

Hoe verder met economisch profiel Stichtse Vecht?

Bijdrage aan Raadsconferentie Economie gemeente Stichtse Vecht

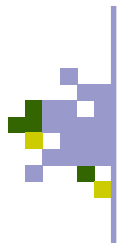
Gerlof Rienstra, 22 mei 2019



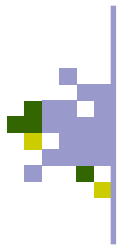
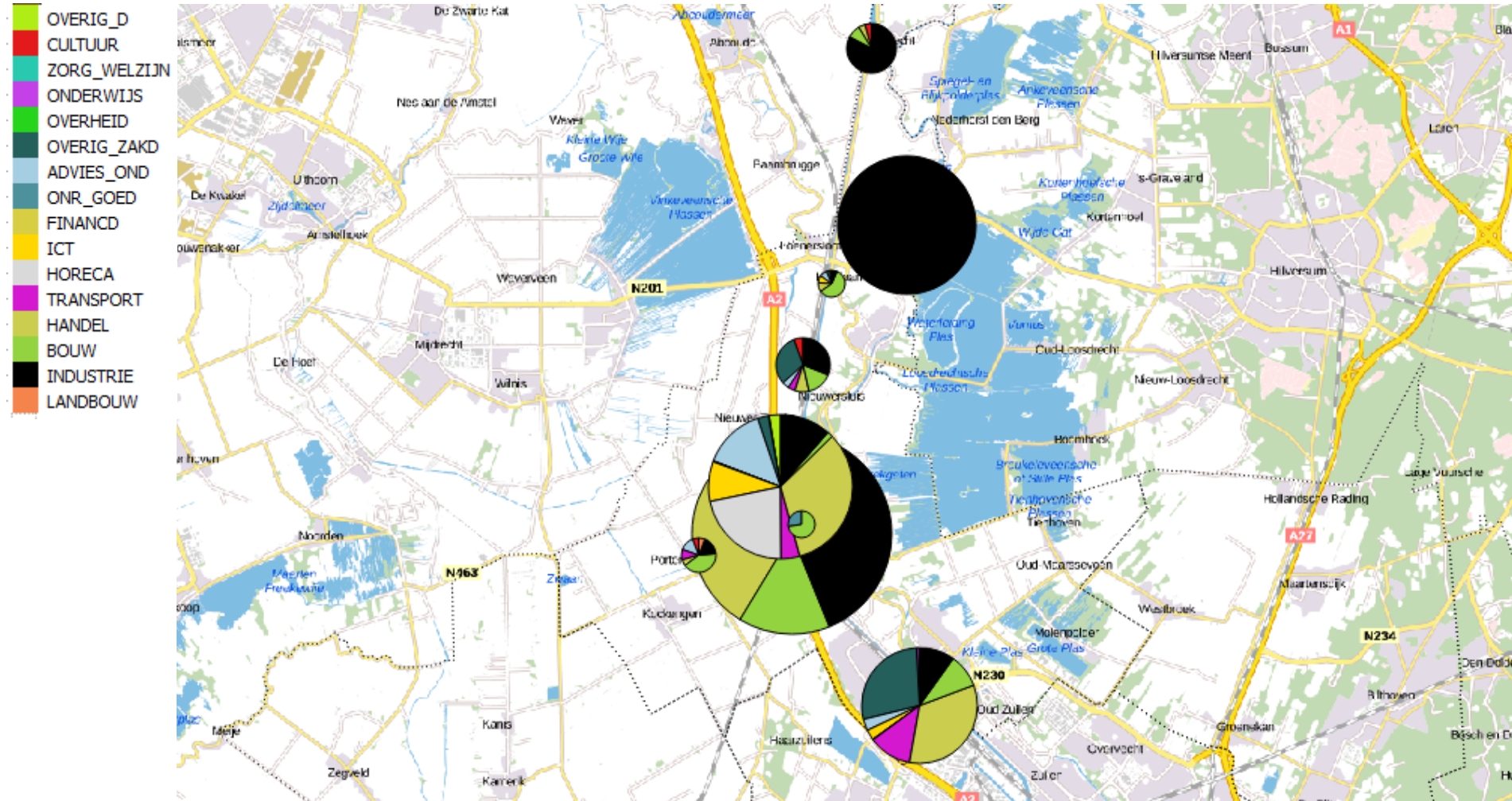
Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV

