

Bouwstenenrapport

Economische visie Stichtse Vecht 2025

Rotterdam, 02 oktober 2014

Concept



Bouwstenenrapport

Behorende bij de Economische Visie Stichtse Vecht 2025

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Ecorys Nederland BV

Rotterdam, 2 oktober 2014

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

1	Inleiding	5
DEEL I		6
2	Economisch Profiel Stichtse Vecht	7
2.1	Het DNA van Stichtse Vecht biedt economisch perspectief	7
2.1.1	Unieke kwaliteiten voorhanden, maar nog onvoldoende benut	7
2.2	Ruimtelijk-economisch profiel	10
2.2.1	Ondernemen: economische ontwikkeling Stichtse Vecht blijft achter	10
2.2.2	Werken: sectorstructuur	10
2.2.3	Werklocaties: bedrijventerreinen en kantoorlocaties	14
2.2.4	Detailhandel	16
2.2.5	Cultuur, recreatie en verblijfsmogelijkheden	17
2.3	Sociaal-economisch profiel	19
2.3.1	Werken: werkgelegenheid	19
2.3.2	Startende ondernemers	20
2.3.3	Pendel: woon-werk verkeer	20
2.3.4	Onderwijs	22
2.3.5	Wonen en leefbaarheid	23
2.4	Samenvattende tabel van sterktes en zwaktes	24
3	Relevante ontwikkelingen	26
3.1	Ruimtelijk-economische ontwikkelingen	26
3.1.1	Bedrijventerreinen en kantoorlocaties	26
3.1.2	Horeca en detailhandel	33
3.1.3	Toerisme en recreatie	37
3.1.4	Samenvatting / conclusie	40
3.2	Sociaal-economisch	42
3.2.1	Demografische en sociale ontwikkelingen	42
3.2.2	Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt	43
3.2.3	Samenvatting / conclusie	45
DEEL II		47
4	Verdieping Economisch Profiel	48
4.1	Ligging en demografie	48
4.2	Bedrijvigheid en werkgelegenheid	50
4.2.1	Ontwikkeling bedrijvigheid en werkgelegenheid	53
4.2.2	Aantal bedrijven en bedrijven naar omvang werkzame personen	54
4.2.3	Zelfstandigen Zonder Personeel	55
4.2.4	Arbeidsmarkt	57
4.2.5	Pendelgegevens	57
4.3	Werklocaties	61
4.3.1	Maarssenbroek: Kantoorlocatie Bisonspoor	62
4.3.2	Maarssenbroek: Bedrijventerrein en kantoorlocatie Maarssenbroek	63
4.3.3	Breukelen: Breukelerwaard (de Corridor)	64
4.3.4	Breukelen: Merwedeweg	65
4.3.5	Breukelen: Keulsevaart	66
4.3.6	Maarssen: Herenweg / Gageldijk	67
4.3.7	Breukelen: Scheendijk	67

4.3.8	Loenen: Angstelkade	68
4.3.9	Nigtevecht: Garsten Noord	69
4.3.10	Kockengen: Portengensebrug	70
4.3.11	Loenen aan de Vecht: De Werf	70
4.3.12	Overige werklocaties	71
4.3.13	Leegstand op werklocaties	72
4.4	Detailhandel	73
4.4.1	Aanbod	73
4.4.2	Niet-dagelijkse sector	75
4.4.3	Leegstand in de retailsector	75
4.5	Kennis, onderwijs	75
4.6	Cultuur, recreatie en verblijfsmogelijkheden	76
4.7	Wonen en leefbaarheid	78
4.7.1	Woonklimaat	78
4.7.2	Leefklimaat	79
5	Verdieping DNA Stichtse Vecht	81
5.1	Inleiding	81
5.2	Conclusie	85
5.3	Ondernemingsklimaat	86
5.4	Verblijfsklimaat	88
5.5	Woonklimaat	89
5.6	Innovatieklimaat	90
5.7	Werkklimaat	91
5.8	Kennisklimaat	92
6	SWOT-analyse: uitkomst bijeenkomsten	93
6.1	SWOT Stichtse Vecht	93
6.1.1	Sterktes	94
6.1.2	Zwaktes	95
6.1.3	Kansen	96
6.1.4	Bedreigingen	97
7	PESTM-methodiek	98
7.1	Inleiding	98
7.2	Definiëren Trends & Ontwikkelingen	98
7.3	Drijvende krachten	101
8	Scenario-analyse	103
8.1	Inleiding: de methodiek	103
8.2	Randen van het speelveld	103
8.2.1	Scenario 1: Brooklyn	105
8.2.2	Scenario 2: Leven in een kaasstolp	106
8.2.3	Scenario 3: Vel over heen	107
8.2.4	Scenario 4: Arme vrienden	108
8.3	Resumerend	109
	Bijlagen	110
	Bijlage I: Basiscijfers Stichtse Vecht	111
	Bijlage II: Verantwoording DNA-indicatoren	132
	Bijlage III: Bronnen	135

1 Inleiding

In januari 2013 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de toekomstvisie voor de periode 2014-2040 met de titel 'Focus op Morgen' vastgesteld. Op basis van deze langetermijnvisie met een globaal karakter worden visies op deelgebieden uitgewerkt. Bij deze deelvisies wordt een middellange termijn gehanteerd tot 2025. Een van de deelvisies die wordt uitgewerkt is de Economische Visie.

Voorliggende rapportage is het bouwstenenrapport dat fungeert als achtergrondrapportage / werkdocument bij de Economische Visie Stichtse Vecht 2025. Het vormt hiermee een naslagwerk en verdere verdieping van het economisch profiel van de gemeente.

Opbouw

Dit rapport is opgebouwd uit twee delen:

Deel 1:	Deel 1 vormt een verdere uitwerking van het economisch profiel en relevante trends en ontwikkelingen zoals gepresenteerd in de Economische Visie. Hiervoor is gekeken naar de kenmerken, het DNA, van Stichtse Vecht. Tevens is gekeken naar ingezet beleid en ontwikkelingen binnen en buiten Stichtse Vecht. Zowel macro-economische trends en ontwikkelingen als bestuurlijke ambities op een hoger schaalniveau zoals de Noordvleugel en in U10-verband zijn meegenomen.
Deel 2:	Deel 2 is een verdere uitwerking van deel 1. Deel 2 geeft verder inzicht naar thema, welke methodieken zijn toegepast en relevante, statistieken over Stichtse Vecht.

DEEL I

2 Economisch Profiel Stichtse Vecht

Een goede economische visie is gebaseerd op feiten, kansen en bijpassende ambities. Dat begint met wie of wat je bent om te weten welke koers je kunt varen. Daarom vormt goed inzicht in het huidige economisch functioneren van Stichtse Vecht de basis. In de volgende paragrafen gaan we dan ook in op beeldbepalende kenmerken van de economie van Stichtse Vecht. Hierbij gaan we eerst kort in op de unieke kwaliteiten van de gemeente, daarna op de ruimtelijk-economische aspecten en vervolgens het sociaal-economisch functioneren van de gemeente. Per onderdeel vatten we de kenmerken samen in een sterkte-zwakte analyse. De kansen en bedreigingen die op de gemeente afkomen beschouwen we in het volgende hoofdstuk 3.

Een verdere toelichting van de thema's en achterliggend cijfermateriaal is weergegeven in deel 2 van dit bouwstenenrapport.

2.1 Het DNA van Stichtse Vecht biedt economisch perspectief

In 2011 zijn de gemeente Maarssen, Breukelen en Loenen aan de Vecht gefuseerd tot de gemeente Stichtse Vecht, bestaande uit 12 kernen. Het zuidelijk deel kan getypeerd worden als een meer geconcentreerd en stedelijk gebied, waar het noordelijk deel van de gemeente bestaat uit kleinere en meer verspreide kernen in een landelijke omgeving. Deze samenstelling biedt kansen en aanknopingspunten voor een verdere versterking van een diverse economische sectorstructuur. De diversiteit binnen de gemeente maakt het tegelijkertijd ook lastig om Stichtse Vecht een eenduidig economisch profiel te geven.

Om inzicht te krijgen in de relatieve positie van Stichtse Vecht ten opzichte van andere gemeenten heeft Ecorys een analyse gemaakt van het DNA. Dit DNA is een benchmark van kwaliteiten/kenmerken op basis van zes klimaten, te weten het Ondernemingsklimaat, het Verblijfsklimaat, het Woonklimaat, het Innovatieklimaat, het Werkklimaat en het Kennisklimaat. We behandelen hieronder kort de belangrijkste bevindingen vanuit het DNA in vergelijking met andere gemeenten. Een uitgebreidere toelichting op de resultaten en methodiek is in Deel II opgenomen.

2.1.1 *Unieke kwaliteiten voorhanden, maar nog onvoldoende benut*

- Stichtse Vecht beschikt over veel verschillende kwaliteiten en blinkt uit in diversiteit, maar weet deze sterktes nog onvoldoende te benutten om te spreken over een robuust, aantrekkelijk en dynamisch ondernemingsklimaat- aldus Ecorys.

Gelegen in het landelijk gebied precies tussen de agglomeraties van Utrecht en Amsterdam langs de A2, neemt de gemeente Stichtse Vecht een unieke positie in binnen de noordvleugel van Nederland. Dit gecombineerd met veel 'groen en blauw', de ligging langs de Vecht en de internationaal vermaarde business school Nyenrode, maakt dat de gemeente beschikt over een unieke propositie die andere gemeenten niet kunnen bieden. Als overloopgebied van beide grote steden is wonen in Stichtse Vecht aantrekkelijk en ook voor toerisme en recreatie biedt de gemeente vele mogelijkheden.

Het ondernemingsklimaat

Het ondernemingsklimaat is in essentie goed te noemen. Er is een gezonde dynamiek van inkomende en vertrekkende bedrijven, relatief veel startende ondernemers en een goede

bereikbaarheid per auto tijdens spitsuren. Bovendien geven ondernemers aan tevreden te zijn over het ondernemingsklimaat. Een beperkende factor voor groei is dat de gemeente relatief weinig oppervlakte aan bedrijventerrein en kantoorruimte biedt in verhouding tot de G31. Ook de gemiddelde huurprijzen voor kantoor en bedrijfsruimten liggen relatief hoog, zeker in verhouding tot meer stedelijke gebieden die vanwege hun aantrekkingskracht zich ook hogere prijzen kunnen permitteren. De dienstverlening wordt als gemiddeld beoordeeld en het OZB-tarief is relatief hoog. Hier kan de gemeente goed invloed op uitoefenen.

Verblijfsklimaat

Het verblijfsklimaat van Stichtse Vecht is gemiddeld. De gemeente scoort niet slecht hierop, maar ook niet heel goed. De authenticiteit van het winkelbestand (veel lokale winkeliers en minder veel grote retailketens) en de culinaire diversiteit zoals de aanwezigheid van een aantal sterrenrestaurants vormen hierop een uitzondering. De mate waarin dat hier aanwezig is maakt de gemeente onderscheidend ten opzichte van andere gemeenten. Ook de veiligheid in Stichtse Vecht wordt hoog gewaardeerd wat een verblijf aangenaam maakt. De aanwezigheid van cultuur, historie en groen an sich is niet heel onderscheidend ten opzichte van andere gemeenten. Dit vraagt om een goede verbinding tussen deze elementen om een langer verblijf aantrekkelijk te maken.

Woonklimaat

Het woonklimaat is zeer goed in Stichtse Vecht, het is duidelijk een woongemeente. Veel koopwoningen, de gemiddelde huizenprijs ligt hoog en een lage werkloosheid. Een kanttekening is dat de bevolkingsdichtheid relatief laag is en hierdoor voorzieningen onder druk staan. Met het verdwijnen van voorzieningen in bepaalde kernen kan dit ten koste gaan van het woongenot. Het aantal horecagelegenheden is laag.

Innovatieklimaat

De indicatoren binnen het Innovatieklimaat zijn over het algemeen positief. De gemeente kent veel startende ondernemers die vanuit hun frisse en creatieve ondernemingsgeest kunnen uitgroeien tot grotere bedrijven. De aanwezigheid van Nyenrode is een sterk punt, maar de hogeropgeleiden die het op de arbeidsmarkt aflevert blijven niet in Stichtse Vecht wonen en werken. De creatieve klasse, vaak gezien als aanjager van innovatie, is in beperkte mate aanwezig binnen de gemeente. De jaarlijkse uitgaven van de gemeenten per hoofd van de bevolking is relatief laag. De gemeente kan met gerichte gelden meer proberen innovatie te stimuleren.

Werkklimaat

Zoals eerder bij het woonklimaat geconstateerd is Stichtse Vecht met recht een woongemeente te noemen. Het aantal banen per 1.000 inwoners is zeer laag in verhouding tot de G31. Het werkklimaat is daarmee zeker niet slecht te noemen. Bovenop een gezonde dynamiek van inkomende en uitgaande bedrijven en startende ondernemers zijn de werklocaties over het algemeen goed bereikbaar en is de arbeidsmarkt met een hoge netto participatiegraad sterk te noemen.

Kennisklimaat

Het kennisklimaat in Stichtse Vecht is gemiddeld te noemen ten opzichte van de G31. Het aantal mensen met een lage opleiding is relatief beperkt en mede als gevolg van de hogere huizenprijzen is het logisch dat het aantal hogeropgeleiden (die vaak meer verdienen) relatief hoog ligt. Kennisontwikkeling is gewaarborgd in de vele onderwijsinstellingen die de gemeente kent en de aanwezigheid van Nyenrode Business Universiteit is uniek. Kennisdeling tussen het onderwijs, bedrijfsleven en de gemeente is echter nog beperkt.

Een goed werkklimaat creëert nog geen ondernemingsklimaat

In zekere zin beschikt Stichtse Vecht over alle kwaliteiten/kenmerken voor een goed ondernemingsklimaat, zoals een goede strategische ligging, goede bereikbaarheid, relatief veel startende bedrijfjes, en zelfs een universiteit. Keerzijde is dat de aanwezige kwaliteiten onvoldoende benut worden. Toeristen worden onvoldoende verleid om in Stichtse Vecht langer te verblijven en geld te besteden. Stichtse Vecht passeer je, maar je blijft er niet hangen. Hoewel de gemeente bekend staat als woon- en recreëer gemeente is het aantal mensen werkzaam in deze branche fors afgenomen.

Een andere beperkende factor is de ruimte voor bedrijven om zich te ontwikkelen en te groeien. De formele werklocaties, met uitzondering van Breukelerwaard, zitten vol of hebben te kampen met leegstand en verpauperd/incourant vastgoed. De gemeente heeft bovendien geen zeggenschap over deze locaties, maar heeft net als de grondeigenaren een belang in het op peil brengen en creëren van nieuwe mogelijkheden op de werklocaties. Dan gaat het niet alleen over fysieke ruimte en (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte, maar ook over zachtere factoren zoals vergunning verlening, tijdelijke bestemmingen, meedenken en faciliteren en verbinden waar mogelijk. Uiteindelijk is het de ondernemer zelf die de kansen moet verzilveren, maar hoe beter de omstandigheden hoe groter de kans op succes. En daarmee groei van de economie en groei van de werkgelegenheid.

De cijfers laten zien dat het ondernemingsklimaat in Stichtse Vecht voor verbetering vatbaar is, en dat in de afgelopen jaren de economie van Stichtse Vecht eerder voortkabbelt in plaats van actief 'werk' maakt. De kwaliteiten die de gemeente zeker heeft, worden nog onvoldoende benut.



2.2 Ruimtelijk-economisch profiel

2.2.1 Ondernemen: economische ontwikkeling Stichtse Vecht blijft achter

Voor Stichtse Vecht hebben we een zogenaemde economische structuuranalyse uitgevoerd waarbij we de ontwikkeling van de regionale economie in beeld hebben gebracht. Deze groei hebben we uitgesplitst naar:

- **nationale component:** (groei van Nederland als geheel), een indicatie van conjuncturele invloeden;
- **structuurcomponent:** een indicatie voor een gunstige of ongunstige sectorstructuur als vergeleken wordt met de gemiddelde sectorstructuur van Nederland;
- **regionale-lokale component:** een indicatie voor kwaliteit van het ondernemerschap en een (on)gunstig lokaal vestigingsklimaat als vergeleken wordt met de nationale groei.

Op deze manier krijgen we inzicht hoe goed Stichtse Vecht het doet ten opzichte van de nationale groei en kunnen we geconstateerde afwijkingen verklaren.

Tabel 2.1 Shift-and-share analyse: economische groei

	Groei regio	Nationale component	Structuur-component	Regionale component
Gemiddelde 2002-2012	-1,0	1,3	0,1	-2,8

De gemiddelde economische ontwikkeling tussen 2002-2012 is negatief (-1,0%). Opvallend is dat deze negatieve ontwikkeling grotendeels wordt veroorzaakt door een negatieve regionale component (-2,8%). Dat houdt in dat de ondernemers in Stichtse Vecht het relatief slechter doen dan het landelijk gemiddelde. Ook doen de ondernemers in Stichtse Vecht het slechter dan verwacht zou mogen worden op basis van de conjunctuur (groei van 1,3%) en de samenstellingen van het type ondernemers binnen de gemeente (sectorstructuur, groei 0,1%). Dit kan deels liggen aan de mate waarin ondernemers zelf kansen verzilveren (het ondernemerschap), maar ook aan de ruimte en mogelijkheden die binnen de gemeente geboden worden (het investeringsklimaat).

Deze constatering is opvallend in de wetenschap dat het DNA van Stichtse Vecht laat zien dat in zekere zin alle kwaliteiten voor een goed ondernemingsklimaat aanwezig zijn, zoals een goede strategische ligging, goede bereikbaarheid, divers aanbod aan werklocaties, nabijheid van werknemers, een authentiek culinair en recreatief aanbod, aantrekkelijke woonkernen en zelfs een universiteit. **Dit duidt er op dat de aanwezige kwaliteiten nog onvoldoende benut worden.**

Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Gezonde sectorsamenstelling	Regionale ontwikkeling negatief
Goede ligging en bereikbaarheid	Aanwezige kwaliteiten voor een aantrekkelijk en goed ondernemingsklimaat worden onvoldoende benut
Divers aanbod aan werklocaties	Verpaupering van vastgoed
Aanwezigheid van Nyenrode Universiteit	Weinig uitbreidingsruimte
Authentiek culinair en recreatief aanbod	Beperkt aanbod hoogwaardige bedrijfsruimten

2.2.2 Werken: sectorstructuur

Gemeente Stichtse Vecht telt in 2013 circa 5.830 bedrijven en een beroepsbevolking van circa 31.500 mensen. De gemeente telt circa 22.700 banen. Doordat de gemeente licht 'ver grijsd' is (en naar de toekomst nog meer) is het aandeel werkzame personen ten opzichte van de totale bevolking relatief beperkt.

Sinds 2003 is de werkgelegenheid in Stichtse Vecht stevig gegroeid, maar - met de intrede van de crisis – is vanaf 2009 de werkgelegenheid licht gedaald. Het aantal vestigingen is in de loop der jaren wel verder toegenomen, ook tijdens de crisis. Er zijn steeds meer mensen als zelfstandige aan de slag gegaan met als gevolg dat het aantal werknemers per bedrijf in de afgelopen jaren van gemiddeld 6 naar 4 mensen is gedaald. Dit is in lijn met het landelijk beeld. Dat betekent wel dat in toenemende mate het midden- en kleinbedrijf (MKB) een belangrijke rol speelt in de gemeente. Aandacht voor de wensen en vestigingsvoorkeuren van deze doelgroep is dan ook belangrijk. Feit blijft wel dat de 30 grootste bedrijven (meer dan 100 werkzame personen) binnen Stichtse Vecht goed zijn voor bijna 35% van de werkgelegenheid. Hiermee vormen de grotere bedrijven wel de belangrijkste banenleverancier en fungeren ze vaak, door hun aanwezigheid, als aanjager voor het aantrekken of starten van andere bedrijfjes.

Tabel 2.2 Omvang bedrijven Stichtse Vecht naar aantal werkzame personen per vestiging

Categorie	Aantal bedrijven	Percentage bedrijven	Nederland	Aantal WP	Percentage WP
Bedrijven > 100 wp	30	0,5%	0,5%	7.750	34%
Bedrijven 6 – 99 wp	500	8,5%	9,5%	7.650	34%
Bedrijven 2 – 5 wp	1.000	17%	19%	2.950	13%
Bedrijven 1 wp (zzp'ers)	4.300	74%	71%	4.300	19%
Totaal	5.830	100%	100%	22.650	100%

Bron: Par (2013).

De vier grootste sectoren in Stichtse Vecht zijn handel, gezondheids- en welzijnszorg en specialistische- en zakelijke dienstverlening. Samen zijn zij goed voor ruim 50% van de werkgelegenheid in Stichtse Vecht.

Met een aandeel van 22% is de sector **handel** verreweg de grootste banenleverancier in de gemeente. Ten opzichte van een gemiddeld aandeel van 17% in Nederland kan gesteld worden dat bedrijven in de sector handel relatief sterk in de gemeente vertegenwoordigd zijn. Veel bedrijven in de handel zijn gevestigd op bedrijventerrein Maarssenbroek en Breukelerwaard.

Ondanks dat de sector **gezondheids- en welzijnszorg** de tweede grootste sector qua werkzame personen binnen Stichtse Vecht is, is het aandeel in verhouding tot het Nederlands gemiddelde lager. Dit kan deels verklaard worden door het ontbreken van een ziekenhuis of privékliniek.

De grootste groei in aantal werkzame personen (ten opzichte van 2003) heeft in de **sector zakelijke dienstverlening** en gezondheidszorg plaatsgevonden. De sector zakelijke dienstverlening (specialistisch + overig) is goed voor een aandeel van circa 20% van de werkgelegenheid. Vergeleken met Nederland is de zakelijke dienstverlening relatief groot. Deze sector bestaat veelal uit kleine bedrijfjes die zowel op formele werklocaties zijn gevestigd als in de woonwijken (veel zzp'ers zijn actief in deze sector).

De sector **industrie** is met een aandeel van 6% iets ondervertegenwoordigd ten opzichte van het landelijke gemiddelde, maar gezien het groene en landelijke karakter van de gemeente is dit niet vreemd.

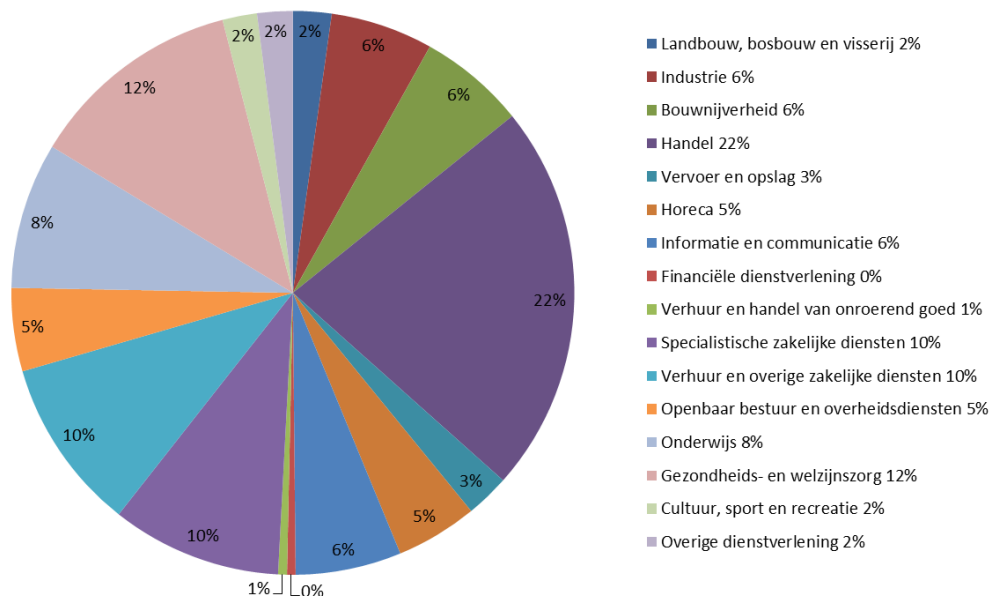
In termen van werkgelegenheid is het aandeel in de sector **vervoer en opslag** (3%) iets ondervertegenwoordigd ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Dit is opvallend gezien de omvang van de sector handel, waarmee je een zekere relatie verwacht. Opslag is beperkt aanwezig en ook niet zozeer een grote banenleverancier (vooral een ruimtevrager), distributie is in bescheiden mate aanwezig in Stichtse Vecht.

De **agrarische sector** heeft een prominente rol in het buitengebied (grote ruimtelijke footprint en smaakmaker voor toerisme en recreatie). Echter, in termen van werkgelegenheid en aantal bedrijven heeft de sector een bescheiden rol in Stichtse Vecht.

De **overige sectoren** zijn qua omvang in lijn met het Nederlands gemiddelde. Zoals gesteld bij de economische structuuranalyse lijkt de opbouw/samenstelling van de economische structuur in essentie gezond. Het zijn de ontwikkelmogelijkheden binnen Stichtse Vecht en de mate waarin ondernemers kansen weten te verzilveren die de regionaal economische groei bepalen.

Grofweg 60% van de werkgelegenheid is actief in de stuwende sectoren en circa 40% in de verzorgende (dienstverlenende) sectoren. Stuwende bedrijven exporteren goederen en diensten en zorgen daarmee voor inkomsten en geldstromen die hun oorsprong buiten de gemeente zelf vinden. Verzorgende bedrijven vervaardigen goederen of leveren diensten die uitsluitend bestemd zijn voor de consumptie door de ter plaatse aanwezige bevolking.

Figuur 2.1 Aandeel werkzame personen per sector in Stichtse Vecht (2013)



Het aantal **zzp'ers** is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit is een landelijk gedragen beeld als gevolg van de economische crisis. De gemeente Stichtse Vecht heeft een relatief hoger aandeel zzp'ers dan gemiddeld in Nederland (14% om 8% tov de beroepsbevolking). Zoals gezegd zijn zij veelal actief in de zakelijke dienstverlening, maar ook in de bouw en (groot)handel zijn zzp'ers goed vertegenwoordigd in Stichtse Vecht. Dit past bij het beeld van de aanwezigheid van handel als grootste sector in termen van werkgelegenheid. Het risico van veel zzp'ers is dat dit voor een deel verborgen werkloosheid betekent. Ze zijn gedwongen vanwege de economische crisis voor zichzelf te beginnen, maar hoe lang dat volgehouden wordt is de vraag. Een kwetsbare arbeidsgroep waar rekening mee gehouden moet worden. Ook zien we bij zzp'ers relatief weinig innovatie, wat deze groep ook op de langere termijn kwetsbaar maakt.

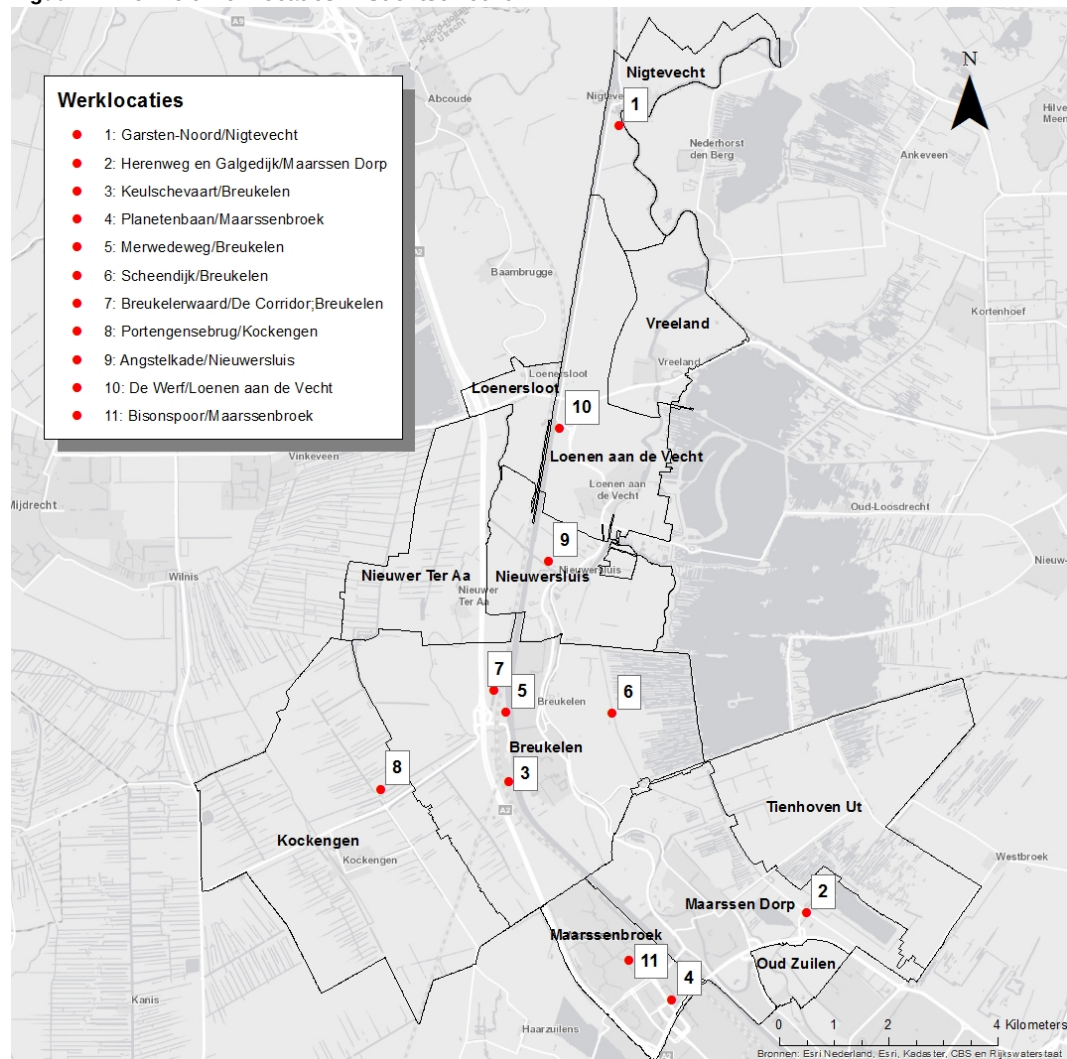
Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Klein- en middenbedrijf sterk vertegenwoordigd	Beperkt aandeel beroepsbevolking
Handel, gezondheids- en welzijnszorg, specialistische- en overige zakelijke dienstverlening grootste sectoren	Groep gedwongen zzp'ers vormt verborgen werkloosheid
Groei van de zakelijke dienstverlening	Aandeel vervoer en opslag in relatie tot omvang sector handel
Behoorlijk aandeel stuwende bedrijvigheid	

Bedrijventerreinen

Het aanbod aan bedrijventerreinen is divers en verspreid binnen de gemeente. De grotere terreinen zijn bedrijventerrein Maarssenbroek en Breukelerwaard (De Corridor). Samen huisvesten zij circa 180 bedrijven, goed voor 4.500 werkzame personen. Breukelerwaard is een echte zichtlocatie langs de A2 met veel bedrijven actief in de sector groot- en detailhandel en de bouw. Maarssenbroek, gelegen bij de Zuilense ring, is een modern gemengd bedrijventerrein met vooral bedrijven actief in de verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening. Deze terreinen functioneren goed en hebben een verzorgde uitstraling. Op Breukelerwaard vindt momenteel nog gronduitgifte plaats.

Figuur 2.2 Formele werklocaties in Stichtse Vecht



Andere terreinen met een wat verouderde uitstraling, maar nog steeds functioneel zijn de Merwedeweg en Keulsevaart. De beeldkwaliteit is wisselend en er is sprake van leegstand. Merwedeweg was aangemerkt als ontwikkellocatie voor Hof van Breukelen en Keulsevaart als overlooplocatie voor de bedrijven op de Merwedeweg. Tot op heden is dit niet doorgezet. In Nieuwersluis ligt het wat verouderd ogende bedrijventerrein Angsteltkade. Het terrein is ontsloten via het water en via de Westkanaaldijk, maar relatief slecht bereikbaar met een smalle weg waar passeren lastig is. Hier zijn recent een aantal nieuwe units gebouwd voor de verhuur.

In Kockengen ligt bedrijventerrein Portgensebrug. Een klein en enigszins verouderd maar functioneel ogend bedrijventerrein. Tot slot noemen we hier bedrijventerrein de Werf. Ook een functioneel bedrijventerrein wat nog uitgebreid kan worden.

In Maarssen ligt de Herenweg / Gageldijk. Dit is een lange straat met afwisselend aan weerszijden gemengde bedrijvigheid. De straat heeft niet het klassieke bedrijventerreinkenmerk door het vele groen en het afwisselende beeld van woningen, bedrijfspanden of woningen gebruikt als bedrijfspand.

Gericht op water ligt in Breukelen De Scheendijk. Dit terrein wordt vooral gekenmerkt door nautische bedrijvigheid gelegen aan het water. Alle bedrijven zijn aan de kant van het water gevestigd. De beeldkwaliteit van het terrein is redelijk, alle kavels zijn in gebruik en het straatbeeld wordt afgewisseld door voornamelijk bedrijven actief in bouw, cultuur, sport en recreatie en advies.

Verder kent de gemeente nog een aantal min of meer solitaire locaties zoals de vestiging van Gulf en Garsten Noord. In Nieuwer ter Aar ligt nog een solitaire locatie langs de A2 dat goed functioneert en tot slot in Vreeland is verf- en vatenbedrijf Greif gevestigd aan de Kerklaan/Bergseweg.

Kantoorlocaties

Kantoorlocatie Bisonspoor ligt direct naast het station Maarssen. De kantoren bevinden zich boven het winkelcentrum Bisonspoor. Het betreffen zes grootschalige kantorentoren met een omvang tussen de 5.000 en 7.500 m² verhuurbare vloeroppervlak (vvo) per toren. In 2012 stond ongeveer 45% iets minder dan de helft van de locatie leeg. De kantoorpanden zijn gericht op grootschalige gebruikers in zakelijk en financiële dienstverlening, openbaar bestuur en zorg (kwalitatieve beoordeling kantoorlocaties provincie Utrecht, 2012). Recentelijk heeft de eigenaar van de kantoorlorens een volledige facelift aan de buitenkant gegeven. Door deze upgrade is de beeldkwaliteit van de kantoren redelijk tot goed. Het winkelcentrum en de kantoren hebben een wisselwerking en versterken elkaar in de zin dat er in het winkelcentrum lunchrooms, restaurants, (grand)cafés e.d. zijn waar de mensen die werkzaam zijn in de kantoren gebruik van kunnen maken. Ook de aanwezigheid van een kinderdagverblijf en fitness & health dragen bij aan de multifunctionaliteit van de locatie.

Kantoorlocatie Maarssenbroek (Planetenbaan) is bedoeld voor grootschalige gebruikers in de zakelijke dienstverlening en ICT. Naast de grootschalige panden kent de locatie ook een aantal (flexibel in te delen) kleinere en middelgrote panden. Op dit terrein stond in 2012 ongeveer 45% van de totale voorraad leeg, inmiddels is dit opgelopen tot 50% en de verwachting is dat deze trend doorzet. De kantoorlocatie Planetenbaan heeft te maken met forse leegstand. De gemeente ziet het belang in om de problemen op dit terrein aan te pakken en wil in samenwerking met de vastgoedeigenaren en ondernemers een plan opstellen dat gericht is op transformatie en upgradering van het terrein om zodoende het toekomst perspectief te verbeteren (Planetenbaan Maarssen, 2013).

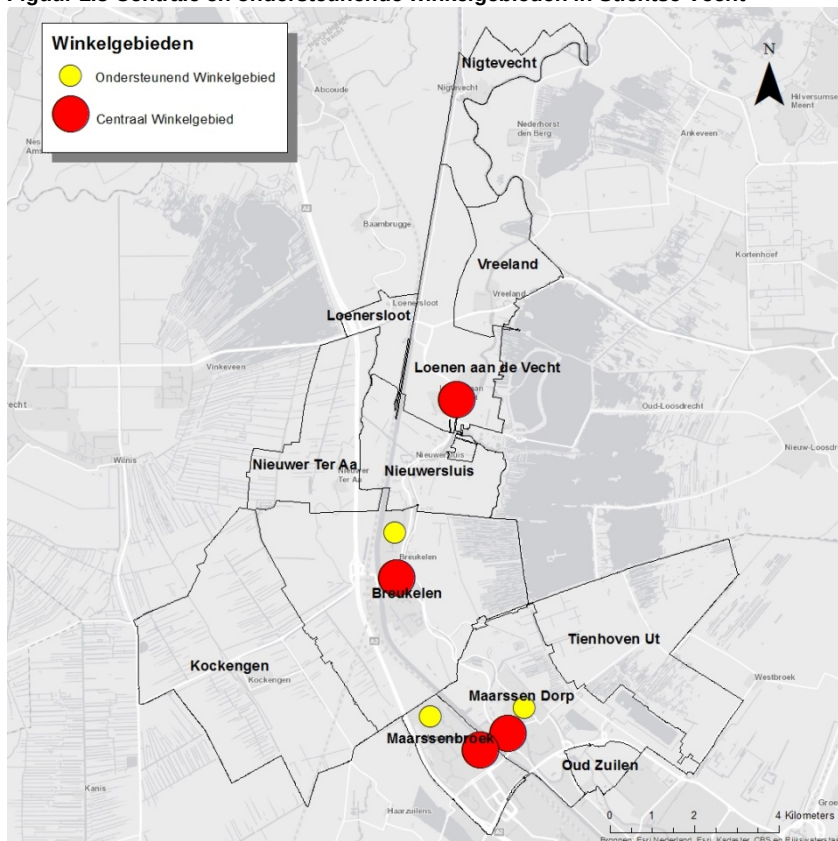
Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Beperkte leegstand bedrijventerreinen	Sommige terreinen zijn verouderd
Breukelerwaard en bedrijventerrein Maarssenbroek verkeren in goede staat	Solitaire locaties zijn historisch gegroeid, maar niet altijd meer even goed op hun plaats
Kantoorlocatie Bisonspoor is goed ontsloten	Hoge kantorenleegstand

2.2.4 Detailhandel

De gemeente Stichtse Vecht kent een verspreid winkelaanbod. Globaal kunnen er vier centrale winkelgebieden worden onderscheiden: het centrum van Breukelen, Loenen aan de Vecht, Maarssen Dorp en Maarssenbroek (winkelcentrum Bisonspoor). Dit zijn de meest belangrijke en grootste winkelgebieden per woonplaats. De drie eerstgenoemde centrale winkelgebieden kunnen worden getypeerd als 'historische' stedelijke centra. Het winkelcentrum Bisonspoor vormt hier een uitzondering op. Dit is een overdekt winkelcentrum waar vooral grote landelijke ketens uit het midden- en lage segment zijn gevestigd. Boven het winkelcentrum zijn kantoorruimten en appartementen gevestigd.

Figuur 2.3 Centrale en ondersteunende winkelgebieden in Stichtse Vecht



Naast de centrale winkelgebieden zijn er drie ondersteunende winkelgebieden: Breukelen-Noord, de Plesmanpromenade (Maarssen-dorp) en Zwanenkamp (Maarssenbroek). Dit zijn voornamelijk kleine wijk- (minder dan 25 winkels) of buurtcentra (minder dan 10 winkels) die naast het centrale winkelgebied een ondersteunende functie vervullen. Tot slot is er nog een aantal winkels dat (solitair) verspreid ligt over Stichtse Vecht.

In verhouding tot het Nederlands gemiddelde heeft Stichtse Vecht de beschikking over een bovengemiddeld aanbod van winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector: levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Denk hierbij aan supermarkten en speciaalzaken zoals bakkers, slagers, delicatessenzaakjes, groenteboeren, slijters en in de verzorging aan drogisten, apotheken en parfumeries. Het bovengemiddeld aandeel in de dagelijkse sector kan verklaard worden vanuit de aanwezigheid van 12 woonkernen die ieder haar eigen lokale afzetmarkt kent. Het bestaansrecht van de dagelijkse sector, ook in de kleine kernen, komt voort uit het feit dat mensen voor dagelijkse boodschappen relatief minder bereid zijn ver te reizen dan voor niet-dagelijkse boodschappen.

De relatief beperkte aanwezigheid van de niet-dagelijkse sector in Stichtse Vecht wordt mede veroorzaakt door het grote aanbod van retail in de niet-dagelijkse sector in de steden Utrecht en

Amsterdam. Utrecht en Amsterdam zijn goed bereikbaar en aantrekkelijk voor de 'recreatieve shoppers'. Veel inwoners van Stichtse Vecht zijn voor hun niet-dagelijkse boodschappen georiënteerd op Utrecht en Amsterdam. Dit is onder andere terug te zien in een hoge afvloeiing in de niet-dagelijkse sector. Dat is de mate waarin inwoners uit Stichtse Vecht aankopen doen in een andere gemeente (als percentage van het bestedingspotentieel). Binnen Stichtse Vecht nemen in de niet-dagelijkse sector Maarssen en Breukelen vrijwel het gehele aanbod voor hun rekening. De vraag kan gesteld worden of de winkels in overige kernen stand kunnen houden tegen het one-stop-shopping principe (het kunnen aanschaffen van alle gewenste producten op een locatie en/of een leverancier) en schaalvergroting (het toenemen van het wvo en het aantal producten).

Ondanks de trends in de retailsector zoals de opkomst van e-commerce en one-stop-shopping, de vergrijzing in Stichtse Vecht en groei van de afvloeiing richting Utrecht en Amsterdam, is het leegstandspercentage in Stichtse Vecht beperkt ten opzichte van het landelijke beeld. Een mogelijke verklaring kan gezocht worden in het relatief groter besteedbaar inkomen dat inwoners in Stichtse Vecht hebben, waardoor winkels langer het hoofd boven water kunnen houden.

Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Aantal centrale winkelgebieden met eigen kenmerken	Voorzieningen in de dorpskernen onder druk
Groot aanbod in dagelijks-sector	Beperkt aanbod in niet-dagelijks-sector
Beperkte winkelleegstand	
Hoog besteedbaar inkomen in Stichtse Vecht	

2.2.5 Cultuur, recreatie en verblijfsmogelijkheden

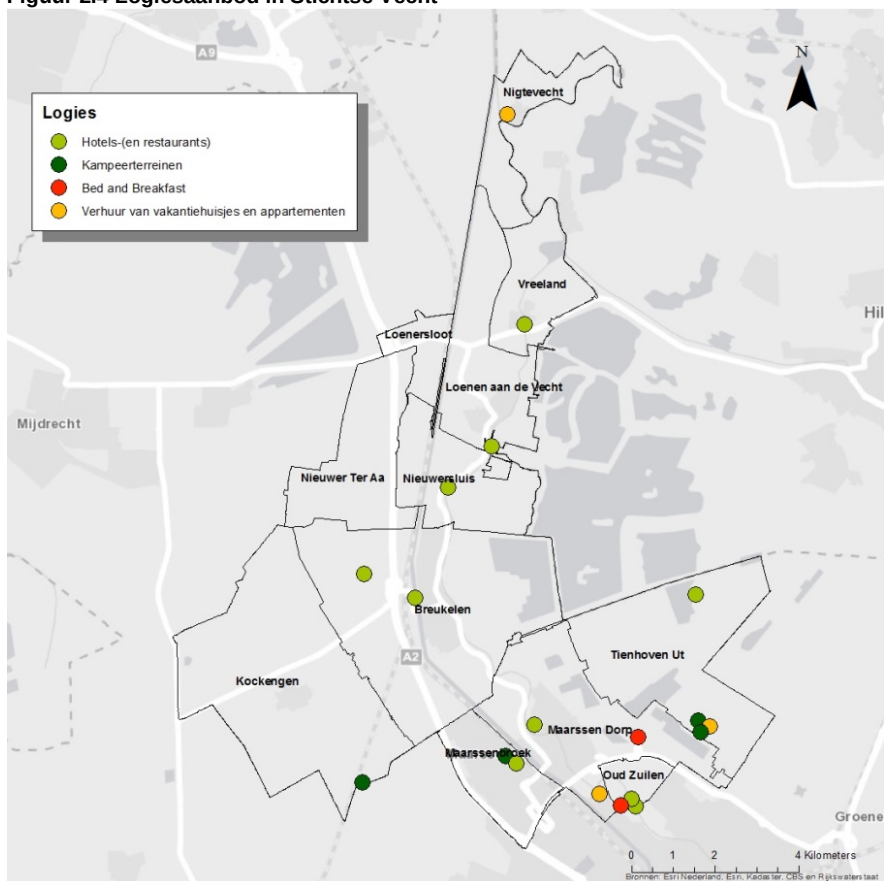
Alhoewel de cultuur- en recreatiesector tot de kleinere sectoren binnen Stichtse Vecht behoort, vormt het wel één van de speerpunten in het beleid en beeldvorming over Stichtse Vecht. Het aanbod binnen deze sector bepaalt deels de woonkwaliteit en heeft een grote invloed op het toerisme binnen een gemeente. Het bestedingspatroon van toeristen kan vervolgens weer positieve effecten hebben op de overige sectoren in Stichtse Vecht zoals de retail en de horeca sector. Dat de sector hiermee een verbindende schakel vormt voor verschillende klimaten is evident.

