningen	294
Oudegracht 61-61A BS	horeca	woningen	253
Watertoren Rotsoord / Heuveloord 25A	watertoren	horeca en kantoor	660
Maliebaan 34	kantoor	woningen met zorg	8.007
Kanaalweg 19	kantoor	onderwijs	2.194
Amsterdamsestraatweg 534	winkel	woningen	107
Rotsoord 7A	bedrijf	Onderwijs en Horeca	790
Biltstraat 97	kantoor	woningen	504
Ravellaan 1	kantoor	asielzoekersopvang	3.790
Zwaansteeg 11	kantoor	woningen	935
Amsterdamsestraatweg 378	bedrijf	woningen en winkel	153
Vredenburg 40	kantoor	maatschappelijk en horeca	3.460
Vredenburg 150	horeca	woningen en horeca	115
Monicahof	maatschappelijk	woningen en kantoor	715
Amsterdamsestraatweg 231	winkel	woningen	1.511
Oudegracht 364	maatschappelijk	woningen en winkelruimte	2.010
Kanaalweg 95 B	kantoor	woningen	774
Daltonlaan 200	kantoor en onderwijs	onderwijs	6.518
Oudenoord 6	kantoor	onderwijs en maatschappelijk	2.784
Amsterdamsestraatweg 50	bedrijf	woningen	135
Einsteindreef 91-99 en 101	kantoor	tijdelijke studentenwoningen	6.697
V. Heuven Goedhartlaan 1	zorg	woningen	4.950
Begijnkade 6	kantoor	woningen	433
Prins Bernhardlaan 58	maatschappelijk en wonen	woningen	337
Vliegendhertlaan 1	kantoor	woningen	8.750
Oudkerkhof 11, 11A, 13, 13A	kantoor	woningen	1.283
Beneluxlaan 4	kantoor	buurtzorgpension	2.362
Neptunusstraat 1 en Notebomenlaan 65-67	bedrijf	woningen	496
Mariahoek 5	zorg/praktijkruimte	woningen	212

Voor Clarenburg 1-3	winkel	horeca	149
Monnetlaan 16-118	woningen	renovatie en extra woningen	13.800
Burgemeester Reigerstraat 47bis en Wagendwarsstraat 48	winkel	woningen en winkel	182
Vlampijpstraat 75A	bedrijf	sport	674
Waterstraat 5-7	bedrijf	woningen	377
Maliesingel 74-76 en tussen Oosterspoorbaan en de Minstroom	woningen	woningen	160
Willem van Noortstraat 59-61	winkel	woningen en kantoor	206
Kanaalstraat 199 Bis	maatschappelijk	woningen	452
Wijde Doelen 10	opslag	buitenschoolse opvang	226
Nieuwe Kade / Kroonstraat	kantoor	onderwijs	5.000
Totaal (m ² bvo)			83.515

Bron: Gemeente Utrecht. Op basis van vergunning verlening. Bij meerdere bestemmingen is alleen de hoofdbestemming weergegeven