Inhoudsopgave

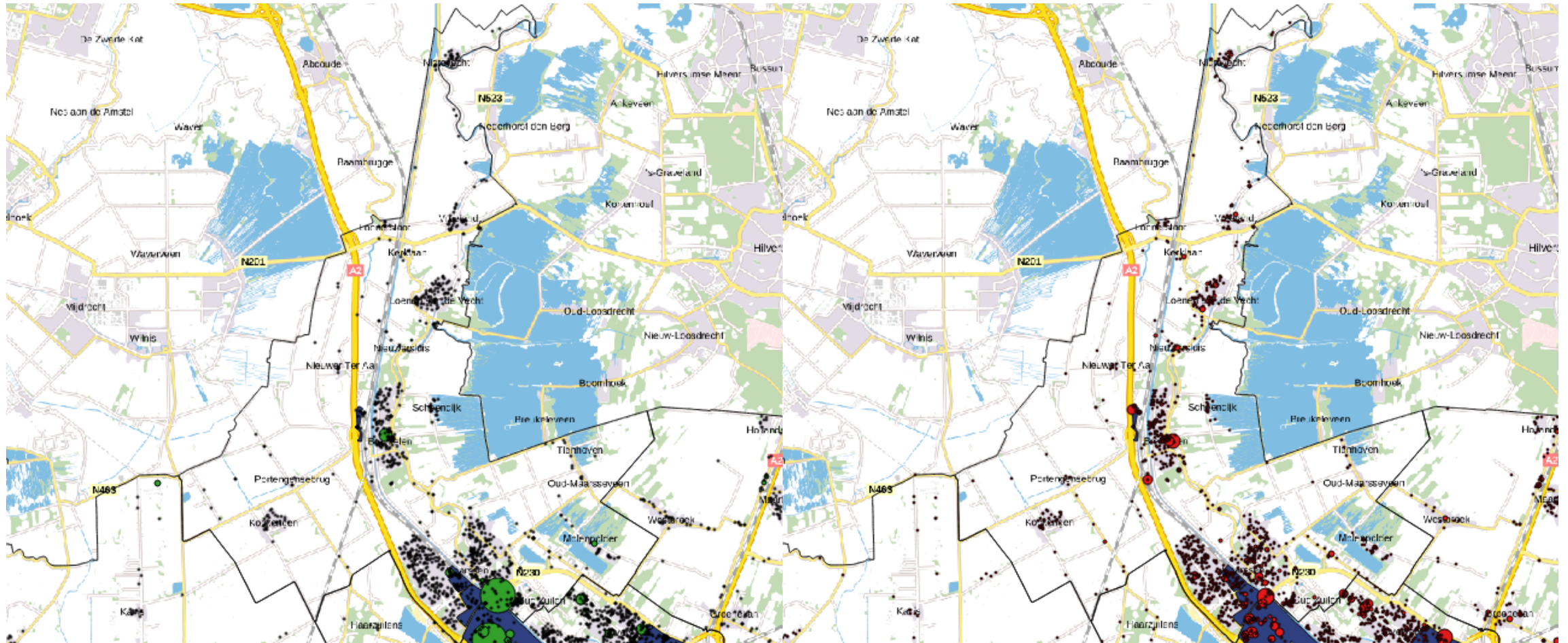
Samenstelling werkgelegenheid op bedrijventerreinen	3
Werkgelegenheidsontwikkeling door bedrijvendynamiek	4
Leegstand kantoorruimte en winkels	5
Prognose werkgelegenheid 2020-2030-2040 per locatietype	6
Prognose ruimtebehoefte 2020-2030-2040 per locatietype	8
Mijn reactie op SWOT economie Stichtse Vecht	9
Mijn advies aan gemeenteraad Stichtse Vecht	11