Het culturele aanbod, vier musea en kunstgaleries en één theater, is beperkt. Dit is echter niet vreemd met de nabijheid van Utrecht en Amsterdam waar een groot aanbod van cultuur en niet-dagelijkse retail aantrekkelijk(er) is voor dagbezoeken.

Met betrekking tot het recreatieaanbod is het opvallend dat het zwaartepunt zich bevindt in het zuiden van Stichtse Vecht (Maarssen, Tienhoven) en nauwelijks in het noorden van de gemeente. Het zuiden heeft met de aanwezigheid van o.a. de Loosdrechtse Plassen, verschillende jachthavens en meerdere locaties voor overnachtingen (hotels, B&B's, campings, hostels en Airbnb adressen¹) een goede propositie voor het aantrekken en vasthouden van recreanten en toeristen. In de meer noordelijk gelegen kernen zijn echter beperkte verblijfsmogelijkheden. Dit terwijl deze kernen gekenmerkt worden door een aantrekkelijk landelijke karakter, hetgeen de potentie geeft om recreanten (wandelaars/fietsers) langer in het gebied te laten verblijven. Hetzelfde geldt voor logiesmogelijkheden in het plassengebied (oostkant van Stichtse Vecht).

¹ Dit zijn privé-accommodaties die worden verhuurd via een online marktplaats

Figuur 2.4 Logiesaanbod in Stichtse Vecht



Het Van der Valk Hotel in Breukelen is binnen de verblijfssector een belangrijke speler. Het hotel valt op langs de A2 en is in de bredere regio bekend en geliefd bij zowel zakelijke reizigers als toeristen. Echter de verbinding en oriëntatie vanuit de gasten met het centrum van Breukelen is beperkt.

Sterktes en zwaktes

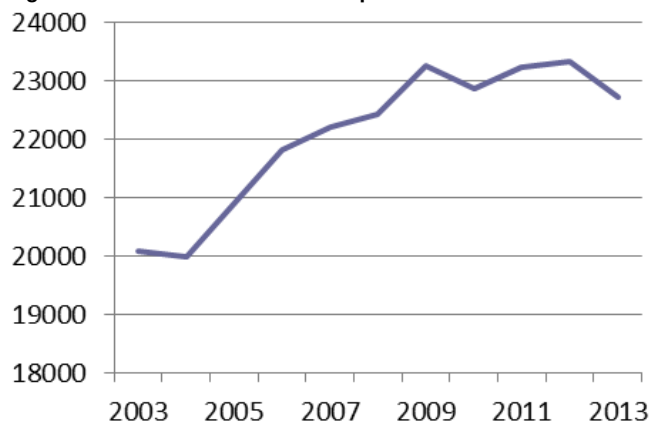
Sterktes	Zwaktes
Goed recreatieaanbod in het zuiden van de gemeente	Weinig werkgelegenheid
Cultureel-historisch aanbod goed	Culturele aanbod zoals musea etc.beperkt
Ligging, natuur, de Vecht en de Plassen	
Aanwezigheid van Van der Valk	

2.3 Sociaal-economisch profiel

2.3.1 Werken: werkgelegenheid

De 5.830 bedrijven die in de gemeente zijn gevestigd verschaffen in totaal 23.000 arbeidsplaatsen. Het aantal banen is ten opzichte van 2003 gegroeid, maar is vanaf 2009 licht gedaald. In 2010 en 2011 is de werkgelegenheid hersteld om in 2012 weer af te nemen. Zie de onderstaande tabel voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid binnen Stichtse Vecht.

Figuur 2.5 Totaal aantal werkzame personen in Stichtse Vecht



De sectorsamenstelling van de bedrijven in Stichtse Vecht speelt, in combinatie met de conjunctuurgevoeligheid van de sectoren, een verklarende rol voor deze ontwikkeling.

De conjunctuurgevoeligheid van de werkgelegenheid geeft aan hoe gevoelig de werkgelegenheid van een sector is voor veranderingen van de economische situatie. Sectoren die worden gekenmerkt door een hoge conjunctuurgevoeligheid zijn bijvoorbeeld industrie en bouwnijverheid. Deze sectoren zijn in Stichtse Vecht relatief klein. Hiertegenover staat dat de werkgelegenheid binnen de sectoren onderwijs, overheid, zorg, zakelijke dienstverlening en handel minder conjunctuurgevoelig zijn. Dit zijn de grootste sectoren binnen Stichtse Vecht.

In de onderstaande tabel zijn de 10 grootste bedrijfsvestigingen naar aantal werkzame personen binnen Stichtse Vecht weergegeven.

Tabel 2.3 Grootste vestigingen naar aantal werkzame personen geregistreerd in Stichtse Vecht

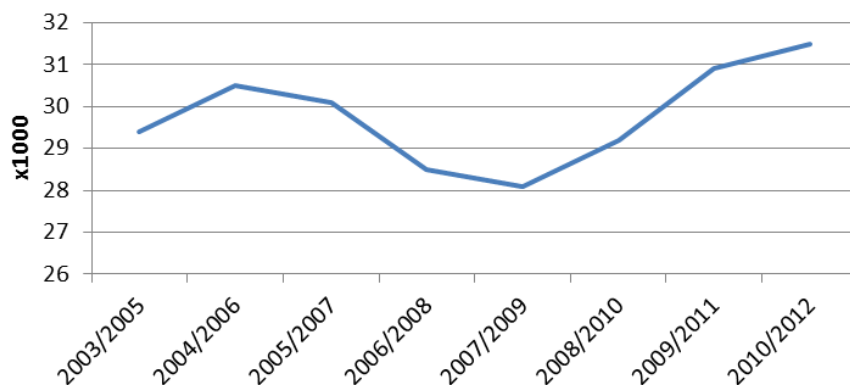
Bedrijfsvestiging	Aantal WP
Harvey Nash B.V.	1.560
Fujitsu Technology Solutions B.V.	414
Xerox (Nederland) B.V.	404
Nyenrode Business Universiteit	390
Careyn Snavelenburg	285
Strukton Railinfra Randstad	276
Sykes Enterprises Incorporated B.V.	260
Gemeente Stichtse Vecht	254
Careyn Jeugd en Gezin Maarssen	249
Albert Heijn BV	240

Bron: Par (2013).

De ontwikkeling van de beroepsbevolking in Stichtse Vecht, die in de onderstaande grafiek staat weergegeven, laat een golvende beweging zien. Hoewel de lijn vanaf 2007/2009 een opgaande lijn

is kan verwacht worden dat de omvang van de beroepsbevolking af zal nemen als gevolg van de ingezette vergrijzing richting 2025.

Figuur 2.6 Ontwikkeling beroepsbevolking in Stichtse Vecht



Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Stabiele werkgelegenheid	

2.3.2 Startende ondernemers

Stichtse Vecht kent, in vergelijking met de grootste 32 gemeenten in Nederland, een groot aantal startende ondernemers als percentage van de beroepsbevolking. De goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van kennis (Universiteit Nyenrode) en de centrale ligging in Nederland zijn factoren die door mensen worden aangegrepen om een eigen bedrijf te beginnen.

Binnen de groep zzp'ers zit ook een groep starters. Dit zijn deels 'start-ups' die met een (innovatief) product de markt op gaan, maar deels ook mensen die noodgedwongen, als gevolg van de economische crisis, voor zich zelf zijn begonnen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die hun baan zijn kwijtgeraakt door de economische crisis en zich als zzp'er hebben ingeschreven om op die manier proberen werk te krijgen. Een deel van deze starters zou zodoende ook als 'schijnwerkloosheid' kunnen worden aangeduid.

Een voordeel dat startende ondernemers hebben is dat zij vaak goedkoper werk kunnen leveren dan grote bedrijven die met vaste 'overhead kosten' zitten. Ook vormen zij een flexibele schil die snel kan worden ingezet. Startende ondernemers hebben daarnaast de potentie om uit te groeien tot kleine en (middel)grote bedrijven en zijn zodoende waardevol voor de gemeente Stichtse Vecht.

Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Startende ondernemers vormen een flexibele schil	Kans op verborgen werkloosheid

2.3.3 Pendel: woon-werk verkeer

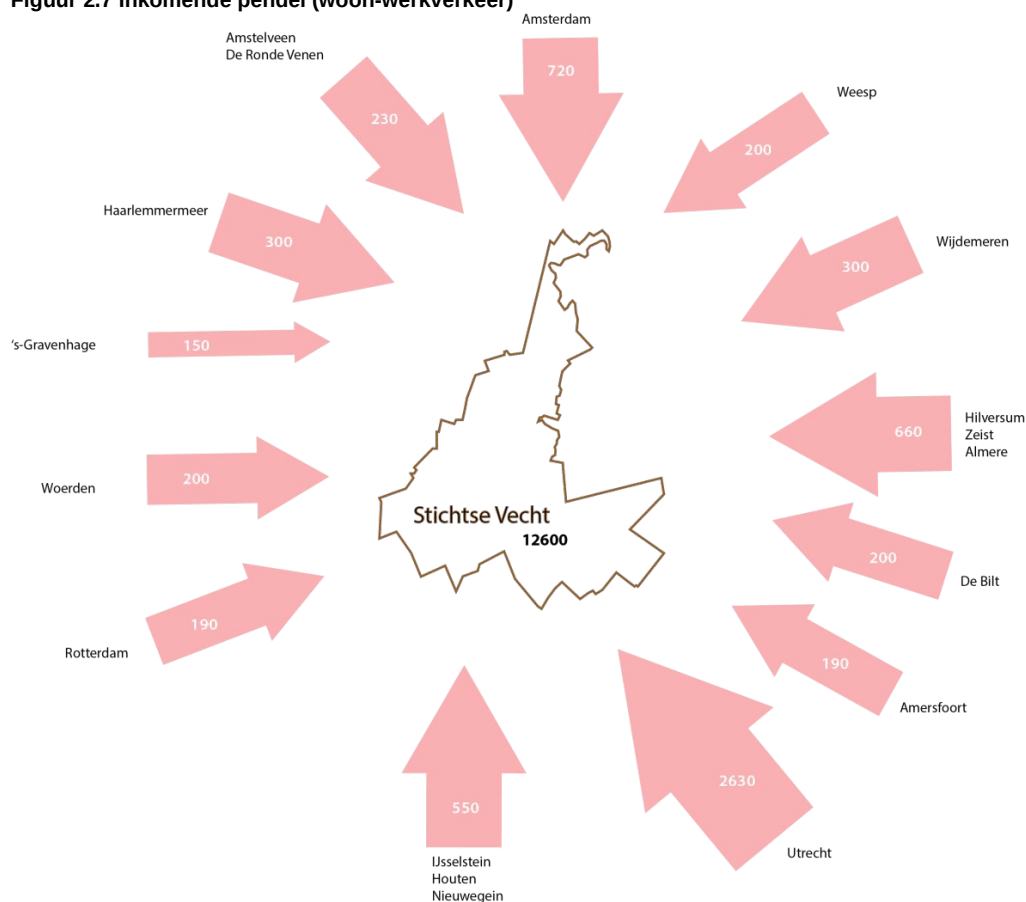
Het woon-werk verkeer geeft inzicht waarvandaan de werknemers van de bedrijven in Stichtse Vecht komen. De pendelstromen geven daarmee de relatie weer tussen de verschillende gemeenten en de oriëntatie van bedrijven. Immers het beschikken over goede arbeidskrachten is een belangrijke voorwaarde voor het succes van een bedrijf. Er werken circa 22.650 mensen in Stichtse Vecht. Hieronder gaan we kort in op de herkomst van deze werknemers.

56% woont en werk in Stichtse Vecht

Meer dan de helft van de mensen werkzaam in Stichtse Vecht woont ook binnen de gemeente. Gezien de afnemende beschikbaarheid van werk en toenemende bereidheid tot het afleggen van langere afstanden (niet in tijd!) lijkt deze verhouding in Stichtse Vecht in lijn met beelden elders in het land. Lager opgeleiden wonen vaker dicht bij hun werk dan hoger opgeleiden. De zogenoemde bromfietsafstand is voor lager opgeleiden een belangrijk criterium voor het accepteren van werk. Hoger opgeleiden zijn bereid verder te reizen. Met het oog op het aantrekken van bedrijven of groei van bestaande bedrijven te kunnen faciliteren is het belangrijk te weten wat voor type arbeidskrachten nodig zijn en wat binnen afzienbare afstand beschikbaar is. Inzicht in deze match tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt is gewenst.

Met circa 56% van de werknemers wonend en werkend in Stichtse Vecht, betekent dat iets minder dan de helft van de arbeidskrachten werkzaam in Stichtse Vecht komt vanuit omliggende gemeenten. Circa 10.000 werknemers forensen iedere dag vanuit omliggende gemeenten, waarbij vooral vanuit Utrecht de pendel relatief groot is (+/- 25%). Vanuit de gemeenten gelegen ten zuidoosten komen de meeste werknemers. Denk hierbij aan Wijdmeren, Hilversum, Zeist, Amersfoort, IJsselstein, Houten en Nieuwegein. De oriëntatie vanuit het (noord)westen is bescheidener. Weesp, Almere, Amsterdam, Amstelveen, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Woerden zijn vanuit dit deel de belangrijkste gemeenten van waaruit werknemers naar Stichtse Vecht komen. De pendel vanuit Amsterdam vormt circa 7% van de totale pendel. Tot slot is het vernoemenswaardig dat er ook werknemers uit Den Haag en Rotterdam komen.

Figuur 2.7 Inkomende pendel (woon-werkverkeer)

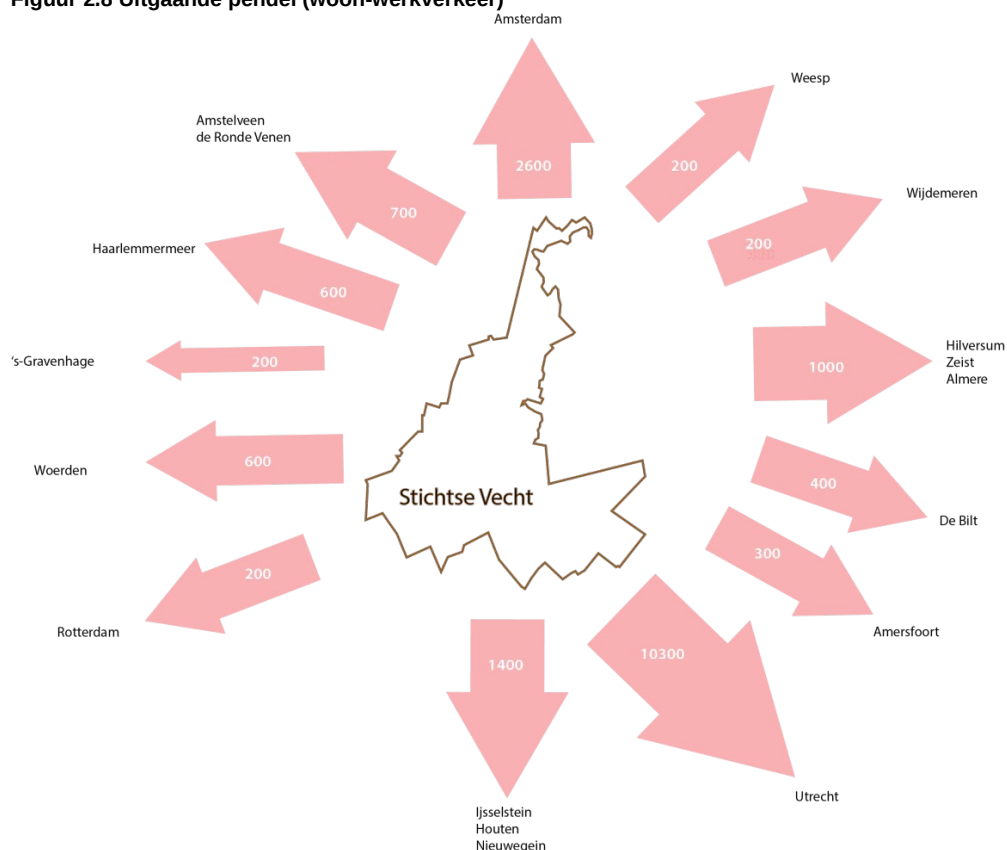


Geconcludeerd kan worden dat de inkomende pendel vooral vanuit Utrecht komt en de zuidoostelijk gelegen gemeenten. Deze gemeenten vormen een belangrijke arbeidspool voor bedrijven in Stichtse Vecht.

Uitgaande pendel groter dan inkomende pendel

Van de beroepsbevolking in Stichtse Vecht (circa 31.500) wonen en werken circa 12.500 mensen in Stichtse Vecht. Dat betekent dat circa 17.000 mensen werken buiten de gemeente versus circa 10.000 mensen die naar Stichtse Vecht komen. We zien een vergelijkbare oriëntatie van de inkomende pendel bij de uitgaande pendel. Van de omliggende gemeenten is de gemeente Utrecht met afstand de belangrijkste banenleverancier voor werknemers woonachtig in Stichtse Vecht. Amsterdam is ook een belangrijke werkgever, maar op gepaste afstand. De uitgaande pendel is voornamelijk zuidoostelijk georiënteerd. Dit benadrukt dat de ontsluiting vanuit Stichtse Vecht met de oostelijk en zuidelijk gelegen gemeenten voor veel mensen belangrijk is.

Figuur 2.8 Uitgaande pendel (woon-werkverkeer)



In hoeverre deze pendelgegevens ook de handelsrelaties weergeven is moeilijk te zeggen. Wel kan gesteld worden dat de pendel een beeld geeft van de oriëntatie van werknemers en werkgevers als het gaat om wonen, werken en mentale verbondenheid met Stichtse Vecht en omliggende gemeenten.

Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Iets meer dan de helft woont en werkt in Stichtse Vecht	Uitgaande pendel groter dan inkomende pendel
Pendelrelatie met Utrecht sterk en daarmee ook de basis voor samenwerking	

2.3.4 Onderwijs

Naast het reguliere basisonderwijs (basisscholen en middelbare scholen) wordt er binnen Stichtse Vecht ook middelbaar- en hoger onderwijs aangeboden. Zo wordt er een aantal ROC-opleidingen

in Maarssen verzorgd en wordt er wetenschappelijk onderwijs gedoceerd aan de Nyenrode Business Universiteit in Breukelen.

Hoewel er op de universiteit met enige regelmaat gastcolleges worden georganiseerd waarvoor lokale ondernemers worden uitgenodigd, geven de lokale ondernemers aan dat de universiteit voor hen van minder belang is. Het onderwijsniveau en het type onderwijs dat bij Nyenrode wordt gedoceerd sluit beperkt aan op de arbeidsvraag vanuit lokale ondernemers.

Het aantal vestigingen in het onderwijs heeft de afgelopen jaren een grote groei doorgemaakt. Dit komt deels door de groei van het aantal zzp'ers in het onderwijs vanwege de economische crisis. Het is moeilijk(er) om een (vast)contract te krijgen binnen het onderwijs en scholen kiezen vaker voor freelancers omdat deze goedkoper zijn dan vast personeel (Nederlandse StartersUnie, 2011).

Over het algemeen kan worden gesteld dat Stichtse Vecht een breed onderwijs aanbod heeft. Ook wordt de kwaliteit van het onderwijs goed beoordeeld.

Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Alle typen onderwijs zijn vertegenwoordigd	Weinig interactie tussen Nyenrode en de Stichtse ondernemers
Grote arbeidsmarkt naast de deur (Utrecht en Amsterdam)	

2.3.5 Wonen en leefbaarheid

Het woningaanbod in Stichtse Vecht wordt gekenmerkt door relatief veel koopwoningen met een hoge gemiddelde woningwaarde. Fors hoger dan het landelijke gemiddelde. Het relatief hoge inkomen en het 'high-end' woonklimaat langs de Vecht maar ook in het buitengebied vormen hier deels een verklaring voor. Het huuraanbod is relatief kleiner wat zich vooral manifesteert in een kleiner aanbod (sociale) huurwoningen dat wordt aangeboden door corporaties. Nieuwbouwontwikkelingen vinden vooral plaats in Maarssen.

Naar verwachting groeit de omvang van de bevolking in Stichtse Vecht licht en stijgt het aantal huishoudens (huishoudens worden steeds kleiner). Dit is vergelijkbaar met het landelijke beeld, echter de vergrijzing van de bevolking is in Stichtse Vecht fors te noemen in de komende jaren. Dit zal grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid in een gemeente aangezien senioren minder actief deelnemen aan het sociale domein, minder mobiel zijn, buiten de beroepsbevolking vallen en relatief minder geld uitgeven. Hierbij komt dat het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 35 tot 54 jaar zeer sterk afneemt, ook in vergelijking met de ontwikkelingen in de provincie Utrecht en Nederland. Er kan zodoende geconcludeerd worden dat een trend van ontgroening (jongeren trekken naar de grote steden) en vergrijzing is ingezet.

Dat het goed vertoeven is in Stichtse Vecht wordt bevestigd door onderzoeken naar het veiligheidsgevoel van bewoners. Bijna 90% geeft aan zich veilig te voelen in de eigen woonbuurt, dit percentage ligt boven het landelijk gemiddelde.

Sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Veel koopwoningen	Weinig huurwoningen voor lagere segment

Sterktes	Zwaktes
Goed wonen	Als gevolg van de vergrijzing: ouderen minder actief in sociale domein en besteden minder

2.4 Samenvattende tabel van sterktes en zwaktes

Sterktes	Zwaktes
Ondernemen	Ondernemen
Gezonde sectorsamenstelling	Regionale ontwikkeling negatief
Goede ligging en bereikbaarheid	Aanwezige kwaliteiten voor een aantrekkelijk en goed ondernemingsklimaat worden onvoldoende benut
Divers aanbod aan werklocaties	Verpaupering van vastgoed
Aanwezigheid van Nyenrode Universiteit	Weinig uitbreidingsruimte
Authentiek culinair en recreatief aanbod	Beperkt aanbod hoogwaardige bedrijfsruimten
Werken	Werken
Klein- en middenbedrijf sterk vertegenwoordigd	Beperkt aandeel beroepsbevolking
Handel, gezondheids- en welzijnszorg en specialistische- en overige zakelijke dienstverlening grootste sectoren	Groep gedwongen zzp'ers vormt verborgen werkloosheid
Groei van de zakelijke dienstverlening	Aandeel vervoer en opslag in relatie tot omvang sector handel
Behoorlijk aandeel stuwende bedrijvigheid	Kans op verborgen werkloosheid
Stabiele werkgelegenheid	
Startende ondernemers vormen een flexibele schil	
Werklocaties	Werklocaties
Beperkte leegstand bedrijventerreinen	Sommige terreinen zijn verouderd
Breukelerwaard en bedrijventerrein Maarssenbroek verkeren in goede staat	Solitaire locaties zijn historisch gegroeid, maar niet meer op hun plaats
Bisonspoor is goed ontsloten	Hoge kantorenleegstand
Detailhandel	Detailhandel
Aantal centrale winkelgebieden met eigen kenmerken	Voorzieningen in de dorpskernen onder druk
Groot aanbod in dagelijks-sector	Beperkt aanbod in niet-dagelijks-sector
Beperkte winkelleegstand	
Hoog besteedbaar inkomen in Stichtse Vecht	
Cultuur en recreatie	Cultuur en recreatie
Goed recreatieaanbod in het zuiden van de gemeente	Weinig werkgelegenheid
Cultureel-historisch aanbod goed	Culturele aanbod zoals musea etc.beperkt
Ligging, natuur, de Vecht en de Plassen	
Aanwezigheid van Van der Valk	
Pendel (woon-werkverkeer)	Pendel (woon-werkverkeer)
Iets meer dan de helft woont en werkt in Stichte Vecht	Uitgaande pendel groter dan inkomend pendel
Pendelrelatie met Utrecht sterk en daarmee ook de basis voor samenwerking	
Onderwijs	Onderwijs
Alle typen onderwijs zijn vertegenwoordigd	Weinig interactie tussen Nyenrode en de Stichtse ondernemers
Grote arbeidsmarkt naast de deur (Utrecht en	

Sterktes	Zwaktes
Amsterdam)	
Wonen en leefbaarheid	Wonen en leefbaarheid
Veel koopwoningen	Weinig huurwoningen voor lagere segment
Goed wonen	Als gevolg van de vergrijzing: ouderen minder actief in sociale domein en besteden minder



3 Relevante ontwikkelingen

Het geschetste profiel van de gemeente vormt de basis van waaruit Stichtse Vecht kan doorgroeien naar wie je in 2025 wilt zijn. Een sterkte-, zwakte-, kansen- en bedreigingen-analyse (SWOT) biedt handvatten om te bepalen waar je wel en niet op wilt inzetten de komende jaren. Belangrijk daarbij is tevens om een goed beeld te hebben van trends en ontwikkelingen die in het bijzonder van invloed zullen zijn op Stichtse Vecht of waar de gemeente op kan aanhaken.

In dit hoofdstuk bekijken we nader de impact van de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de economie van Stichtse Vecht. Daarbij geven we reeds richting en sorteren we voor op gemaakte keuzes in de economische Visie. Waar zet je op in? Overal een beetje op inzetten leidt niet tot gewenste massa en sturing om ook daadwerkelijk te werken aan een versterking van je economisch klimaat.

3.1 Ruimtelijk-economische ontwikkelingen

3.1.1 *Bedrijventerreinen en kantoorlocaties*

In heel Nederland staan werklocaties onder druk. Dit komt deels door de economische crisis, maar kent ook structurele redenen. Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen dat hieraan ten grondslag ligt, behandelen we hieronder.

Onder invloed van de economische crisis is de vraag naar werklocaties de laatste jaren fors afgenomen. Het is voor bedrijven en andere organisaties ook steeds moeilijker geworden om uitbreiding of het betrekken van nieuwe huisvesting te financieren. De teruglopende ruimtevraag als gevolg van de recessie is vooral een conjunctureel verschijnsel dat bij een aantrekkende economie weer gekeerd zal worden. Daarnaast liggen ook structurele gevolgen ten grondslag aan een verminderde ruimtevraag. Hier gaan we hieronder en in hoofdstuk 4 verder op in.



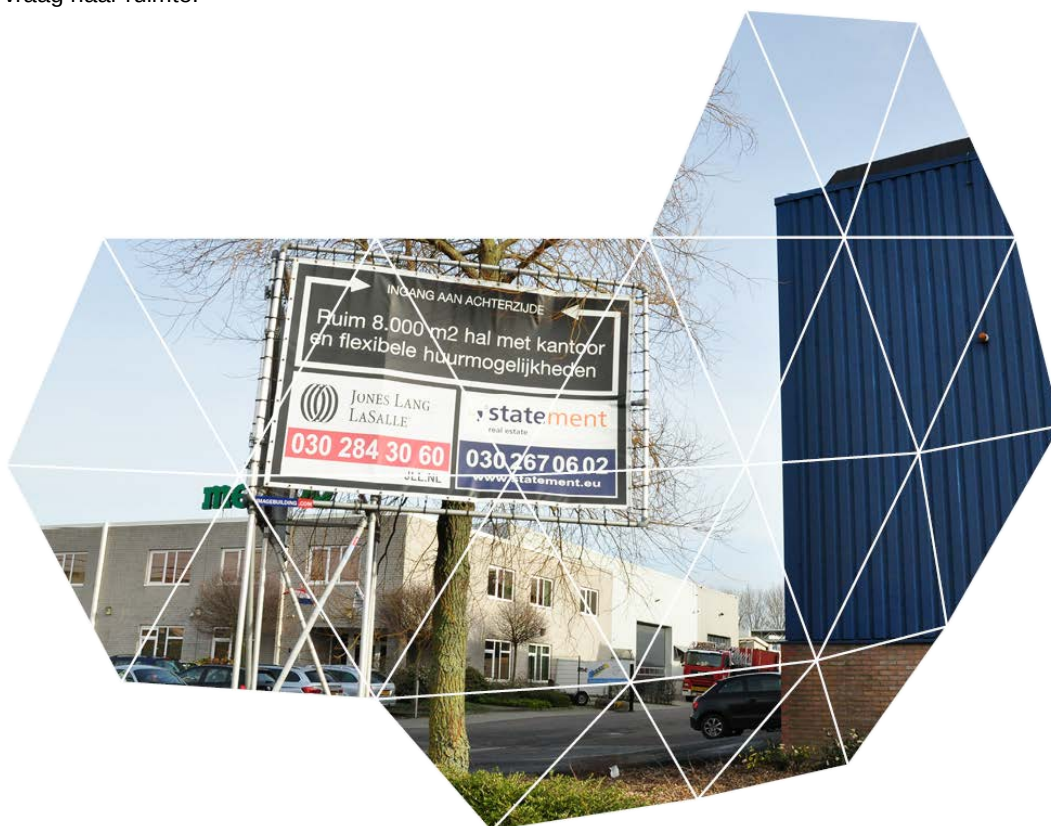
Bedrijventerreinen

Voor de aanleg van bedrijventerreinen geldt dat veel overheden de afgelopen decennia te ambitieus zijn geweest in het uitleggen van nieuwe terreinen. Hierdoor is er op landsniveau sprake van een overschot aan (geplande) bedrijventerreinen en worden veel plannen uitgesteld of zelfs afgeschreven. Dit verschilt overigens wel per regio en per segment. Uit de marktanalyse

bedrijventerreinen voor de BRU-regio blijkt dat de verwachting is dat tot 2025 een overschot ontstaat aan logistieke en gemengde terreinen en dat de ruimtevrage zich vooral manifesteert op de meer hoogwaardige terreinen rondom de Campus, binnenstedelijk en het zogenoemde Care, Education, Leisure en Shops (CELS).

Alhoewel in Nederland de ontwikkeling van bedrijventerreinen op dit moment op een lager pitje staat dan voorheen, betekent dit niet dat er nergens ruimte nodig is voor nieuwe ontwikkelingen. In Nederland is vraag en aanbod aan bedrijventerreinen namelijk scheef verdeeld.

In Stichtse Vecht is er de afgelopen jaren conservatief omgegaan met de uitleg van nieuwe bedrijventerreinen, wat ervoor gezorgd heeft dat de gemeente niet in de financiële problemen is geraakt zoals tientallen andere gemeenten. De keerzijde is wel dat uitbreidingsmogelijkheden en het aanbod aan nieuwe vestigingslocaties beperkt is. In 2011 was de lokale ruimtebehoefte nog circa 3 hectare, de economische crisis heeft lang de behoefte tot uitbreiding getemperd, maar bij een aantrekkende economie moet wel rekening gehouden worden met een toenemende vraag naar ruimte.



Utrecht Science Park magneet voor de regio

De eerste tekenen zijn zonder meer zichtbaar bij het alsmaar uitbreidende Utrecht Science Park, die op de huidige locatie al tegen haar grenzen is aangelopen. Deze Campus heeft vanwege zijn unieke propositie een enorme aantrekkende werking op bedrijven actief in Life Sciences en innovatief ondernemerschap wordt gestimuleerd. Binnen het BRU wordt dit gezien als één van de groeisectoren waar kansen liggen, voor Stichtse Vecht in relatie tot een vergrijzende bevolking waar zorg (CARE) een belangrijke rol in speelt een kans om zich als satellietgemeente op te werpen. Hiervoor is het belangrijk goed zicht te hebben op de wensen en eisen vanuit deze bedrijven en moet gekeken worden in hoeverre Stichtse Vecht dit kan accommoderen. Zo is het belangrijk hoogwaardige bedrijfsruimte aan te kunnen bieden, in de directe nabijheid van OV en snelweg op een hoogwaardige (groene) locatie waar uitbreidingsmogelijkheden zijn. Aangezien ook

sterk vanuit regionaal verband gekeken wordt naar deze sector is het belangrijk om goede afspraken te maken met Utrecht en breder binnen de U10. Ook vanuit Noordvleugelverband wordt ingezet op 'One Health' en 'Zorginnovatie'. Voor de gemeente interessant om te kijken of hierop aangehaakt kan worden.

Kansen met e-commerce en logistiek

In Nederland, en in het bijzonder rond de Mainports en de Brainport, wordt een groei van de logistieke sector verwacht. Hoewel binnen het BRU een overschot aan logistiek terreinen wordt verwacht heeft Stichtse Vecht niettemin een goede propositie met de Corridor en tot op zekere hoogte Keulsche Vaart voor het aantrekken van enkele logistieke spelers. E-commerce is een snel groeiende markt die vraagt om strategische en goed gelegen locaties nabij grote steden om snel en efficiënt te kunnen leveren. Retourladingen en stadsdistributie (slimme bundeling van vervoerstromen in kleine busjes die de stad in rijden) gaan de komende jaren steeds meer het beeld op de weg rondom de stad bepalen. Het water, zowel het Amsterdam-Rijnkanaal als de Vecht, zou hierin nog wel eens een innovatief en interessant alternatief kunnen bieden. Gelegen tussen Utrecht en Amsterdam heeft Stichtse Vecht een sterk uitgangspunt. Keulsche Vaart was in 2011 aangewezen als opvanglocatie van bedrijven van het terrein Merwedeweg, zodat met het project Hof van Breukelen de verrommeling tegen gegaan kon worden tussen de dorpskern Breukelen en de A2. Gezien de huidige staat van het terrein en de veranderende markt moet opnieuw, samen met de grondeigenaar van het terrein Keulsche Vaart en de ondernemers gezien worden wat een robuust ontwikkelperspectief biedt.

De veronderstelde groei in de BRU binnen het binnenstedelijke segment en vanuit CELS is ook in Stichtse Vecht kansrijk. Met een vergrijzende bevolking en verdere inzet op recreatie en toerisme kan de horeca en detailhandel een impuls krijgen, dit wordt bij de paragraaf over detailhandel en toerisme uitgebreider behandeld.

Lokale vraag accommoderen

Onderzoek van RPB/PBL heeft uitgewezen dat het merendeel van de bedrijven binnen de eigen gemeente (75%) of regio (94%) verhuizen. Uit onderzoek in 2011 van BRO blijkt dat de percentages zelfs nog hoger zijn. De verklaring hiervoor is te vinden in het feit dat hierdoor de belangrijkste netwerken van bedrijven niet veranderen en werknemers niet mee hoeven te verhuizen. Ook hoeven toeleveranciers en klanten niet verder te reizen en te zoeken naar de nieuwe locatie. Dit betekent dat de grootste ruimtevraag op de bedrijventerreinen in de gemeente Stichtse Vecht de komende jaren zeer waarschijnlijk voornamelijk van lokale bedrijven afkomstig zal zijn.

Hoewel de leegstand in de bedrijfsruimtemarkt relatief beperkt is, zowel in Stichtse Vecht als in Nederland als geheel, staat de courantheid van het aanbod wel onder druk. Op de bestaande terreinen sluit een deel van de panden niet aan bij de veranderende wensen van ondernemers en werknemers en staan lange tijd leeg. De verwachting in de komende jaren is dat door de crisis een toename komt van 'gelegenheidsgebruik', omdat deze panden goedkoop zijn in huur, flexibele huurlengten kennen en vaak ook gedeeltelijk verhuurd kunnen worden. Nadeel van dit 'gelegenheidsgebruik' is dat een pand (en soms een heel bedrijventerrein) in een negatieve spiraal terecht komt. Deze trend kan positief omarmd worden mits er goed nagedacht wordt over waar je gelegenheidsgebruik wilt toestaan en wat dit betekent voor het functioneren van het reeds gevestigde bedrijfsleven op het betreffende terrein.

Op veel plekken in Nederland is het de gemeente of de Provincie die de gronden in eigendom heeft en daarmee ook gericht kunnen sturen op segmentering, beeldkwaliteit en tijdelijke bestemmingen. In Stichtse Vecht zijn veel gronden privaats eigendom, dit brengt beperkingen met zich mee voor

sturing. In overleg met de grondeigenaren en de ondernemers op het terrein kan wel in gezamenlijkheid de mogelijkheden verkent worden voor het tegen gaan van verpaupering, toestaan van 'alternatieve' bestemmingen (al dan niet tijdelijk) en het vasthouden of realiseren van een bepaalde kwaliteit, vitaliteit en uitstraling van het terrein.

Leegstand bedrijfsruimte relatief beperkt, wel kwaliteitsimpuls nodig

Een probleem dat in heel Nederland speelt is structurele leegstand van aanbod (meer dan 3 jaar leeg). In Nederland is dit het afgelopen jaar toegenomen, vooral als gevolg van overaanbod van panden en een dalende vraag. Hierdoor staat minder courant vastgoed langere tijd te koop of te huur. Van het huidig aanbod in Nederland staat een kwart van de objecten langer dan 2 jaar te huur of te koop en 10 procent langer dan 3 jaar (NVM, 2012). Het structurele aanbod neemt in heel Nederland toe. Ook in Stichtse Vecht zijn op meerdere locaties dit type panden aanwezig. Mede door het versnipperde aanbod aan bedrijventerreinen, de onduidelijke eigendomsverhoudingen en relatief lage organisatiegraad op de betreffende terreinen wordt structurele leegstand en daarmee verpaupering onvoldoende tegengegaan. Het is zowel in het belang van de gemeente (uitstraling, profilering) als de ondernemers/vastgoed eigenaren (grondwaarde, uitstraling, identiteit) dat hier in goed overleg naar ontwikkelmogelijkheden gekeken wordt.

In toenemende mate is er door verschillende redenen dus sprake van verpaupering en leegstand van de werkvoorraad. Hier ligt een grote uitdaging om het 'kansloze' vastgoed te identificeren en van de markt te onttrekken of alternatieve bestemmingen hiervoor te bedenken, zodat het gebied niet zal verslechteren. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, een duidelijke en (uit)gedragen visie op het terrein en ruimte voor groei creëren zal een impuls geven aan het keren van de negatieve regionale groei in de afgelopen jaren.



Kantoren

Voordat de crisis begon is er in Nederland, vooral bij kantoren, aanbod- in plaats van vraaggericht gebouwd. Het gevolg hiervan is dat er kantoorpanden leegstaan, veelal verlaten door 'doorverhuizers' naar nieuwe locaties. Dit is ook het geval in Stichtse Vecht. Meest noodlijdende kantoorlocatie is momenteel Planetenbaan die te kampen heeft met forse leegstand, maar ook op Bisonspoor is er sprake van kantorenleegstand. De kantoorfunctie verandert als gevolg van het nieuwe werken, van werkplek naar ontmoetingsplek in combinatie met flexibele werkplekken. Vooral grotere kantoorgebruikers zullen de komende jaren hun huisvesting met twintig tot dertig procent terug kunnen brengen. Dit heeft niet alleen grote consequenties voor de kantorenmarkt, maar ook financiële consequenties voor ontwikkelaars en beleggers die hun financiële verliezen moeten nemen.

De verwachtingen over hoe deze markt zich in de toekomst ontwikkeld lopen uiteen. Zo heeft het convenant "aanpak leegstand kantoren"² een werkingsduur van 5 jaar. Verondersteld wordt dat met de gekozen aanpak het leegstandsprobleem na 5 jaar goeddeels opgelost zal zijn, al is er een mogelijkheid tot verlenging met nog eens 5 jaar. Het EIB gaat ervan uit dat er sprake is van zowel ruimtevergroten als ruimtebesparende trends en dat de toekomstige behoefte aan kantoorruimte vooral wordt bepaald door het aantal kantoorbanen (EIB, 2012). Daarbij verwachten ze dat de leegstand landelijk zal teruglopen naar 7% in 2020. Verder blijkt uit hun prognose dat de omvang van de ruimtevraag en het aanbod van kantoren tot 2040 min of meer in evenwicht komen.

Tegenover deze relatief positieve gedachten over de toekomst van de kantorenmarkt staan ook andere ideeën. Zo stelt Ecorys in een artikel in VGM (december 2012) dat op basis van de huidige situatie en de verwachtingen voor de toekomst geenszins een snel herstel van de markt te verwachten is en dat Nederland de komende decennia het probleem van de kantorenmarkt nog met zich mee zal dragen. Enerzijds wordt gewezen op de enorme leegstand in absoluut aantal vierkante meters en anderzijds op de incourantheid van met name lang leegstaande panden en de verwachting dat de kantoorwerkgelegenheid niet snel genoeg groeit om leegstaande panden te vullen. Een ander obstakel dat een snel herstel in de weg staat is de beleggingswaarde van de leegstaande kantorenvorraad. Ecorys berekent dat uitgaande van het gemiddelde huurniveau voor Nederland van € 140,-/m², de totale beleggingswaarde van de leegstand zo'n € 11-13 miljard bedraagt. Het zal vele jaren vergen om dit afschrijvingsprobleem op te lossen en te komen tot reële herontwikkelingswaarden van de leegstaande kantoorruimte. Alleen bij reële herontwikkelingswaarden op basis van bijvoorbeeld transformatie of sloop kan een houdbare businesscase ontwikkeld worden voor de aanpak van de leegstand.

In regionaalverband is besloten dat de focus op kantoren zich vooral rond knooppuntlocaties zal manifesteren. Hier is zelfs nog nieuwbouw mogelijk en is de leegstand relatief laag. Denk bijvoorbeeld aan de gebiedsontwikkeling bij Utrecht Centraal. Consequentie van deze beleidsmatige keuze is dat voor omliggende gemeenten zoals Stichtse Vecht en Nieuwegein de nu al hoge kantorenleegstand voorlopig niet opgelost gaat worden. Nieuwegein heeft inmiddels intensief ingezet op het realiseren van alternatieve bestemmingen voor kantoren.

