

Het gaat goed met Utrecht. Steeds vaker weten internationale en nationale bedrijven de stad te vinden om hun kantoor te vestigen. We spreken Klaas Beerda, programmamanager van Utrecht in Business.

‘Te weinig leegstand is eigenlijk veel erger dan leegstand’

Hoe gaat het met Utrecht?

‘Heel goed. Er is eigenlijk geen stad die zo snel groeit. We gaan in korte tijd van 350.000 naar 450.000 inwoners en de opgave is dat we de werkgelegenheid mee laten groeien in dat zelfde tempo. We willen graag een passende werkplek hebben voor mensen die in de stad en regio komen wonen en kantoren zijn daarvoor een efficiënte manier. Er komt steeds meer vraag naar kantoren die goed te bereiken zijn met het OV en waar stedelijke voorzieningen zijn en daar hebben wij natuurlijk veel plezier van. Bedrijven volgen de plek waar goed opgeleiden creatieve talenten te vinden zijn. Die vinden ze vooral hier. Utrecht kan selectief zijn en mikt bij het aantrekken van nieuwe werkgelegenheid op bedrijven die een bijdrage leveren aan: “Gezond Stedelijk Leven. We hebben gelukkig een goede samenwerking met partners in de regio, maar we lopen ook wel eens tegen de grenzen aan van wat er mogelijk is’



Klaas Beerda
programmamanager Utrecht in Business

Kan je daar een voorbeeld van geven?

‘Het aanbod aan werklocaties is krappere geworden. In Nederland zijn we altijd bang voor leegstand, maar te weinig leegstand is eigenlijk veel erger want dan heb je dus geen plek voor bedrijven en voor de mensen die hier willen werken. Dat komt steeds vaker voor, ook in Utrecht en het blijft lastig om daar snel op te reageren. Met de Kantorenbrief, waarbij we iets zeggen over onze ambities met onze kantoorgebouwen, willen we daar een antwoord op formuleren. We hebben gezegd: op de beste plekken met een laag risico op leegstand in slechte tijden gaan we de teugels laten vieren. Dat zijn op dit moment ons Stationsgebied en Leidsche Rijn centrum. Daar gaan we kantoren laten ontwikkelen zonder hele hoge voorverhuureisen. Als de leegstand weer wat toeneemt dan worden we weer strenger in de voorverhuureis en daardoor krijgen we een knop om aan te draaien. En het tweede element is dat we beter kijken naar transformaties; Voorheen zouden we bij een vraag naar transformatie al snel een woningfunctie creëren, maar nu zijn we daar voorzichtiger in. En als we toch transformeren kunnen we ook compenseren om elders in de stad een kantoor terug te bouwen waardoor je op de goede plekken bouwt en op de slechte iets weghaalt’

TOP 5 NIEUWE TOPPROJECTEN:

- Stationsgebied
- Beurskwartier (transitie van het huidige jaarbeursterrein)
- Leidsche Rijn Centrum
- Merwedekanaalzone
- Utrecht Sciencepark

HUIDIGE LEEGSTAND IN VIERKANTE METER:

Stadsbreed 6,0% (1/1/2019) met Stationsgebied 0,8% procent en rest centrum 3,2%

BOUWAMBITIE KANTOREN:

Stationsgebied: 237.000m²
Leidsche Rijn Centrum: 207.000m²
Papendorp: 138.000m²

VOORBEELD WAAR MIX WONEN EN WERKEN KLOPT:

‘De nieuwe toplocatie in ontwikkeling is Leidsche Rijn Centrum. Op die plek ontstaat rond het station een perfecte combinatie van wonen-werken-winkelen en uitgaansvoorzieningen. De bereikbaarheid per spoor en via de weg is ideaal. Met enkele minuten sta je in het centrum van Utrecht. In de komende maanden worden diverse kantoorkeuzes in de markt gezet via een openbare tenderprocedure. De belangstelling van ontwikkelaars is fors’

En de goede plekken voor kantoren zijn het stationsgebied en Papendorp?

‘In het stationsgebied en in het centrum zie je nauwelijks leegstand in de kantoren maar er is tegelijk ook veel druk op de woningmarkt. Hier proberen we evenwicht te brengen door zowel wonen als werken in het stationsgebied toe te brengen. Op een plek als Papendorp of Rijnsweerd heb je juist een te eenzijdig aanbod aan werkfuncties waar je dus wat meer woningen wil toevoegen omdat je dan een betere mix krijgt. Die locaties hebben alleen toekomst als je er een goed stuk stad bouwt. We willen met de provincie een uitruilsysteem afspreken om de meters die we daar verliezen aan kantoren op een andere plek terug te bouwen. En dan komen we bij het derde punt van de Kantorenbrief want die flexibiliteit moet omhoog. We willen veel meer inspringen op wat de markt vraagt. Je moet altijd het wonen en werken als combinatie als uitgangspunt nemen want die monofunctionele gebieden willen we niet meer creëren natuurlijk. Dat gaat goed, we zijn op de goede weg’

Internationale grote bedrijven kiezen vaak tussen steden als Londen, Berlijn en Amsterdam. Moet je als Utrecht accepteren dat je dan wat vaker uitkomt bij Nederlandse bedrijven?

‘Amsterdam is natuurlijk inderdaad de eerste plek waar grote bedrijven uit het buitenland naar kijken. Dat doen ze daar knap en dat gunnen we ze ook. Maar als internationale ondernemingen eenmaal een tijdje in Nederland gevestigd zijn dan kiezen ze na verloop van jaren toch heel vaak voor Utrecht. Wij zijn natuurlijk heel goed bereikbaar, een aangename woonomgeving en ideaal om je talenten aan te trekken. Dus als bedrijven een beetje bekend zijn met de Nederlandse markt dan kiezen ze steeds vaker met het verstand en dus voor Utrecht. We zien dan bijvoorbeeld aan de recente vestiging van het hoofdkantoor van Vodafone, van Aalbers Industries of bijvoorbeeld het hoofdkantoor van Ultimaker, de wereldmarktleider op het gebied van industriële 3D printers. Je kunt hier effectiever aan de schaarse specialisten komen’