Wat ik niet in de SWOT en het Economisch Profiel terugzie, is dat er relatief veel industriële werkgelegenheid (zwart) naast groothandel (lichtgroen) op de bedrijventerreinen zit: biedt kansen voor een onderscheidend vestigingsmilieu



Werkgelegenheidsgroei 2016-2018 vooral op bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties: +1514 werkzame personen; relatief weinig winst door oprichtingen en inkomende verplaatsingen (l, +137 wp) en werkgelegenheidsverlies (r, -1310 wp) door opheffing en uitgaande verplaatsingen van bedrijven tussen 2016 en 2018



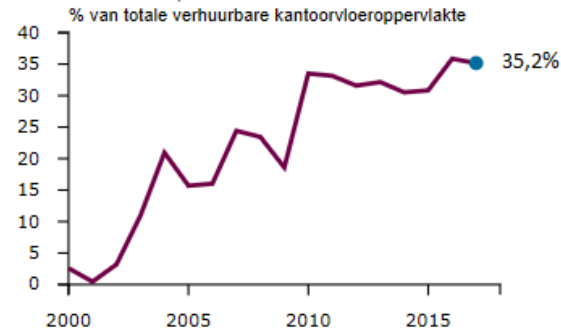
Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsenregister Utrecht 2016-2018

Relatief hoge en structurele leegstand kantoorruimte (I), zeker in verhouding met stad Utrecht (2018: 6%). Wel hoge leegstand kantoorruimte op Lage Weide (2018: 20%). Lage leegstand winkels, vrij constant, iets boven frictieniveau

1 januari 2017



Stichtse Vecht, 2000 - 2017



% van totale verhuurbare kantoorvloeroppervlakte

- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- Meer dan 20
- Geen kantoren