Meer behoefte aan hoger segment

Naar de toekomst toe is de verwachting dat er vooral in het hogere segment nog behoefte en mogelijke tekorten ontstaan, terwijl er in het lagere segment juist sprake is van overaanbod. Als deze lijn wordt gevolgd zal er voor een goede kwalitatieve match transformatie en sloop van panden in het lagere segment nodig zijn terwijl er tegelijkertijd nieuwbouw in het hogere segment plaatsvindt. Deze nieuwbouw zal dan vooral in Utrecht verwacht kunnen worden en niet zozeer in Stichtse Vecht. Vraag is wel in hoeverre zzp'ers gefaciliteerd kunnen/willen worden in de vorm van

² I&M, IPO & VNG, 2012. Convenant aanpak leegstand kantoren.

bedrijfsverzamelgebouwen. Zowel voor bedrijven in de zakelijke dienstverlening als de groep zzp'ers in het bijzonder geldt dat het ook gaat om de kwaliteit van de locatie en de (gevoelsmatige ver-)binding met de gebruiker: bereikbaarheid, voorzieningen, afstand tot de woonomgeving en imago. Vooral bij de kleinere bedrijven –en voor lokaal gebonden personeel- geldt dat locaties niet inwisselbaar zijn. Een iets beter/interessanter pand op bedrijventerrein Maarssenbroek is nog geen alternatief voor een pand in het centrum van Maarssen-Dorp. De aanwezigheid van een vertrouwde voorziening (bv. kinderopvang) bevordert de stap naar een nieuwe locatie. De pandgebruiker kiest uiteindelijk voor duurzame locatiekwaliteit.

Het probleem van de huidige leegstand in de kantorenvorraad, is het gevolg van de combinatie van een teruglopende ruimtevraag en een enorme nieuwbouwproductie in de afgelopen periode. De teruglopende ruimtevraag heeft grofweg twee oorzaken, een conjuncturele en een structurele. Door de bankencrisis en de volgende economische neergang sinds 2008 is de groei van het bedrijfsleven en de werkgelegenheid gestagneerd en daarna gestopt. Hierdoor is er ook minder behoefte aan extra kantoorruimte. Daarnaast is het voor bedrijven en andere organisaties ook steeds moeilijker geworden om uitbreiding of het betrekken van nieuwe huisvesting te financieren. De tweede oorzaak is structureel van aard en heeft vooral te maken met de veranderende manier van werken, het nieuwe werken.

Invloed van Het nieuwe werken op het gebruik van kantoorruimte

Het nieuwe werken is een belangrijke trend met een grote invloed op de kantorenmarkt. Recent onderzoek wijst er op dat mogelijk 60 procent van de kantoorgebruikers binnen vijf jaar hun organisatie hierop aanpassen. Kantoorgebruikers richten hun organisatie op een andere manier in. Hierbij worden werknemers niet meer beoordeeld op aanwezigheid en input maar op hun output. Daarbij kent de werknemer een grote vrijheid in plaats en tijd. Werknemers bepalen zelf welke werklocatie en welk moment het meest geschikt is waardoor er de ene keer thuis wordt gewerkt, een andere keer op kantoor, bij de klant of welke locatie dan ook.

Als gevolg van het nieuwe werken krijgen kantoren een andere functie, van werkplek naar ontmoetingsplek in combinatie met flexibele werkplekken. Vooral grotere kantoorgebruikers zullen de komende jaren hun huisvesting met twintig tot dertig procent terug kunnen brengen³. Deze trend is de afgelopen jaren al zichtbaar. Zo was in 2002 nog bijna 27 m² per werknemer in gebruik en is dat in 2010 gedaald naar minder dan 20 m². Organisaties die volgens het principe van het nieuwe werken opereren hebben gemiddeld 15 m² per werknemer in gebruik. Het nieuwe werken zal de komende jaren verder worden doorgevoerd en daarmee zal het metrage per werknemer nog verder dalen. Door EIB is aangenomen dat in de komende 10 jaar gemiddeld 23 m² vvo per medewerker zal worden gebruikt. Het CPB gaat uit van 20 m² en de makelaars van Jones Lang Lasalle (2012) stellen dat in de afgelopen jaren de meeste contracten duiden op een gebruik van 13-17 m². Ook leidt het nieuwe werken tot een verandering van de gevraagde kwaliteit van kantoorruimte. De ruimte in kantoren dient flexibeler te kunnen worden ingericht. Daarnaast zullen organisaties in de strijd om werknemers behoefte hebben aan kantoren die zich onderscheiden in architectuur, indeling, locatie (en bereikbaarheid) en aanwezige voorzieningen (bijvoorbeeld sportfaciliteiten, horeca en winkels). Een groot deel van de bestaande kantorenvorraad is echter niet goed geschikt voor flexwerken. Het is de verwachting dat in de komende periode de vraag vooral gericht zal zijn op kleinere en kwalitatief hoogwaardige kantoren.

Transformatie geen wondermiddel

Het transformeren van kantoren wordt veelal genoemd als oplossing voor de kantorenleegstand. Zeker op de korte termijn is het echter geen wondermiddel. Panden zijn vaak niet goed geschikt voor andere functies of staan op verkeerde locaties voor andere functies. Ook is er lang niet altijd een positieve business case te maken, ofwel verbouwen van een pand is te duur ten opzichte van

³ Vastgoedmarkt, december 2010

de opbrengstpotentie. Hierbij speelt ook mee dat veel van de leegstaande kantoorpanden voor een te hoge waarde in de boeken van de beleggers staan. Deze boekwaarde is niet naar beneden bijgesteld sinds de verslechtering van de kantorenmarkt en de daarmee gepaard gaande daling van de marktwaarde van de panden. Beleggers zijn tot nu toe nog steeds niet voldoende bereid om deze boekwaarden af te waarderen tot marktniveau. Hierdoor blijven huurprijzen te hoog en is het gebruik van de kantoren voor andere functies niet altijd rendabel. Wel worden kantoorruimten indien mogelijk vaker tijdelijk door andere functies gebruikt. Zo zijn er nu zelfs, 'urban farms'. Dit zijn kantoorgebouwen die feitelijk als kas gebruikt worden voor het verbouwen van groente en fruit. Voor de Planetenbaan is een verkennende studie uitgevoerd naar alternatieve bestemmingsmogelijkheden. De gemeente heeft dit in boekvorm uitgebracht met opgaven, kwaliteiten en ter inspiratie om daarmee de deur open te zetten en de markt uit te nodigen om mee te doen. Vanuit een coöperatieve en faciliterende rol wil de gemeente graag meedenken over de toekomst van het gebied.

Behoefte aan (binnen)stedelijke locaties

Ook op het vlak van locatiekeuzes van bedrijven treden er veranderingen op. De trend is een keuze voor (binnen)stedelijke locaties, goed bereikbaar via OV en met de auto en in de nabijheid van voorzieningen. Deze veranderende voorkeuren zorgen de komende jaren voor een vervangingsvraag. Dit betekent echter niet automatisch dat het bestaande aanbod nabij snelweg, OV en voorzieningen kansrijk is. Door de crisis en de trend van het Nieuwe Werken kiezen veel bedrijven voor meer flexibiliteit in de huisvesting (pand en huurcontract) en voor reductie van kosten. De kantoorlocatie Bisonspoor biedt in dat opzicht een goede propositie, gekeken moet worden in hoeverre de aangeboden huisvesting voldoet aan de huidige eisen die gesteld worden.

Wijkeconomie belangrijke broedplaats voor ondernemerschap

De wijkeconomie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van detailhandel, horeca, zorgverlenende diensten, zzp'ers en de bewoners zelf. In de afgelopen jaren is in het bijzonder de stijging van het aantal starters een opvallende ontwikkeling in de wijk. Meer dan 70% van de Nederlandse bedrijven telt één werkzame persoon, in Stichtse Vecht is dit aandeel zelfs 74%. In praktisch alle sectoren werken in toenemende mate zzp'ers, van de industrie en bouw tot vervoer/opslag/communicatie, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. Ook in het onderwijs groeit het aantal zzp'ers. Het zelfstandig ondernemerschap past in de trend van flexibilisering en individualisering. Bedrijven besteden ook steeds vaker werkzaamheden uit aan een flexibele schil aan arbeidskrachten in hun netwerk.

Deze groei van het aantal zzp'ers komt voornamelijk tot uiting in de wijk en manifesteert zich minder op de formele werklocaties zoals bedrijventerreinen en kantoren. De behoefte aan huisvesting ligt voornamelijk op het vlak van kleinschalig (bedrijfsverzamel)vastgoed, flexibele werkconcepten (zoals Seats2meet) en woon-werkunits waar ondernemers gemakkelijk kunnen werken en ontmoeten. Bovendien is dit een groep die veel waarde hecht aan nabijheid bij voorzieningen zoals horeca en retail en een goede bereikbaarheid. Doordat ze wonen en werken in de wijk neemt ook de sociale controle en cohesie in een wijk toe.

Door de opkomst van verdergaande technologische mogelijkheden tot zaken doen en de zakelijke en digitale netwerken die zijn ontstaan is de verwachting dat de aanwezigheid van zzp'ers een blijvend fenomeen is. Door de economische crisis is een deel van de huidige groep zzp'ers gedwongen zelfstandig ondernemer geworden, maar ook bij een aantrekkende economie zal deze groep een belangrijk aandeel houden in de economie.

Hoewel de mogelijkheden om op andere plekken te werken steeds groter worden, blijft de behoefte bestaan om dicht bij huis te beschikken over ontmoetingsplekken met vergaderfaciliteiten en/of

werkplekken met wifi. Deze laagdrempelige dynamische fysieke plekken moeten voldoende in de wijk aanwezig zijn. Per wijk kan de behoefte verschillen, dus een scherper beeld van de behoeften en geografische spreiding van zzp'ers is wenselijk.

Kansen en bedreigingen

Kansen	Bedreigingen
Bedrijventerreinen	Bedrijventerreinen
- Uitbreidingsvraag vanuit de sector life sciences (Utrecht Science Park) - Groei van de vraag naar CARE - Groeimarkt in e-commerce, met aandacht voor retourladingen en stadsdistributie - Gelegenheidsgebruik van leegstaande kantoorpanden i.c.m. goede afspraken - Groei komt vooral vanuit lokale bedrijfsleven, in gesprek gaan over behoeften	- Afspraken rond uitbreiding USP en groei life science sector erg regionaal gestuurd - Weinig uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven - Beperkt aanbod in hoogwaardige bedrijfsruimten - Courantheid van het aanbod onder druk - Versnipperd eigendom van gronden zonder gezamenlijk belang en visie op het terrein
Kantoren	Kantoren
- Vraag naar kantoorruimte in hoge kwaliteitssegment - Faciliteren van zzp'ers in kantoorpanden als werk en ontmoetingsplek - Vlottrekken financieringsmogelijkheden voor huisvesting - Goed ontsloten locaties met OV, weg en in nabijheid van voorzieningen (loopafstand) zijn nog kansrijk	- Structurele leegstand met verdere verpaupering van de panden als gevolg (vooral in lage segment) - Beleggers niet bereid tot afschrijving, waardoor er niets gebeurt - Regionale afspraken over kantoorbeleid geven weinig tot geen ruimte voor ontwikkelmogelijkheden in Stichtse Vecht
Wijkeconomie	Wijkeconomie
Een grote en blijvende groep zzp'ers die vragen om lokaal dynamische werk- en ontmoetingsplekken	Verborgene werkloosheid

3.1.2 Horeca en detailhandel

Horeca en detailhandel zijn beide sectoren die sterk gedreven worden door bevolkingsontwikkeling. Dit heeft consequenties voor de werkgelegenheid in een gemeente waar de bevolking de komende jaren nauwelijks groeit en in sterke mate sprake is van vergrijzing.

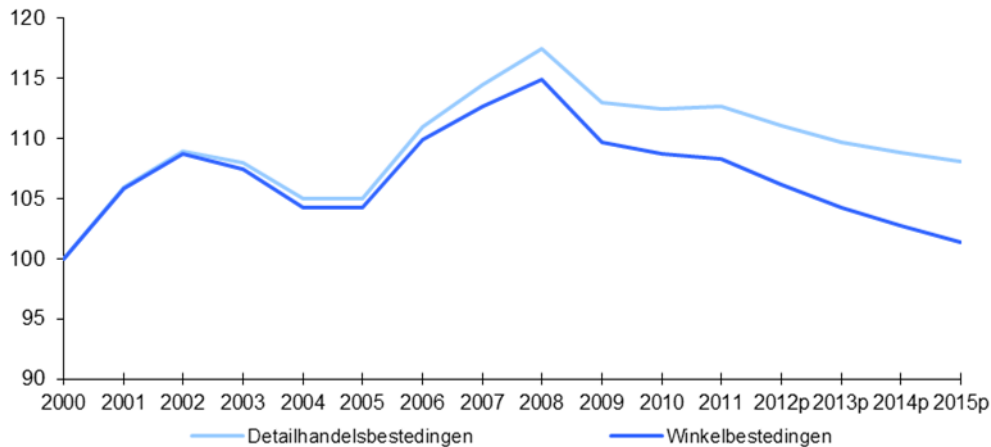
Detailhandel

Als drijvende kracht is de bevolkingsontwikkeling op dit moment de enige factor die de mogelijkheid biedt om het detailhandelsaanbod in een gemeente substantieel uit te breiden: bevolkingsgroei en -samenstelling. Voor Nederland als geheel zou dit betekenen dat er weinig groei meer te verwachten valt, aangezien de verwachting is dat de Nederlandse bevolking niet substantieel meer zal gaan groeien (4% tot 2025) en op de langere termijn zal krimpen, in combinatie met het feit dat we steeds ouder worden en uit de cijfers blijkt dat 65-plussers minder besteden dan jongeren. Dit beeld wordt nog versterkt in Stichtse Vecht waar de verwachting is dat tot 2025 de bevolking met slechts 2% groeit en de vergrijzing bovengemiddeld doorzet.

Wordt sec naar de toekomstige ontwikkeling van de detailhandelsbestedingen c.q. het bestedingsniveau in Nederland gekeken, dan valt in de onderstaande figuur op dat deze naar

verwachting verder zullen afnemen. De detailhandelsbestedingen zijn naar beneden bijgesteld onder invloed van de door de CPB geprognosticeerde economische omstandigheden, toenemende werkloosheid en (aankomende) bezuinigingen. In de grafiek is zichtbaar dat de winkelbestedingen harder teruglopen dan de totale detailhandelsbestedingen aan producten. Dit 'gat' wordt veroorzaakt door het steeds verder toenemende percentage producten dat via internet wordt gedaan.

Figuur Ontwikkeling detailhandelsbestedingen in Nederland



Bron: HBD, Thuiswinkel.org, CPB (2012)

Ontwikkelingen internet essentieel

Het functioneren van winkelgebieden zal steeds meer worden beïnvloed door de ontwikkeling van de bestedingen via internet. In de komende 10 jaar wordt een sterke groei verwacht van de internetbestedingen. Daarbij is in de afgelopen jaren te zien dat een aantal specifieke branches sterk beconcurrereerd werd door het internet. Dit waren onder meer de elektronica en media branches, waar mede als gevolg van de toegenomen concurrentie op het internet, winkelformules failliet zijn gegaan. De huidige ontwikkeling laat zien dat in steeds meer branches, bijvoorbeeld op het gebied van kleding en mode, de bestedingen op het internet toenemen. Verwacht mag worden dat het aandeel internetbestedingen in de totale bestedingen verder zal toenemen. Daarbij wordt verwacht dat het aandeel internetbestedingen in de dagelijkse bestedingen zoals levensmiddelen, en persoonlijke verzorging relatief klein blijft. Echter, als het aantal pick-up punten van supermarkten sterk toeneemt en deze bestedingen worden toegekend aan het internet, dan mag hier een sterke stijging verwacht worden.

Door een trend van schaalvergroting (veel grote ketens) in de afgelopen decennia en de economische recessie in de afgelopen jaren is de winkelsamenstelling van veel binnensteden al flink veranderd. Internetbestedingen is een volgende stap die de winkelsamenstelling beïnvloedt. Bestedingen die op internet gedaan worden, zullen immers niet in de winkels plaatsvinden, alhoewel veel winkelketens wel een 'flagship store' in de grotere binnensteden zullen behouden. Zogenaamde 'flagship stores' zijn een trend in de binnenstedelijke detailhandel. Een voorbeeld is de Apple store gevestigd over de hele wereld. Deze vestigen zich op hoogwaardige locaties in de stad. Naast het verkopen van producten gaat het om de consument een unieke merkervaring te laten beleven. Hierdoor zal een toename plaatsvinden van het aantal 'single brand stores'. Het aantrekken van 'flagship stores' in Stichtse Vecht is niet realistisch.

Er wordt verwacht dat het aandeel internet bestedingen in dagelijkse bestedingen zoals levensmiddelen en persoonlijke verzorging relatief klein blijft. Aangezien de komende jaren in Stichtse Vecht de vergrijzing doorzet is het belangrijk te weten dat de groep 65 plussers (relatief) het meeste besteed aan voeding, gevolgd door woning en hygiëne-verzorging. Aan kleding-

schoeisel wordt het minst uitgegeven. Doordat 65 plussers in vergelijking met de andere leeftijdsgroepen weinig uitgeven, wordt er geen sterke stijging in de totale winkelbestedingen in 2025 verwacht, maar voor Stichtse Vecht betekent dit wel dat er de komende jaren een groei verwacht kan worden in de voedingsbranche.



Winkelen als vermaak

Winkelen wordt steeds meer gezien als recreatief vermaak. Daarom is het van belang dat winkelgebieden aantrekkelijk zijn (en blijven) voor de consument. Dit houdt in winkelgebieden gecombineerd met hotels en horeca. Zoals 'flagship stores' een merkbeleving proberen te creëren kan in Stichtse Vecht gezocht worden naar een formule voor winkelbeleving. Denk bijvoorbeeld in het centrum van Breukelen aan een clustering van kleinschalige onderscheidende winkelformules in combinatie met de aanwezigheid van de Vecht, de historische kern, horeca en hotels. Branding hiervan als zodanig is dan wel belangrijk.

Een belangrijke indicator voor de toekomstige aantrekkingskracht van winkelgebieden is de mogelijkheid tot vernieuwing en dynamiek. Doordat sommige steden in deze trend achter zullen blijven bij andere kan er in de toekomst polarisatie van winkelgebieden en winkelsteden in Nederland optreden. Eén van de trends waarin Stichtse Vecht mee zal moeten is het gebruik van social media voor het online promoten van gehele winkelstraten en winkelcentra, inclusief een online shop. Ook de mogelijkheid bieden om online bestelde producten in de winkel op te halen of terug te brengen is een toenemende wens van de consument. Tot slot zorgt de vergrijzing er ook voor dat in toenemende mate behoefte is aan bezorgdiensten, in het bijzonder voor de hulpbehoevenden. De winkel in de wijk vormt hiermee een belangrijke sociale spil en kan op deze manier ook haar diensten verbreden.

Branchevervaging in de horeca

De horeca heeft met een aantal trends te maken die ook in Stichtse Vecht in termen van bundeling en het creëren van een belevenis relevant zijn om mee te nemen.

Er is sprake van branchevervaging. De branches horeca, detailhandel, supermarkten en zelfs tankstations verkopen min of meer dezelfde horecaproducten. Daarnaast worden (gezonde) meeneemmaaltijden en bezorging uitermate belangrijk. De wensen van de consument worden tegenstrijdig; aan de ene kant moet alles snel aanwezig zijn en aan de andere kant willen mensen een belevenis en ervaring. Deze branchevervaging is een kans voor vernieuwende concepten die toeristen en recreanten kunnen aantrekken.

Naast branchevervaging treedt ook een cultuur van peer-to-peer op. Gasten ruilen, handelen en regelen met elkaar, ook buiten de traditionele horeca om (bijvoorbeeld huiskamerrestaurants en logies via particulieren).

De consument stelt steeds hogere eisen

Gasten hechten aan tijd een steeds grotere betekenis. Er valt immers zoveel te kiezen: winkelen, eten, sport, cultuur. Het liefst doet men alles gelijktijdig. Maar snelheid mag van de gast niet gepaard gaan met een verlies aan kwaliteit, aandacht of ervaringswaarde. Aan de horeca de opdracht om snel, vernieuwend en leuk te combineren in de gewenste verhoudingen. Voor horecaondernemers in Stichtse Vecht betekent dit dat er aandacht moet zijn voor de grillen en behoeften van de water-, fiets en wandeltoerist. En de klant altijd op nummer 1 laten staan, de persoonlijke benadering.

Stichtse Vecht herbergt een aantal sterrenrestaurants. In dit topsegment zie je vaak dat er volop geëxperimenteerd wordt met mondiale ontwikkelingen. Sterrenrestaurants kunnen vaak vanuit hun imago een eigen publiek genereren.

Mede door technologische mogelijkheden en de zakelijke en sociale digitale netwerken is de opkomst van de zelfstandige professionals niet te stuiten. Ook neemt het aantal zzp-netwerken toe. Ondernemers in de horeca- en de hotelsector spelen hier op in, net als de aanbieders van kleinschalige kantoorruimtes en grote werkgevers met ruim opgezette bedrijfskantines. Het aanbod van 'werkspots' en 'flexplekken' met gratis wifi groeit met de dag. Ook het aanbod in de openbare ruimte, binnen winkels, winkelcentra, bussen en treinen met gratis wifi groeit, waardoor je overal 'connected' bent en dus kunt werken.

Lastenverzwaring in aantocht

De horeca krijgt te maken met verdere lastenverzwaring en de nieuwe regels rond arbeidsinzet. De noodzakelijke flexibiliteit die de horeca van oudsher nodig heeft, komt mogelijk onder druk te staan. Minder flexibiliteit bij de arbeidsinzet geeft hogere arbeidskosten. Voor de komende jaren is het belangrijk dat horecaondernemers (en steeds vaker zijn dit mensen die hier niet voor zijn opgeleid) goed worden begeleid.

Handen ineen

Horeca en detailhandel zitten vaak samen in een gebied en versterken elkaar. Benoemde trends en ontwikkelingen moeten in het licht gezien worden van de kwaliteiten die de verschillende winkelgebieden hebben, zoals Bisonspoor, de Plesmanpromenade, Kaatsbaan en winkelcentrum Breukelen. Hoe kan hier door bundeling en samenwerking een belevenis gecreëerd worden en voor welke doelgroep? Ondernemers en gemeente moeten samen de kansen hiervoor de komende jaren verder verkennen.

Kansen en bedreigingen

Kansen	Bedreigingen
Detailhandel	Detailhandel
Stabiele tot groeiende in het dagelijkse segment	Toename van internetaankopen in niet-dagelijkse segment
Belang van wijkwinkels als sociale spil neemt toe, met daarbij bezorgdiensten voor ouderen / hulpbehoevenden	Stagnerende bevolkingsgroei
Clustering van kleinschalige winkelformules die gezamenlijk een beleving creëren voor de bezoeker	Daling bestedingen door vergrijzing
Social media voor online promoten van winkelstraten-gebieden	Ontgroening, jongeren besteden meer dan ouderen
Online shop (24-uur economie), ook voor kleine winkels	
Horeca	Horeca
Branchevervaging biedt kansen voor vernieuwende concepten	Lastenverzwaring
De gast stelt steeds hogere eisen	
Flexwerken en horeca als ontmoetings-/vergaderplek	

3.1.3 Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie is een belangrijk speerpunt in Stichtse Vecht. In de komende jaren groeit de bevolking van de gemeente Utrecht verder en neemt naar verwachting de recreatievraag toe. Met de unieke ligging langs de Vecht, de Plassen, het Veenweidegebied en de historische dorpskernen biedt Stichtse Vecht een aantrekkelijk toneel voor toeristen en recreanten. De toeristen en recreanten besteden geld en vormen daarmee een belangrijke aanjager voor de lokale economie, in het bijzonder horeca en detailhandel.

Als gevolg van de economische recessie hebben steeds meer Nederlanders gekozen voor vakanties in eigen land of meer dagrecreatie in plaats van langere vakanties in het buitenland. Samen met een groeiende bevolking (stad Utrecht) neemt de potentie toe voor het economisch rendabel uitventen van leisure-activiteiten.

Kansen voor verblijfstoerisme

Door de economische recessie zijn mensen minder vaak op vakantie gegaan en vaker in eigen land gebleven. Dat heeft ook geleid tot een toename in dagrecreatie (ook in Stichtse Vecht). Of dit zo blijft is bij een aantrekkende economie de vraag, maar de verwachting is in ieder geval wel dat als mensen de komende jaren weer meer te besteden krijgen, 28% van de mensen dit aan de vakantie gaan besteden (NTBC). Voor het verblijfstoerisme, dat nu nog relatief weinig aanwezig is in Stichtse Vecht, ligt hier een kans.

De 24-uurs economie binnen bereik met één klik op je mobiel. Consumenten zijn continue online actief en WiFi is uitgegroeid tot een eerste levensbehoefte waarvoor men nauwelijks bereid is te betalen. Via de mobiel willen consumenten ieder moment een dienst kunnen afnemen en dat geldt niet alleen voor bestellingen in de detailhandel of zakelijke dienstverlening, maar is ook toepasbaar voor toeristische ondernemers. Toeristische ondernemers kunnen locatiegebonden aanbiedingen doen via allerlei apps.



Stichtse Vecht is al druk bezig met het promoten van het historische en culturele erfgoed (Hollandse Waterlinie, Gouden Eeuw). Het creëren van een belevenis kan gemakkelijk verder uitgebouwd worden door het aanbieden van digitale extra's die het recreëren in Stichtse Vecht nog aantrekkelijker maken. Het benadrukken van de regionale eigenheid helpt bestemmingen om onderscheidend te zijn van andere gebieden, met vergelijkbare landschappen en voorzieningen. De samenwerking met de Vechtstreek, Amsterdam en Utrecht is een logische. Toeristen komen hier vandaan en samen heb je voldoende massa om een aantrekkelijke beleving op te zetten waar Stichtse Vecht een belangrijk deel van uitmaakt (zoals de stelling van Amsterdam en de Hollandse Waterlinie als gezamenlijk pakket voor de wereld erfgoed lijst, aansluiting op het sloepenknooppuntensysteem). Het beleid van Amsterdam is gericht op het terugdringen van piekmomenten en toerisme te spreiden in de regio en stadsdelen bijvoorbeeld via het project 'Amsterdam Bezoeken, Holland Zien'. De gemeente is al aan het verkennen hoe ze hier een rol in kunnen spelen. Gebruik maken van de beschikbare vaarverbinding en vermarkten van elkaars cultuurhistorische waarden is hierin één van de uitgangspunten. Stichtse Vecht is momenteel niet echt een verblijfslocatie voor toeristen, daar kan met bovenstaande initiatieven verandering in komen.

Bundeling van activiteiten noodzakelijk

Een al langer gaande trend is die van minder bezit van producten naar het kunnen gebruiken ervan. Het duurzaam ondernemen en consumeren manifesteert zich in veranderende behoeften, namelijk in plaats van eigendom is het gebruik belangrijker geworden. In het toerisme is dit zichtbaar door een stagnerende verkoop van boten (en vergrijzing van bootbezitters), campers en caravans, maar stijgende vraag naar huurobjecten. Van het huren van boten op de Plassen en de

Vecht tot het huren van fietsen, e-bikes, brommertjes of andere alternatieve vormen voor verplaatsing en beleving. Het aanbieden van een vaar- of recreatiedoel zoals een lunchplek bij een horecagelegenheid is belangrijk. Een gevarieerd aanbod met een evenzo gevarieerde beleving verhoogt de kans op herhaalbezoeken. Daarbij geldt dat toeristen en recreanten een ervaring willen die bij hun leefstijl past, dus het helder definiëren van doelgroepen en daar je aanbod op afstemmen is belangrijk.

Tot slot draagt een bundeling van activiteiten op één plek zoals bijvoorbeeld het betrekken van niet-vaarders bij activiteiten op het water door middel van de aanleg van terrassen, strandjes en eenzelfde einde van wandel en fietsroutes bij aan het creëren reuring en gezelligheid. Zowel goed voor de horeca en detailhandel als voor de mogelijkheden tot 'beleving' voor de recreant.

Vanuit de gebiedscommissie Utrecht-West heeft Stichtse Vecht te maken met het gebiedsprogramma 2012-2015 dat voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie werkt aan drie opgaven:

- Realiseren van Poorten en Toeristische Overstappunten (TOP's).
- Versterken van fysieke en digitale samenhang tussen Poorten en TOP's.
- Completeren van het Recreatieve Hoofdnetwerk en het opheffen van knelpunten.

Richting 2025 biedt dit een goede kapstok voor de gemeente om verder in te zetten op de hiervoor genoemde trends en het promoten van alle recreatieve mogelijkheden (ook voor verblijfsrecreatie) zowel fysiek als digitaal.

Zakelijk toerisme

Het zakelijke toerisme kan onderscheiden worden in zakelijk verblijfstoerisme dat vanwege de goede bereikbaarheid en strategische ligging tussen Utrecht en Amsterdam voor verblijf in Stichtse Vecht kiest en het kleinschalig zakelijk toerisme dat voor een vergaderlocatie met allure gaat langs de Vecht, in een monumentaal pand of bij een horecagelegenheid in de oude dorpskern.

Het grootste hotel in Stichtse Vecht, Hotel Breukelen (Van der Valk) ligt in de corridor en trekt veel zakelijke bezoekers en bezoekers van de RAI en Jaarbeurs. Ook Nyenrode trekt jaarlijks veel zakelijke bezoekers die voor opleidingen, cursussen of vergaderingen naar het landgoed komen.

Ook voor zakelijk toerisme geldt dat de beleving een steeds belangrijker aspect wordt, naast uiteraard de aanwezigheid van de juiste moderne voorzieningen die verwacht worden vanuit de zakelijke markt bij vergaderlocaties en congresfaciliteiten. Eén van de Noordvleugel initiatieven is 'MICE meets Metropolis' gericht op de ontsluiting van kleinschalige vergader- en congreslocaties in de regio. In het kader van een 'beleving' in Stichtse Vecht is dit een initiatief waar de gemeente in samenwerking met ondernemers zich bij zou kunnen aansluiten.

Kansen en bedreigingen

Kansen	Bedreigingen
Toerisme en recreatie	Toerisme en recreatie
Groei bevolking gemeente Utrecht = meer dagrecreatie	Minder objecten (zoals boten) in eigendom en vooral in bezit van een vergrijzende bevolking
Er wordt vaker in eigen land op vakantie gegaan of gerecreëerd.	
Toenemend gebruik van mobiele diensten via apps op locatie	
Ervaren van een beleving staat centraal	
Zakelijk toerisme	Zakelijk toerisme
Vraag naar kleinschalig vergaderlocaties op unieke	

Kansen	Bedreigingen
locaties	

3.1.4 Samenvatting / conclusie

Onder invloed van de economische crisis is de vraag naar werklocaties de laatste jaren fors afgenomen. Het is voor bedrijven en andere organisaties ook steeds moeilijker geworden om uitbreiding of het betrekken van nieuwe huisvesting te financieren. De teruglopende ruimtevraag als gevolg van de recessie heeft zowel structurele als conjuncturele oorzaken.

Bedrijventerreinen

Uit de marktanalyse bedrijventerreinen voor de BRU-regio blijkt dat de verwachting is dat tot 2025 een overschot ontstaat aan logistieke en gemengde terreinen en dat de ruimtevraag zich vooral manifesteert op de meer hoogwaardige terreinen rondom de Campus, binnenstedelijk en het zogenoemde Care, Education, Leisure en Shops (CELS).

In Stichtse Vecht is er de afgelopen jaren conservatief omgegaan met de uitleg van nieuwe bedrijventerreinen, wat ervoor gezorgd heeft dat de gemeente niet in de financiële problemen is geraakt zoals tientallen andere gemeenten. De keerzijde is wel dat uitbreidingsmogelijkheden en het aanbod aan nieuwe vestigingslocaties beperkt is. Bij een aantrekkende economie moet rekening gehouden worden met een toenemende vraag naar ruimte.

Utrecht Science Park magneet voor de regio

De eerste tekenen zijn zonder meer zichtbaar bij het alsmaar uitbreidende Utrecht Science Park, die op de huidige locatie al tegen haar grenzen is aangelopen. Deze Campus heeft vanwege zijn unieke propositie een enorme aantrekkende werking op bedrijven actief in Life Sciences en innovatief ondernemerschap wordt gestimuleerd. Binnen de BRU wordt dit gezien als één van de groeisectoren waar kansen liggen.

Kantorenlocaties met conjuncturele en structurele problemen

De teruglopende ruimtevraag naar kantoren heeft drie oorzaken

- **Conjunctureel:** Door de **bankencrisis** en de volgende economische neergang is de groei van het bedrijfsleven en de werkgelegenheid gestagneerd en daarna gestopt.
- **Conjunctureel:** De **hoge beleggingswaarde** van de leegstaande kantorenvoorraad belemmert het uit de markt nemen van kantoorruimte.
- **Structureel:** Als gevolg van het **nieuwe werken** krijgen kantoren een andere functie, van werkplek naar ontmoetingsplek in combinatie met flexibele werkplekken. Vooral grotere kantoorgebruikers zullen de komende jaren hun huisvesting met twintig tot dertig procent terug kunnen brengen⁴.

Behoefte aan (binnen)stedelijke locaties

Ook op het vlak van locatiekeuzes van bedrijven treden er veranderingen op. De trend is een keuze voor (binnen)stedelijke locaties, goed bereikbaar via OV en met de auto en in de nabijheid van voorzieningen. Deze veranderende voorkeuren zorgen de komende jaren voor een vervangingsvraag.

Wijkeconomie

De wijkeconomie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van detailhandel, horeca, zorgverlenende diensten, zzp'ers en de bewoners zelf. In de afgelopen jaren is in het bijzonder de

⁴ Vastgoedmarkt, december 2010

stijging van het aantal starters een opvallende ontwikkeling in de wijk. Het zelfstandig ondernemerschap past in de trend van flexibilisering en individualisering. Bedrijven besteden ook steeds vaker werkzaamheden uit aan een flexibele schil aan arbeidskrachten in hun netwerk.

Deze groei van het aantal zzp'ers komt voornamelijk tot uiting in de wijk en manifesteert zich minder op de formele werklocaties zoals bedrijventerreinen en kantoren. De behoefte aan huisvesting ligt voornamelijk op het vlak van kleinschalig (bedrijfsverzamel) vastgoed, flexibele werkconcepten (zoals Seats2meet) en woon-werkunits waar ondernemers gemakkelijk kunnen werken en ontmoeten. Bovendien is dit een groep die veel waarde hecht aan nabijheid bij voorzieningen zoals horeca en retail en een goede bereikbaarheid. Doordat ze wonen en werken in de wijk neemt ook de sociale controle en cohesie in een wijk toe. Per wijk kan de behoefte verschillen, dus een scherper beeld van de behoeften en geografische spreiding van zzp'ers is wenselijk. Ook is er behoefte bij doorgroei aan een bedrijfsverzamelgebouw.

Detailhandel: Ontwikkelingen internet essentieel

Het functioneren van winkelgebieden zal steeds meer worden beïnvloed door de ontwikkeling van de bestedingen via internet. In de komende 10 jaar wordt een sterke groei verwacht van de internetbestedingen. De huidige ontwikkeling laat zien dat in steeds meer branches, bijvoorbeeld op het gebied van kleding en mode, de bestedingen op het internet toenemen. Verwacht mag worden dat het aandeel internetbestedingen in de totale bestedingen verder zal toenemen.

Samenvattende tabel van kansen en bedreigingen

Kansen	Bedreigingen
Bedrijventerreinen	Bedrijventerreinen
• Uitbreidingsvraag vanuit de sector life sciences (Utrecht Science Park) • Groei van de vraag naar CARE • Groeimarkt in e-commerce, met aandacht voor retourladingen en stadsdistributie • Gelegenheidsgebruik van leegstaande kantoorpanden i.c.m. goede afspraken • Groei komt vooral vanuit lokale bedrijfsleven, in gesprek gaan over behoeften	• Afspraken rond uitbreiding USP en groei life science sector erg regionaal gestuurd • Weinig uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven • Beperkt aanbod in hoogwaardige bedrijfsruimten • Courantheid van het aanbod onder druk • Versnipperd eigendom van gronden zonder gezamenlijk belang en visie op het terrein
Kantoren	Kantoren
• Vraag naar kantoorruimte in hoge kwaliteitssegment • Faciliteren van zzp'ers in kantoorpanden als werk en ontmoetingsplek • Vlottrekken financieringsmogelijkheden voor huisvesting • Goed ontsloten locaties met OV, weg en in nabijheid van voorzieningen (loopafstand) zijn nog kansrijk	• Structurele leegstand met verdere verpaupering van de panden als gevolg (vooral in lage segment) • Beleggers niet bereid tot afschrijving, waardoor er niets gebeurt • Regionale afspraken over kantoorbeleid geven weinig tot geen ruimte voor ontwikkelmogelijkheden in Stichtse Vecht
Wijkeconomie	Wijkeconomie
Een grote en blijvende groep zzp'ers die vragen om lokaal dynamische werk- en ontmoetingsplekken	Verborgene werkloosheid
Detailhandel	Detailhandel
Stabiele tot groeiende in het dagelijkse segment	Toename van internetaankopen in niet-dagelijkse

Kansen	Bedreigingen
	segment
Belang van wijkwinkels als sociale spil neemt toe, met daarbij bezorgdiensten voor ouderen / hulpbehoevenden	Stagnerende bevolkingsgroei
Clustering van kleinschalige winkelformules die gezamenlijk een beleving creëren voor de bezoeker	Daling bestedingen door vergrijzing
Social media voor online promoten van winkelstraten-gebieden	Ontgroening, jongeren besteden meer dan ouderen
Online shop (24-uur economie), ook voor kleine winkels	
Horeca	Horeca
Branchevervaging biedt kansen voor vernieuwende concepten	Lastenverzwaring
De gast stelt steeds hogere eisen	
Flexwerken en horeca als ontmoetings-/vergaderplek	
Kansen	Bedreigingen
Toerisme en recreatie	Toerisme en recreatie
Groei bevolking gemeente Utrecht = meer dagrecreatie	Minder objecten (zoals boten) in eigendom en vooral in bezit van een vergrijzende bevolking
Er wordt vaker in eigen land op vakantie gegaan of gerecreëerd.	
Toenemend gebruik van mobiele diensten via apps op locatie	
Ervaren van een beleving staat centraal	
Zakelijk toerisme	Zakelijk toerisme
Vraag naar kleinschalig vergaderlocaties op unieke locaties	

3.2 Sociaal-economisch

3.2.1 Demografische en sociale ontwikkelingen

Nationaal is de verwachting dat de bevolking licht groeit en het aantal huishoudens toeneemt. De gevolgen van deze verandering verschilt sterk per regio. Voor Stichtse Vecht kunnen we de volgende ontwikkelingen en gevolgen verwachten:

De vergrijzing als kans

Een vergrijzing van de bevolking in Stichtse Vecht betekent een toename van het aantal oudere huishoudens dat behoefte heeft aan voor ouderen geschikte woningen, de benodigde zorgvoorzieningen en andere voorzieningen in de buurt. Zoals al eerder benoemd liggen er kansen voor ondernemers om in te springen op de groeiende behoefte aan zorg op afstand, zorgconcepten, bezorgdiensten van lokale (wijk)winkels en (digitale)ontmoetingsplekken. Steeds meer mensen beschikken over een smartphone of tablet. Hulpverlening en sociale ondersteuning moet daar meer bij gaan aansluiten door gebruik te maken van de digitale mogelijkheden. Ook vanuit het gedachtegoed van de participatiesamenleving zal met een toename van het aantal oudere huishoudens ook de vraag naar meer vrijwilligers groeien en de behoefte aan goede coördinatie tussen de verschillende (welzijns)organisaties actief in Stichtse Vecht.

Vergrijzing heeft ook grote invloed op de woningmarkt door de honkvastheid van ouderen en (op langere termijn) door de grote uitstroom uit de woningmarkt. Een flexibele woningmarkt die zowel de vergrijzende bevolking kan faciliteren als in de toekomst kan voorzien in de behoeften van de dan relatief jongere bevolking. Daarnaast neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen toe. Dit vraagt om ander type woningen dan nu beschikbaar is.

Richting 2025 neemt het aantal mensen in de leeftijd 35 tot 54 jaar af. Hoewel dit een landelijke trend is heeft dit ook expliciet gevolgen voor Stichtse Vecht. Deze leeftijdsgroep heeft schoolgaande kinderen. Een daling van het aantal kinderen in de schoolgaande leeftijd leidt het komende decennium tot daling van de leerlingenaantallen en minder vraag naar onder andere op kinderen gerichte voorzieningen. Goed gekeken moet worden in hoeverre er ook in de toekomst (2025) voldoende massa is voor het overeind houden van de huidige onderwijs- en kind gerichte voorzieningen. In relatie tot de omvang van de beroepsbevolking (en daarmee pool aan arbeidskrachten), de werkgelegenheid in de onderwijssector en dienstverlening (kinderdagverblijven etc.) kan deze daling gevolgen gaan hebben.

Sociale domein wordt speerpunt gemeentelijke dienstverlening

Stichtse Vecht krijgt in de komende jaren meer taken in het sociale domein (werk, zorg en jeugd). Als gevolg van de decentralisatie van taken richting lokale overheden moet de dienstverlening beter gaan aansluiten bij de leefwereld van de burger en leiden tot een goedkopere uitvoering van deze taken. Om dat te bewerkstelligen is ook de komende jaren efficiency het sleutelwoord. In goed overleg moet gekeken worden waar de markt een rol kan vervullen en waar de gemeente haar verantwoordelijkheid moet nemen.

Transparantie is belangrijk voor vertrouwen. Actief zijn in het sociale domein vraagt om een open en transparante houding zowel vanuit bestuur als vanuit de organisatie. Dat betekent dat de gemeente duidelijk maakt wat centraal gesteld wordt en hoe dit aangepakt wordt (wel/niet samen met de markt). Een helder en doortastend optreden zal de komende jaren cruciaal zijn om de uitdagende nieuwe taken in het sociale domein te verweven met de kansen die de markt ziet om dit goed op te pakken. De gemeente als regisseur en waar nodig als uitvoerder.

Kansen en bedreigingen

Kansen	Bedreigingen
Demografisch en sociaal	Demografisch en sociaal
Toenemende behoefte aan zorgvoorzieningen in de buurt als gevolg van vergrijzing	Weinig doorstroming op de woningmarkt als gevolg van de vergrijzing
Groei behoefte aan zorg en zorg op afstand (ICT)	Daling aantal schoolgaande kinderen
Decentralisatie taken in het sociale domein met goede afstemming met (welzijns)organisaties en een transparante overheid: efficiency	Decentralisatie taken in het sociale domein zonder goede afstemming met (welzijns)organisaties: irritatie en inefficiency

3.2.2 Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt

Een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt en daarmee een geschikte pool aan arbeidskrachten is essentieel voor de ontwikkeling en groei van bedrijvigheid. Een goede aansluiting tussen onderwijs en de arbeidsmarkt op regionaal niveau is traditioneel gezien belangrijker voor lager en middelbaaropgeleiden. Wanneer vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd, zullen personen met een mbo achtergrond minder snel hun geografisch zoekgebied verleggen dan hoger opgeleiden die vaker bereid zijn lang(er) te reizen of te verhuizen voor een baan.

Samen met het bedrijfsleven en het onderwijs sturen op vaardigheden

In de komende jaren stijgt de vraag naar technisch geschoold personeel. Dit geldt zowel voor laag als hoogopgeleide beroepen. Het Rijk heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd om meer studenten via technische opleidingen door te laten stromen naar de arbeidsmarkt. Om groei van het bedrijfsleven in Stichtse Vecht goed te accommoderen is het belangrijk goed zicht te krijgen in de type vaardigheden die het gevestigde bedrijfsleven in de toekomst nodig heeft en het aanbod aan vaardigheden die de beroepsbevolking heeft. Samenwerking in de Triple Helix (overheid, kennisinstellingen en het bedrijfsleven) is nodig om hier tijdig op voor te sorteren. Hoewel de werkloosheid in Nederland momenteel groot is, betekent dit nog niet dat bij een aantrekkelijke economie deze groep ook geschikt is voor de gevraagde vaardigheden. Verkend moet worden in hoeverre de vraag vanuit het bedrijfsleven is afgestemd met het gegeven onderwijs op het Vechtcollege en op Nyenrode Universiteit. Zijn de programma's bestendig voor de gevraagde vaardigheden in de toekomst?