Bron: Bak; bewerking PBL

Bron: PBL, november 2017 en april 2019

1 oktober 2018



Stichtse Vecht, 2003 - 2018



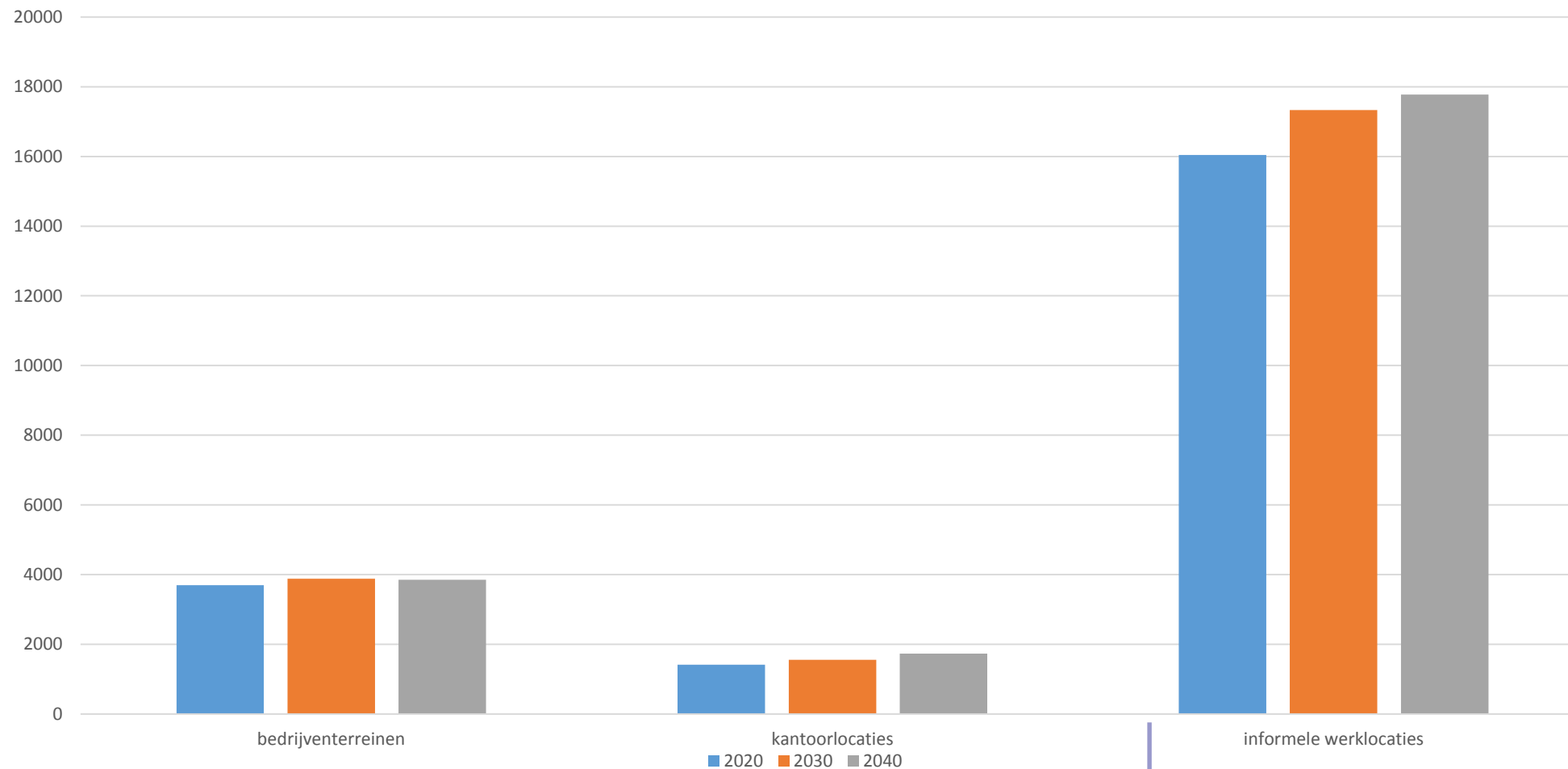
% van totale winkelvloeroppervlakte

- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- Meer dan 20
- Geen winkels