Een bijkomend voordeel van dit goede inzicht op de vaardigheden van je beroepsbevolking is dat het tevens ingezet kan worden bij de promotie van de regio met betrekking tot het aantrekken van investeerders van buiten. De aanwezigheid van de juiste arbeidskrachten is vaak vestigingsfactor nummer één. Rekening houdende met de beperktere reisbereidheid van lager- en middelbaar opgeleiden is nabijheid van geschikt personeel erg belangrijk. Eén van de speerpunten van de Noordvleugel is het verbeteren van de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt, bij uitstek het juiste schaalniveau om als gemeente bij aan te sluiten. Daarbij blijven we expliciet aandacht schenken aan de behoeften van het lokale bedrijfsleven.

Stichtse Vecht herbergt in principe alle typen onderwijs, te weten van voorschoolse voorzieningen, basis- en voortgezet onderwijs tot educatie van volwassenen en, met de Nyenrode Business Universiteit, ook wetenschappelijk onderwijs. In het verleden is gebleken dat op het gebied van crèches en kinderopvang (voor-, tussen- en naschools) vraag en aanbod niet overal goed op elkaar aansluiten, maar met het oog op de demografische ontgroening van Stichtse Vecht is het voorzien in voldoende opvangmogelijkheden voor kinderen wel een middel om weer meer jonge gezinnen naar Stichtse Vecht te trekken.

Naast kwantitatieve arbeidsmarktproblemen kennen het voortgezet onderwijs en het mbo ook kwalitatieve problemen. De laatste jaren werd slechts 70 procent van de lessen gegeven door een bevoegde leraar. In het vmbo speelt dit vaker dan op havo of in het vwo. Voor de kwaliteit van het onderwijs is het belangrijk dat leraren een onderwijsbevoegdheid hebben.

Er is in Nederland sprake van een (her)opleving van de bedrijfsscholen. Veel bedrijven hebben een gebrek aan vakkrachten, vooral in de techniek. Steeds meer kiezen zij ervoor om nieuw personeel zelf op te leiden in bedrijfsscholen. De Verkenningscommissie MBO techniek adviseerde recentelijk echter dat het inrichten van bedrijfsscholen ter compensatie van onvolkomenheden in het mbo niet de juiste weg is, vanwege het eenzijdige en beperkte karakter van bedrijfsopleidingen. Hun advies is meer te kijken naar publiek-private arrangementen. Hoewel op dit moment nog geen sprake lijkt van een (her)opleving van bedrijfsscholen wordt dit wel kritisch gevolgd de komende jaren.

Nyenrode Business University is een belangrijke speler in Stichtse Vecht. De universiteit richt zich vooral op het zowel fulltime als parttime aanbieden van programma's op onder meer het gebied van bedrijfskunde, accountancy en management. De kennis en kunde die aanwezig is in combinatie met de gestelde ambitie om zich verder te ontwikkelen op het vlak van Onderwijs, Onderzoek, Ontmoeten en Ondernemen biedt aanknopingspunten om ook het gevestigde bedrijfsleven in Stichtse Vecht meer te betrekken. Verschillende trajecten zijn al in gang gezet.

Kansen en bedreigingen

Kansen	Bedreigingen
Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt	Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt
Publiek-private samenwerking in de Triple Helix om vraag en aanbod van vaardigheden in de regio goed op elkaar af te stemmen	Tekort aan technici
Samenwerking met Nyenrode	Onbevoegde leraren voor de klas, waardoor kwaliteit van het onderwijs onder druk blijft staan.

3.2.3 Samenvatting / conclusie

De vergrijzing als kans

Er liggen kansen voor ondernemers om in te springen op de groeiende behoefte aan zorg op afstand, zorgconcepten, bezorgdiensten van lokale (wijk)winkels en (digitale) ontmoetingsplekken in een vergrijzende samenleving.

Vergrijzing vraagt om een flexibele woningmarkt die de ouder wordende bevolking faciliteert, maar ook kan anticiperen op de grote uitstroom erna en daarmee in de toekomst kan voorzien in de behoeften van de dan relatief jongere bevolking.

Richting 2025 neemt het aantal mensen in de leeftijd 35 tot 54 jaar af. Hoewel dit een landelijke trend is heeft dit ook expliciet gevolgen voor Stichtse Vecht. Deze leeftijdsgroep heeft schoolgaande kinderen. Een daling van het aantal kinderen in de schoolgaande leeftijd leidt het komende decennium tot daling van de leerlingenaantallen en minder vraag naar onder andere op kinderen gerichte voorzieningen.

Sociale domein wordt speerpunt gemeentelijke dienstverlening

Stichtse Vecht krijgt in de komende jaren meer taken in het sociale domein (werk, zorg en jeugd). Als gevolg van de decentralisatie van taken richting lokale overheden moet de dienstverlening beter gaan aansluiten bij de leefwereld van de burger en leiden tot een goedkopere uitvoering van deze taken. Om dat te bewerkstelligen is ook de komende jaren efficiency het sleutelwoord. In goed overleg moet gekeken worden waar de markt een rol kan vervullen en waar de gemeente haar verantwoordelijkheid moet nemen.

Transparantie is belangrijk voor vertrouwen. Actief zijn in het sociale domein vraagt om een open en transparante houding zowel vanuit bestuur als vanuit de organisatie.

Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt

Een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt en daarmee een geschikte pool aan arbeidskrachten is essentieel voor de ontwikkeling en groei van bedrijvigheid. Wanneer vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd, zullen personen met een mbo achtergrond minder snel hun geografisch zoekgebied verleggen dan hoger opgeleiden die vaker bereid zijn lang(er) te reizen of te verhuizen voor een baan.

Kwaliteit Onderwijs

Er is in Nederland sprake van een (her)opleving van de bedrijfsscholen. Veel bedrijven hebben een gebrek aan vakkrachten, vooral in de techniek. Steeds meer kiezen zij ervoor om nieuw personeel zelf op te leiden in bedrijfsscholen. De Verkenningscommissie MBO techniek adviseerde recentelijk echter dat het inrichten van bedrijfsscholen ter compensatie van onvolkomenheden in het mbo niet de juiste weg is, vanwege het eenzijdige en beperkte karakter van bedrijfsopleidingen. Hun advies is meer te kijken naar publiek-private arrangementen. Hoewel op dit moment nog geen sprake lijkt

van een (her)opleving van bedrijfsscholen in Stichtse Vecht wordt dit wel kritisch gevolgd de komende jaren.

Samenvattende tabel van kansen en bedreigingen

Kansen	Bedreigingen
Demografisch en sociaal	Demografisch en sociaal
Toenemende behoefte aan zorgvoorzieningen in de buurt als gevolg van vergrijzing	Weinig doorstroming op de woningmarkt als gevolg van de vergrijzing
Groei behoefte aan zorg en zorg op afstand (ICT)	Daling aantal schoolgaande kinderen
Decentralisatie taken in het sociale domein met goede afstemming met (welzijns)organisaties en een transparante overheid: efficiency	Decentralisatie taken in het sociale domein zonder goede afstemming met (welzijns)organisaties: irritatie en inefficiency
Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt	Aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt
Publiek-private samenwerking in de Triple Helix om vraag en aanbod van vaardigheden in de regio goed op elkaar af te stemmen	Tekort aan technici
Samenwerking met Nyenrode	Onbevoegde leraren voor de klas, waardoor kwaliteit van het onderwijs onder druk blijft staan.

DEEL II

4 Verdieping Economisch Profiel

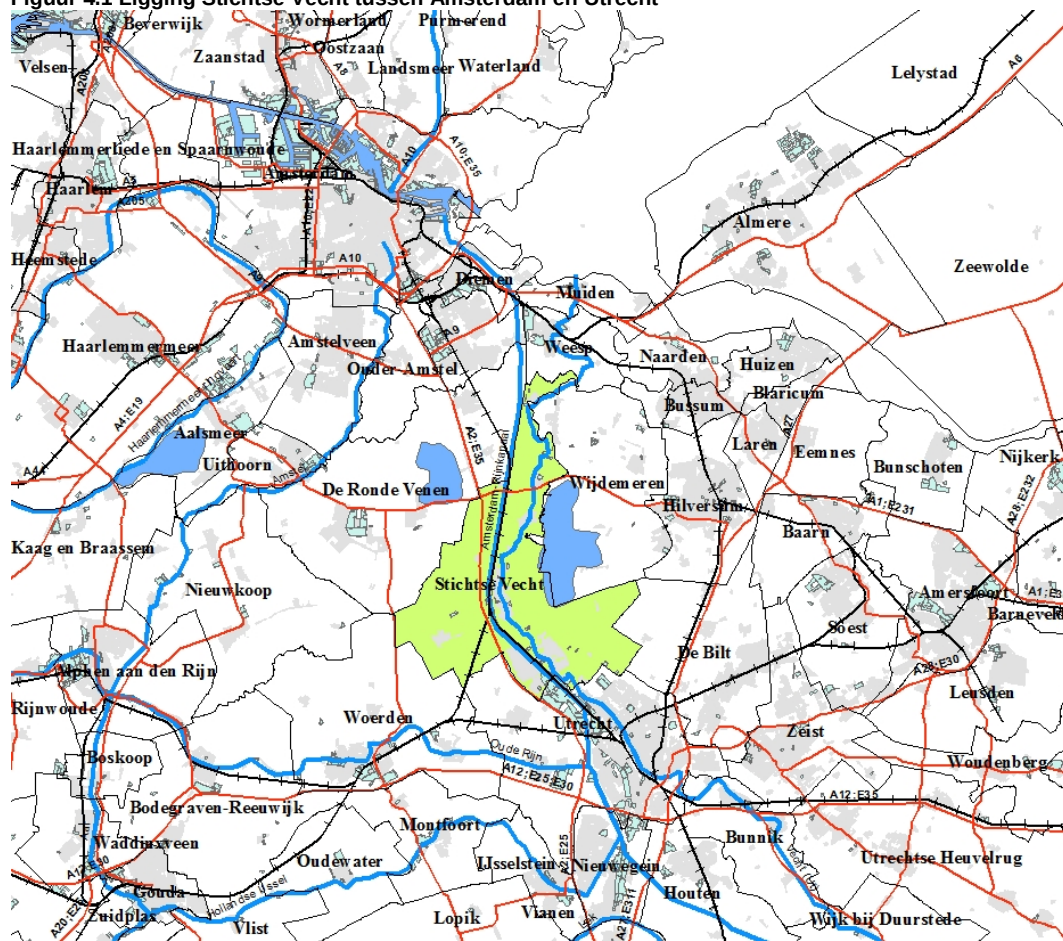
In dit hoofdstuk is een uitgebreidere beschrijving opgenomen per thema. We gaan in op de volgende aspecten:

- Ligging en demografie
- Werkgelegenheid en pendel
- Werklocaties
- Detailhandel
- Kennis, onderwijs
- Cultuur, recreatie en verblijfsmogelijkheden
- Wonen en leefbaarheid

4.1 Ligging en demografie

De gemeente Stichtse Vecht is op 1 januari 2011 ontstaan na een samenvoeging van de voormalige gemeenten Breukelen, Loenen aan de Vecht en Maarssen. De gemeente telt 12 kernen en ongeveer 63.500 inwoners in 2013. De gemeente ligt in de provincie Utrecht, op de lijn Amsterdam en Utrecht. Belangrijke verkeersaders zijn de Rijksweg A2, het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorverbinding Amsterdam-Utrecht. Deze verbindingen zijn Noord-Zuid georiënteerd en doorkruisen Stichtse Vecht, zie ook figuur 4.1 en 4.2. De gemeente heeft de gemeente De Ronde Venen, Woerden, Utrecht, De Bilt, Wijdmeren en Weesp als geografische buurgemeenten.

Figuur 4.1 Ligging Stichtse Vecht tussen Amsterdam en Utrecht



Bron: Ecorys (2013).

Op de volgende kaart is verder ingezoomd op Stichtse Vecht en zijn de kernen van de gemeente weergegeven.

Figuur 4.2 Stichtse Vecht en de 12 kernen



Bron: Ecorys (2013).

De bevolkingsopbouw van Stichtse Vecht naar leeftijd van de bevolking komt grotendeels overeen met die gemiddeld in Nederland. Ten opzichte van de provincie Utrecht zijn grotere verschillen te zien. In de gemeente wonen relatief weinig jong volwassenen. Deze groep van 15 tot 34 jaar brengt dynamiek in een gemeenten en zorgt (door gezinsuitbreiding) voor een natuurlijke groei van de bevolking. Daar staan relatief veel ouderen (55 tot 74 jaar) tegenover, waarvan een deel dus niet meer werkzaam is. Daarbij kan wel worden opgemerkt dat ouderen van 45 tot 65 jaar de hoogste uitgaven hebben en de oudste (65-plus) en jongste (tot 35 jaar) geven relatief minder geld uit (CBS). In de tabel hieronder worden de precieze percentages voor Stichtse Vecht, de provincie Utrecht en Nederland genoemd.

Tabel 4.1 Leeftijdsopbouw Stichtse Vecht en Nederland

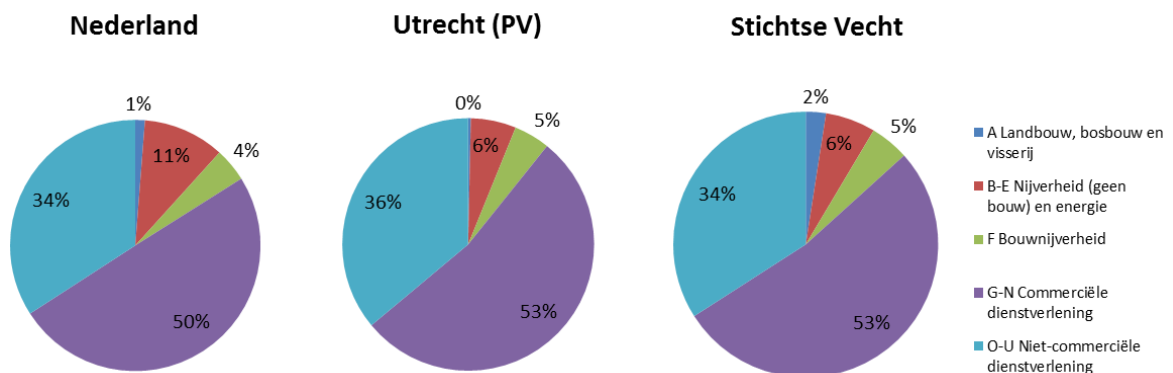
Leeftijd	Stichtse Vecht	Provincie Utrecht	Nederland
< 15 jaar	18%	19%	18%
15-34 jaar	21%	26%	24%
35-54 jaar	30%	29%	29%
55-74 jaar	24%	20%	22%
75+ jaar	7%	6%	7%

Bron: Primos (2012).

4.2 Bedrijvigheid en werkgelegenheid

De commerciële dienstverlening is de belangrijkste hoofdbranche binnen de economie van Stichtse Vecht. Commerciële dienstverlening omvat onder andere de sectoren handel, vervoer en opslag, horeca, communicatie en financiële en zakelijke dienstverlening (banken, verzekeringsmaatschappijen, leasebedrijven, computerservicebureaus etc.). Deze hoofdbranche heeft een aandeel van 54% in de Stichtse Vechtse economie. In Nederland ligt dit percentage op 50%. Dit percentage is hoger omdat er in Stichtse Vecht relatief weinig mensen in de hoofdbranche nijverheid en energie werken. Onder deze hoofdbranche valt onder andere de industriële bedrijvigheid die binnen Stichtse Vecht weinig aanwezig is. Het percentage werkzame personen in de landbouw, de bouwnijverheid en niet-commerciële dienstverlening ligt in Stichtse Vecht nagenoeg op het Nederlands gemiddelde. In de figuur hieronder is te zien dat Stichtse Vecht wat betreft de verhouding 'nog meer' in de pas loopt met de arbeidsverdeling in de provincie Utrecht.

Figuur 4.3 Werkzame personen per hoofdbranche voor Nederland, de provincie Utrecht en Stichtse Vecht, 2012



Bron: CBS (2013), aangevuld met Par (2013) gegevens. Voor een zuiver vergelijk op de drie schaalniveaus is zoveel mogelijk vastgehouden aan CBS-gegevens. Alleen voor Stichtse Vecht geldt dat voor de sector landbouw gebruik is gemaakt van de gegevens van het PAR. Elders in de voorliggende rapportage en de Economische Visie is gebruik gemaakt van de PAR-gegevens. Deze gegevens wijken af van de CBS-gegevens, waardoor de specifieke aantallen voor Stichtse Vecht verschillen met bovenstaand figuur.

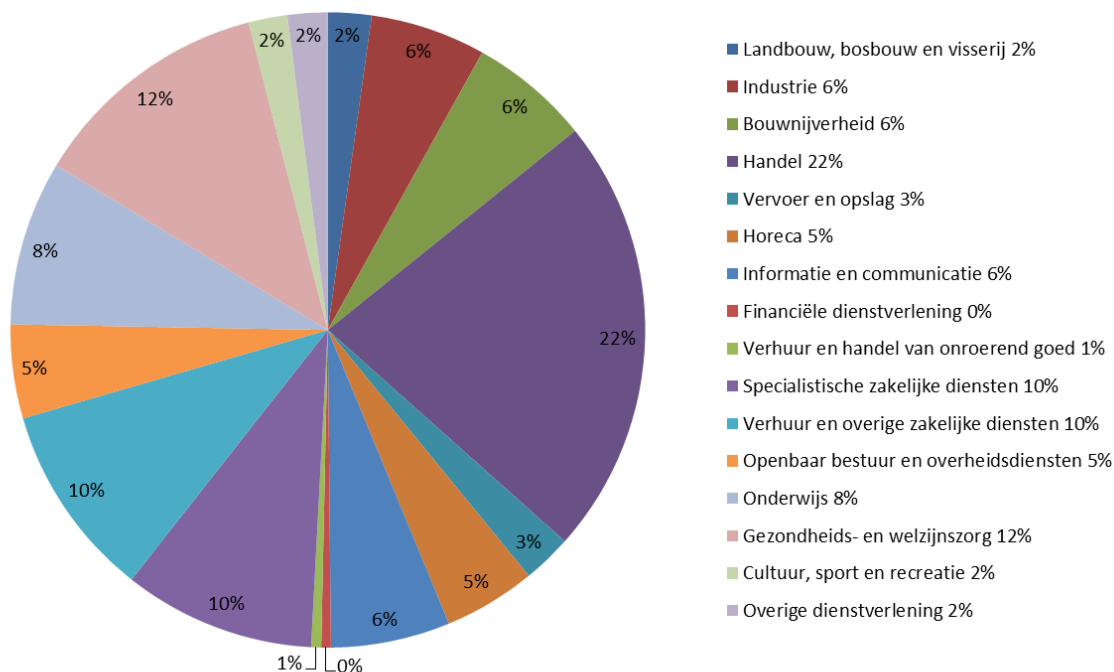
Een verdere specialisering in de verdeling van het aantal werkzame personen van hoofdbranche naar sector is op de volgende pagina weergegeven. De diagram met het aantal werkzame personen naar sector in 2012 voor de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat bijna een kwart van het aantal werkzame personen in de handel werkzaam is en daarmee de grootste sector van Stichtse Vecht is. De sectoren gezondheids- en welzijnszorg en specialistische- en overige zakelijke dienstverlening volgen met respectievelijk 12,10 en 10% als tweede en gedeeld derde grootste sector naar aantal werkzame personen.

Ondanks dat de sector gezondheids- en welzijnszorg de tweede grootste sector qua werkzame personen binnen Stichtse Vecht is, is het relatief kleinere aantal banen (in vergelijking met Nederland) in deze sector te verklaren door het ontbreken van een ziekenhuis of privékliniek.

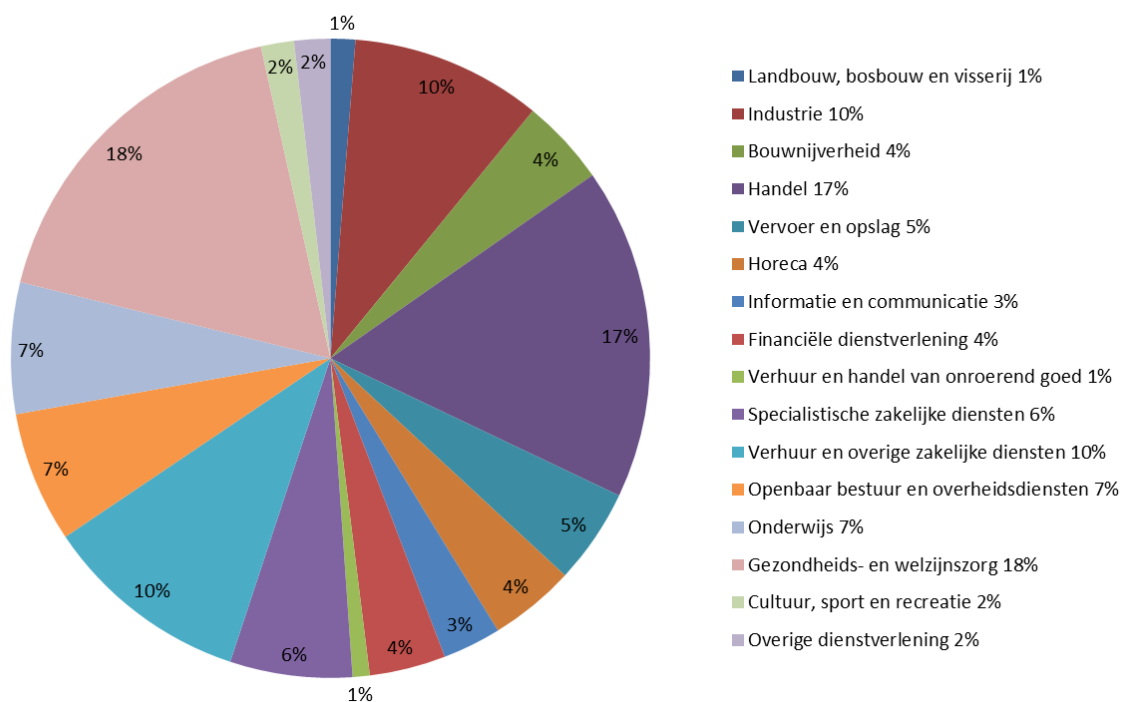
De agrarische sector heeft een prominente rol in het buitengebied (grote ruimtelijke footprint). Echter, in termen van werkgelegenheid en aantal bedrijven heeft de sector een bescheiden rol.

Figuur 4.4 Werkzame personen naar sector 2012

Banen van werknemers Stichtse Vecht



Banen van werknemers Nederland

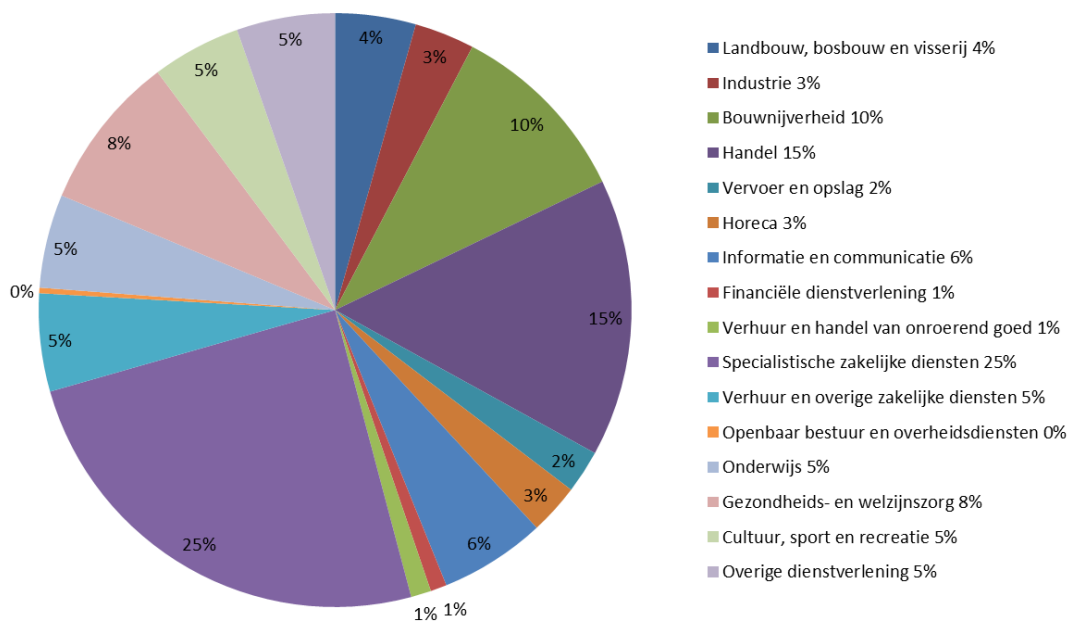


Bron: PAR (2013) en CBS (2013). Het aantal werkzame personen in de sectoren B- Delfstoffenwinning, D – Productie, distributie, handel in elektriciteit en aardgas en E – Winning/distributie van water, afval(water)beheer en sanering zijn te verwaarlozen en voor de leesbaarheid van de grafieken achterwege gelaten.

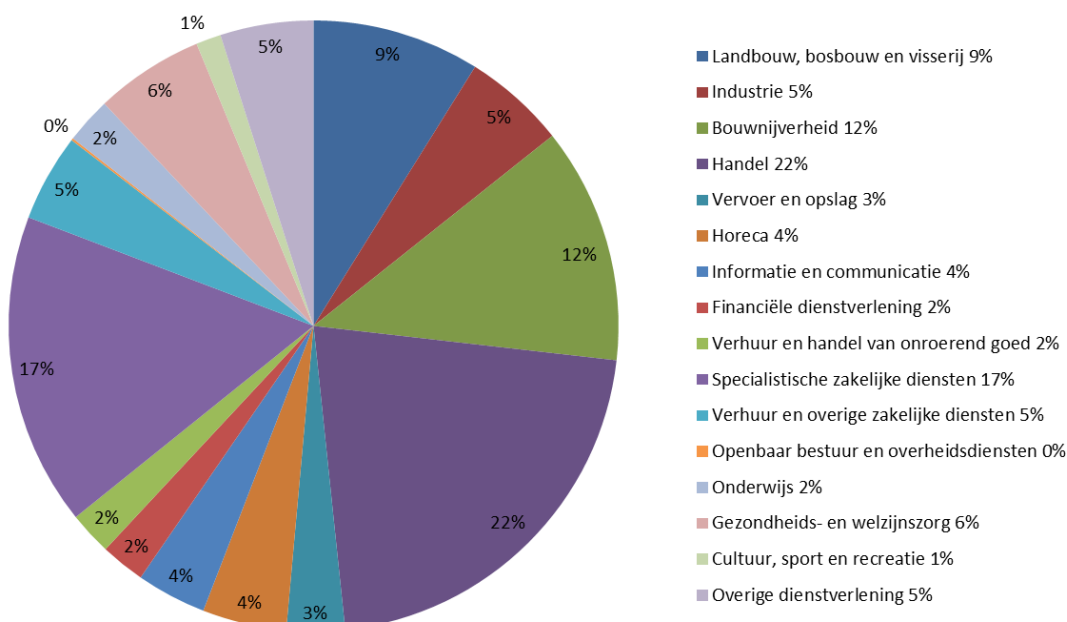
Een verdeling naar het aantal vestigingen in Stichtse Vecht laat de onderstaande verdeling zien.

Figuur 4.5 Totaal aantal vestigingen Stichtse Vecht en Nederland

Totaal aantal vestigingen Stichtse Vecht



Totaal aantal vestigingen Nederland



Bron: Par (2013) en CBS (2010).

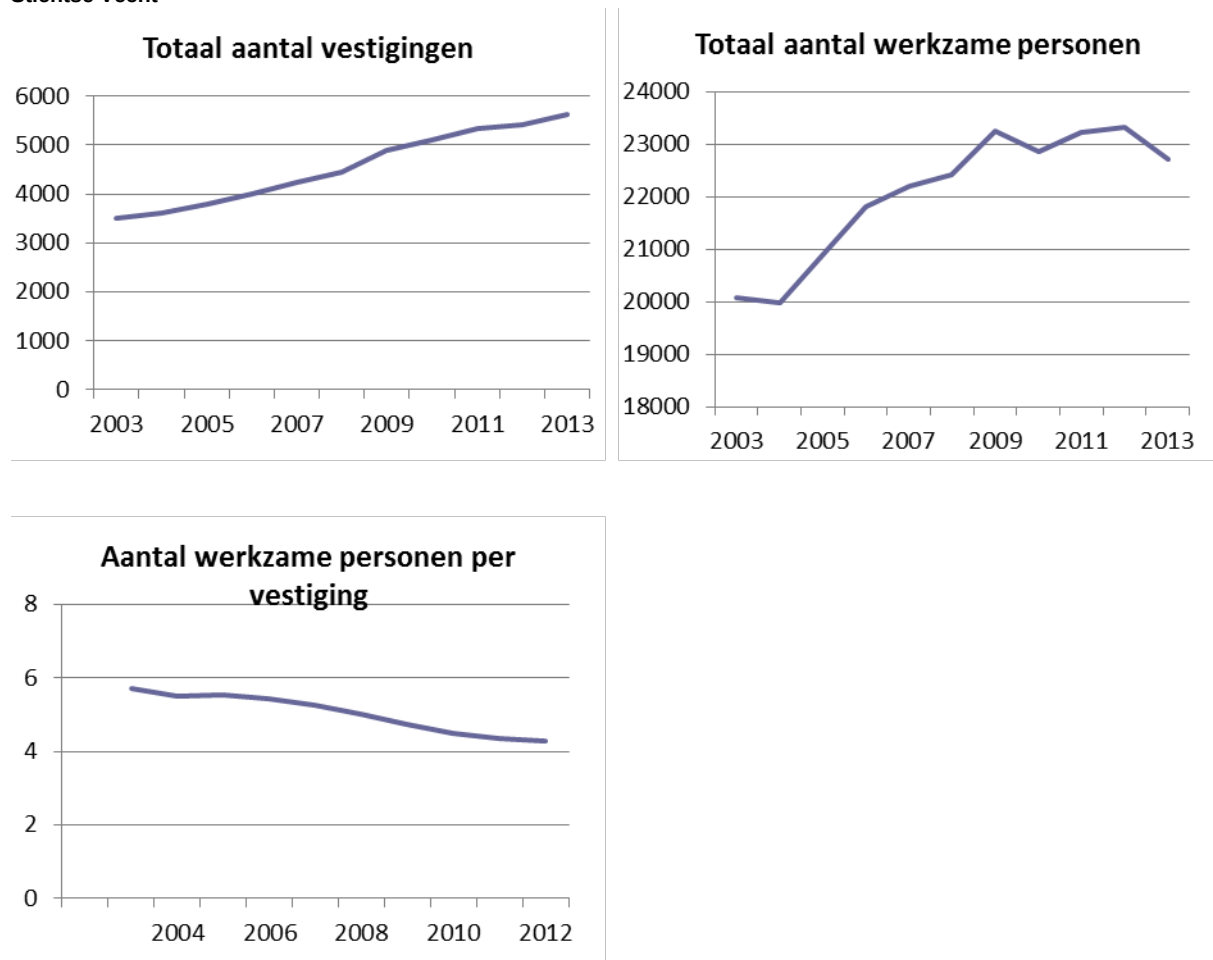
De verdeling naar aantal vestigingen laat een totaal ander beeld zien dan de verdeling naar het aantal werkzame personen. De meeste bedrijven behoren tot de sectoren zakelijke dienstverlening, handel en bouwnijverheid. In Nederland is dit niet anders, de percentuele verdeling verschilt echter wel.

Uit de vergelijking met het aantal banen kan geconcludeerd worden dat een aantal grote bedrijven (naar aantal werkzame personen) tot de sector handel behoren terwijl de sector zakelijke dienstverlening vooral uit zzp'ers bestaat. Ook is er een aantal grote bedrijven in Stichtse Vecht gevestigd dat tot de hoofdbranche niet-commerciële dienstverlening behoort. Dit kan deels worden gestaafd met tabel 4.3 waarin de grootste bedrijfsvestigingen genoemd zijn. Hier behoren onder andere de gemeente Stichtse Vecht, zorg- en welzijnspartij Careyn en Nyenrode Business Universiteit toe.

4.2.1 Ontwikkeling bedrijvigheid en werkgelegenheid

Het aantal werkzame personen binnen Stichtse Vecht is sinds 2003 gegroeid (zie onderstaande figuur). Het aantal werkzame personen is echter niet zo hard gegroeid als het aantal vestigingen. Dit betekent dat de gemiddelde omvang van bedrijven daalt. Gemiddeld werken er iets meer dan vier werknemers bij een bedrijf in Stichtse Vecht, terwijl dit in 2003 nog bijna zes werknemers waren. In de onderstaande grafieken is ook te zien dat in de recente crisisjaren het aantal werkzame personen licht is afgenomen, met andere woorden: de werkgelegenheid binnen de gemeente is afgenomen.

Figuur 4.6 Aantal vestigingen, werkzame personen (wzp) en werkzame personen per vestiging in Stichtse Vecht



Bron: Par (2013).

Onderscheid naar sector laat zien dat de afgelopen tien jaar het aantal banen in de overige zakelijke dienstverlening procentueel het hardst is gegroeid. Desalniettemin is het aantal vestigingen in de niet-commerciële dienstverlening sinds 2003, zowel absoluut als procentueel, sterker gegroeid dan het aantal vestigingen in de commerciële dienstverlening. Deze groei kan deels worden verklaard door de groei van zzp'ers binnen de sectoren gezondheidszorg, onderwijs en overige dienstverlening (Par, 2013).

Op basis van de hiervoor genoemde sectorisering van het aantal werkzame personen in de gemeente Stichtse Vecht kan er een additionele duiding gegeven worden van de ontwikkeling in het aantal werkzame personen die in figuur 4.6 is weergegeven. In de figuur is te zien dat er binnen Stichtse Vecht meer mensen werkzaam zijn dan in vergelijking met september 2008, het moment waarop de economische crisis uitbrak. Wel is te zien dat het aantal werkzame personen een negatieve ontwikkeling heeft doorgemaakt in 2009 en in 2012. De krimp van 2009 was weliswaar de eerste sinds 2004, toch was deze dip niet zeer groot. Een verklarende factor kan gezocht worden in de sectorsamenstelling van Stichtse Vecht en de conjunctuurgevoeligheid van de werkgelegenheid in deze sectoren. De conjunctuurgevoeligheid van de werkgelegenheid geeft aan hoe gevoelig de werkgelegenheid van een sector is voor veranderingen van de economische situatie. Sectoren die worden gekenmerkt door een hoge conjunctuurgevoeligheid zijn bijvoorbeeld industrie en bouwnijverheid (gezamenlijk 12% in Stichtse Vecht tegenover 14% in Nederland). Daarnaast is de werkgelegenheid bij sectoren die binnen de niet-commerciële dienstverlening vallen (onderwijs, overheid, zorg), de sector zakelijke dienstverlening en handel relatief minder gevoelig voor veranderingen van de economische situatie. Zoals we in figuur 4.4 kunnen zien zijn dit de grootse sectoren binnen Stichtse Vecht. Dit kan een verklaring zijn voor de toename van het aantal banen sinds 2008 en de relatief geringe schommeling⁵.

4.2.2 Aantal bedrijven en bedrijven naar omvang werkzame personen

Stichtse Vecht heeft een beroepsbevolking van ongeveer 31.500 personen. Dit zijn alle bewoners tussen de 15 en 65 jaar oud. Met een totale bevolking van ongeveer 63.500 personen, behoort de helft van de bevolking tot de beroepsbevolking. In Nederland behoort ongeveer 66% van de totale bevolking tot de beroepsbevolking. Het feit dat de beroepsbevolking in Stichtse Vecht relatief kleiner is dan in Nederland ligt in lijn met de bevindingen in de leeftijdsopbouw van de gemeente ten opzichte van het Nederlands gemiddelde.

Binnen de gemeentegrenzen verschaffen circa 5.830 bedrijven 22.650 mensen een baan (totaal aantal werkzame personen (wp), zowel fulltime en parttime, exclusief uitzendkrachten). De tabel hieronder geeft de omvang van bedrijven in Stichtse Vecht weer, naar bedrijven met 1, 2 t/m 5, 6 t/m 99 en meer dan 100 werkzame personen per vestiging. Als er naar de vergelijking in het aantal bedrijven wordt gekeken valt op dat het percentage zzp'ers een hoger percentage dan het Nederlands gemiddelde beslaat (74% vs 71%). De vertegenwoordiging van het midden en kleinbedrijf (2 – 100 werkzame personen) is daarentegen iets minder in Stichtse Vecht. Kijkend naar het percentage werkzame personen is goed te zien dat bedrijven met meer dan 6 werknemers in termen van werkgelegenheid een belangrijkere rol spelen. Ruim 65% van de werkgelegenheid vindt hier plaats. Zelfstandigen en kleine bedrijven beslaan 35% van het totaal. Uit deze cijfers blijkt het belang om (middel)grote bedrijven aan te trekken en de gevestigde bedrijven binnen de gemeente te houden.

⁵ Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt, Universiteit Maastricht, 1999. De arbeidsmarkt naar opleiding en beroep tot 2004 en Möhlmann, J., S Groot en H de Groot, 2011. De conjunctuurgevoeligheid van Europese sectoren en regio's

Tabel 4.2 Omvang bedrijven Stichtse Vecht naar aantal werkzame personen per vestiging

Categorie	Aantal bedrijven	Percentage bedrijven	Nederland	Aantal WP	Percentage WP
Bedrijven > 100 wp	30	0,5%	0,5%	7.750	34%
Bedrijven 6 – 99 wp	500	8,5%	9,5%	7.650	34%
Bedrijven 2 – 5 wp	1.000	17%	19%	2.950	13%
Bedrijven 1 wp (zzp'ers)	4.300	74%	71%	4.300	19%
Totaal	5.830	100%	100%	22.650	100%

Bron: Par (2013).

In de onderstaande tabel zijn de 10 grootste bedrijfsvestigingen naar aantal werkzame personen binnen Stichtse Vecht weergegeven. Het gaat hier over bedrijfsvestigingen, niet over de werkgever an sich. Zo is te zien dat zorg- en welzijnspartij Careyn al twee vestigingen heeft in de top 10 vestigingen naar aantal werkzame personen. De Albert Heijn heeft ook meerdere vestigingen binnen Stichtse Vecht. Eén van deze vestigingen komt voor in de onderstaande lijst.

Tabel 4.3 Grootste vestigingen naar aantal werkzame personen (wzp) Stichtse Vecht

Top 10 grootste bedrijfsvestigingen naar aantal WP	Aantal wzp	Type bedrijf
Harvey Nash B.V.	1.560	Internationaal IT interim Recruitment bureau, zorgt voor een match tussen mens en organisatie met specialisaties in IT & Online. Kan getypeerd worden als een zzp-bemiddelaar
Fujitsu Technology Solutions B.V.	414	Internationale leverancier van dynamische IT-infrastructuren en biedt een one-stop-shop aanbod van gestandaardiseerde producten en diensten voor desktop en datacenter omgevingen.
Xerox (Nederland) B.V.	404	Internationaal opererend bedrijf dat diensten en producten aanbiedt op het gebied van beheer en reproductie van documenten
Nyenrode Business Universiteit	390	Particuliere universiteit. Onderwijs gericht op het bedrijfsleven
Careyn Snavelenburg	285	Organisatie voor thuiszorg, verpleging en verzorging, maatschappelijke dienstverlening en meer. Locatie Snavelenburg.
Strukton Railinfra Randstad	276	Biedt totaalconcepten op het gebied van rail en civiel) en accommodatie voor projecten over de hele wereld.
Sykes Enterprises Incorporated B.V.	260	Is gespecialiseerd in facilitaire dienstverlening op het gebied van multilingual customer contact services en levert multi-channel ondersteuning aan opdrachtgevers in Nederland en Europa.
Gemeente Stichtse Vecht	254	Gemeente Stichtse Vecht
Careyn Jeugd en Gezin Maarssen	249	Organisatie voor thuiszorg, verpleging en verzorging, maatschappelijke dienstverlening en meer. Locatie Jeugd en Gezin Maarssen
Albert Heijn BV	240	Supermarkt

Bron: Par (2013).

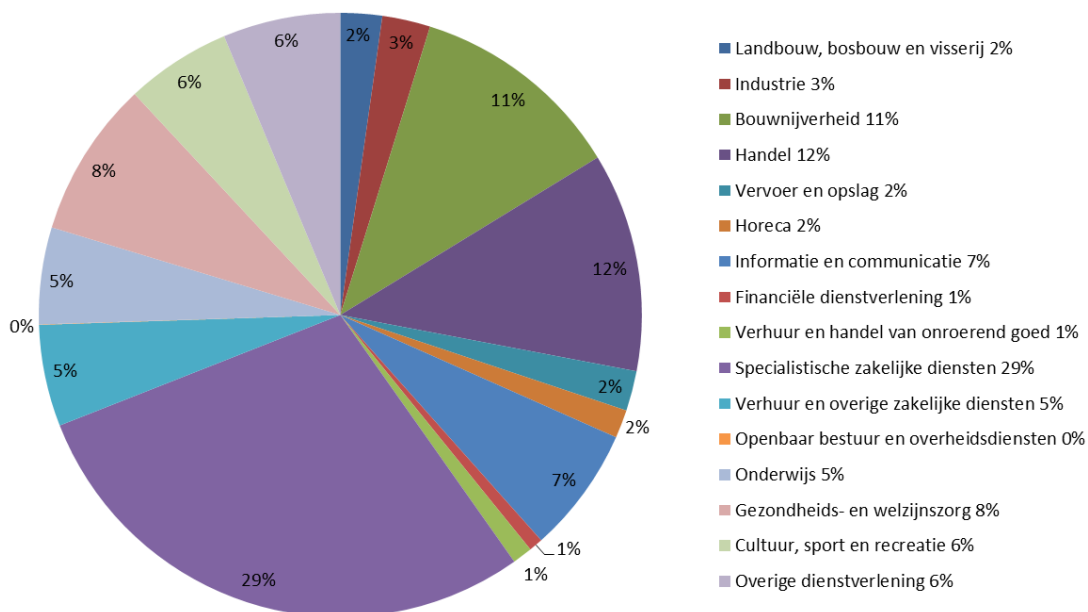
4.2.3 Zelfstandigen Zonder Personeel

Stichtse Vecht kent een relatief grote groep zzp'ers. Omdat deze groep veelal ondernemende, dynamische en flexibele bedrijfjes omvat is het goed om ook deze groep verder te beschouwen.

De groei van het aantal bedrijfsvestigingen in de afgelopen 10 jaar in Stichtse Vecht wordt voornamelijk verklaard door een groei van het aantal zzp'ers (KvK, Monitor Economie provincie Utrecht, 2013). De groei van zzp'ers is niet uniek. Het aantal zzp'ers in Nederland heeft ook een stijging laten zien. De belangrijkste verklaring wordt gevonden in het aanpassen van beleid vanuit het Rijk, zoals de fiscale bevoordeling ten opzichte van werknemers en de mogelijkheid voor werklozen hun ww-uitkering te behouden tijdens de opstartfase van het nieuwe bedrijf (Es, F., van en D. van Vuuren, 2010). Een andere verklaring is dat werkgevers steeds meer behoefte hebben aan een flexibele schil en veel mensen die werkloos zijn geworden zich als zelfstandige hebben ingeschreven (ING Economisch Bureau, 2013). Volgens onderzoek van het CPB is de groei van het aantal zzp'ers slechts in beperkte mate te herleiden naar een sectorale verschuiving. Ook socio-demografische ontwikkelingen (vergrijzing, opleidingsniveau, etniciteit, huishoudenskenmerken) blijken geen noemenswaardige rol te spelen.