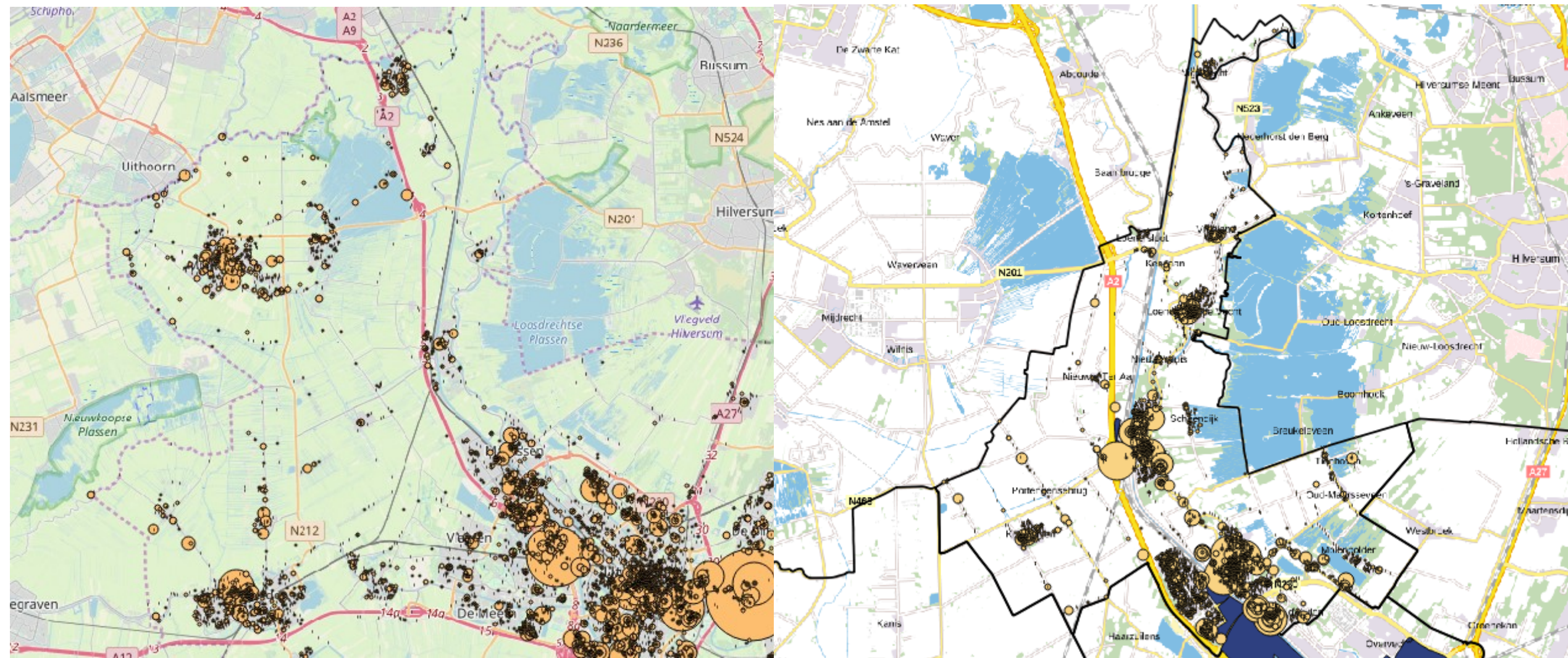
Bron: Locatus; bewerking PBL

Mijn prognose: vooral groei werkgelegenheid op informele werklocaties (buiten de bedrijventerreinen en kantoorlocaties) in gemengde woon-werkmilieus

Prognose werkzame personen Stichtse Vecht 2020-2040

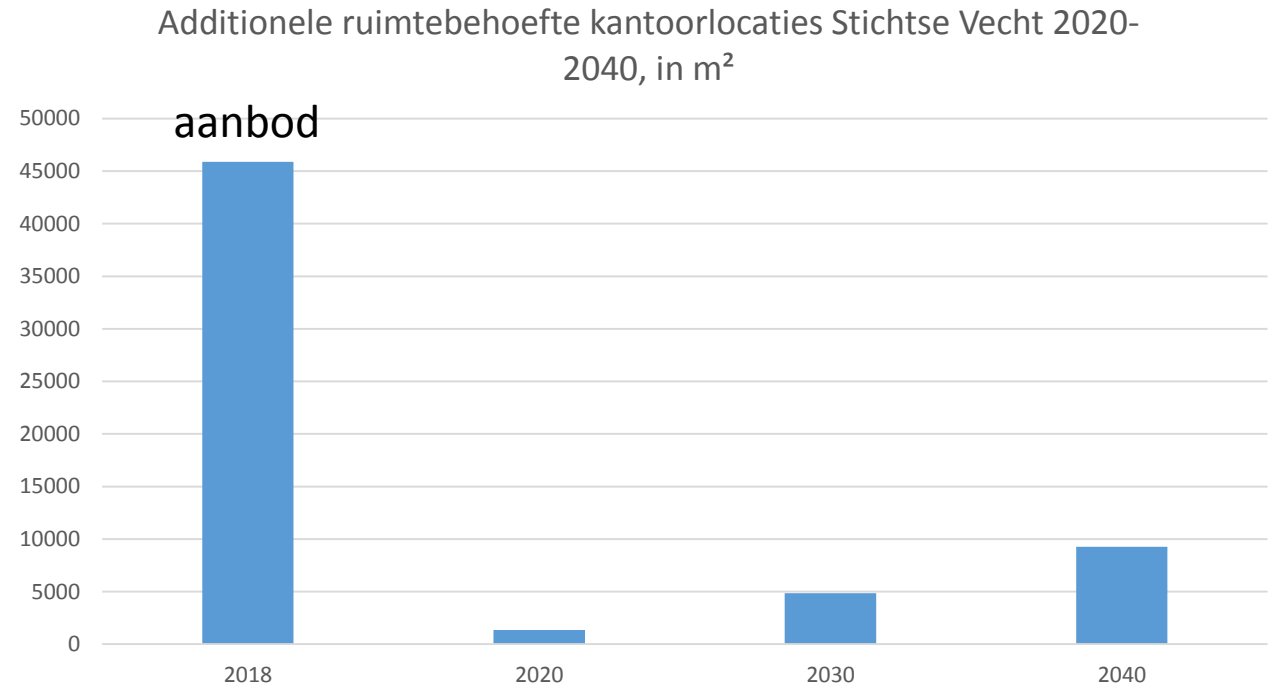
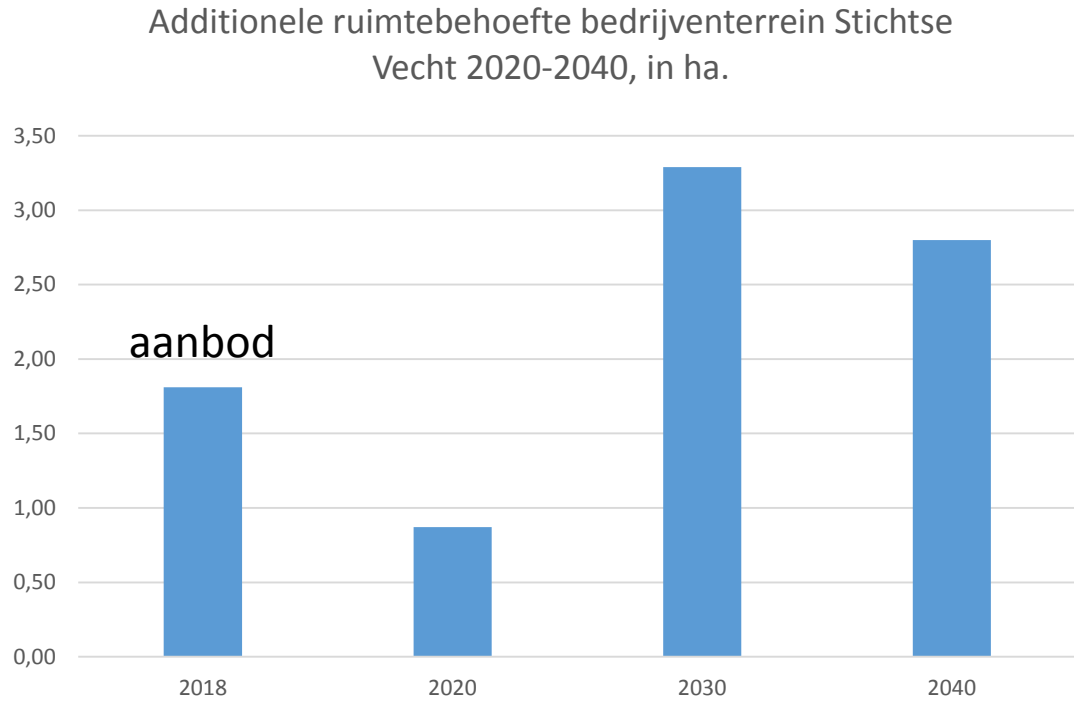


Prognose werkgelegenheids groei op bestaande werklocaties tussen 2016 en 2040 (l), vooral groei op informele werklocaties (r)



Bron: Rienstra/REPROG m.b.v. Provinciaal Arbeidsplaatsenregister Utrecht 2016

Prognose ruimtebehoefte in de gemeente Stichtse Vecht per locatietype



De gemeente Stichtse Vecht stroomt vol met bedrijven uit alle sectoren, met een overheersende belangstelling voor bedrijventerrein/kantoorlocatie Breukelerwaard maar vooral ook voor informele werklocaties. In 2030 zal bijna alle ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen vermoedelijk bezet zijn en er nog voldoende ruimte op kantoorlocaties beschikbaar zijn.