De figuur hieronder laat zien in welke sectoren zzp'ers binnen Stichtse Vecht werkzaam zijn in 2013. Het grootste deel (29%) is werkzaam in de 'adviesing, onderzoek, specialistische zakelijke dienstverlening'. Ook de bouwnijverheid en de 'groot- en detailhandel; reparatie van auto's' zijn sectoren waarin relatief veel zzp'ers actief zijn (respectievelijk 11% en 12%). Ook landelijk gezien zijn deze drie sectoren het grootst. Verschillen met Nederland zijn er vooral binnen de sectoren 'adviesing, onderzoek, specialistische zakelijke dienstverlening' (Nederland 23%, Stichtse Vecht 29%), 'financiële instellingen' (Nederland 8%, Stichtse Vecht 1%) en 'gezondheids- en welzijnszorg' (Nederland 4%, Stichtse Vecht 8%). De overige sectoren verschillen niet of in mindere mate met het Nederlands gemiddelde.

Figuur 4.7 Aantal zzp'ers in Stichtse Vecht verdeeld naar sector



Bron: Par (2013).

Zzp'ers zorgen over het algemeen voor flexibiliteit en economische dynamiek. Zzp'ers leveren daarmee een positieve bijdrage aan het innovatieklimaat en de economie van een gemeente. Daarentegen kan de kanttekening gemaakt worden dat zzp'ers vaak als flexibele schil voor bedrijven fungeren en bij economische tegenspoed als eerst de met de consequenties van de terugloop in werk te maken krijgen. Daarnaast schuilt er binnen de groep zzp'ers ook vaak een deel 'schijn-bedrijvigheid'. Dit is het geval als mensen zich inschrijven als zzp'er als ze geen baan kunnen vinden en als zelfstandige aan werk proberen te komen.

4.2.4 Arbeidsmarkt

Om een uitspraak te kunnen doen over de arbeidsmarkt in Stichtse Vecht is het belangrijk om het aanbod van en de vraag naar arbeid in kaart te brengen.

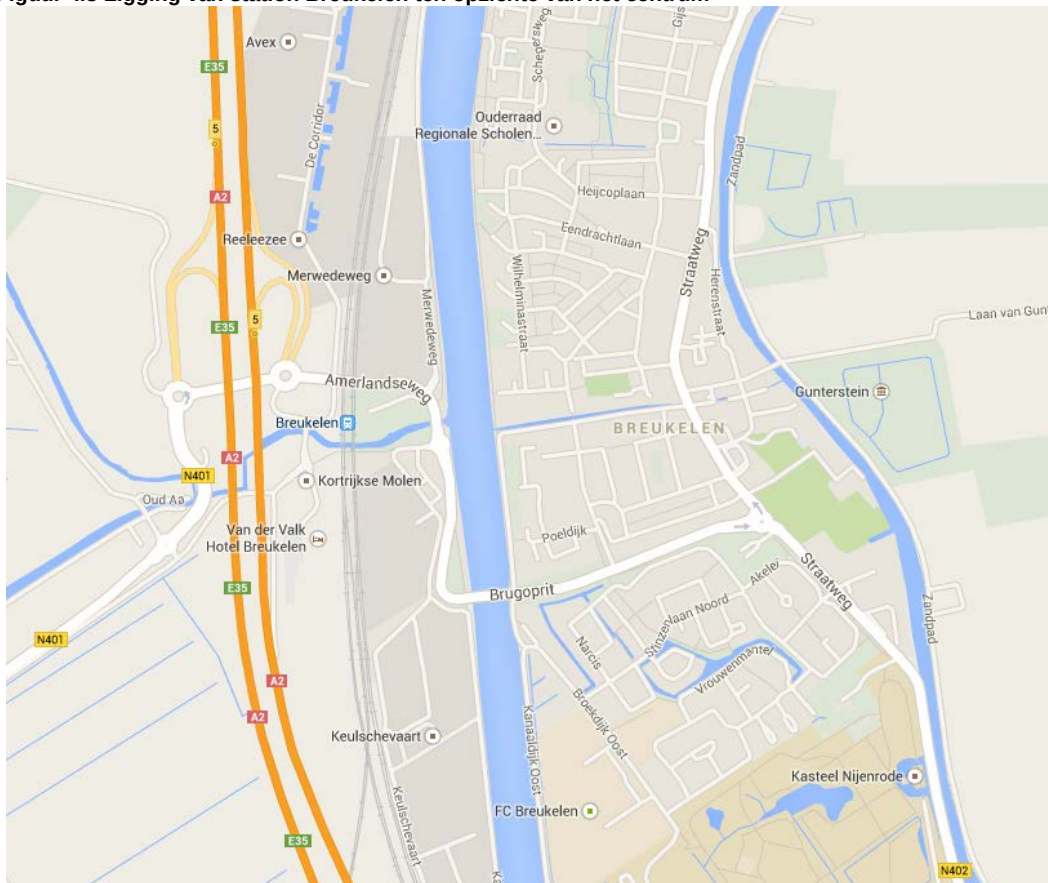
De [aanbodzijde](#) wordt voor een belangrijk deel inzichtelijk gemaakt door het aantal geregisterde werkzoekenden. Voor Stichtse Vecht ligt dit aantal in december 2013 op 1.950. Er zit daarbij vrijwel geen verschil tussen het aantal mannen en vrouwen dat een baan zoekt. Om deze groep te kunnen vergelijken met andere gemeenten en/of Nederland wordt het aantal geregistreeerde werkzoekenden in procenten van de beroepsbevolking (iedereen van 15 tot 65 jaar die 12 uur of meer per week werkt en iedereen die wil en kan werken en actief op zoek is naar werk voor 12 uur of meer per week) uitgedrukt. Dit is het percentage niet werkenden werkzoekenden (nww). Voor Stichtse Vecht ligt het percentage niet werkende werkzoekenden in december 2013 op 6,1%. Het percentage nww is ten opzichte van een jaar eerder gegroeid met 23,5%. Daarmee presteert de gemeente beter dan het Nederlands gemiddelde. In december 2013 is er een nww-percentage van 9,7% genoteerd voor Nederland. Dit percentage is met 34,1% gegroeid ten opzichte van een jaar eerder (UWV, Basisset Regionale Arbeidsmarktinformatie, 2013). Als verklaring voor deze 'bovengemiddelde' prestatie kan naar de uitleg over de sectorsamenstelling en de conjunctuurgevoeligheid in de vorige paragraaf gerefereerd worden.

Aan de [vraagzijde](#), die wordt uitgedrukt in het aantal bij het UWV openstaande vacatures, is de ingediende vraag (nieuwe vacatures) minder hard gegroeid dan het aantal geregistreeerde werkzoekenden. De openstaande vacatures zijn afgenomen. Het voorgaande betekent dat het moeilijker is (meer aanbod, minder vraag) om een baan te vinden in de regio Midden-Utrecht (het aantal vacatures wordt door het UWV per regio geregistreerd). Dit heeft voornamelijk het aantal werkzoekende op lager en middelbaar beroepsniveau getroffen. Ook is het aantal werkzoekende jongeren (15 t/m 35 jaar) tegenomen (KvK, Monitor Economie provincie Utrecht, 2013). Een ander punt dat iets zegt over de arbeidsmarkt is de netto participatiegraad binnen Stichtse Vecht. De netto participatiegraad zegt iets over de mate waarin de beroepsbevolking (tussen de 15 en 64 jaar) ook daadwerkelijk een baan heeft. Dit percentage is voor het jaar 2012 op 72,9% vastgesteld voor Stichtse Vecht. Dit is in vergelijking met andere gemeenten relatief hoog, wat een positieve eigenschap is.

4.2.5 Pendelgegevens

De bereikbaarheid van de gemeente is deels sturend in de pendelbewegingen. Stichtse Vecht is via de A2 met drie op- en afritten zeer goed bereikbaar. Alhoewel de gemeente twee treinstations heeft (Maarssen en Breukelen) is de bereikbaarheid per trein iets minder goed. Op de twee genoemde stations stoppen alleen stoptreinen. Om vanuit Amsterdam Maarssen te bereiken is een overstap nodig op Breukelen of Utrecht. Breukelen is direct bereikbaar vanuit Rotterdam, Amsterdam (Uitgeest) en Utrecht. Dit station ligt echter niet in het centrum van Breukelen waardoor een overstap op busvervoer nodig is om op de gewenste bestemming te komen (zie ook onderstaand figuur).

Figuur 4.8 Ligging van station Breukelen ten opzichte van het centrum



Bron: Google Maps

Instroom

In de vorige paragraaf is genoemd dat er binnen Stichtse Vecht 22.650 mensen werken. Van deze mensen woont meer dan de helft (56%) in Stichtse Vecht. Dit betekent dat er iets meer dan 10.000 mensen binnen Stichtse Vecht werken, maar buiten de gemeente wonen. Dit is vergeleken met het gemiddelde aandeel van de beroepsbevolking die werkzaam zijn in de eigen gemeente over geheel Nederland bovengemiddeld. Dit percentage ligt ongeveer tussen de 45 en 50% (CBS, RUG). De twee grootste stromen forenzen komen vanuit Utrecht en Amsterdam. Ook is er in meerdere en mindere mate interactie met de buurgemeenten, maar ook met steden die verder van Stichtse Vecht gelegen zijn zoals: 's-Gravenhage, Rotterdam en Amersfoort. Zie voor een schematische weergave van de inkomende pendelgegevens (herkomst van personen die binnen Stichtse Vecht werken) figuur 4.9.

Een analyse van de ontwikkeling in de tijd laat zien er sinds 2006 minder mensen die buiten de gemeente wonen, in Stichtse Vecht komen werken (afname van ongeveer 1.500 personen). Het aantal mensen dat binnen de gemeente woont en werkt is gestegen met ongeveer 500 personen.

Uitstroom

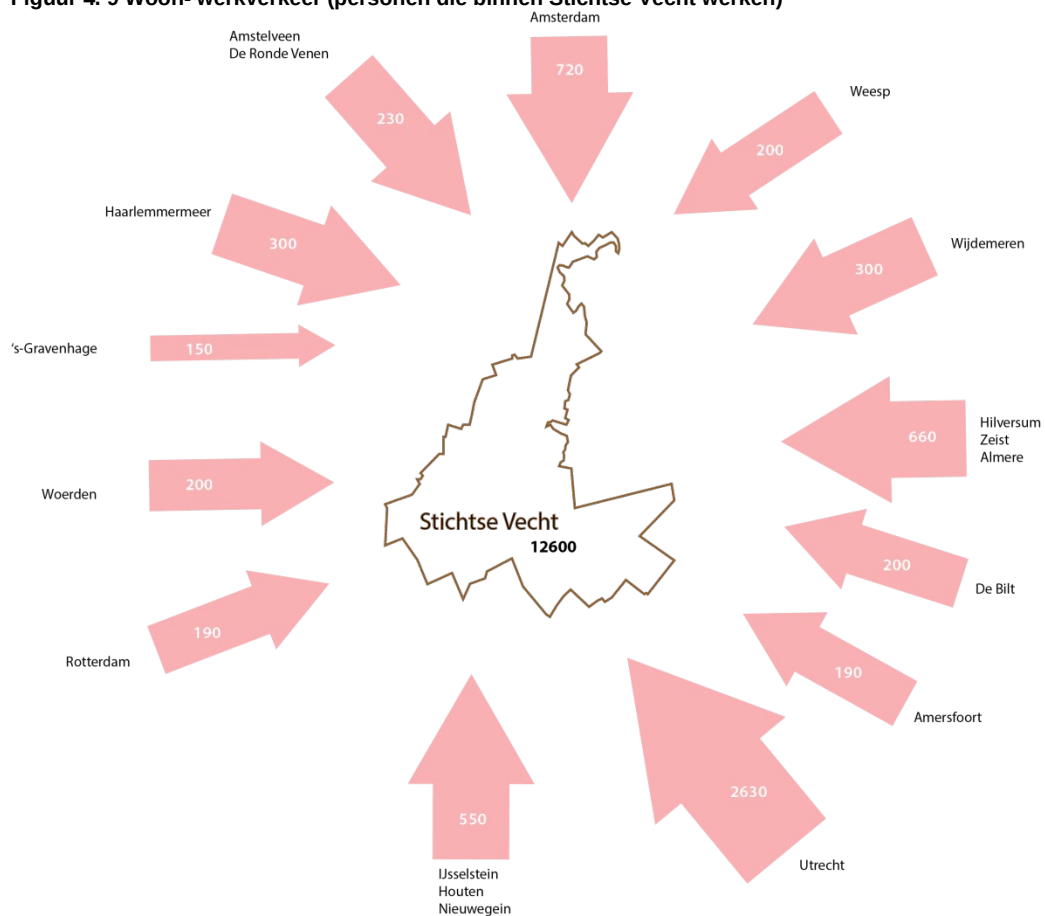
Stichtse Vecht heeft een beroepsbevolking van circa 31.500 mensen. Ongeveer 6% van deze mensen is geregistreerd als werkzoekende zonder werk. Er mag dan verondersteld worden dat de overige 29.600 inwoners een baan hebben. Omdat 12.600 mensen binnen Stichtse Vecht werken zijn er ongeveer 17.000 mensen die binnen Stichtse Vecht wonen, maar buiten de gemeente werken. Een flink grotere stroom mensen trekt Stichtse Vecht uit (17.000) dan de gemeente binnen komt (10.000). De gemeente kan zodoende getypeerd worden als een woongemeente. In figuur 4.10 zijn de grootste uitwaartse bewegingen naar gemeenten buiten Stichtse Vecht opgenomen. Utrecht is met afstand de gemeente waar de meeste (meer dan de helft) bewoners van Stichtse

Vecht werken. Alhoewel de tweede grootste groep bewoners naar Amsterdam reist om daar te gaan werken, is deze stroom relatief een stuk kleiner.

Tegenover de daling van de inkomende pendelstroom, is de uitgaande pendel sinds 2006 gegroeid met ongeveer 1000 mensen.

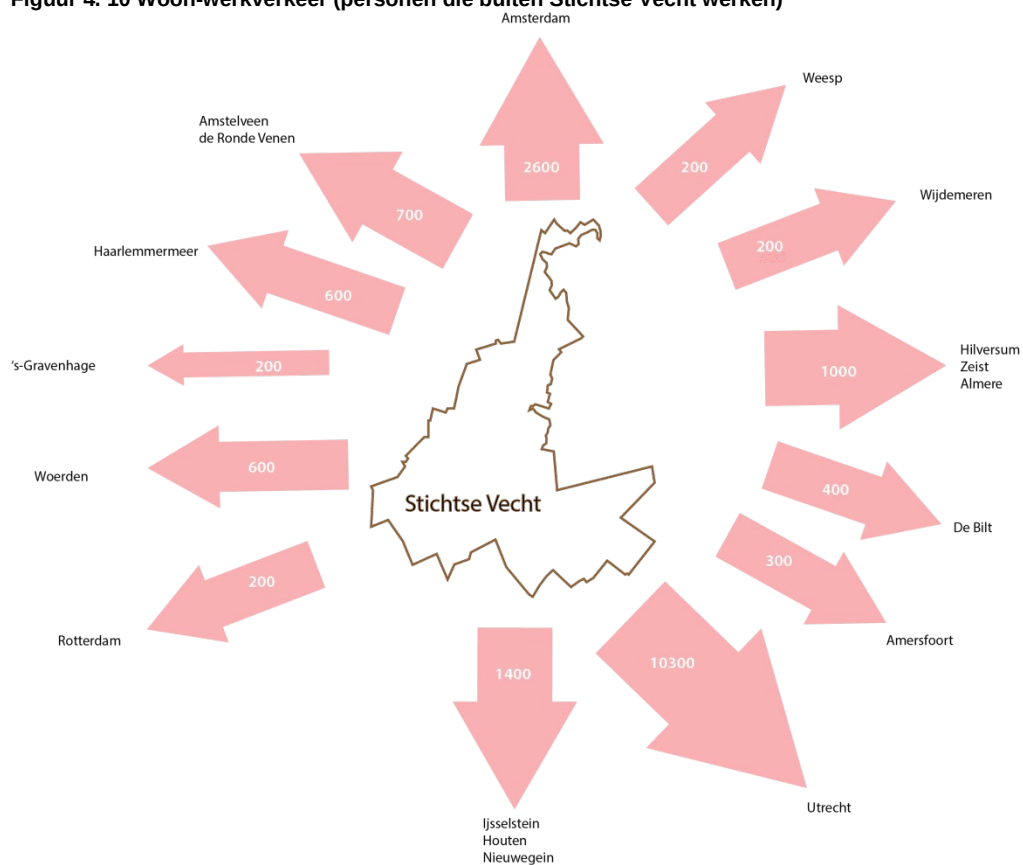
De grootste in- en uitgaande pendelstromen vinden plaats met Utrecht. De uitgaande pendelstroom is groter dan de ingaande pendelstroom. Er kan, mede op basis van deze cijfers, geconcludeerd worden dat Stichtse Vecht een woongemeente is en economisch georiënteerd is op Utrecht. In de afgelopen jaren is een lijn ingezet die deze verschillen steeds groter maakt (meer uitstroom, minder instroom). Ook blijkt uit de absolute pendelstromen dat steden zowel qua woonplaats als arbeidsplaatsen een belangrijkere rol vervullen dan buurgemeenten. Afstand en reistijd zijn wat dat betreft niet leidend.

Figuur 4. 9 Woon- werkverkeer (personen die binnen Stichtse Vecht werken)



Bron: Par (2013), bewerking Ecorys.

Figuur 4. 10 Woon-werkverkeer (personen die buiten Stichtse Vecht werken)

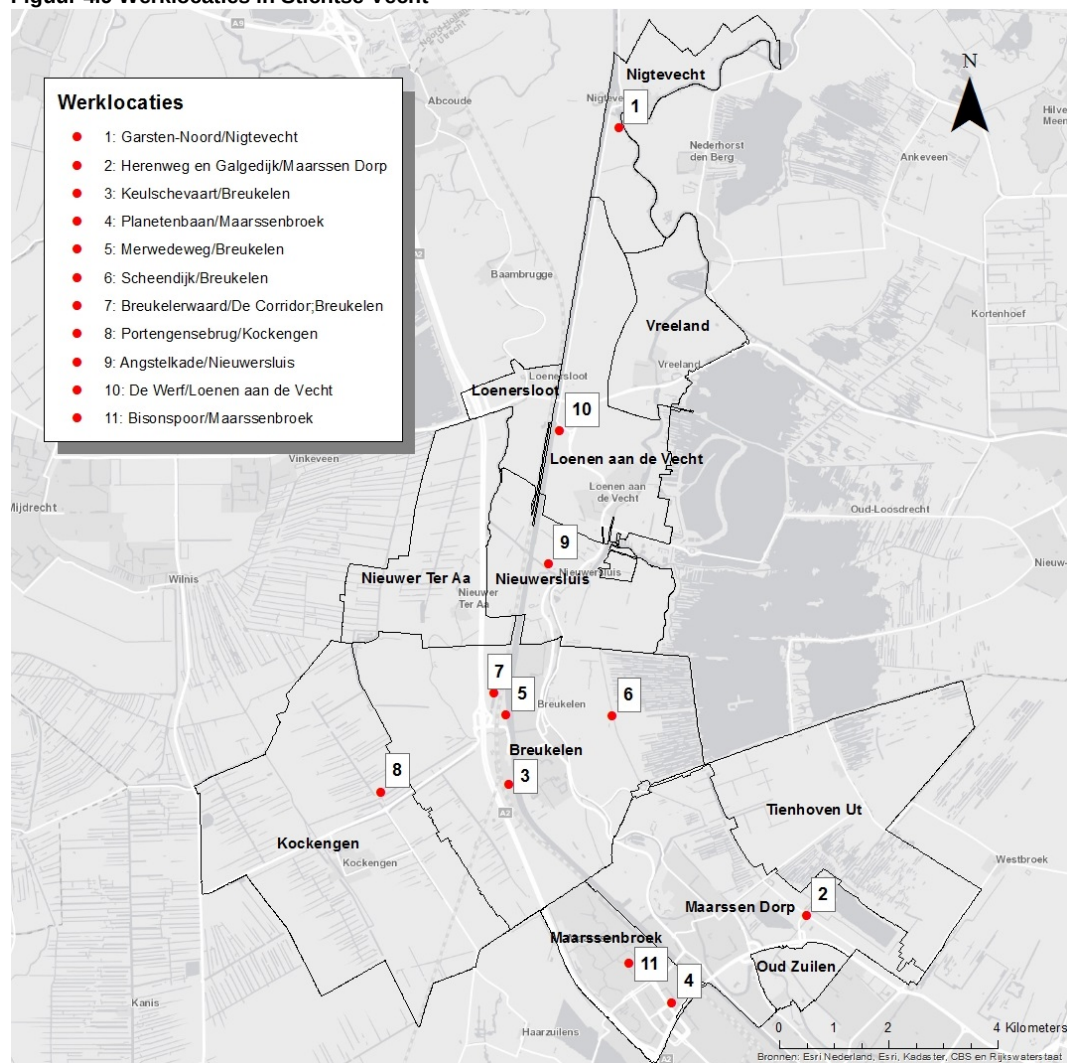


Bron: CBS (2011), bewerking Ecorys.

4.3 Werklocaties

De gemeente Stichtse Vecht heeft verschillende werklocaties. De belangrijkste 11 worden hieronder kort beschouwd. In bijlage I zijn per werklocatie luchtfoto's opgenomen op locatieniveau. Naast de ondergenoemde werklocaties beschikt Stichtse Vecht ook over detailhandel. Hier gaan we in de volgende paragraaf verder op in.

Figuur 4.9 Werklocaties in Stichtse Vecht



Bron: PAR (2013), bewerking Ecorys

4.3.1 Maarssenbroek: Kantoorlocatie Bisonspoor

Direct naast het station Maarssen ligt de kantoorlocatie Bisonspoor. De kantoren bevinden zich boven het winkelcentrum Bisonspoor. Het betreffen zes grootschalige kantorentoren met een omvang tussen de 5.000 en 7.500 m² verhuurbare vloeroppervlak (vvo) per toren. De totale voorraad van het complex komt daarbij uit op 40.150 m² vvo. In 2012 stond ongeveer 45% iets minder dan de helft van de locatie leeg.

De gemiddelde huurprijs per vvo ligt tussen de € 120,- en € 140,- per vierkante meter. De kantoorpanden zijn gericht op grootschalige gebruikers in zakelijk en financiële dienstverlening, openbaar bestuur en zorg (kwalitatieve beoordeling kantoorlocaties provincie Utrecht, 2012).



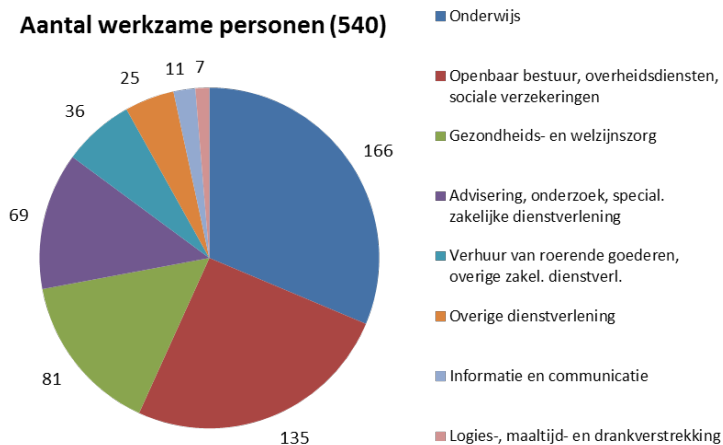
Recentelijk heeft de eigenaar van de

kantoorstorens een volledige facelift aan de buitenkant gegeven. Door deze upgrade is de beeldkwaliteit van de kantoren redelijk tot goed.

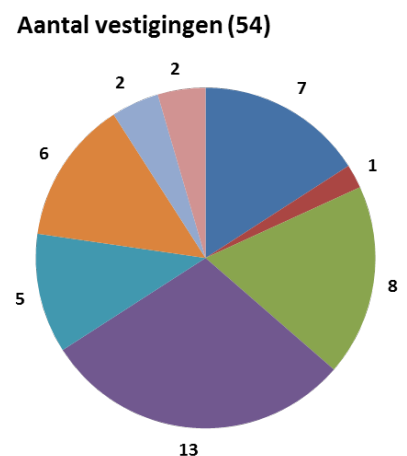
Met de auto is de Bisonspoor redelijk goed bereikbaar. De snelweg A2 is binnen 5 minuten bereikbaar via de Ruimtelweg en de Zuilense Ring (N230). Er zijn verschillende parkeergarages die voor voldoende parkeergelegenheid zorgen. Alhoewel de locatie naast het station Maarssen is gelegen is treinverbinding en frequentie niet heel goed. Er stopt op station Maarssen vijf keer per uur een stoptrein. Wel komen verschillende busverbindingen samen op station Maarssen.

Het winkelcentrum en de kantoren hebben een wisselwerking en versterken elkaar in de zin dat er in het winkelcentrum lunchrooms, restaurants, (grand)cafés e.d. zijn waar de mensen die werkzaam zijn in de kantoren gebruik van kunnen maken. Ook de aanwezigheid van een kinderdagverblijf en fitness & health dragen bij aan de multifunctionaliteit van de locatie.

Aantal werkzame personen (540)



Aantal vestigingen (54)



4.3.2 Maarssenbroek: Bedrijventerrein en kantoorlocatie Maarssenbroek

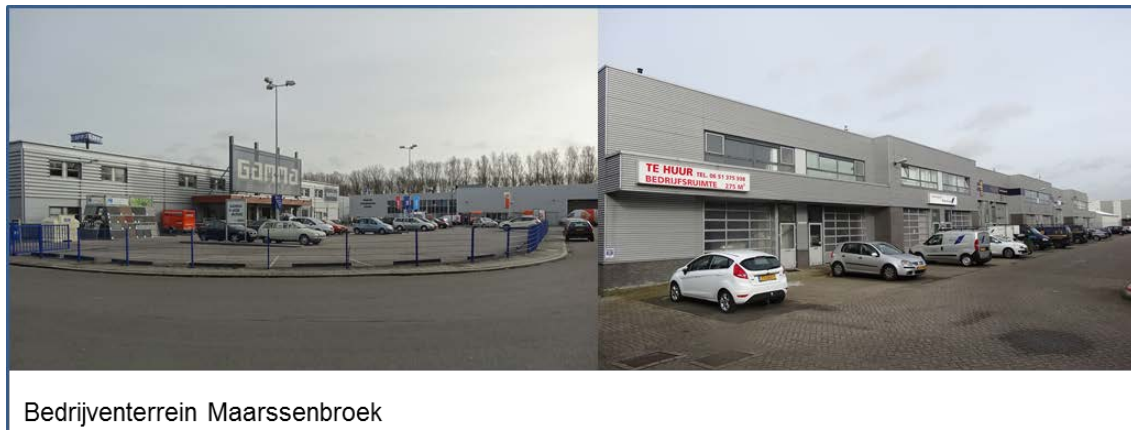
Tussen de kern Maarssenbroek en Bedrijventerrein Lage Weide ligt aan rondweg Utrecht-Noord/Zuilense Ring (N230) aan het bedrijventerrein Maarssenbroek en de kantoorlocatie Maarssenbroek (Planetenbaan).

De kantoorpanden op dit terrein hebben een omvang tussen de 5.000 en 10.000 vierkante meter vvo. Daarmee zijn de panden gericht op grootschalige gebruikers in de zakelijke dienstverlening en ICT. Naast de grootschalige panden kent de locatie ook een aantal (flexibel in te delen) kleinere en middelgrote panden met een vvo tussen de 1.000 en 2.500 m² vvo die ook voor zzp'ers en kleinschalige kantoorgebruikers geschikt zijn. Het totale oppervlak vvo is met 59.445 m² groter dan dat op Bisonspoor. Op dit terrein stond in 2012 ongeveer 45% van de totale voorraad leeg inmiddels is dit opgelopen tot 50% en de verwachting is dat deze trend doorzet (Planetenbaan Maarssen, 2013). De gemiddelde huurprijs ligt met 110,- tot 130,- euro per m² iets lager dan bij Bisonspoor (kwalitatieve beoordeling kantoorlocaties provincie Utrecht, 2012). De gemeente ziet het belang in om de problemen op dit terrein aan te pakken en wil in samenwerking met de vastgoedeigenaren en ondernemers een plan opstellen dat gericht is op transformatie en upgradering van het terrein om zodoende het toekomst perspectief te verbeteren (Planetenbaan Maarssen, 2013).



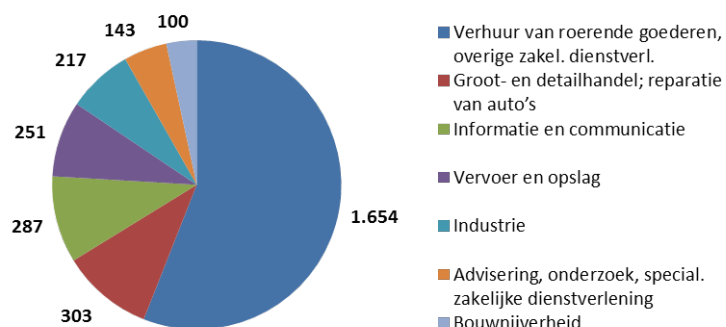
Planetenbaan

Aan de overkant van de kantoren is het bedrijventerrein gelegen. Dit terrein functioneert goed, heeft over het algemeen een verzorgde uitstraling en huisvest diverse type bedrijven variërend van verhuur en bouwbedrijven tot autobedrijven en bedrijven actief in de sector informatie en communicatie en advies. Het bedrijventerrein lijkt weinig leegstand te kennen. Recent hebben een tweetal supermarkten zich ook op het terrein gevestigd. Met meer dan 100 bedrijven en circa 3.000 werkzame personen vormt deze werklocatie een belangrijke bron van werkgelegenheid in Stichtse Vecht.

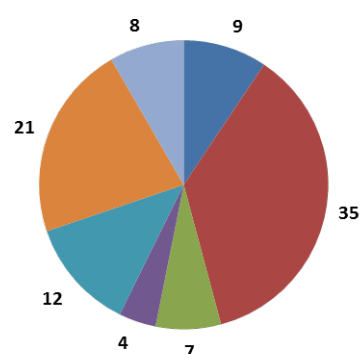


Bedrijventerrein Maarssenbroek

Aantal werkzame personen (2.970)



Aantal vestigingen (104)



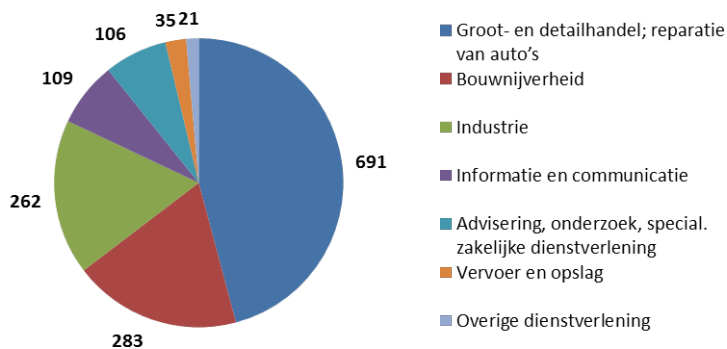
4.3.3 Breukelen: Breukelerwaard (de Corridor)

Bedrijventerrein Breukelerwaard is gelegen tussen de A2 en het spoor, met daarachter het Amsterdam Rijnkanaal. Het terrein is een modern een goed functionerend bedrijventerrein dat vanwege haar ligging langs de A2 een goede zichtlocatie vormt. Door de aanwezigheid van een op- en afrit en de ligging van station Breukelen (stoptrein richting Amsterdam en Utrecht) is de bereikbaarheid zeer goed. Dit uit zich ook deels in de prijs per m². Deze liggen tussen de 150,- en 175 euro en is daarmee de duurste kantoor/bedrijfslocatie in Stichtse Vecht.

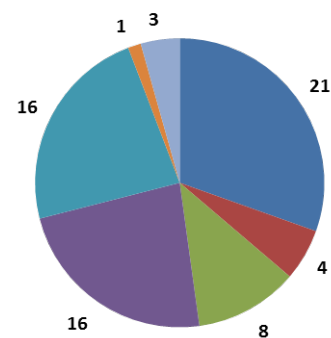
Het terrein ziet er verzorgd uit, waarbij gesteld kan worden dat bedrijven aan de snelwegzijde in iets grotere en modernere panden gevestigd zijn dan de bedrijven aan de waterzijde, maar ook hier ziet alles er zeer verzorgd uit. De aanwezigheid van hotel Breukelen kan als toegevoegde waarde gelden. In Stichtse Vecht is Breukelerwaard het op één na grootste bedrijventerrein in termen van werkgelegenheid. Er werken meer dan 1.500 mensen, grotendeels in de groot-en detailhandel, bouw, ICT en (lichte)industrie. Op het terrein zijn 74 bedrijven gevestigd, dit zijn relatief grote bedrijven met (kantoor)panden tussen de 3.000 en 10.000 m² vvo. Op dit terrein is de leegstand met ongeveer 7% beperkt (kwalitatieve beoordeling kantoorlocaties provincie Utrecht, 2012).



Aantal werkzame personen (1524)



Aantal vestigingen (74)

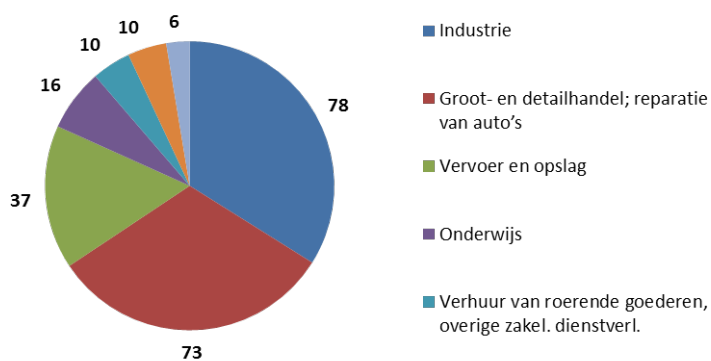


4.3.4 Breukelen: Merwedeweg

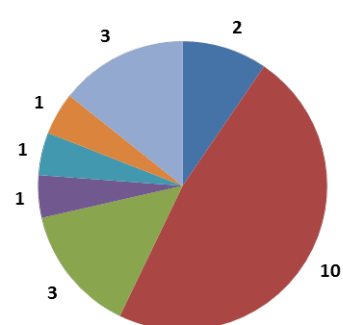
Merwedeweg is een verouderd maar functioneel ogend bedrijventerrein. Het terrein is gelegen tussen het spoor en het Amsterdam Rijnkanaal en wordt ontsloten door de Merwedeweg en Amerlandseweg. Grenzend aan de Amerlandseweg staat een pand dat structureel leeg staat en ernstig vervallen is. Dit doet geen recht aan het beeld van de bedrijvigheid verder op het terrein. Op het terrein werken meer dan 230 personen, voornamelijk in de industrie en groot-en detailhandel. Opvallend is de vestiging van het Vechtcollege op dit terrein. Op het terrein zijn 24 bedrijven gevestigd, waarvan de meeste actief in de sector groot- en detailhandel.



Aantal werkzame personen (234)



Aantal vestigingen (24)

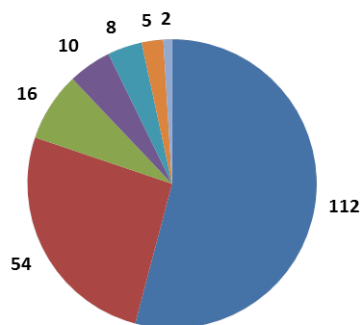


4.3.5 Breukelen: Keulsevaart

Bedrijventerrein Keulsevaart is gelegen tussen het spoor en het Amsterdam Rijnkanaal. Het terrein geeft een zeer wisselend beeld in kwaliteit van de bedrijfspanden en verzorging van het openbare gebied. Aan de spoorzijde zijn de bedrijfspanden afwisselend van goede kwaliteit tot flink vervallen (vooral door leegstand). De panden aan de achterzijde (richting het water) voldoen beter aan de beeldkwaliteit en zijn dan ook beter onderhouden. Op het terrein is sprake van structurele leegstand. Het terrein is ontsloten via een doodlopende weg, waarbij het verkeer van en naar het terrein via een woonwijk en langs het treinstation Breukelen gaat. Het terrein is netto 12,5 hectare groot en huisvest voornamelijk bedrijven actief in de sector industrie en groot- en detailhandel. Er werken ruim 200 mensen.

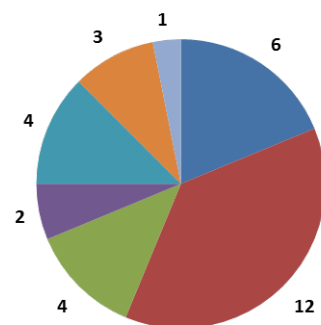


Aantal werkzame personen (209)



- Industrie
- Groot- en detailhandel; reparatie van auto's
- Bouwnijverheid
- Vervoer en opslag
- Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.
- Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening
- Winning/distributie van water; afval(water)beheer, sanering

Aantal vestigingen (33)



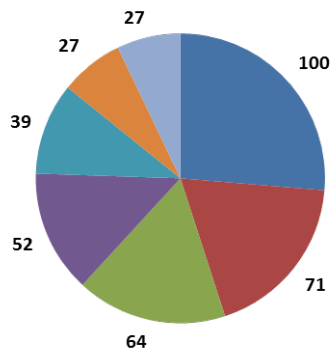
4.3.6 Maarssen: Herenweg / Gageldijk

De Herenweg, overlopend in de Gageldijk is een lange straat met afwisselend aan weerszijden gemengde bedrijvigheid. De straat heeft niet het klassieke bedrijventerreinkenmerk door het vele groen en het afwisselende beeld van woningen, bedrijfspanden of woningen gebruikt als bedrijfspand. Er zijn meer dan 100 bedrijven gevestigd aan de Herenweg/Gageldijk en in totaal werken daar meer dan 440 personen. Het grootste deel hiervan is actief in de sector groot- en detailhandel (circa 100 personen), in de sector logies-, maaltijd- en drankverstreking (mede door de Maarsseveense Plassen, circa 70 personen) en in de sector industrie (circa 65 personen).



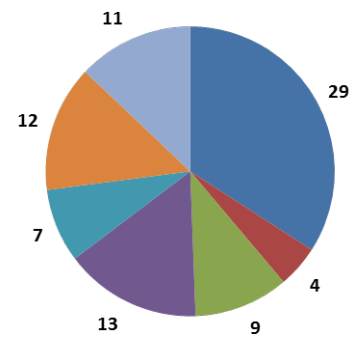
Herenweg / Gageldijk

Aantal werkzame personen (444)



- Groot- en detailhandel; reparatie van auto's
- Logies-, maaltijd- en drankverstreking
- Industrie
- Bouwnijverheid
- Vervoer en opslag
- Landbouw, bosbouw en visserij
- Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening

Aantal vestigingen (104)



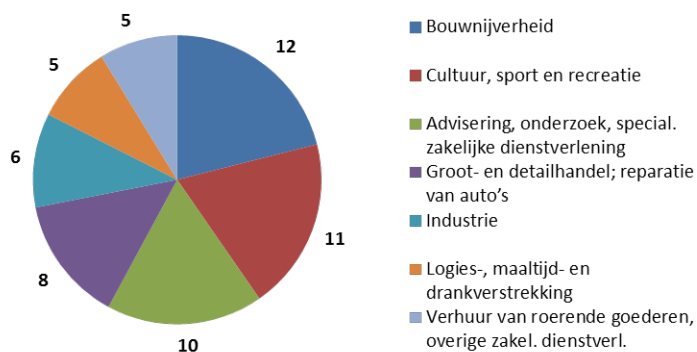
4.3.7 Breukelen: Scheendijk

De Scheendijk wordt vooral gekenmerkt door nautische bedrijvigheid gelegen aan het water. Alle bedrijven zijn aan de kant van het water gevestigd. De beeldkwaliteit van het terrein is redelijk, alle kavels zijn in gebruik en het straatbeeld wordt afgewisseld door voornamelijk bedrijven actief in bouw, cultuur, sport en recreatie en advies. Er zitten ook kleine recreatieparken tussen de strook bedrijven.

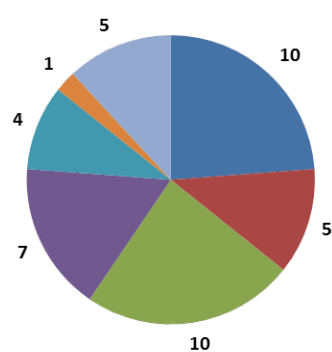


Scheendijk

Aantal werkzame personen (64)



Aantal vestigingen (48)



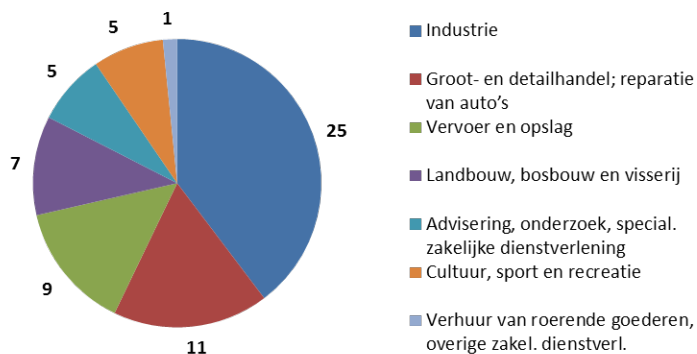
4.3.8 Loenen: Angsteltkade

Bedrijventerrein Angsteltkade is gelegen aan de Angstel die rechtstreeks in verbinding staat met het Amsterdam Rijnkanaal. Het terrein is vlakbij de kernen Loenen aan de Vecht en Nieuwersluis gelegen. Het terrein is ontsloten via het water en via de Westkanaaldijk. Het terrein is relatief slecht bereikbaar met een smalle weg waar passeren lastig is. Op het terrein is een botenkraan aanwezig waarmee regelmatig boten te water worden gelaten. Het terrein huisvest kleine en middelgrote bedrijven variërend van bootgerelateerde bedrijven en vloeradvies tot startende ondernemers. Er werken meer dan 60 personen op het terreinen, voornamelijk actief in de sector industrie (nautische activiteiten). Er zijn 24 vestigingen gevestigd, waarbij de grotere bedrijven voornamelijk aan de voorkant (richting het water) zijn gevestigd. De uitstraling van deze panden oogt rommelig, maar functioneel. Aan de achterzijde van het terrein staat een bedrijfspand dat tamelijk nieuw is en een verzorgde uitstraling en ander karakter dan de bedrijven aan de voorzijde heeft. Nog niet alle units zijn hier verhuurd en mogelijk komen er nog een aantal bij.

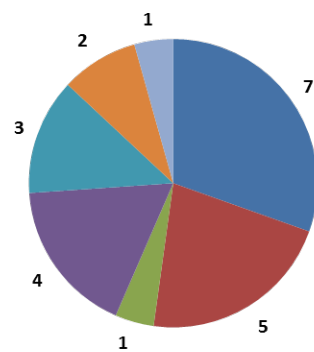


Angsteltkade

Aantal werkzame personen (64)



Aantal vestigingen (24)

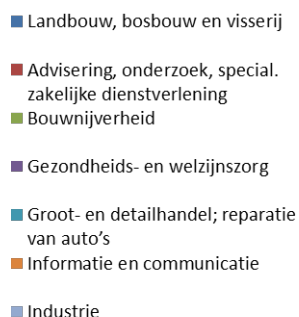
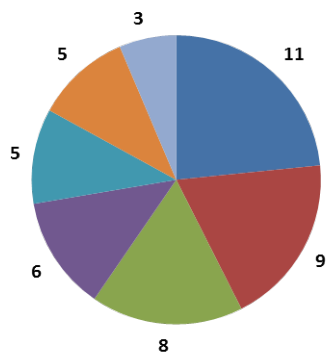


4.3.9 Nigtevecht: Garsten Noord

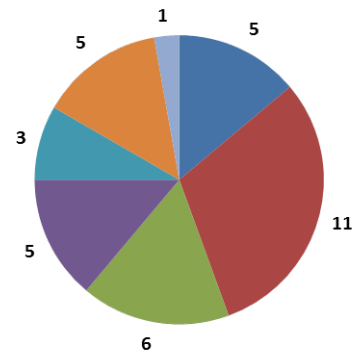
Het terrein Garsten Noord is vooral bekend vanwege de betonfabriek die hier gevestigd is. Het bedrijventerrein is gelegen tussen de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal aan de Vreelandseweg en heeft jaren op de rol gestaan om herontwikkeld te worden, maar zonder resultaat, mede waardoor heroverweging hiervan heeft plaatsgevonden. Het terrein is midden in een woonwijk gevestigd en heeft een rommelige uitstraling. Bewoners geven aan last te hebben van de bedrijven (in het bijzonder de betonfabriek). Op en rondom Garsten Noord zijn naast de betonfabriek nog circa 40 vestigingen gevestigd onder andere adviesbureaus en organisaties actief in de gezondheids- en welzijnszorg. Er werken meer dan 50 personen.



Aantal werkzame personen (53)



Aantal vestigingen (41)

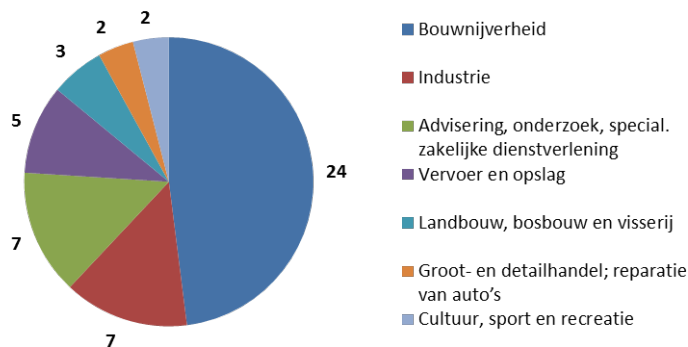


4.3.10 Kockengen: Portengensebrug

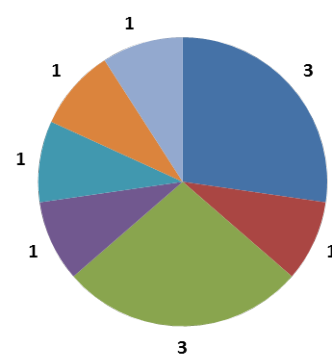
Portengensebrug is een klein en enigszins verouderd maar functioneel ogend bedrijventerrein. Op enige afstand van de kern Kockengen zijn meer dan 10 bedrijven gevestigd en werken circa 50 personen. Een drietal bouwbedrijven zijn goed voor bijna de helft van de werkgelegenheid op het terrein. Verder heeft het alle kenmerken van een gemengd bedrijventerrein en laat dan ook een afwisselend beeld zien in type bedrijvigheid, van verhuur van machines, garages tot kleine adviesbureaus en woon-werkbedrijven.



Aantal werkzame personen (50)



Aantal vestigingen (11)

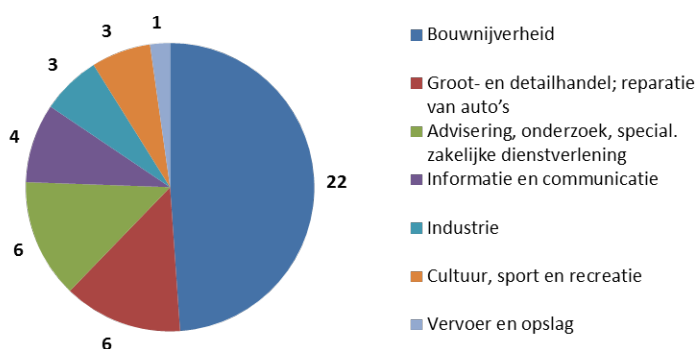


4.3.11 Loenen aan de Vecht: De Werf

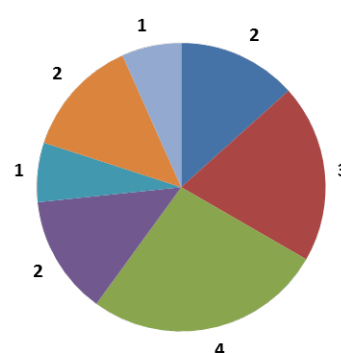
Bedrijventerrein de Werf ligt ten noorden van Loenen aan de Vecht vlakbij het Amsterdam Rijnkanaal. Het terrein is in redelijke staat. Over het algemeen zijn de panden in goede staat, een uitzondering daargelaten. De omvang van het terrein is netto circa 1 hectare en recent is besloten dat het terrein met nog 1 hectare mag uitbreiden. Er is weinig parkeergelegenheid, de rotonde in het midden van het terrein wordt als parkeerplaats gebruikt waardoor het terrein een rommelige uitstraling krijgt. Het terrein telt momenteel 16 bedrijven, waarvan 2 bouwbedrijven voor de grootste werkgelegenheid zorgen. Verder zijn er diverse andere, vooral kleinere, bedrijven gevestigd. Er werken bijna 50 personen.



Aantal werkzame personen (46)



Aantal vestigingen (16)



Formele werklocaties

Het bovenstaande overzicht leert ons dat ongeveer 6.200 mensen op een 'formele' werklocatie werken. Dit is ongeveer 27% van het totaal aantal arbeidsplaatsen. 9% van de bedrijfsvestigingen is op een formele werklocatie gevestigd. Dit betekent dat de meeste bedrijfsvestigingen en arbeidsplaatsen buiten de formele werklocaties liggen. Dit zijn bijvoorbeeld retailvestigingen en zzp'ers die op hun thuisadres staan ingeschreven. Deze percentages liggen grofweg in lijn met die in buurgemeente Wijdemeren. In Weesp vinden de meeste economische activiteiten plaats op werklocaties. Het feit dat Weesp een relatief sterke vertegenwoordiging heeft van de industriële sector (en de werkzaamheden in verband met overlast en veiligheidsaspecten aan industrieterreinen gebundeld zijn) en het relatief kleine aantal zzp'ers speelt hier mogelijk een rol.

4.3.12 Overige werklocaties

Nieuwer ter Aa: solitaire locatie langs de A2

Goed functionerende solitaire locatie met zicht op de A2. Er is onder andere een autobedrijf met showroom gevestigd. Echter deze showroom is vanaf de A2 niet zichtbaar. Verder is er nog een aannemer gevestigd.

Vreeland: Kerklaan/Bergseweg

Werklocatie waar verf- en vatenbedrijf Greif is gevestigd en ook een restauratie bedrijf voor klassieke auto's. De bedrijven zijn gelegen aan de Vecht, maar hebben hun activiteiten vooral aan de achterkant georganiseerd. Het beeld van de buitenkant als gevolg van de grote panden van vooral Greif passen niet goed in de omgeving (wonen aan de Vecht). Echter met wat slimme ingrepen in het groen kunnen de grote gebouwen wat meer aan het oog onttrokken worden.



Solitaire locatie langs A2

Kerklaan / Bergseweg

4.3.13 Leegstand op werklocaties

DTZ Zadelhoff maakt tweejaarlijks cijfers bekend over de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt voor 55 gemeenten. Ook de gemeente Stichtse Vecht wordt in deze jaarlijkse screening meegenomen.

Alhoewel deze cijfers niet op het niveau van werklocaties, zoals deze hierboven beschreven zijn, beschikbaar zijn, geven deze cijfers inzicht in de algehele situatie van Stichtse Vecht.

Per ultimo van het jaar 2013 heeft Stichtse Vecht te maken met een leegstandspercentage van 21% op kantoorlocaties van de totale voorraad. Van de 55 onderzochte gemeenten staat Stichtse Vecht daarmee op de 18^e plaats van gemeenten gerangschikt naar grootste percentage leegstand. In Nederland ligt het gemiddelde percentage leegstand voor kantoren op 16%.

Deze leegstandcijfers fluctueren bij alle gemeenten vrij sterk. De gemeente die in 2012 de meeste leegstand had is dit jaar een 'middenmoter', van de top 5 van vorig jaar zijn er twee gemeenten in de top 5 van dit jaar terug te vinden. Voor Stichtse Vecht is deze schommeling positief uitgekapt: een jaar eerder had de gemeente te maken met een leegstandspercentage van 25%, goed voor een 7^e plek op de ranglijst van gemeenten gerangschikt naar grootste leegstandpercentage.

De totale voorraad kantoren in Stichtse Vecht bedraagt 16,7 hectaren. De absolute leegstand is zodoende 35.000 m². Op dit moment is er binnen Stichtse Vecht een zelfde aantal kantoorruimtes (35.000 m²) uitgiftebaar. Vergelijken met een jaar eerder is ruim 8.000 m² aan kantoorruimte door de markt opgenomen.

Voor bedrijfsruimten wordt de aanbod-voorraadratio gebruikt om de verhouding tussen aanbod en voorraad in procenten uit te drukken. DTZ Zadelhoff berekent de voorraad bedrijfsruimten door de totale voorraad bedrijventerreinen te verminderen met een bebouwingspercentage van 50%. De gemeente Stichtse Vecht komt ultimo 2013 met deze berekening uit op een aanbod-voorraadratio van 13%. Dit is de op een na grootste ratio van de 55 genoemde gemeenten. Alleen Moerdijk scoort met een ratio van 17% slechter dan Stichtse Vecht. Het gemiddelde van Nederland ligt op een ratio van 3,6%. Hierbij moet worden gezegd dat er een aantal haken en ogen aan deze methode zitten. Zo wordt de aanbod-voorraadratio bepaald aan de hand van één enkel meetmoment, één of enkele grote transacties hebben grote gevolgen voor de ratio en het aanbod staat niet per definitie gelijk aan leegstand. Dit leidt tot grote fluctuaties: een jaar eerder stond Stichtse Vecht nog op de 14^e plaats met een aanbod-voorraadratio van 2%. Het vertrek van een groot bedrijf kan hier de oorzaak van zijn. De totale voorraad aan bedrijventerreinen was eind 2013 61 hectare waar nog 4 hectare uitgiftebaar terrein aan toegevoegd kan worden.

4.4 Detailhandel

4.4.1 Aanbod

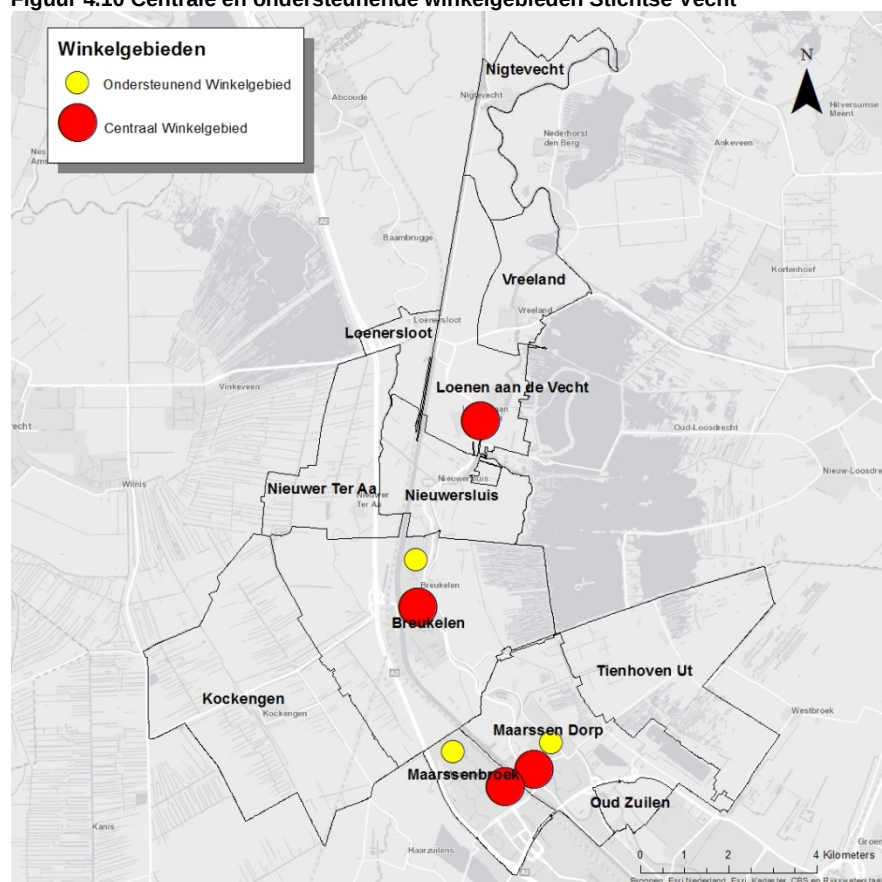
De gemeente Stichtse Vecht kent een verspreid winkelaanbod. Dit kan grotendeels verklaard worden door de gemeentelijke herindeling van 2011, waarbij de drie gemeenten Breukelen, Maarssen en Loenen aan de Vecht zijn samengevoegd en de gemeente Stichtse Vecht nu 12 kernen omvat.

Globaal kunnen er vier centrale winkelgebieden worden onderscheiden: het centrum van Breukelen, Loenen aan de Vecht, Maarssen Dorp en Maarssenbroek (winkelcentrum Bisonspoor). Dit zijn de meest belangrijke en grootste winkelgebieden per woonplaats (Locatus).

De drie eerstgenoemde centrale winkelgebieden kunnen worden getypeerd als 'historische' stedelijke centra. Historische en karakteristieke panden met daarboven woonhuizen geven plaats aan zowel lokale retailers als aan landelijke ketens die in het hoge of gemiddelde segment vallen. Het winkelcentrum Bisonspoor vormt hier een uitzondering op. Dit is een overdekt winkelcentrum waar vooral grote landelijke ketens uit het midden- en lage segment zijn gevestigd. Boven het winkelcentrum zijn kantoorruimten en appartementen gevestigd.

Naast de centrale winkelgebieden zijn er drie ondersteunende winkelgebieden: Breukelen-Noord, de Plesmanpromenade (Maarssen-dorp) en Zwanenkamp (Maarssenbroek). Dit zijn voornamelijk kleine wijk (minder dan 25 winkels) of buurtcentra (minder dan 10 winkels) die naast het centrale winkelgebied een ondersteunende functie vervullen. Ook zijn er winkels die (solitair) verspreid liggen over Stichtse Vecht. De kern Maarssen heeft binnen Stichtse Vecht het grootste aanbod winkels, gezien in winkelvloeroppervlak (wvo) en aantal winkels. In de onderstaande figuur zijn de centrale en ondersteunende winkelgebieden weergegeven.

Figuur 4.10 Centrale en ondersteunende winkelgebieden Stichtse Vecht



Bron: Locatus (2013), bewerking Ecorys

In onderstaande tabel is het aanbod naar winkelvloeroppervlak in vierkante meters en aantal winkels voor de gemeente Stichtse Vecht, de kern Maarsen, Breukelen en overige kernen weergegeven. Om de tabel leesbaar te houden is het aanbod in Nederland achterwege gelaten.

Tabel 4.4 Eigenschappen winkelaanbod Stichtse Vecht en de kernen Maarssen en Breukelen

Hoofbranche	wvo (m2)	% van het totaal wvo	% van het totaal wvo)	% van het totaal wvo)	Aantal winkels	% van het totaal # winkels	% van het totaal # winkels	% van het totaal # winkels
	Stichtse Vecht	Maarssen	Breukelen	Overige kernen	Stichtse Vecht	Maarssen	Breukelen	Overige kernen
Dagelijkse sector								
Levensmiddelen	17.938	77%	16%	7%	82	69%	23%	8%
Persoonlijke Verzorging	2.670	67%	19%	13%	18	56%	22%	22%
Niet-dagelijkse sector								
Warenhuis	1.500	66%	24%	10%	2	67%	22%	11%
Kleding & Mode	6.243	100%	0% ?	0%?	45	100%	0%?	0%?
Schoenen & Lederwaren	1.387	85%	13%	2%	11	78%	20%	2%
Juwelier & Optiek	815	92%	8%	0%	12	91%	9%	0%
Huishoudelijke- & Luxe Ar	3.258	79%	16%	5%	15	67%	25%	8%
Antiek & Kunst	340	83%	16%	1%	4	53%	33%	13%
Sport & Spel	1.886	0%	74%	26%	9	0%	75%	25%
Hobby	629	69%	31%	0%	5	67%	33%	0%
Media	716	55%	42%	3%	5	40%	40%	20%
Plant & Dier	12.758	78%	22%	0%	20	80%	20%	0%
Bruin & Witgoed	777	86%	12%	2%	6	55%	30%	15%
Auto & Fiets	10.35	49%	51%	0%	10	67%	33%	0%
Doe-Het-Zelf	7.289	71%	25%	4%	7	70%	20%	10%
Wonen	5.717	95%	2%	3%	20	71%	14%	14%
Detailhandel Overig	1.358	48%	46%	7%	14	50%	35%	15%

Bron: Locatus, 2013.

De vergelijking van Stichtse Vecht met het Nederlands gemiddelde zou aangeven dat Stichtse Vecht de beschikking heeft over een bovengemiddeld aanbod van winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector: levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Binnen de levensmiddelensector vallen supermarkten en speciaalzaken zoals bakkers, slaggers, delicatessenzaakjes, groenteboeren, slijters, etc. De hoofdbranche persoonlijke verzorging omvat: drogisten, apotheken en parfumeries. Dit bovengemiddeld aanbod in de dagelijkse sector is te verklaren doordat de verschillende woonkernen vrijwel allemaal hun eigen dagelijks winkel aanbod hebben in de vorm van bijvoorbeeld een kleine supermarkt, bakker, slager, groenteboer etc. Maar ook door de concurrerende werking van het grote aanbod niet-dagelijkse aanbod in de steden Utrecht en Amsterdam, waardoor dit aanbod in Stichtse Vecht relatief klein is.

De dagelijkse sector vormt een belangrijke winkelvoorziening in een gemeente. Mensen willen voor dagelijkse boodschappen relatief minder ver reizen dan voor niet-dagelijkse boodschappen. Daarbij geven senioren extra veel prioriteit aan het wonen in de nabijheid van winkelvoorzieningen (WoON, 2012).

Kijken we naar de ruimtelijke spreiding van het winkelaanbod over de 12 kernen van Stichtse Vecht dan wordt duidelijk dit niet gelijkmatig is verdeeld. Maarssen heeft met afstand het grootste aanbod

met 76% van het totale wvo. De retail in Breukelen vertegenwoordigt 18% van het totale aanbod. De overige 6% is verdeeld over de overige kernen. De inwonersaantallen van de kernen maakt dit een logische en begrijpelijke verdeling.

In voorgaande tabel is goed de tweedeling te zien in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. In de niet-dagelijkse sector nemen Maarssen en Breukelen vrijwel het gehele aanbod voor hun rekening en zijn zelfs een aantal branches niet terug te vinden in de overige kernen. De dagelijkse sector is wel in de overige kernen vertegenwoordigd, zij het minder in aantal en met een kleiner wvo. De vraag kan gesteld worden of de winkels in overige kernen stand kunnen houden tegen het one-stop-shopping principe (het kunnen aanschaffen van alle gewenste producten op een locatie en/of een leverancier) en schaalvergroting (het toenemen van het wvo en het aantal producten).

4.4.2 Niet-dagelijkse sector

De niet-dagelijkse sector (alle hoofdbranches exclusief levensmiddelen en persoonlijke verzorging) bedient voornamelijk de 'recreatieve shoppers'. In Nederland is recreatief winkelen nog steeds één van de vrijetijdsactiviteiten waar mensen de meeste tijd aan besteden. In Stichtse Vecht zijn deze mogelijkheden beperkt, alleen de hoofdbranches huishoudelijke- & luxe artikelen, juwelier & optiek en doe-het-zelf hebben een relatief groter aanbod dan gemiddeld in Nederland. De overige branches zijn procentueel minder vertegenwoordigd, maar het verschil is gering.

De ondervertegenwoordiging van winkels in de niet-dagelijkse sector is onder andere te verklaren door de centrale ligging van Stichtse Vecht tussen Utrecht en Amsterdam, de uitstekende verbinding met deze steden en het grote aanbod van retail in de niet-dagelijkse sector aldaar. Veel inwoners van Stichtse Vecht zijn voor hun niet-dagelijkse boodschappen georiënteerd op Utrecht en Amsterdam. Dit is onder andere terug te zien in een hoge afvloeiing in de niet-dagelijkse sector. Dat is de mate waarin inwoners uit Stichtse Vecht aankopen doen in een andere gemeente (als percentage van het bestedingspotentieel). Dit percentage ligt op 65% (waarvan 9% internet afvloeiing). In 2004 lag dit percentage nog op 53%. Omgekeerd kent Stichtse Vecht 'slechts' een toevloeiing van 17% (mate waarin inwoners uit een andere gemeente aankopen doen in Stichtse Vecht, als percentage van het bestedingspotentieel). Van het bestedingspotentieel in de niet-dagelijkse sector wordt slechts 44% binnen Stichtse Vecht besteed. Dit percentage is ten opzichte van 2004 gedaald (toen 47%) (Koopstromen Onderzoek, 2011).

4.4.3 Leegstand in de retailsector

Ondanks de trends in de retailsector (opkomst internetbestedingen, vergrijzing in Stichtse Vecht, groei afvloeiing) is het leegstandspercentage in Stichtse Vecht met 8,4% enigszins beperkt ten opzichte van het landelijk percentage van 10,4% (dit is inclusief leegstand in de horeca sector). Dit kan wellicht verklaard worden door het feit dat het gemiddeld inkomen in Stichtse Vecht hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde, respectievelijk 25.600 versus 21.700 euro, waardoor inwoners een relatief groter besteedbaar inkomen hebben.

In totaal staan 39 winkels leeg met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 6.200 m². Het grootste deel staat hiervan in Maarssen (27 winkels, 5.000 m²) en Breukelen (9 winkels, 1.000 m²) (Locatus, 2013). Het grootste deel (30 winkels, 3.975 m²) staat langdurig en structureel leeg.

4.5 Kennis, onderwijs

Zoals eerder aangegeven heeft het aantal vestigingen in onderwijs de afgelopen jaren een grote groei doorgemaakt. Deze groei wordt onder andere verklaard door de toename in het aantal zzp'ers (KvK, Monitor Economie provincie Utrecht, 2013). De groei van het aantal zzp'ers heeft niet alleen binnen Stichtse Vecht plaatsgevonden. Over heel Nederland heeft deze groep de afgelopen jaren

een stijging laten zien (Nederlandse StartersUnie, 2011; ING Economisch Bureau, 2013). Een oorzaak voor de groei van het aantal zzp'ers in het onderwijs kan gezocht worden in de economische crisis. Dit heeft als gevolg gehad dat het moeilijk(er) is om een (vast)contract te krijgen binnen het onderwijs en scholen kiezen vaker voor freelancers omdat deze goedkoper zijn dan vast personeel (Nederlandse StartersUnie, 2011).

Naast het reguliere basisonderwijs (basisscholen en middelbare scholen) wordt er binnen Stichtse Vecht middelbaar- en beroepsonderwijs aangeboden. Zo wordt er een aantal ROC-opleidingen in Maarssen verzorgd en wordt er wetenschappelijk onderwijs gedoceerd aan de Nyenrode Business Universiteit. Deze particuliere universiteit verzorgt zowel opleidingen voor studenten als voor professionals op het gebied van management, bedrijfskunde en accountancy en controlling. Nyenrode heeft zowel in binnen- als buitenland een goede reputatie.

Behalve als onderwijsinstelling, is Nyenrode ook een belangrijke werkgever in de gemeente, met ongeveer 400 werkzame personen vormt Nyenrode de vierde grootste werkgever in Stichtse Vecht. Hoewel er op de universiteit met enige regelmaat gastcolleges worden georganiseerd waarvoor lokale ondernemers worden uitgenodigd, geven de lokale ondernemers aan dat de universiteit voor hen van minder belang is. Het onderwijsniveau en het type onderwijs dat bij Nyenrode wordt gedoceerd sluit beperkt aan op de arbeidsvraag vanuit lokale ondernemers. Ook de vraag en het aanbod tussen stagiaires en stageplaatsen is niet optimaal.

Over het algemeen kan worden gesteld dat Stichtse Vecht een breed onderwijs aanbod heeft. Ook wordt de kwaliteit van het onderwijs goed beoordeeld blijkt uit de factsheet 'Staat van Stichtse Vecht'. In de factsheet is voor verschillende thema's, onderverdeeld naar People, Planet en Profit, in kaart gebracht hoe de gemeente Stichtse Vecht scoort. Het onderzoek is in 2012 uitgevoerd. Voor het thema 'onderwijs' zijn zes indicatoren gewaardeerd. Vier indicatoren: 1) het onderwijs sluit aan op de maatschappelijke behoefte, 2) het gemiddelde eindexamencijfer per school, 3) het percentage scholen dat door de inspectie als goed bestempeld wordt en 4) het percentage leerlingen in het basisonderwijs met leer achterstand zijn goed beoordeeld. De indicatoren 'leerlingen jonger dan 23 jaar dat zonder startkwalificatie het onderwijs verlaat' en 'het percentage leerlingen dat onvertraagd het diploma haalt' wordt als gemiddeld beoordeeld.

4.6 Cultuur, recreatie en verblijfsmogelijkheden

Alhoewel de cultuur- en recreatiesector tot de kleinere sectoren binnen Stichtse Vecht behoort, kan een goed draaiende cultuur en recreatiesector van groot belang zijn voor een gemeente. Het aanbod binnen deze sector bepaalt deels de woonkwaliteit en heeft een grote invloed op het toerisme binnen een gemeente. Het bestedingspatroon van toeristen kan vervolgens weer positieve effecten hebben op de overige sectoren in Stichtse Vecht zoals de retail en de horeca sector.

Met een aanbod van 4 musea en kunstgaleries en één theater zijn er beperkte culturele mogelijkheden binnen Stichtse Vecht. Het aanbod van cultuur in een gemeente heeft gelijkenissen met die van het niet-dagelijkse retail aanbod. Deze sector vraagt onder andere om een voldoende draagkrachtig verzorgingsgebied, met andere woorden, er moet een voldoende groot bezoekerspotentieel zijn.

Het aanwezige recreatieaanbod heeft een zelfde kleinschalige omvang en is vrijwel geheel gericht op waterrecreanten. De zes aanwezige jachthavens zijn allen gelegen aan de Loosdrechtse plassen aan de Scheendijk en Nieuweweg en faciliteren voornamelijk ligplaatsen voor en verhuur van kleine roei-, motor- en zeilboten.

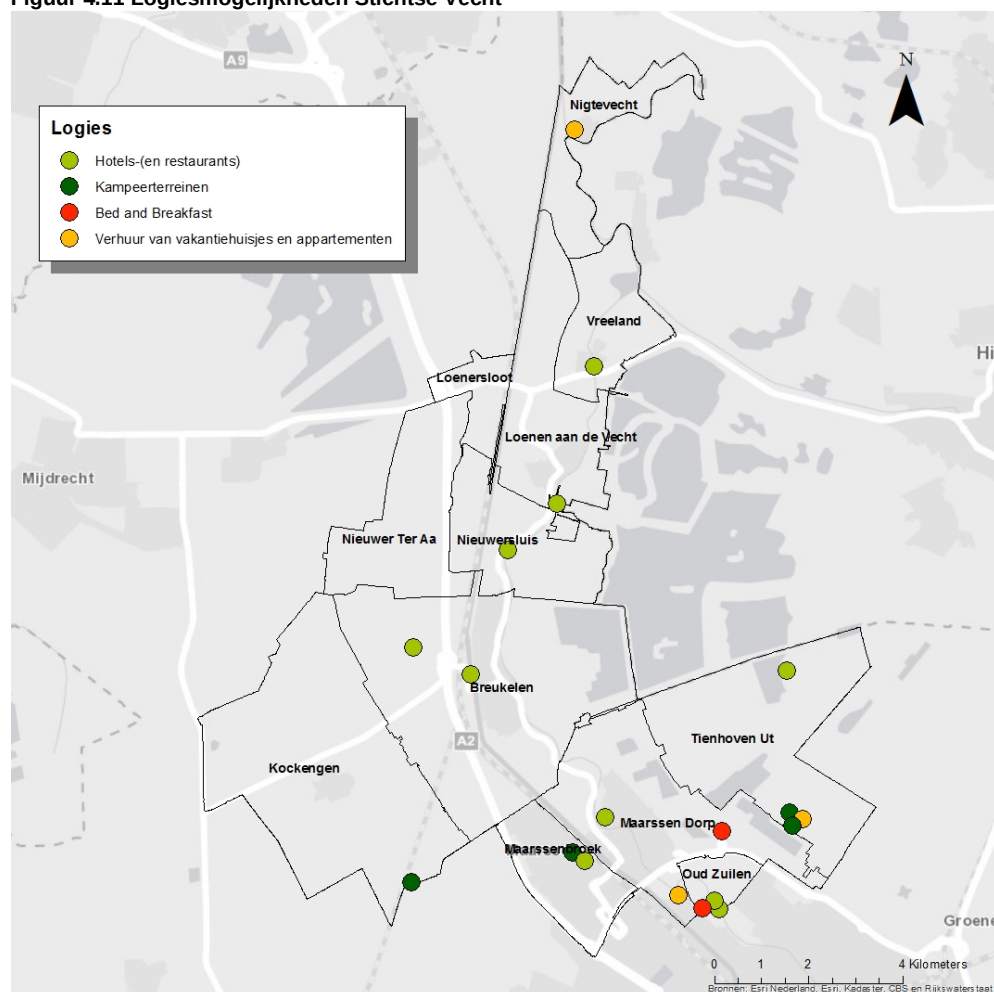
De sector cultuur, sport en recreatie, zoals het PAR deze definieert, beslaat een groot aantal andere disciplines zoals DJ's, tattoo shop's, yogasalons, gokhallen, podiumkunsten, tekstredacteurs etc. In totaal zijn er binnen de gemeente ongeveer 275 bedrijven die binnen deze sector vallen. Het grootste deel van deze bedrijven zijn zzp'ers (244).

De aanwezigheid van hotels, B&B's, campings, hostels, Airbnb adressen (privé-accommodaties die worden verhuurd via een online marktplaats, binnen Stichtse Vecht ongeveer 20 adressen) etc. maken het mogelijk om bezoekers langer binnen de gemeentegrenzen te houden. Cijfers uit het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) laten zien dat het aantal bedrijven in de sector logies-, maaltijd en drankverstrekking in de afgelopen 10 jaar met 10 vestigingen is toegenomen. In deze sector is het aantal werkzame personen per vestiging sterk gedaald. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat bedrijven in deze sector de afgelopen jaren ingekrompen zijn op het aantal werknemers die op de vaste loonlijst staan. Tijdens drukke periodes zullen deze bedrijven waarschijnlijk een beroep doen op flexibele uitzendkrachten.

Het Van der Valk Hotel Breukelen is binnen deze sector een belangrijke speler. Bij dit hotel zijn 190 werkzame personen actief. Volgens een ingewijde heeft dit hotel jaarlijks circa 100.000 overnachtingen waarvan het grootste deel een zakelijke motivatie kennen.

In de volgende figuur zijn de locaties weergegeven waar mogelijkheden zijn voor overnachtingen in Stichtse Vecht. De hiervoor genoemde Airbnb adressen zijn niet op deze kaart weergegeven. Het gaat in deze gevallen over de verhuur van privé-accommodaties die niet officieel zijn ingeschreven als bedrijfsvestiging.

Figuur 4.11 Logiesmogelijkheden Stichtse Vecht



Bron: PAR (2013), bewerking Ecorys

De logiesmogelijkheden zijn verspreidt over de gemeente, voornamelijk binnen de hotelsector. Het zwaartepunt bevindt zich in het zuiden van Stichtse Vecht (Maarssen, Tienhoven). Opvallend kan het genoemd worden dat in de meer noordelijk gelegen kernen beperkte kampeer mogelijkheden zijn. Dit terwijl deze kernen gekenmerkt worden door het landelijke karakter, hetgeen de potentie geeft om recreanten (wandelaars/fietsers) langer in het gebied te laten verblijven. Hetzelfde geldt voor logiesmogelijkheden in het plassegebied (oostkant van Stichtse Vecht).

4.7 Wonen en leefbaarheid

4.7.1 Woonklimaat

De huidige woningvoorraad in Stichtse Vecht telt 25.770 woningen met een gemiddelde woningwaarde van 299.000 euro (CBS, 2013). Er kan gesteld worden dat Stichtse Vecht, vergeleken met Nederland een 'boven gemiddeld' woonklimaat heeft. Zo zijn er relatief veel koopwoningen en ligt de gemiddelde woningwaarde fors hoger. Het huuraanbod is daardoor relatief kleiner wat zich vooral manifesteert in een kleiner aanbod (sociale) huurwoningen dat wordt aangeboden door corporaties. Het relatief hoge inkomen en het 'high-end' woonklimaat langs de Vecht maar ook in het buitengebied vormen hier deels een verklaring voor.

Tabel 4.5 Woningvoorraad Stichtse Vecht en Nederland

	Stichtse Vecht	Nederland
Woningvoorraad	25.770	7.266.295
Gemiddelde woningwaarde	€ 299.000	€ 232.000
Gestapelde bouw	13%	19%
Koopwoningen	63%	56%
Huurwoningen	36%	43%
- Woningcorporaties	24%	31%
- Overige verhuurders	12%	12%

Bron: CBS (2013).

De figuur op de volgende pagina laat locaties zien waar nieuwbouwwoningen worden ontwikkeld/gepland zijn. In het totaal gaat het om meer dan 1.200 woningen die verdeeld over de gemeente ontwikkeld gaan worden. De kaart geeft indicatief het aantal geplande woningen weer per kern, maar geeft niet de exacte locatie weer van de woningbouwprojecten.

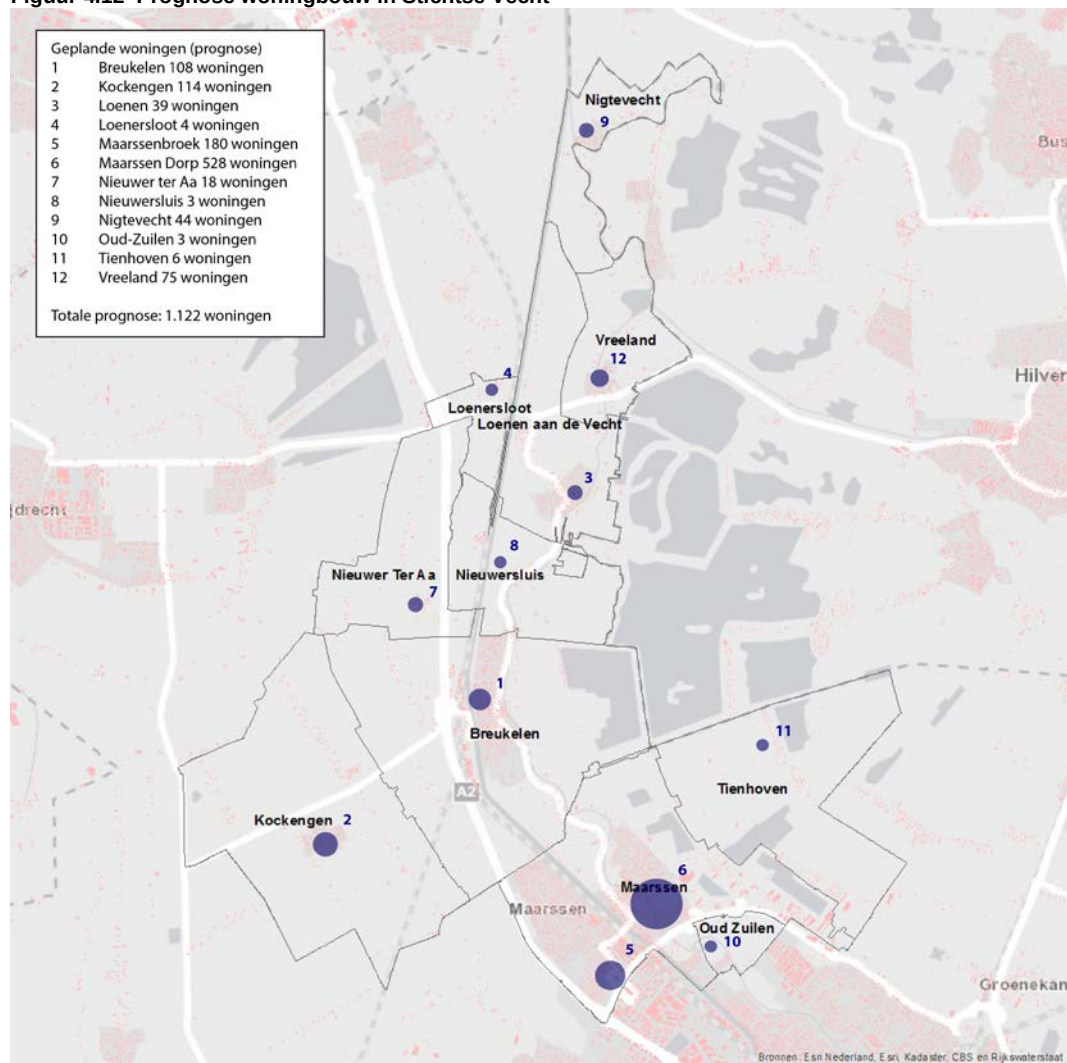
In Maarssen Dorp worden de meeste woningen ontwikkeld. Onderdeel van deze 528 is het project Op Buuren fase 2 met 250 woningen. Verder staat op de planning dat vooral in Maarssenbroek, Kockengen en Breukelen nieuwe woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Een goede afstemming tussen type woningvraag, type woningbouw en type arbeidskrachten in de nabije omgeving kan ervoor zorgen dat (potentiele) werknemers verleid worden tot wonen en werken in Stichtse Vecht. Bedrijven in de zakelijke dienstverlening bijvoorbeeld bieden over het algemeen werkgelegenheid voor hoogopgeleiden, terwijl bedrijven in de maakindustrie vaak op zoek zijn naar lageropgeleiden. Deze twee doelgroepen hebben ieder hun eigen specifieke woonwensen.

Verder is het belangrijk om woningbouw goed af te stemmen op de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (in de volgende paragraaf wordt dit thema verder uitgewerkt). Met de groei van de bevolking groeit ook het bestedingspotentieel, nemen belastinginkomsten toe, kunnen voorzieningen op peil of uitgebreid worden en kan de plaatselijke retail hiervan profiteren.

De doorwerking van strategische woningbouw in relatie tot bevolkingsontwikkeling en werken heeft grote invloed op de 'lokale' economie.

Figuur 4.12 Prognose woningbouw in Stichtse Vecht



N.B. De bollen op de kaart zijn indicatief, de geplande woningbouw kan meerdere locaties omvatten elders binnen het deelgebied

Bron: Stichtse Vecht (2014), bewerking Ecorys.

4.7.2 Leefklimaat

De gemeente Stichtse Vecht doet regelmatig onderzoek naar de veiligheidsgevoelens onder haar inwoners. Uit de veiligheidsmonitor van 2011 kwam naar voren de respondenten de veiligheid, leefbaarheid en hun woonomgeving met een ruime voldoende beoordelen. 87% van de inwoners voelt zich veilig in de eigen woonbuurt. Dit percentage ligt daarmee boven het landelijk gemiddelde.

Voor het toekomstig leefklimaat is het van belang om naar de prognose van de bevolkingsontwikkeling voor Stichtse Vecht te kijken. In de onderstaande tabellen staan de verwachte bevolkingsontwikkelingen voor 2025 naar leeftijd en huishoudens voor de gemeente Stichtse Vecht, de provincie Utrecht en Nederland weergegeven. Omdat deze prognose een relatief korte doorkijk heeft, vinden deze ontwikkelingen reeds plaats.

Uit de tabellen blijkt dat de bevolking naar verwachting licht zal groeien (2%) en het aantal huishoudens toeneemt met 9%. Hoewel er in paragraaf 1.2 is geconcludeerd dat de huidige bevolkingsopbouw van de gemeente grotendeels overeenkomt met die van Nederland, is in de

tabel hieronder te zien dat de vergrijzing, die in heel Nederland plaats zal vinden, drastische vormen aanneemt in Stichtse Vecht. Een ontwikkeling met grote effecten voor de leefbaarheid in een gemeente aangezien senioren bijvoorbeeld relatief minder actief deelnemen aan het sociale domein, buiten de beroepsbevolking vallen en relatief minder geld uitgeven. Hierbij komt dat het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 35 tot 54 jaar zeer sterk afneemt, ook in vergelijking met de ontwikkelingen in de provincie Utrecht en Nederland.

Er kan zodoende geconcludeerd worden dat een trend van ontgroening (jongeren trekken naar de grote steden) en vergrijzing is ingezet. De tabel met gegevens over de huishoudensontwikkeling laat zien dat de landelijke trend van individualisering ook in Stichtse Vecht plaats vindt. Daarbij lijkt het er op dat jongeren die naar de stad trekken/zijn getrokken, niet (meer) terug komen naar Stichtse Vecht op het moment van gezinsvorming.