Mijn reactie op SWOT economie Stichtse Vecht

1. Ligging tussen Utrecht en Amsterdam op dit moment een nadeel

Utrecht en Amsterdam werken als magneten op bedrijven. Veel werkfuncties, vooral grote kantoren, verplaatsen zich naar centrum-en stationslocaties in deze steden. Dat gaat in Utrecht ten koste van de omgeving, waaronder Stichtse Vecht

2. Geen duidelijke branchering op bedrijventerreinen, kan wel worden gestimuleerd door herstructurering

Veel gemengde terreinen, maar ook relatief veel maakindustrie = kans, samen met De Ronde Venen en Woerden op te pakken.

3. Hoge kantoorleegstand, beperkte leegstand bedrijfsruimte

Hoge kantoorleegstand blijkt structureel ---> transformatie naar algemene bedrijfsruimte/bedrijfsverzamelgebouwen i.p.v. wonen op plekken die minder geschikt of aantrekkelijk zijn als woongebied (bijv. zichtlocaties langs de A2)

4. Veel ZZP-ers/starters is geen voordeel

Veel uitval door opheffing kleine bedrijfjes als gevolg van (weer) in loondienst gaan; betekent weinig doorgroei in werkgelegenheid, is geen structurele banenmotor

Mijn reactie op SWOT economie Stichtse Vecht

5. Vooral woongebied, verandert ook niet zomaar

Werkfunctie blijft vooralsnog beperkt, uitgaand pendelsaldo beroepsbevolking naar Utrecht en Amsterdam draait niet zomaar om.

6. Nauwelijks uitbreidingsruimte voor bedrijven, maar wel mogelijkheden

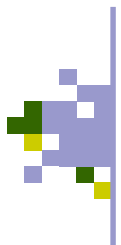
Alternatieve bedrijfsruimte zoeken in structureel leegstaande kantoren en gemengde woon-werkmilieus i.p.v. alleen (monofunctioneel) wonen.

7. Samenwerking met Utrecht en Amsterdam: kijk vooral naar Utrecht e.o.

Vooraf samenwerken met U10/U16 in metropoolregio Utrecht; MRA is regionale 'concurrent' en heeft alternatieven in Almere en Haarlemmermeer.

8. Meer winkelleegstand en beperkter aanbod voorzieningen: kwantitatief acceptabel

Kwantitatief valt dat mee, net boven frictieniveau. Wel nieuwe horeca in buitengebied/langs A2.



Mijn advies aan gemeenteraad Stichtse Vecht

Een waarschuwing vooraf:

Een economisch profiel verander je niet zomaar als overheid: incrementeel, gebruik maken van de ruimtelijk-economische mogelijkheden die zich voordoen, in samenspraak en afstemming met regio, bedrijfsleven en vastgoedpartijen

- 1. Maak meer werk van de (maak)industrie, inclusief onderwijs, in samenwerking met De Ronde Venen en Woerden**
- 2. Zorg dat de beperkt beschikbare uitbreidingsruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen wordt benut voor die sectoren die absoluut op een bedrijventerrein moeten zitten: industrie, (grote) bouwbedrijven en logistiek (lokale distributie, vervoer en opslag)**
- 3. Voordat je transformeert, waardeer je werklocaties niet alleen ruimtelijk/stedenbouwkundig maar ook economisch ('willingness to pay')**
- 4. Transformeer monofunctionele kantoren naar bedrijfsruimte of minimaal naar gemengde woon-werkmilieus**
- 5. Informele werklocaties vormen voor het merendeel van de bedrijven de toekomstige vestigingsplaats: investeer in ontmoetingsplekken en interactiemilieus in de kernen, bijvoorbeeld in bedrijfsverzamelcomplexen**