Tabel 4.6 Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2012 - 2025

Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2012 - 2025			
Leeftijd	Stichtse Vecht	Utrecht (PV)	Nederland
< 15 jaar	-9%	-1%	-4%
15-34 jaar	4%	11%	4%
35-54 jaar	-19%	-8%	-13%
55-74 jaar	17%	26%	19%
75+ jaar	72%	55%	53%
Totaal	2%	9%	4%

Bron: Primos (2012)

Tabel 4.7 Huishoudensontwikkeling naar samenstelling, 2012 – 2025

Samenstelling	Stichtse Vecht	Utrecht (PV)	Nederland
Alleenstaand	17%	19%	16%
1Ouder met kind	2%	23%	15%
(Echt)paar znd kind	10%	12%	7%
(Echt)paar met kind	-4%	5%	0%
Totaal alle huishoudens	9%	13%	7%

Primos (2012)

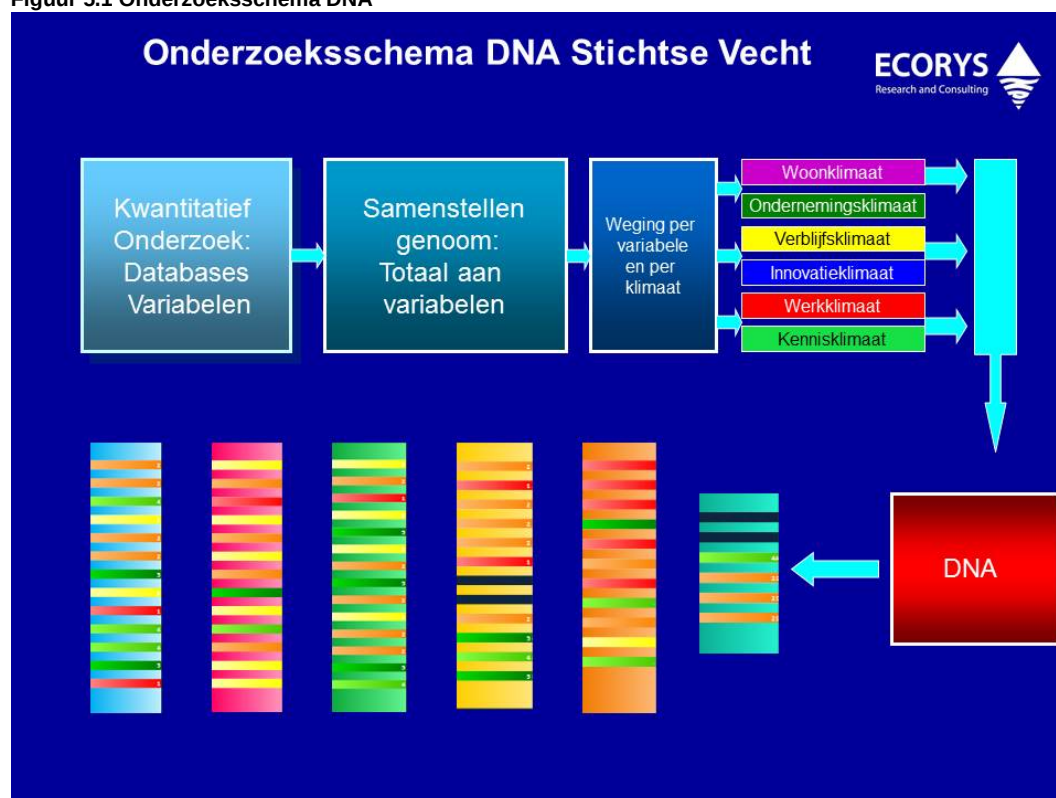
5 Verdieping DNA Stichtse Vecht

5.1 Inleiding

Een aanvullende methode om het (economische) profiel van Stichtse Vecht te doorgronden kan door het opstellen van een zogenoemd 'DNA'. Aan het DNA ontleent Stichtse Vecht haar identiteit. Stichtse Vecht zal nooit Veenendaal, Nieuwegein of Alphen aan den Rijn worden en omgekeerd. Aan het genetische materiaal van een gemeente wordt telkens nieuw genetisch materiaal toegevoegd. Het totaal aan genen bepaalt de talenten van de gemeente, de potenties. Door het DNA te "trekken" kan inzicht worden verkregen in de huidige positie van de gemeente en dus ook haar afstand tot eventueel te stellen doelen.

In dit kwantitatieve onderzoek zijn uit een aantal bronnen de variabelen van Stichtse Vecht getrokken en tot een volledig DNA samengesteld. Vervolgens worden hieruit door middel van specifieke wegingen per variabele zes verschillende klimaten opgebouwd en gevisualiseerd in een integraal kleurenschema. Het gaat hierbij om de klimaten: Ondernemingsklimaat, Verblijfsklimaat, Woonklimaat, Innovatieklimaat, Werkklimaat en Kennisklimaat. In het figuur hieronder wordt dit proces schematisch weergegeven.

Figuur 5.1 Onderzoeksschema DNA

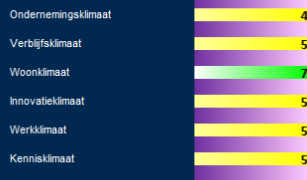


Elk klimaat bestaat uit meerdere indicatoren waarvoor onder ander gebruik gemaakt is van CBS-gegevens, Atlas voor Gemeenten, IBIS, woningmarktcijfers, UWV en uiteraard zoveel mogelijk materiaal dat beschikbaar is gesteld door de gemeente. Het eindresultaat van het DNA onderzoek is een helder overzicht van de kwaliteiten van de gemeente Stichtse Vecht uitgesplitst naar de zes klimaten. Het DNA maakt duidelijk op welke indicatoren en klimaten de gemeente goed scoort en op welke minder. Op de pagina hieronder is het volledige DNA van Stichtse Vecht weergegeven.

Hierna wordt voor ieder klimaat kort uitgelegd welke variabelen aan de basis staan van het klimaat, hoe deze geïnterpreteerd moeten worden en hoe het afzonderlijke klimaat getypeerd kan worden. Voor de variabelen die niet worden benoemd en geduid zijn in bijlage II alle DNA-indicatoren opgesomd en verantwoord die voor het DNA zijn gebruikt.

DNA Stichtse Vecht

Gewogen scores:



Ondernemingsklimaat

Waarderingscijfer ondernemingsklimaat

Aantal startende ondernemers per jaar als % van de beroepsbevolking

Saldo ingekomen en vertrokken bedrijven per 1000 vestigingen

Relatieve bereikbaarheid per auto in minuten (spits)

Netto voorraad oppervlakte bedrijventerrein per inwoner

Netto voorraad oppervlakte kantoorruimten per inwoner

Gemiddelde huurprijs kantoorruimten (€ per m2)

Gemiddelde huurprijs bedrijfsruimten (€ per m2)

OZB-tarief

Waarderingscijfer kwaliteit gemeentelijke dienstverlening

Absolute bevolkingsomvang

Vermogensdelicten zonder geweld per 100 verdachten



Verblijfsklimaat

Authenticiteit winkelbestand

Aantal horecagelegenheden per 1000 inwoners

Onveiligheidsindex bewoners/bezoekers

Percentage bossen en natuurlijk terrein

Aantal rijksmonumenten

Percentage woningen gebouwd vóór 1945

Aantal publieksevenementen per inwoner

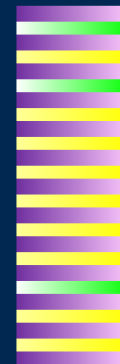
Aantal bedrijven in hotelsector per inwoners

Aantal theatervoorstellingen per inwoners

Culinaire diversiteit

Percentage studenten in hoger onderwijs

Bevolkingsdichtheid (aantal personen per m2)



Woonklimaat

Voorzieningenniveau

Gemiddelde huizenprijs (x1000)

Onveiligheidsindex bewoners/bezoekers

Percentage woningen gebouwd vóór 1945

Aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad

Aantal horecagelegenheden per 1000 inwoners

Bevolkingsdichtheid (aantal personen per m2)

Percentage bossen en natuurlijk terrein

Aandeel bijstandsuitkeringsgerechtigden

Authenticiteit winkelbestand

Aantal rijksmonumenten



Innovatieklimaat

Aantal hoger opgeleiden als percentage van de bevolking

Aantal startende ondernemers per jaar als % van de beroepsbevolking

Omvang creatieve klasse als percentage van totale beroepsbevolking

Percentage studenten in hoger onderwijs

Saldo ingekomen en vertrokken bedrijven per 1000 vestigingen

Mate waarin vereenvoudiging van verkrijgen vergunning wordt gerealiseerd

Jaarlijkse uitgaven gemeente per hoofd van de bevolking

Netto Participatiegraad

Waarderingscijfer ondernemers kennisniveau ambtenaren



Werkklimaat

Aantal banen in gemeente per 1000 inwoners

Relatieve bereikbaarheid per auto in minuten (spits)

Voorzieningenniveau

Aantal startende ondernemers per jaar als % van de beroepsbevolking

Netto participatiegraad

Saldo ingekomen en vertrokken bedrijven per 1000 vestigingen

% banen in commerciële dienstverlening van totaal aantal banen

Onveiligheidsindex bewoners/bezoekers



Kennisklimaat

Aantal hoger opgeleiden als percentage van de bevolking

Percentage studenten in hoger onderwijs

Aantal personen met een lage opleiding

Omvang creatieve klasse als % van totale beroepsbevolking



Toelichting op het schema

In elk klimaat zijn de indicatoren van Stichtse Vecht vergeleken met de gemiddelde score van de G31-steden op een schaal van 1 tot 10, waarbij de gemiddelde score van de G31 altijd een rapportcijfer van 5,5 krijgt. Dit is het benchmarkpunt. De indicatoren die tussen de 4 en de 6 (de gele kleur) scoren, worden gemiddeld beoordeeld en zijn vergelijkbaar met de gemiddelde score in de G31. Scoort Stichtse Vecht relatief hoog ten opzichte van het gemiddelde van de G31, dan krijgen deze indicatoren respectievelijk een lichtgroene of donkergroene kleur. Dit is afhankelijk van hoeveel beter Stichtse Vecht op deze indicator scoort. Het totaal van de klimaten is linksboven weergegeven. Voor elk klimaat is aan experts (intern en extern aan wetenschappers, beleidsmakers en adviesbureaus) gevraagd hoe belangrijk de desbetreffende indicator is voor een economisch klimaat van een gemeente in algemen e zin Er is dus een weging toegepast op de indicatoren weergegeven in de verschillende klimaten. Eenzelfde indicator kan dus in het ene klimaat een ander belang meekrijgen dan in het andere klimaat. Bijvoorbeeld de indicator 'authenticiteit winkelbestand' weegt zwaarder mee in het verblijfsklimaat dan in het woonklimaat. Daarnaast moet de lijst van opgenomen indicatoren niet als uitputtend worden beschouwd, bij ieder klimaat zijn mogelijke aanvullingen te bedenken.

Weergave zijn typeringen, geen waarderingen

Als referentiepunt is gekozen voor de gemiddelde score van de G31, dit vanwege:

- de beschikbaarheid van vergelijkbare data voor deze steden; en
- herkenbaar referentiepunt voor vergelijkingen.

Dit betekent dat de kleuren typeringen zijn, geen waarderingen! Het cijfer is ter ondersteuning bedoeld voor het geval de kleuren niet goed tot uiting komen. Is een lage score per definitie slecht? Het antwoord is nee! Dat hangt er vanaf wat voor type gemeente je bent en wil zijn. Daarom is de weergave geen waardering, maar een typering van de gemeente. Kijk niet alleen naar puur de individuele indicatoren, maar zie het als een integraal beeld van de gemeente waarbij gekeken moet worden naar de kruisverbanden tussen de verschillende indicatoren en klimaten. Geen enkele indicator staat op zich, maar kan altijd in relatie gezien worden met andere indicatoren.

Indicatoren op basis van 'expert judgements'

Voor een aantal indicatoren beschikten wij niet over de specifieke Stichtse Vechtse gegevens. Om tot een waardering te kunnen komen is gebruik gemaakt van inzichten die we tijdens de workshops met ondernemers hebben opgedaan, van de bevindingen op basis van desk research en van onze ervaringen die we in de voorgaande jaren in soortgelijke processen bij andere gemeenten hebben opgedaan. Op basis van deze informatie is vervolgens een 'expert judgement' gemaakt.

5.2 Conclusie

Stichtse Vecht beschikt over een zeer sterk en uniek woonklimaat. Het gedifferentieerde landschap, de diverse woonmilieus -die voornamelijk in het hoge segment gepositioneerd zijn- en het veiligheidsgevoel maken het onder andere dat het prettig wonen is in Stichtse Vecht. Echter met een toenemende vergrijzing komt het werken onder druk te staan en verschillende signalen laten zien dat de economie van Stichtse Vecht voortkabbelt in plaats van actief 'werk' maakt.

Ter ondersteuning van het DNA hebben we een shift-and-share analyse uitgevoerd die bevestigt wat we terug zien bij het ondernemingsklimaat en het werkklimaat: een zwakke regionale structuur. Met behulp van de zogenoemde shift-and-share analyse kan de groei van de regionale economie of de werkgelegenheid worden gesplitst in een nationale component, een structuurcomponent ('industrial mix') en een regionale component ('regional shift').

Wat betekenen deze componenten en welke functie hebben ze in de analyse:

- Nationale component (groei Nederland): een indicatie voor conjuncturele invloeden;
- Structuurcomponent: een indicatie voor een gunstige of ongunstige sectorstructuur als deze vergeleken wordt met de sectorstructuur op nationaal niveau;
- Regionale component, een indicatie voor kwaliteit van het ondernemerschap en een (on)gunstig regionaal vestigingsklimaat als vergeleken wordt met de nationale groei.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de nationale component de belangrijkste factor is: m.a.w. een hoge nationale groei heeft voor regio's en steden een sterker effect dan een gunstige sectorstructuur of een gunstig vestigingsklimaat. Voor een gezonde economische ontwikkeling is het echter ook van belang te beschikken over voldoende sectoren die nationaal groei vertonen (structuurcomponent) en die bovendien op regionaal niveau ook kunnen groeien (regionale component). Daarmee onderscheiden regio's zich van elkaar.

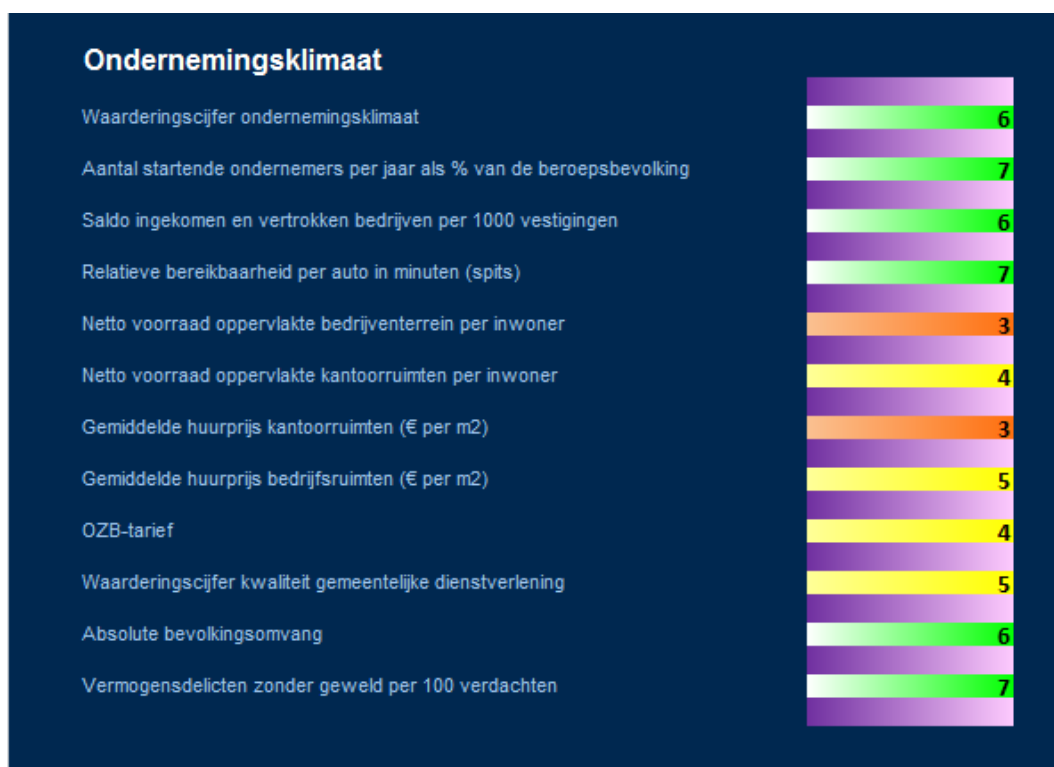
Kijken we naar bovengenoemde componenten voor Stichtse Vecht dan zien we een volgend beeld ontstaan:

	Groei regio	Nationale component	Structuur-component	Regionale component
Gemiddelde 2002-2012	-1,0	1,3	0,1	-2,8

De regio laat gemiddeld tussen 2002 en 2012 een negatieve economische groei zien. Deze negatieve ontwikkeling wordt grotendeels veroorzaakt door een negatieve regionale component. Hoewel de structuurcomponent van Stichtse Vecht over deze periode licht positief is, kan gesteld worden dat Stichtse Vecht een relatief ongunstig vestigingsklimaat heeft in vergelijking met de nationale groei die we hebben doorgemaakt. Dit is opvallend, want het DNA van Stichtse Vecht laat zien dat in zekere zin alle kwaliteiten voor een goed ondernemingsklimaat aanwezig zijn zoals een goede strategische ligging, goede bereikbaarheid, relatief veel startende bedrijfjes, en zelfs een universiteit. Keerzijde is dat de aanwezige kwaliteiten onvoldoende benut worden. Toeristen worden onvoldoende verleid om in Stichtse Vecht langer te verblijven en geld te besteden. Stichtse Vecht passeer je, maar je blijft er niet hangen. Hoewel de gemeente bekend staat als woon- en recreëer gemeente is het aantal mensen werkzaam in deze branche fors afgenomen. Een andere beperkende factor is de ruimte voor bedrijven om zich te ontwikkelen en te groeien. De formele werklocaties, met uitzondering van Breukelerwaard, zitten vol of hebben te kampen met leegstand en verpauperd/incourant vastgoed. De gemeente heeft bovendien geen zeggenschap over deze locaties, maar heeft net als de grondeigenaren een belang in het op peil brengen en creëren van nieuwe mogelijkheden op de werklocaties. Dan gaat het niet alleen over fysieke ruimte en (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte, maar ook over zachtere factoren zoals vergunning

verlening, tijdelijke bestemmingen, meedenken en faciliteren en verbinden waar mogelijk. Uiteindelijk is het de ondernemer zelf binnen die de kansen moet verzilveren, maar hoe beter de omstandigheden hoe groter de kans op succes. En daarmee groei van de economie en groei van de werkgelegenheid. Als tegenhanger van een vergrijzende bevolking (wat ook kansen biedt!) draagt nieuwe werkgelegenheid bij aan het verjongen van de bevolking. Een goed economisch beleid met juiste sturing op kansen kan ervoor zorgen dat de regionale component op termijn positiever wordt. Dit lukt niet in een dag, maar op de langere termijn met een duidelijke visie is versterking van het ondernemingsklimaat, werkklimaat en verblijfsklimaat mogelijk. Het is juist de wisselwerking en het benutten van de verschillende krachten binnen ieder klimaat dat ervoor zorgt dat economische groei op een structurele manier mogelijk wordt.

5.3 Ondernemingsklimaat



Ter introductie een voorbeeld hoe het bovenstaande DNA gelezen kan worden. De indicator 'aantal startende ondernemers per jaar als percentage van de beroepsbevolking' wordt als sterke eigenschap binnen het ondernemingsklimaat van Stichtse Vecht beoordeeld. De redenatie die hier achter ligt is dat starters voor veel dynamiek zorgen, met innovatieve producten op de markt komen en uiteindelijk uit kunnen groeien tot (middel)grote bedrijven. Daarnaast geeft deze indicator in veel gevallen aan dat de randvoorwaarden die ondernemers nodig hebben om een bedrijf te starten binnen de gemeente aanwezig zijn (zie ook bijlage II voor de verantwoording van de overige indicatoren).

Het 'waarderingscijfer voor het ondernemingsklimaat' en 'gemeentelijke dienstverlening' zijn twee indicatoren waar de gemeente veel invloed op uit kan oefenen. Het ondernemingsklimaat wordt als goed bestempeld, onder andere door de hechte samenwerking tussen bedrijven. Over het functioneren van het gemeentelijk apparaat is opgemerkt dat deze sinds de fusie in positieve zin is ontwikkeld. Toch wordt er aangegeven dat dit verder ontwikkeld kan worden, bijvoorbeeld op het gebied van regelgeving en vergunningverlening.

Voor veel bedrijven is de bereikbaarheid van de onderneming een belangrijk punt. Afhankelijk van het type producten en diensten die binnen een bedrijf wordt geproduceerd verschilt de focus op een

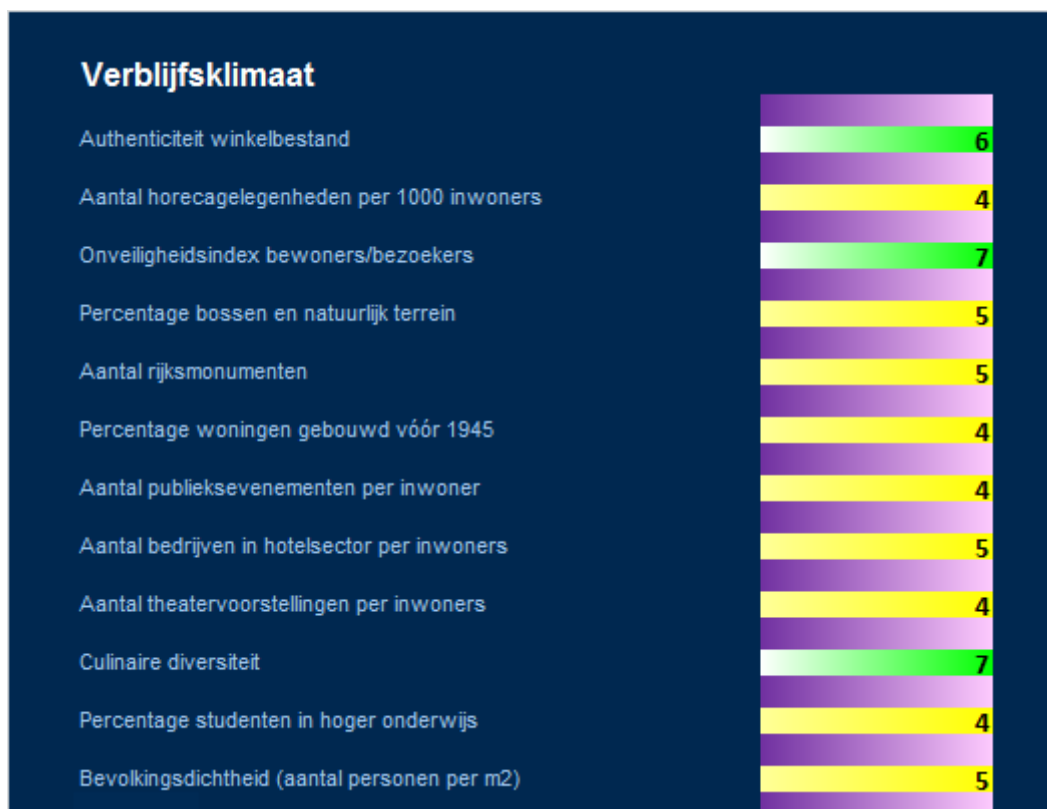
type vervoersmodaliteit. Voor bedrijven in de transportsector is een goede bereikbaarheid over de weg en in bepaalde gevallen ook via water van wezenlijk belang. Deze bedrijven zijn dan ook veelal rond op- en afritten van snelwegen gesitueerd en langs provinciale wegen. Andere bedrijven hechten daarentegen meer waarde aan een locatie bij een treinstation/ov-knooppunt. De 10-baanse A2 verbinding en de drie op- en afritten in de gemeente maakt dat de bereikbaarheid via de weg zeer goed is. Ook de secundaire (interne) ontsluiting is goed bevonden. Sluipverkeer is na de verbreding van de A2 sterk gereduceerd. Naast de wegverbinding is er de spoorverbinding die Breukelen en Maarssen met Utrecht verbindt. Een bijkomend voordeel van de snelweg en treinverbinding die de gemeente doorkruisen is dat dit zichtlocaties oplevert. Dit is voor sommige bedrijven een voorwaarde om zich ergens te vestigen.

Het Amsterdam-Rijnkanaal vormt een minder belangrijke verbinding voor de gemeente. Dit kanaal vormt een waterverbinding tussen Amsterdam en de Rijn, maar omdat alleen de Angstelkade -een van de kleinere bedrijventerreinen- in direct contact staat met dit water, zijn de economische activiteiten beperkt.

In het vorige hoofdstuk is na de analyse van de pendelgegevens geconcludeerd dat Stichtse Vecht meer een woon- dan een werkgemeente is. Meer mensen trekken de gemeente uit om te werken dan andersom. De indicatoren netto voorraad oppervlakte kantoor- en bedrijventerreinen per inwoner staven deze bevindingen in de zin dat er per inwoner niet veel kantoor- en bedrijfsmeters zijn. Uit de bovenstaande cijfers komen ook min of meer de locatiekenmerken van Stichtse Vecht naar voren. De ligging tussen de Amsterdam en Utrecht, waar veel economische activiteit is, in combinatie met de ontsluiting via de A2 en de spoorverbinding, maakt het dat inwoners van Stichtse Vecht voornamelijk op deze steden zijn gefocust en er binnen Stichtse Vecht minder vierkante meters bedrijfs- en kantoorruimte nodig zijn. De centrale ligging en bereikbaarheid heeft daarbij ook effect op de huurprijzen binnen de gemeente. Deze zijn relatief hoog, wat voor bedrijven als belemmerend kan worden beoordeeld.

Ondanks dat de gevestigde ondernemers in Stichtse Vecht het ondernemingsklimaat als gemiddeld beoordelen, is dit klimaat in vergelijking met de G31 relatief minder ontwikkeld. Van de zes klimaten is het ondernemingsklimaat het minst ontwikkeld. De typering en beoordeling van het ondernemingsklimaat kan zodoende ingezet worden om bepaalde punten verder te ontwikkelen en verbeteren. Dit betekent niet dat de gemeente Stichtse Vecht zich moet profileren als 'tweede Utrecht'. Wel kan het ondernemingsklimaat binnen de door de gemeente te definiëren kaders een impuls krijgen. Belangrijke randvoorwaarden voor een sterke en goed draaiende economie zoals een goede bereikbaarheid, een solide bevolkingsomvang en een goede ondernemingsatmosfeer zijn aanwezig. Verbeterpunten liggen dan ook vooral bij punten waar de gemeente relatief gemakkelijk invloed op kan uitoefenen en actie op kan ondernemen zoals het verbeteren van de gemeentelijke dienstverlening, het nader beschouwen van het OZB-tarief, maar ook op punten die niet direct in het DNA terugkomen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanleggen van een glasvezelnetwerk op alle werklocaties.

5.4 Verblijfsklimaat

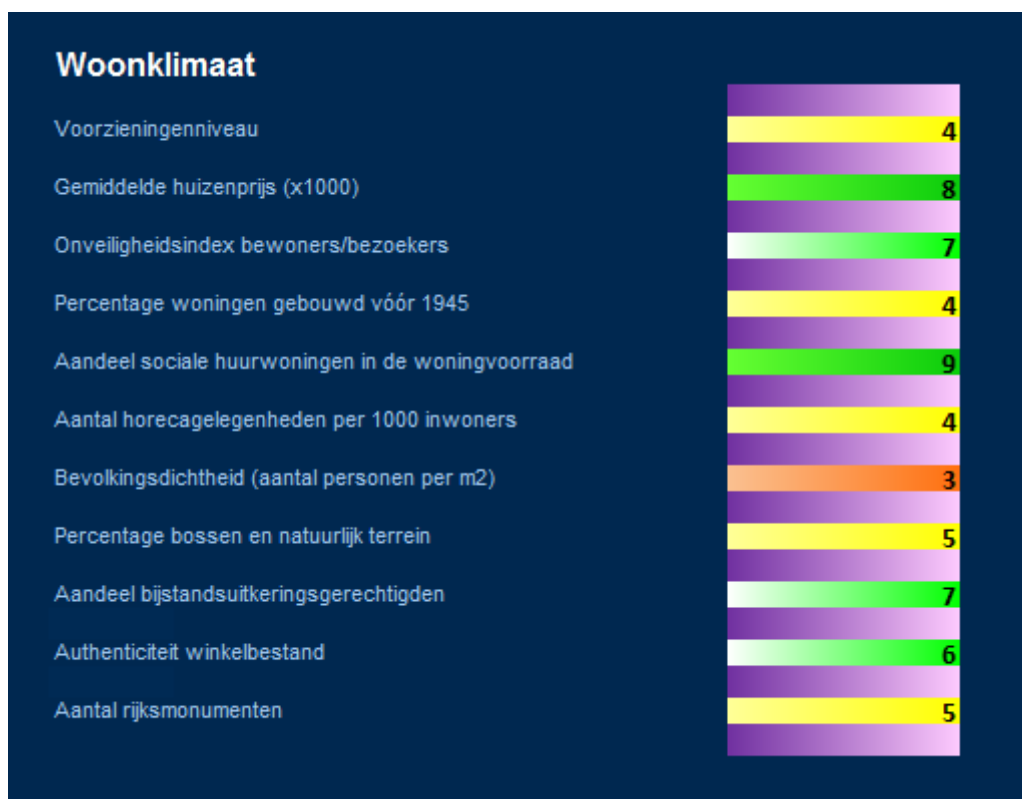


Het verblijfsklimaat scoort over het geheel genomen gemiddeld ten opzichte van de G31 gemeenten. De authenticiteit van het winkelbestand speelt hier een belangrijke rol. De authenticiteit van het winkelbestand is de mate van het aantal lokale winkeliers (geen retailketens) ten opzichte van het totale aanbod winkels. Een andere indicator die een belangrijke rol speelt voor het verblijfsklimaat en ook al eerder is aangehaald in paragraaf 1.8, is het gevoel van veiligheid in de gemeente. Uit de veiligheidsmonitor is gebleken dat inwoners zich bovengemiddeld veilig voelen in de eigen woonbuurt. Alhoewel dit rapport niet expliciet ingaat op het veiligheidsgevoel van bezoekers, kan gesteld worden dat bezoekers een soort gelijk veiligheidsgevoel hebben in de gemeente Stichtse Vecht.

Het aantal horecagelegenheden in de gemeente Stichtse Vecht is vergeleken met de G31 beperkt. Daar kan tegenin worden gebracht dat Stichtse Vecht de beschikking heeft over drie restaurants met een Michelinster wat de 'culinaire diversiteit' vergroot.

Naast de indicatoren waar Stichtse Vecht zich op onderscheidt ten opzichte van gemeenten in de G31 is er een groot aantal indicatoren waar steden over het algemeen beter op scoren zoals het aantal rijksmonumenten, het aantal woningen gebouwd voor 1945 en het aantal evenementen die georganiseerd worden. De gemeente Stichtse Vecht kan zich wat dat betreft op andere punten onderscheiden door in te zetten op de sterke en unieke punten en de verbinding hiertussen. Hierbij valt te denken aan de Vecht, de authenticiteit van de dorpskernen die stedelijke kenmerken hebben, maar ook de aanwezigheid van het agrarisch gebied waar juist de landelijke kenmerken van de gemeente terugkomen. Het gedifferentieerde landschap is een van de sterkste punten van Stichtse Vecht. Op dit moment zijn er al enige economische activiteiten die op deze eigenschappen inspelen, zo zijn er mogelijkheden tot de huur van bootjes op de Vecht maar is het bijvoorbeeld ook mogelijk om te kamperen bij een boer in Kockengen.

5.5 Woonklimaat



Zoals te zien was in het DNA-overzichtsschema in paragraaf 2.1 heeft Stichtse Vecht een sterk ontwikkeld woonklimaat. Er kan met recht geconcludeerd worden dat Stichtse Vecht een woongemeente is. Het DNA laat duidelijk zien dat de gemiddelde huizenprijzen in Stichtse Vecht fors hoger liggen dan in andere gemeenten van de G31. Op basis hiervan en in combinatie met het lage percentage sociale huurwoningen, het hoge gemiddeld inkomen en het lage percentage bijstandsuitkeringsgerechtigden kan Stichtse Vecht als een 'rijke' gemeente getypeerd worden. Dit komt het woonklimaat in veel gevallen, zo ook nu, ten goede.

Een andere sterke eigenschap voor het woonklimaat dat niet in de DNA terug komt zijn de diverse woonmilieus die binnen de gemeente beschikbaar zijn. Zo zijn er in de oude stedelijke centra karakteristieke panden van voor 1945 te vinden, zijn er monumentale landhuizen, uitbreidingswijken, woningen die aan het water gelegen zijn en zijn er de landelijk gelegen (woon)boerderijen. Voor mensen die op een of meerdere steden in de omgeving (Amsterdam, Utrecht, Hilversum, Almere en zelfs Rotterdam dat binnen 35 autominuten bereikbaar is) georiënteerd zijn, maar ruimte en groen in de woonomgeving verlangen is Stichtse Vecht dan ook zeer strategisch gelegen.

Binnen dit DNA moet echter ook de opmerking gemaakt worden dat het door jongeren moeilijk bevonden wordt om een geschikte en betaalbare starterswoning te vinden. Het argument dat jongeren veel waarde hechten aan voorzieningen en dit niveau het binnen Stichtse Vecht niet haalt bij steden zoals Utrecht en Amsterdam hoeft geen probleem te zijn. Voorzieningen in de dagelijkse retailsector zijn aanwezig in het gebied. De centrale ligging en de uitstekende verbinding met steden waar de missende voorzieningen wel aanwezig zijn, samen met het aanbod van een betaalbare ruime woning met tuin, kunnen een reden zijn voor starters en gezinnen om zich binnen Stichtse Vecht te vestigen. Vanuit economisch perspectief vormen jonge gezinnen een belangrijke ruggengraat binnen een gemeente. Zij brengen dynamiek in een gemeente, vormen een groot deel van de beroepsbevolking, hebben over het algemeen een relatief groter uitgavenpatroon dan ouderen en zijn actief binnen het verenigings- en sportleven.

5.6 Innovatieklimaat



Het innovatieklimaat van Stichtse Vecht is gemiddeld beoordeeld. De zes verschillende klimaten zijn geen op zich zelf staande entiteiten. In meer of mindere mate beïnvloeden zij elkaar. Het innovatieklimaat heeft bijvoorbeeld een sterke link met het ondernemingsklimaat en het werkklimaat en delen dan ook een aantal indicatoren.

Binnen dit klimaat is het aantal hoger opgeleiden als percentage van de bevolking en het aantal startende ondernemers een belangrijke factor. Het blijkt dat de aanwezigheid van Nyenrode niet afdoende is om bovengemiddeld te kunnen scoren op de eerste genoemde indicator. Hiervoor is waarschijnlijk meer massa nodig zoals dit bij een grote (publieke) universiteit en/of hogeschool het geval is. Daarnaast lijkt het lastig om de studenten die aan Nyenrode hebben gestudeerd vast te houden in de gemeente. Hiervoor is al eerder de verklaring gegeven dat het aanbod en de vraag tussen bedrijven en afgestudeerde studenten van Nyenrode niet optimaal is. Daarbij kan ook een oorzaak gevonden worden in het feit dat het grootste gedeelte van de studenten op de campus van Nyenrode woont. Binding met Stichtse Vecht en de potentie om na het afstuderen in de gemeente te wonen is niet groot.

Het aantal hoger opgeleiden zegt echter niet alles over het innovatieklimaat. Zo blijkt uit de tweede indicator dat er veel 'start-ups' zijn binnen Stichtse Vecht. Deze starters zijn vaak veel belovend voor de economie van een gemeente omdat zij in bepaalde gevallen een innovatief idee en een ondernemingsgeest hebben. Dit kan vervolgens uitgroeien tot grote goedlopende bedrijven.

Zoals in het eerste klimaat is aangegeven dat de gemeente relatief veel invloed heeft op de gemeentelijke dienstverlening en het OZB-tarief zijn binnen dit klimaat de indicator 'jaarlijkse uitgaven per hoofd van de bevolking', 'mate waarin vereenvoudiging van het verkrijgen van vergunning wordt gerealiseerd' en het 'waarderingscijfer van het kennisniveau van ambtenaren' drie punten waar de gemeente op kan sturen. Wat betreft de vergunningverlening en het kennisklimaat is aangegeven dat het kennisniveau na de gemeentelijke herindeling is verbeterd, maar verdere ontwikkeling mogelijk en nodig is. Het faciliteren van ideeën van ondernemers en de begeleiding bij het aanvragen van vergunningen laat op dit moment nog te wensen over. De indicator 'jaarlijkse uitgaven van de gemeente' laat zien dat de lasten voor bijvoorbeeld algemeen bestuur, openbare orde en veiligheid, onderwijs, cultuur en recreatie, sociale voorzieningen en ruimtelijke ordening erg hoog zijn.

5.7 Werkklimaat



Alhoewel bij het werkklimaat 6 van de 8 indicatoren (ruim) boven gemiddeld uit de bus komen ten opzichte van de G31 kunnen deze indicatoren geen recht doen aan het feit dat er binnen de gemeente relatief zeer weinig banen per 1.000 inwoners zijn. De lage score van het werkklimaat kan worden verklaard doordat het gewicht (belang) dat aan deze indicator gegeven is binnen dit klimaat zeer groot is (bovenste indicator is belangrijkste binnen het klimaat). Desalniettemin kan geconcludeerd worden dat de inwoners van Stichtse Vecht actief en ondernemend zijn. Dit hebben we bijvoorbeeld reeds gezien aan het aantal starters, het grote aantal zzp'ers, het relatief lage aantal bijstandsuitkeringsgerechtigden en het relatief lage aantal niet-werkende werkzoekenden. In bovenstaande cijfers wordt dit verder gestaafd door de hoge waardering die aan de netto-participatiegraad is gekoppeld. Dit is de mate waarin de bevolking op actieve leeftijd (tussen 15 en 64 jaar) ook effectief aanwezig is op de arbeidsmarkt. Kijkende naar de kwaliteit van de werklocaties binnen Stichtse Vecht dan moeten we constateren dat deze erg van elkaar verschillen. De gemeente kent een aantal goede locaties waar veel werkgelegenheid gecreëerd wordt (bv op bedrijventerrein Maarssenbroek en Breukelerwaard), maar ook een hoop kleine werklocaties waar een beperkt aantal bedrijven gevestigd is of betreft het solitaire locaties. Dat hoeft geen nadeel te zijn, maar een gevolg van deze kleinschaligheid is dat echte groei voor deze bedrijven op dezelfde locatie vaak niet goed mogelijk is. Op basis van de indicatoren in het werkklimaat zou verwacht mogen worden dat de omstandigheden om de juiste mensen aan te trekken, een veilige omgeving, hoge participatiegraad, veel zzp'ers een gezonde verhouding van inkomende en uitgaande bedrijven leidt tot een aantrekkelijk ondernemingsklimaat waar kansen voor groei verzilverd kunnen worden. In de shift-and-share analyse waar we in de conclusie verder op ingaan blijkt dit niet het geval te zijn. De economische groei en ontwikkeling van de werkgelegenheid die we op nationaal schaalniveau in de afgelopen 10 jaar hebben gezien, zien we niet terug in Stichtse Vecht. Een goed werkklimaat betekent nog geen goed ondernemingsklimaat en vice versa.

5.8 Kennisklimaat



Het zesde klimaat is het kennisklimaat. Ook dit klimaat scoort gemiddeld ten opzichte van de G31. Binnen dit klimaat is de indicator die iets zegt over het aantal personen met een lage opleiding nog niet eerder genoemd. Deze mensen hebben over het algemeen vooral 'praktische' beroepen. De vraag kan gesteld worden in hoeverre deze mensen binnen de commerciële dienstverlening sector binnen Stichtse Vecht een baan hebben gevonden. Dit omdat een (groot) deel van de arbeidsactiviteiten die binnen deze sector vallen vragen om hogeropgeleiden.

Ondanks het verscheidene aanbod in onderwijsvormen mist Stichtse Vecht waarschijnlijk een grote MBO, HBO en/of universiteitsonderwijsinstelling om het kennisklimaat binnen het DNA een prominenter rol te laten spelen. Voor nu zijn goede basis- en middelbare scholen en de Nyenrode Business Universiteit de belangrijkste onderwijsinstellingen.

De aanwezigheid van Nyenrode is zeer uniek voor een gemeente zoals Stichtse Vecht. Deze universiteit trekt studenten uit Nederland maar ook van ver daarbuiten (internationaal). Met dit onderwijsinstituut zijn reeds een aantal verbindingen gelegd tussen ondernemers en de gemeente zelf. Zo worden er met enige regelmaat gastcolleges georganiseerd waar ondernemers in Stichtse Vecht voor worden uitgenodigd. In mindere mate zijn er studenten die een stageopdracht bij een bedrijf in Stichtse Vecht uitvoeren. Een ander voorbeeld waarbij kennis van Nyenrode is ingezet is voor het formuleren van beleid voor de gemeente. Ten slotte heeft Nyenrode een 'Business Accelerator' opgericht. Hier kunnen starters gebruik maken van een flexibele werkplek met alle benodigde faciliteiten. De combinatie van kennis, de aanwezigheid van een sterk internationaal netwerk en de aanwezig van andere starters maakt dit tot een interessante 'broedplaats' voor starters.

6 SWOT-analyse: uitkomst bijeenkomsten

Het uitvoeren van een SWOT-analyse is een veel beproefde methode die inzicht geeft in de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (strengths, weaknesses, opportunities, threats) van de gemeente. Sterktes en zwaktes zijn punten die op dit moment in de gemeente aan- of juist afwezig zijn. Kansen en bedreigingen zijn ontwikkelingen die in de toekomst de gemeente kunnen gaan beïnvloeden. Uiteindelijk kan de SWOT-analyse gebruikt worden om beleidsrelevante informatie op tafel te krijgen zodat efficiënter en effectiever beleid gevoerd kan worden.

De SWOT zoals deze hieronder is weergegeven voor de gemeente Stichtse Vecht is opgesteld aan de hand van de **input** die **ondernemers** tijdens de eerste **twee workshops** hebben geleverd. Tijdens deze workshop is de SWOT plenair besproken en toegelicht. De ondernemers hebben vervolgens in een open discussie gereageerd en aanvullingen gegeven. Het resultaat is hieronder weergegeven en heeft gediend als handvat voor het verder uitwerken van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in de Economische Visie Stichtse Vecht 2025 en in Deel I van deze bouwstenenrapportage.

6.1 SWOT Stichtse Vecht

Bij het lezen van de SWOT is het belangrijk om in acht te nemen dat er vanuit een economisch oogpunt naar de SWOT is gekeken en daardoor zeer uiteenlopende thema's worden aangesneden. Met een andere (meer specialistischere) bril, bijvoorbeeld vanuit milieukundig oogpunt, zou er een andere SWOT zijn ontstaan waarbij een aantal zwaktes zoals die in dit geval zijn benoemd, als sterkte zouden kunnen worden gezien.

Daarnaast is er bij de kansen en bedreigingen bewust voor gekozen toekomstige ontwikkelingen op te nemen die als maatregelen benoemd kunnen worden of ontwikkelingen waar min of meer invloed op uitgeoefend kan worden. Dit levert concretere punten op waar maatregelen aan gekoppeld kunnen worden die het doel van dit document onderschrijven.

In de volgende figuur is de uitkomst van de ondernemersbijeenkomsten ten aanzien van de SWOT in één beeld samengevat.

Figuur 6.1 SWOT Stichtse Vecht

Strenghts/ sterktes	Weaknesses/ zwaktes
- Nabijheid Utrecht en Amsterdam - Goede bereikbaarheid (weg, water, spoor) - Aanwezigheid Nyenrode Universiteit - Beperkte leegstand bedrijfsruimte - Veel zzp'ers = innovatief ondernemerschap - Sterke vertegenwoordiging sector handel & specialistische zak. dienstverlening - Aanbod aan werklocaties - Culinaire diversiteit - Authenticiteit dorpskernen	- Geen 'Stichtse Vechtse' identiteit - Beschikbaarheid glasvezel in buitengebied - Identiteit van werklocaties - Hoge kantorenleegstand - Onderling contact ondernemers - Vergunning verlening - Aanbod voorzieningen in kernen (retail/wonen) - Afvloeiing koopkracht naar Utrecht & A'dam - Vooral woongemeente - Ambulante handel
Opportunities/ kansen	Threats/ bedreigingen
- Ligging aan de Vecht - Samenwerking met Utrecht & A'dam - Vergrijzing - Beter benutten van de Vecht voor toerisme - Promotie toerisme & recreatie - Interactie met studenten Nyenrode (stages, maar ook voor bestedingen) - Inzetten op onderscheidende formules retail - Ambulante handel - Bereikbaarheid (A2, ov-knooppunt)	- Hoge aantal zzp'ers - Afvloeiing koopkracht naar Utrecht & A'dam - Vergrijzing - Tekort aan levensloopbestendige woningen - Vertrek van jongeren - Veroudering van werklocaties - Onvoldoende flexibiliteit in bestemmingsplannen - Beperkt aanbod voorzieningen

Hieronder worden de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van Stichtse Vecht verder toegelicht en de belangrijkste verbanden geduid.

6.1.1 Sterktes

Al eerder is het diverse karakter van Stichtse Vecht benoemd. De bovenstaande SWOT bevestigt deze diversiteit nog maar eens. Binnen ieder kwadrant lopen de genoemde thema's en onderwerpen sterk uiteen. Dit kan in eerste instantie als een sterk punt genoemd worden. Uiteindelijk kan dit echter ook een bedreiging opleveren. Je kan je als gemeente namelijk niet (financieel en tijdtechnisch) op alle punten richten. Er moeten soms keuzes gemaakt worden om op bepaalde aspecten te focussen en op andere aspecten minder. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

Om terug te komen op de punten die benoemd zijn in de tabel hierboven. Het eerste punt dat tegelijk als kans en als sterkte wordt benoemd is de ligging aan de Vecht. Dit gegeven geeft de gemeente verschillende kwaliteiten. Aan de Vecht liggen zeer fraaie (land)huizen en landgoederen wat onder andere het woonklimaat toegevoegde waarde geeft. De Vecht heeft daarnaast historische waarde, de ligging aan deze rivier heeft de gemeente grotendeels haar bestaansrecht gegeven. Daarnaast is de Vecht een ideale omgeving om te recreëren. Op de Vecht is pleziervaart mogelijk en langs de Vecht kan gefietst, gewandeld en motortochten gemaakt worden. De bereikbaarheid van Stichtse Vecht is een zeer sterk punt. Zo heeft de gemeente de beschikking over twee NS-stations (Breukelen en Maarssen) en is het goed ontsloten via de tien-baans A2 met drie op- en afritten. Ook is de gemeente over het water bereikbaar. Hoewel er op dit moment geen (overslag)haven is voor beroepsvaart die over het Amsterdam-Rijnkanaal Stichtse Vecht passeert, is ligging aan het Amsterdam Rijnkanaal wel een sterkte (en een kans).

Een volgende sterkte is de kwaliteit die de business Universiteit Nyenrode toevoegt. Deze universiteit heeft (inter)nationaal aanzien en trekt studenten over de hele wereld die begin 20 jaar oud zijn, maar ook professionals die hun curriculum willen aanvullen. Stichtse Vecht kan van deze bekendheid en aantrekkingskracht profiteren.

Uitbouwen sterktes

Alhoewel de eerste drie punten (Vecht, Nyenrode, bereikbaarheid) als sterktes worden benoemd zijn de ondernemers in Stichtse Vecht het er over eens dat deze krachten verder benut kunnen worden. Zo liggen er in de toekomst bijvoorbeeld kansen om Nyenrode meer te betrekken bij de gemeente Stichtse Vecht. Studenten, docenten en ondernemers hebben elkaar nog onvoldoende bereikt en versterken elkaar daardoor nog onvoldoende. Studenten die aan Nyenrode onderwijs volgen zijn vrijwel allemaal woonachtig op de campus die net buiten het centrum van Breukelen is gelegen. Dit bemoeilijkt om een verbinding tussen studenten en de plaatselijke retail te leggen. Het uitgavenpatroon van de studenten is een kans voor de retailers. Daarbij kunnen studenten verleid worden om na hun studie in de gemeente te gaan wonen. Als er gekeken wordt naar de cijfers van het aantal hoger opgeleiden in de gemeente lijkt het er op dat veel studenten na hun opleiding de gemeente verlaten.

De bereikbaarheid is het tweede punt dat verder benut kan worden. De ligging van Stichtse Vecht midden in het land, de bereikbaarheid van de gemeente en de zichtlocaties langs de A2 bieden veel mogelijkheden. Ook de spoorverbinding en de stationslocaties zijn potentievolle locaties. Bij station Maarssen biedt het recentelijk gerenoveerde Bisonspoor kantoorlocaties die met de trein vanuit Utrecht Centraal in 10 minuten bereikbaar zijn. Station Breukelen is een station verder gelegen. Dit station is recentelijk aangewezen als ov-knooppunt waar verschillende bus en treinverbindingen samen komen. Vanuit hier gaan stoptreinen richting Uitgeest-Amsterdam-Rotterdam en naar Utrecht. De stationslocatie heeft op dit moment niet de uitstraling die in eerste instantie gelinkt wordt aan een ov-knooppunt. Daar liggen ook kansen.

Ten derde kan de kracht van de Vecht verder worden uitgebreid. Op dit moment zijn er vrijwel geen mogelijkheden om aan te meren in Maarssen en Breukelen. Faciliteiten zoals een kleine jachthaven kan potentiële bezoekers trekken. Aanlegplaatsen maken het mogelijk om passanten Maarssen en Breukelen te laten bezoeken in plaats van dat zij (bij gebrek aan aanlegplaatsen) aan deze dorpen voorbij varen.

De sterke punten die de aantrekkelijkheid voor recreatie verder bepalen zijn het culinaire aanbod in de gemeente. Zo zijn er diverse cafés in de kernen en restaurants waarvan drie een Michelin ster bezitten. De karakteristieke oude dorpskernen geven de gemeente sfeer en onderscheidend vermogen. Dit geldt niet alleen voor de kernen langs de Vecht, ook de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn vormen een sterkte. Voor wandelaars en fietsers zijn dit bijvoorbeeld leuke dorpjes om aan te doen.

Naast de 'zachte' economische activiteiten die aan recreatie gekoppeld zijn, zijn er binnen Stichtse Vecht ook de meer traditionele economische activiteiten te vinden die minstens net zo belangrijk zijn voor Stichtse Vecht als de punten die eerder zijn genoemd (de opgesomde punten in de SWOT zijn niet naar volgorde van belang gerangschikt). Een kracht van Stichtse Vecht is de sterke vertegenwoordiging van de handel en de zakelijke dienstverlening. Dit zijn de sectoren die een groot deel van de arbeidsplaatsen faciliteren. De aanwezigheid van zzp'ers en starters heeft potentie in de zin dat dat een deel van deze ondernemers worden gekenmerkt door innovativiteit en ondernemersgeest. Deze groep is daarnaast ook belangrijk voor de toekomstige arbeidsplaatsen. Een deel van de zzp'ers en starters zullen uitgroeien tot kleine en middelgrote bedrijven.

Stichtse Vecht heeft een divers aanbod aan werklocaties met uiteenlopende profilering met in potentie voor ieder bedrijf wel een geschikte locatie.

6.1.2 Zwaktes

Tegenover de sterke punten van Stichtse Vecht zijn er ook een aantal zwaktes van de gemeente te benoemen. Opvallend is dat de meeste zwakke punten gelinkt zijn met het ondernemingsklimaat. Dit zijn:

- De afwezigheid van een glasvezelnetwerk in het buitengebied
- Het gebrek aan profilering en identiteit van werklocaties

- De hoge kantoren leegstand
- Het matige contact tussen ondernemers
- De moeizame vergunningverlening vanuit de gemeente
- De concurrentie die ambulante handel vormt
- De gemeente is vooral een woongemeente en minder een werkgemeente

Voor veel (ICT-)ondernemers is het van belang om aangesloten te zijn op een glasvezelnetwerk. Dit vormt dan ook een belangrijke element bij de afweging om wel of niet op een locatie te blijven of te vestigen. Daarbij hebben lang niet alle werklocaties een heldere profilering. De uiteenlopende typen bedrijven die zich hebben gevestigd op de bedrijventerreinen maken dat een duidelijke identiteit mist. Een extra bedreiging voor de werklocaties komt vanuit de hoge leegstand van kantoren. In geval van gedateerde kantoren en/of kantoorgebouwen waar de eigenaar niet bereid is om investeringen te doen ligt verpaupering op de loer. Eén 'rotte appel' kan in sommige gevallen al grote effecten hebben op de aantrekkelijkheid van de hele werklocatie. Dit zijn belangrijke bepalende factoren om meer bedrijven aan te trekken waardoor Stichtse Vecht niet een 'woongemeente' blijft. Hetgeen door de ondernemers als zwakte én bedreiging wordt benoemd. De gemeente heeft een belangrijke rol als het aankomt op het faciliteren van bedrijvigheid en ondernemers. De gemeente faciliteert volgens de ondernemers onvoldoende bij de procedures omtrent het aanvragen van een vergunning. Daarentegen zou de gemeente ambulante handel strenger moeten reguleren. Dergelijke handel moet niet helemaal verbannen worden. Op specifieke plekken, denk aan gebieden waar veel gerecreëerd wordt maar geen horeca functies zijn, of aan werklocaties waar geen cateringvoorzieningen zijn, kan ambulante handel een kans zijn. Ondernemers kunnen zelf echter ook iets assertiever zijn als het aankomt op het onderling contact. Het idee hierachter is voornamelijk dat je samen sterk staat en dat kennis kan worden gedeeld. Tot op heden is dit onderlinge contact onvoldoende.

Een andere zwakte is het gebrek aan identiteit van de gemeente. Stichtse Vecht is nog een relatief jonge en onbekende fusiegemeente. Onbekend maakt onbemind. Dat geldt niet alleen voor buiten de gemeente, ook de cohesie tussen de inwoners van de verschillende kernen is op dit moment zwak.

De bereikbaarheid die eerder als sterkte is geduïd, is niet voor iedereen een zegen. De retailsector in de gemeente heeft, vooral voor niet-dagelijkse boodschappen, last van afvloeiing van de koopkracht richting de grote steden Utrecht en Amsterdam. Nu is en in de toekomst wordt dit een bedreiging voor het voortbestaan van een goed functionerend winkelaanbod in de gemeente. In de kleine kernen is het voorzieningenniveau in de dagelijkse sector beperkt. Mensen willen voor deze voorzieningen niet te ver reizen en vooral ouderen hechten veel waarde aan deze voorzieningen. Het voortbestaan van deze kleine kernen hangt in beperkte mate samen met het voorzieningenniveau.

6.1.3 Kansen

Een aantal kansen (recreatie, de Vecht, Nyenrode en bereikbaarheid) van de Stichtse Vecht zijn hiervoor al benoemd. Andere punten die genoemd worden zijn de verdere samenwerking met Utrecht en Amsterdam. Om de kwaliteiten van Stichtse Vecht te behouden is samenwerking op het dossier woningbouw en werkgelegenheid gewenst. Afstemming en samenwerking op het gebied van woningbouw kan voorkomen dat het open karakter en waardevol (cultuur) landschap in Stichtse Vecht wordt aangetast. Hetzelfde geldt voor bepaalde type bedrijvigheid. Zware industrie past volgens de ondernemers bijvoorbeeld niet op de werklocaties in Stichtse Vecht. Vergrijzing vormt een bijzonder element in de SWOT aangezien het zowel een bedreiging als kans wordt gezien. De bedreiging is dat het profiel van Stichtse Vecht verder naar 'woongemeente' verschuift en economische activiteiten verder afnemen. Aan de andere kant heeft de gemeente verschillende dingen te bieden die ouderen erg aanspreken. Het aantrekken van deze senioren kan de

ontwikkeling van een nichemarkt die op deze doelgroep inspeelt als gevolg hebben. Ook kan de woningbouwontwikkeling op gang worden gebracht door de bouw van levensloopbestendige woningen. Een dergelijke specialisering kan ook voor de retail een uitkomst zijn. Het creëren van onderscheidend vermogen kan er toe leiden dat de toevloeiing toeneemt.

6.1.4 Bedreigingen

Terugkomend op de vergrijzing als bedreiging. Ook de terugloop van het aantal jongeren in de gemeente wordt als bedreiging gezien. Jongeren zorgen voor dynamiek: ze zijn actief op de arbeidsmarkt, in het verenigingsleven en zorgen voor natuurlijke aanwas van een gemeente waar ook het voortbestaan van bijvoorbeeld scholen grotendeels van afhangt. Het beperkte aanbod voorzieningen vormt een belemmering om jongeren binnen de gemeente te houden of van buiten af aan te trekken en wordt zodoende ook aangemerkt als bedreiging.

De verbondenheid van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen wordt nogmaals door het grote aantal zzp'ers geïllustreerd. Hoewel deze eerder bij de sterktes is benoemd, vormt dit ook een bedreiging. Zzp'ers vormen in veel bedrijfstakken een flexibele schil voor bedrijven die deze mensen inhuren. Met het gevolg dat bij economisch tegenspoed deze mensen als eerste zonder werk komen te zitten. Daarnaast schuilt er binnen de groep zzp'ers ook vaak een deel 'schijn-bedrijvigheid'. Dit is het geval als mensen zich inschrijven als zzp'er als ze geen baan kunnen vinden en als zelfstandige aan werk proberen te komen.

Ondernemers geven aan dat zij onvoldoende flexibiliteit en ondersteuning vanuit de gemeente ervaren, bijvoorbeeld bij het verlenen van vergunningen. Dit kan het proces voor het aantrekken van nieuwe of de ontwikkeling van bestaande bedrijven vertragen en bemoeilijken. In het uiterste geval zien bedrijven af van hun plannen of zullen ze uitwijken naar een gemeente waar ze wel de gewenste ondersteuning en flexibiliteit krijgen.

7 PESTM-methodiek

Ter voorbereiding van de workshops waarin Ecorys samen met de ondernemers een scenario-analyse (hoofdstuk 7) heeft uitgevoerd is eerst een verkenning van trends en ontwikkelingen gedaan aan de hand van de PESTM-methodiek. Deze methodiek vormt hiermee de opmaat voor de scenario-analyse met als doel de uiterste randen van het toekomstige speelveld te verkennen. Dit biedt handvatten voor het formuleren van strategische maatregelen en risicomanagement, waarmee de gemeente weerbaarder wordt gemaakt richting de toekomst.

7.1 Inleiding

Ten behoeve van de scenario-analyse die in het volgende hoofdstuk is uitgevoerd, was het nodig om inzicht te krijgen in de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. In het volgende hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de vraag wat scenario's zijn en waarvoor deze gebruikt kunnen worden. In dit stadium moeten eerst de trends en ontwikkeling gedefinieerd worden die zich naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst zullen voordoen. Het gaat hierbij om exogene, dus niet of slechts deels beïnvloedbare, factoren die op nationaal en internationaal niveau spelen. Doel is om te bekijken welke trends en ontwikkelingen op een gemeente afkomen en in te schatten wat mogelijke gevolgen en consequenties kunnen zijn voor de gemeente.

Bij het in kaart brengen van deze trends & ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde 'PESTM-methodiek'. Deze methode ordent de trends en ontwikkelingen naar de volgende thema's:

- Politiek;
- Economisch;
- Sociaal;
- Technologisch;
- Milieu.

Dit hoofdstuk heeft als handvat gediend voor het benoemen van trends en ontwikkelingen in de Economische Visie Stichtse Vecht 2025 en Deel I van deze bouwstenenrapportage voor vertaling naar concrete kansen en economische ambities voor de langere termijn.

7.2 Definiëren Trends & Ontwikkelingen

Op basis van een desk studie en op basis van ervaringen die zijn opgedaan tijdens eerdere scenario analyses is de onderstaande tabel van trends en ontwikkelingen samengesteld. Deze tabel beoogt niet volledig te zijn en is niet uitputtend. De tabel dient als bouwsteen voor de ontwikkeling van de scenario's in het volgende hoofdstuk.

Tabel 7.1 Trends en Ontwikkeling

Politiek	Economie	Sociaal	Technologie	Milieu
Regionale samenwerking	Economische ontwikkeling	Demografie	3D-printen	Duurzame energieproductie
Rol van Europa	Toerisme	Leefbaarheid	Internet (winkelen)	Klimaatverandering (droogte vs regen)
(De)centralisatie	Positie Schiphol	Vrijtijdsbestedingen	Kennis	Gestapelde landbouw
Landbouwbeleid	Consumenten voorkeuren	Verstedelijking	Elektrisch rijden	Stijging zeespiegel en rivierenafvoer
Bezuinigingen	24-uurs economie	Individualisering	Vervoersmodaliteiten	Opwarming steden
Privacy beleid	Welvaart	Verschil arm en rijk	Ontwikkelingen onderwijs en zorg	Luchtkwaliteit
	Het nieuwe werken	Arbeidsmarkt	Zelfvoorzienendheid	
	Ontwikkeling olieprijs	Cultuur		
	Creatieve sector			
	Bereikbaarheid			

Ter illustratie volgen hieronder een aantal uitwerkingen van de trends en ontwikkelingen die hierboven genoemd zijn.

Regionale Samenwerking

Grenzen vervagen en de 'barrières' die grenzen vormen worden steeds kleiner. Dit proces is al enkele jaren geleden ingezet, zowel op lokaal niveau als op internationaal niveau. Veel gemeenten hebben bijvoorbeeld samenwerkingsafspraken gemaakt. In het geval van Stichtse Vecht is deze samenwerking zelfs doorgetrokken in een fusie tussen de gemeenten Breukelen, Loenen aan de Vecht en Maarssen. Ook buurgemeente Wijdmeren is ontstaan uit een fusie van drie gemeenten in 2002. In de buurgemeente Weesp speelt al geruime tijd een discussie over een fusie. Ook op groter schaalniveau doen dergelijke ontwikkelingen zich voor. De vorming van de EU, vrijhandelsafspraken met landen en de discussie om de Nederlandse provinciegrenzen te herzien zijn voorbeelden.

Op gemeentelijk niveau hebben dergelijke samenwerkingen voordelen. Het geeft de mogelijkheid om problemen die over gemeentegrenzen spelen aan te pakken en het versterkt de positie van de gemeente in de regio. Daarentegen stijgen over het algemeen de ambtelijke kosten en wordt de afstand tussen burgers en gemeente vergroot. Het is voor een gemeente interessant om te beredeneren wat de gevolgen kunnen zijn van verdere samenwerkingsafspraken op verschillende beleidsvlakken. Maar minstens net zo interessant is om te bekijken wat de effecten kunnen zijn in het geval een gemeente besluit niet mee te gaan in deze trend. Naast de toenemende schaalvergroting zijn er namelijk ook ontwikkelingen te zien die laten zien dat er in de samenleving steeds meer kleinschalige communities en lokale initiatieven ontstaan die het 'bottom-up' principe prediken.

Economische ontwikkeling

De economie staat centraal bij de ontwikkeling van de gemeente. Het openstellen van de Europese grenzen heeft geleid tot een toename van de handel en goederenstromen tussen de lidstaten en

een economische groei. Voor de toekomst geldt dat een verdere uitbreiding van de Europese Unie kan leiden tot een grotere afzetmarkt dan nu het geval is en de toestroom van (arbeids)migranten. De gemeente heeft al te maken met arbeidsmigranten uit onder andere Polen die in de agrarische sector en bouwnijverheid werkzaam zijn. Op korte termijn is een verdere toestroom van arbeidsmigranten uit de MOE-landen een ontwikkeling om rekening mee te houden. Een toestroom van jonge (hoog opgeleide) mensen heeft volgens veel theorieën een positief effect op de economische ontwikkeling in een gebied.

De economische ontwikkeling wordt echter niet alleen bepaald binnen Europa, de invloeden die buiten de EU spelen zijn minstens net zo belangrijk. De ontwikkelingen in de BRIC-landen moeten in dit licht dan ook meegenomen worden. Een groeiende economie en een toenemende welvaart van de bevolking in die landen heeft positieve effecten op de economie in Nederland.

Aan de andere kant hebben we recentelijk gezien hoe sterk financiële instellingen over de gehele wereld met elkaar verweven zijn, hetgeen heeft geleid tot een financiële crisis in een groot deel van de westerse wereld. Alhoewel er berichten zijn dat de bodem is bereikt en economisch herstel zichtbaar is, kan bijvoorbeeld de onstabiele situatie in de Arabische wereld en Krim effecten hebben op de economische ontwikkeling in Nederland.

Toerisme

Er wordt over het algemeen verwacht dat toerisme blijft groeien. Met name ouderen, in het algemeen kapitaalkrachtig, is een belangrijke doelgroep. Deze groep zal vooral georiënteerd zijn op fiets-, wandel- en waterrecreatie waarvoor Stichtse Vecht meerdere mogelijkheden biedt. Ook is de ontwikkeling van toerisme in de BRIC-landen belangrijk om in ogenschouw te nemen. Een kleine procentuele groei van het aantal mensen dat Nederland komt bezoeken vanuit deze landen kan direct veel impact hebben. Omdat het grootste deel van deze toeristen via Schiphol binnenkomen is er een goede kans dat dit effect zal hebben op de toerismesector in de gehele Gooi- en Vechtstreek.

Demografie

Binnen de demografie zijn verschillende ontwikkelingen te noemen die van invloed zijn op de gemeente. Bijvoorbeeld vergrijzing, ontgroening, individualisering, migratiebeleid en krimp van de bevolking. Om bij vergrijzing te beginnen: in heel Nederland is een toename van ouderen te zien, dit is in Stichtse Vecht niet anders. Dit komt doordat de naoorlogse geboortegolf langzamerhand de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, maar ook worden Nederlanders gemiddeld steeds ouder. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat ouderen steeds meer zorg nodig hebben en de zorgvoorkeuren verschuiven. Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk thuis blijven wonen en roepen zorg(pakketten) af aan huis.

Ontgroening is de relatief kleinere groei van het aantal jongeren in een gemeente. Dit heeft te maken met de terugloop van het aantal geboortes en de trek (van jongeren) naar de steden (urbanisatie). Vanuit Stichtse Vecht trekken veel jongeren bijvoorbeeld naar Amsterdam en Utrecht. De derde trend is individualisatie, dit is de trend dat huishoudens uit steeds minder gezinsleden bestaan. Ook het toekomstig migratiebeleid dat in steeds grotere mate door Brussel (de Europese Unie) wordt bepaald is hier van belang. Toekomstig beleid gericht op migratie kan voorkomen of verzwakken dat de afzetmarkt krimpt. Het is evident dat de demografische ontwikkeling grote gevolgen kan hebben. Denk naast de zorg vraagstukken die hiervoor zijn genoemd aan woningvraag en -voorkeuren en veranderingen in de (omvang van) de beroepsbevolking.

3D-printen

De mogelijkheden die 3D-printen biedt zal naar verwachting een sterke ontwikkeling doormaken. Dit zal zijn effecten hebben op tal van economische activiteiten. 3D-printen maakt het bijvoorbeeld mogelijk om onderdelen te produceren die nodig zijn voor de productie van een bepaald product.

Dergelijke onderdelen hoeven dan niet meer geïmporteerd worden maar kunnen terplekke gefabriceerd worden. Het productieproces kan hiermee nog efficiënter en effectiever worden ingericht. Het maakt tegelijkertijd ook een deel van de transportbewegingen overbodig.

Klimaatverandering (droogte periodes versus regen periodes)

Het klimaat verandert. Regenpieken, hete zomers en een stijgende zeespiegel zijn een aantal gevolgen. Dit kan voor de hele Gooi- en Vechtstreek grote gevolgen hebben. Het veengebied krijgt in de droge periodes te maken met toenemende inklinking van de bodem waardoor woningen kunnen verzakken, scheuren in de muren kunnen ontstaan en houten funderingen kunnen gaan rotten als deze droog komen te staan. Daarnaast heeft de dijkdoorbraak in Wilnis (gemeente De Ronde Venen) laten zien wat droogte voor een gevolgen voor dijken en het stedelijk gebied kunnen hebben. In de natte periodes en tijdens intense regenbuien is wateroverlast in de vorm van ondergelopen kelders en weilanden een vaker voorkomend probleem.



7.3 Drijvende krachten

De trends en ontwikkelingen zijn op basis van voorgaande analyse in kaart gebracht en worden vervolgens in een kwadrant geplaatst en gerangschikt naar enerzijds onzekerheid en anderzijds de impact van de betreffende ontwikkelingen. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre de trends en ontwikkelingen zich tot elkaar verhouden. Aan de hand van de trends en ontwikkelingen worden de drijvende krachten richting de toekomst bepaald, die de meeste onzekerheid en meeste impact hebben.



In de bovenstaande figuur zijn de trends en ontwikkelingen zoals deze in de tabel 4.1 zijn weergegeven gerangschikt naar impact en onzekerheid. Een dergelijke rangschikking is tot zekere hoogte altijd onderhevig aan discussie. Ook speelt de focus die wordt gehanteerd (in dit geval een economisch perspectief vanuit de gemeente) een bepalende rol.

Ter illustratie: in de figuur is in de linker bovenhoek 'demografie' weergegeven. Dit geeft aan dat de impact op de gemeente groot kan zijn terwijl de onzekerheid (zie de eerder genoemde prognoses in dit rapport) relatief beperkt is. Uit het bovenstaande wordt duidelijk dat belangrijkste drijvende krachten 'regionale samenwerking' en 'economische ontwikkeling' zijn. Deze drijvende krachten zijn in het volgende hoofdstuk gebruikt om samen met de ondernemers tijdens de workshop scenario's te vormen.

8 Scenario-analyse

8.1 Inleiding: de methodiek

Scenario-analyse is het ontwikkelen, vergelijken en anticiperen op mogelijke toekomstscenario's. De doelstelling van scenario-analyse is het verkrijgen van een beeld van mogelijke toekomstige trends en ontwikkelingen om op basis daarvan te kunnen anticiperen op de toekomst. Deze methode wordt onder andere veel toegepast door bedrijven en overheden om strategische keuzes te kunnen maken.

Uiteindelijk kan de scenario-analyse als input worden gebruikt voor het formuleren van strategische maatregelen en risicomanagement, waarmee de organisatie of instelling weerbaarder wordt gemaakt richting de toekomst.

Het werken met scenario's

Voorspellingen zijn veelal bewust of onbewust niet meer dan extrapolaties van historische ontwikkelingen en bestaande trends. Ondanks dat deze voorspellingen wel enig inzicht bieden op de korte tot middellange termijn, bieden ze voor de langere termijn weinig inzicht in onzekerheden en daardoor weinig houvast. Lange termijn beleid dat op dergelijke voorspelling is gebaseerd is meer gericht op het verleden dan de toekomst.

'The greatest danger in times of turbulence is not the turbulence; it is to act with yesterday's logic'

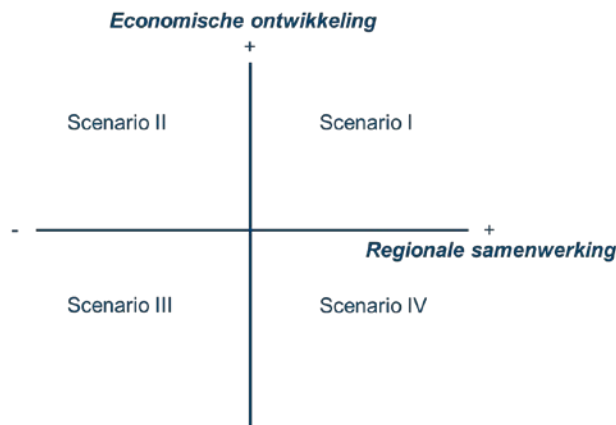
Scenario's helpen bij het in beeld brengen van toekomstige onzekerheden. Ze bieden onderbouwde voorstelbare toekomstbeelden, die het gevolg zijn van zo realistisch mogelijk ingeschatte ontwikkelingen op basis van externe factoren. De toekomst is dan wel niet te voorspellen, maar verschillende toekomstën zijn wel voorstelbaar. Deze verschillende voorstelbare toekomstën worden scenario's genoemd.

Scenario's zijn geen voorspelling van de toekomst of blauwdruk. Ook verkleinen ze onzekerheden niet. Kiezen voor één scenario kan dan ook niet. Wel bieden scenario's inzicht in de toekomstige onzekerheden. Scenario's dienen dan ook niet te worden gezien als de onder- of bovengrens van toekomstige ontwikkelingen, maar geven wel inzicht in de 'randen van het speelveld'. Ze laten in verschillende versies de samenhang tussen ontwikkelingen in een gebied zien.

8.2 Randen van het speelveld

Voor het bepalen van het speelveld worden de twee belangrijkste (meeste impact en meeste onzekerheid) drijvende krachten op de assen van het onderstaande kwadrant geplaatst. In dit geval is op de horizontale-as de drijvende kracht 'regionale samenwerking' gezet. De mate van samenwerking kan in de gehele breedte gezien worden. Dit kan dus op verschillende vlakken geprojecteerd worden zoals bestuurlijke samenwerking, afstemming tussen werkgelegenheid en woningbouwproductie etc.

Samen met de ondernemers en de gemeente is in een workshop een scenarioverkenning gedaan met op de assen regionale samenwerking en economische ontwikkeling. Aan de linker kant (scenario II en III) van het assenstelsel wordt van een individualistische gemeente uitgegaan. In de rechter twee scenario's (I en IV) wordt uitgegaan van een gemeente die sterk gericht is op regionale samenwerking. De verticale as maakt onderscheid in een krimpende versus groeiende markt. In scenario I en II is sprake van een positieve economische ontwikkeling terwijl in scenario III en IV sprake is van een economische krimp. Een laatste bepalende factor is de tijdshorizon die wordt aangehouden. In dit geval kijken we vooruit naar het jaar 2025.



Het feit dat alleen de twee belangrijkste drijvende krachten worden gebruikt voor het vormen van het assenkruis betekent niet dat de overige trends en ontwikkelingen niet gebruikt worden. Binnen de scenario's blijven de overige trends en ontwikkelingen hun invloed uitoefenen. Tijdens de workshop hebben ondernemers samen met de gemeente voor ieder scenario een verhaallijn opgesteld die hieronder kort zijn uitgeschreven.



In de volgende paragrafen hebben we de gezamenlijk geformuleerde scenario's uitgeschreven.

8.2.1 Scenario 1: Brooklyn

Stichtse Vecht 2025 kent veel verschillende nieuwe type bedrijven die we anno 2014 nog niet kennen. Het zijn vooral kleinere bedrijven en start-ups die als vliegwiel fungeren voor het aantrekken van grotere bedrijven die zich ook binnen de gemeente gaan vestigen. De toepassing van nieuwe technologieën speelt een belangrijke rol in 2025. Op de arbeidsmarkt vormen de LBO'ers en MBO'ers een lastige arbeidsgroep die onder druk komt te staan vanwege de toenemende vraag naar kennis en toepassing van nieuwste technieken.

Naar verwachting gaat de koopkracht omhoog die ook in toenemende mate regionaal wordt besteed. Dat wil zeggen funshopping in vooral de grote steden. Stichtse Vecht heeft in 2025 te maken met een groot koopkrachtlek. Lokaal profileren is de uitdaging voor de gemeente met een ander/uniek assortiment. Ondanks de toename van de koopkracht geldt voor de lagere inkomens dat ze steeds meer moeite krijgen met het vinden van een betaalbare woning.

De bevolking van Stichtse Vecht is in 2025 te typeren als actief en ambitieus, met een brede en bewust internationale kijk op de wereld.

De werklocaties in Stichtse Vecht bestaan uit meer kleinere terreinen met goede infrastructurele ontsluitingen. Het adagium 'ruimte voor ruimte' wordt door de gemeente gehanteerd. In het zuidelijk deel van de gemeente ligt in 2025 meer de nadruk op logistiek en distributie, de huidige kantoorloftoren zijn verdwenen. De gemeente wordt gekenmerkt door nog meer zzp'ers die veelal aan huis werken. De grens tussen wonen en werken vervaagt in toenemende mate. Inmiddels is het winkelgebied Bisonspoor enorm opgewaardeerd tot economisch centrum. Goede ontsluiting met Schiphol, nieuwe knooppunten, extra haltes (waaronder een HSL-halte en herstel van de oude halte Mijdrecht), opwaardering van de N201 tot snelweg en een goede verbinding met Hilversum zorgen ervoor dat de gemeente qua bereikbaarheid voor bedrijven optimaal geëquipeerd is. De as naar Breukelen en verder noordelijk wordt opgewaardeerd, waardoor een groeibriljant ontstaat voor Stichtse Vecht. De pendel neemt mede door het meer thuiswerken af, maar de goederenstromen nemen toe.

Krantenkop:

Jachthaven 't Slijk / Gwesen bestaat 5 jaar!



8.2.2 Scenario 2: Leven in een kaasstolp

De gemeente Stichtse Vecht bevindt zich in 2025 in een kaasstolp, er is geen sprake van en geen behoefte aan regionale samenwerking en ook de verbindingen/relaties met het omliggende gebied zijn beperkt. De gemeente is op zichzelf aangewezen. Als gevolg hiervan daalt de economische groei in Stichtse Vecht en kan de detailhandel net het hoofd boven water houden. Voor de logistiek sector is de verwachting dat deze het redelijk blijft doen, maar de aanwezige maakindustrie is in 2025 verdwenen. Stichtse Vecht heeft in 2025 te maken met veel onbenutte ruimte/werklocaties en er is sprake van een forse leegstand. Als gevolg van het wonen en werken in deze kaasstolp is er weinig toerisme met gevolgen voor de recreatiesector.

Vanwege een toenemende vergrijzing groeit de zorgsector en verandert de economie naar een meer verzorgende economie. De werkgelegenheid neemt af in Stichtse Vecht, maar ook de werkloosheid. Dit komt doordat in de omliggende regio wel sprake is van economische groei en de woon-werkpendel toeneemt. Deze pendel is vooral een uitgaande pendel vanuit de randen van de gemeente waar meer mobiliteit is. De bereikbaarheid van de kernen is matig, maar dit vormt geen knelpunt. Naar verwachting neemt het gemiddelde inkomen in Stichtse Vecht licht toe, mede door de vergrijzing. De vergrijzing draagt bij aan het opsouperen van de pensioenen in Stichtse Vecht.

Gebeurtenis:

In 2025 wordt Stichtse Vecht geannexeerd door de gemeente Utrecht.

Leven in een kaasstolp



8.2.3 Scenario 3: Vel over been

De gemeente Stichtse Vecht wordt in 2025 gekenmerkt door een grote groep zzp'ers die voor minder geld werken. In alle sectoren is dit beeld zichtbaar. De krimp van de economie en de tendens van meer zzp'ers zorgt ervoor dat er teveel werklocaties zijn en dat er is sprake van veel leegstand. De werkgelegenheid daalt, werkloosheid neemt toe en Stichtse Vecht, vooral in het zuiden van de gemeente en in minder mate noordelijk.

Het inkomen en de koopkracht in Stichtse Vecht daalt. Dit heeft ook zijn weerslag op de huizenprijzen die verder dalen. Het zijn vooral de ouderen die nog wel geld te besteden hebben, maar het saldo voor Stichtse Vecht is negatief doordat onder andere de woonlasten in verhouding tot het inkomen groter worden. De omvang van de bevolking in Stichtse Vecht daalt en de trend is dat kinderen langer blijven thuis wonen. Als gevolg van de nog steeds relatief hoge huizenprijzen blijven kinderen in sommige gevallen uit noodzaak langer thuis wonen. Stichtse Vecht wordt een plek voor de rijkere, arme mensen blijven weg.

De bereikbaarheid van Stichtse Vecht wordt beter doordat er veel minder verkeer is. Hierdoor zijn er minder files, maar wel op slechtere wegen. Dit vanwege de slechte economische omstandigheden waardoor er achterstallig onderhoud aan de wegen is. De algehele mobiliteit neemt af, maar de pendel neemt toe. Niet zozeer in aantal, maar wel in afstand: meer kilometers door minder mensen om te kunnen werken.

Gebeurtenis:

- *Werken tot je 70ste: yes!*
- *Jongeren studeren langer*

Krantenkop:

- *Van 't Veld ontvangt de miljoenste chinees.*
- *De nieuwe naam van de gemeente is RondeWijdeMerenVecht.*



8.2.4 Scenario 4: Arme vrienden

De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2025 te maken met groei van de zorg en zakelijke dienstverlening, maar als gevolg van economische tegenspoed krimp in de sector bouw en heeft de handel het zwaar. De retail is in grote problemen geraakt door een groei van het aantal aankopen via internet en afvloeiing van bestedingen naar omliggende regio's. Naar verwachting heeft het gebruik van IT in het werken verder doorgezet, waardoor de leegstand van kantoren nog verder gegroeid is. Er worden dan ook geen nieuwe locaties ontwikkeld en in 2025 zijn er reeds weinig werklocaties. Recreatie en toerisme in Stichtse Vecht verandert van karakter, het luxe toerisme (zoals luxe jachten op de Vecht) wordt minder en het meer eenvoudige toerisme zoals fietsen en kanoën neemt toe.

De huidige opschaling van gemeenten heeft verder doorgezet en Stichtse Vecht heeft in 2025 de aansluiting gevonden bij Hilversum of Utrecht. De verwachting als gevolg van slechte economische omstandigheden is dat de werkgelegenheid op het niveau van 2014 blijft of zelfs daalt en de werkloosheid neemt toe. Nieuwe ontwikkelingen langs de A2 en het spoor zijn nodig om de werkgelegenheid te laten stijgen.

Het gemiddelde inkomen in Stichtse Vecht blijft relatief hoog, maar de koopkracht daalt door de hoge woonlasten. Afhankelijk van de huizenprijsontwikkeling kan het lastig worden de huizen te verkopen. Mede hierdoor vergrijst Stichtse Vecht verder en neemt het aantal jongeren woonachtig in de gemeente verder af. Er is geen geschikte en betaalbare woonruimte beschikbaar. Hoewel jongeren als gevolg van de slechte omstandigheden op woningmarkt voor starters langer thuis blijven wonen zal het aantal 1-persoonhuishoudens verder toenemen. Dit komt vooral door de vergrijzing, wat eveneens bijdraagt aan een veranderend zorgbeeld: toename van zorg op afstand en de toepassing van verzorgingsrobots.

De bereikbaarheid van Stichtse Vecht is goed als gevolg van een afnemende werkgelegenheid, waardoor er minder files en knelpunten zijn. Ook wordt er meer gebruik gemaakt van het spoor en water, wat eveneens de weginfrastructuur ontlast. De pendel neemt toe omdat er minder werkgelegenheid in de gemeente is. Je moet dus verder reizen voor werk. Dit is geen probleem, want in 2025 denken pendelaars veel meer in minuten dan in kilometers en brengen zelfsturende auto's je op de plek van bestemming.

Gebeurtenis:

- Verloedering van het cultureel erfgoed in Stichtse Vecht (door negatieve economische ontwikkeling).

Krantenkop:

- Maarssendorp beste winkelgebied van NL
- FC Breukelen promoveert naar de eredivisie

Arme vrienden



8.3 Resumerend

De boven beschreven scenario's vormen geen voorspelling van de toekomst. Ook kan er niet gekozen worden voor één scenario. Wel kan het worden gebruikt als eyeopener van mogelijke toekomstige ontwikkelingen en dient het ter ondersteuning bij het opstellen van een (economische) toekomst visie en bijbehorende ambities en maatregelen.

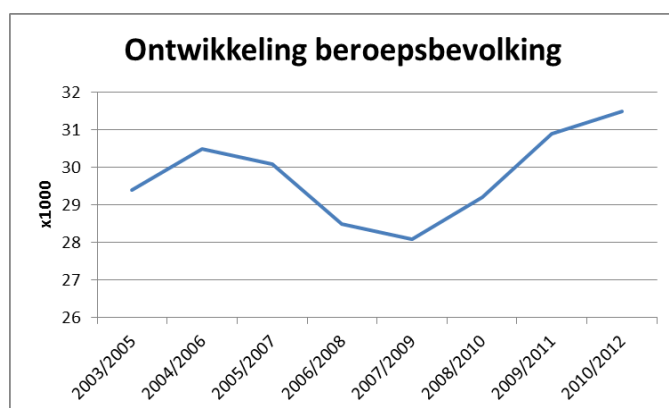
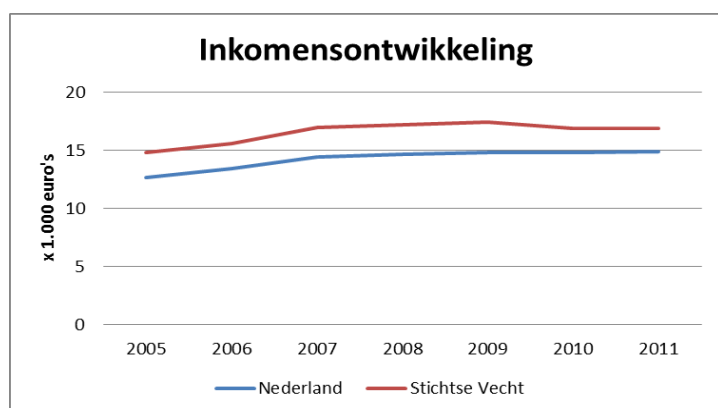
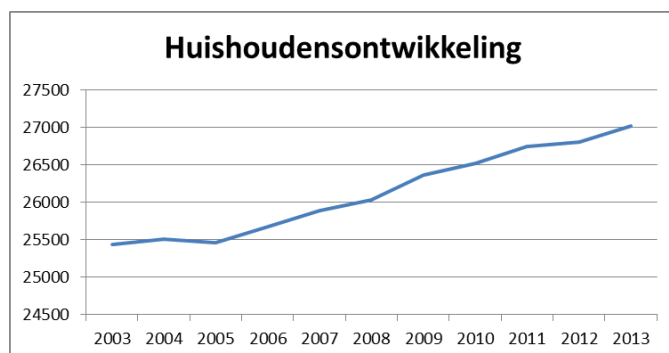
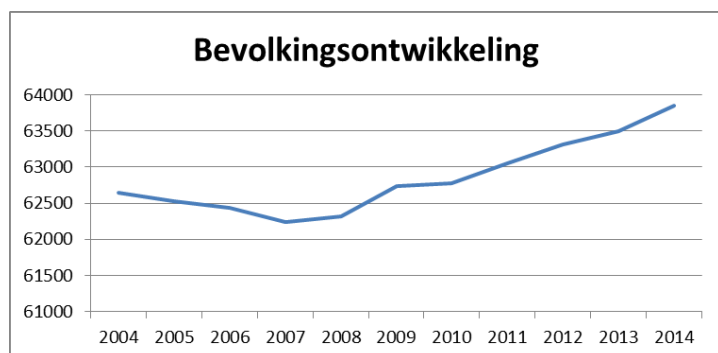
Bijlagen

Bijlage I: Basiscijfers Stichtse Vecht

Algemeen / sociaal-demografisch

A) Algemeen / sociaal-demografisch	Bevolkingsomvang per gemeente/kern	Verwachte bevolkingsontwikkeling per gemeente 2025	Aantal huishoudens per gemeente/kern	Besteedbaar inkomen per huishouden	Beroepsbevolking per gemeente
Stichtse Vecht	63.490	64.632 (+1.142)	27.020	40.000	31.500
00 Maarssen	12.665		5.595		
01 Maarssenbroek	22.675		9.480		
02 Oud-Zuilen	2.390		905		
03 Plassengebied	2.380		1.070		
04 Breukelen	9.800		4.365		
05 Plassengebied Breukelen	430		225		
06 West v. het Amsterdam-Rijnkanaal	1.155		410		
07 Kockengen	3.300		1.315		
08 Loenen aan de Vecht	6.650		2.825		
09 Oud-over en Mijnden	645		240		
10 Nigtevecht	1.390		580		

Bron: CBS, 2011, 2014; Primos, 2012



Bron: CBS (cijfers 2004 t/m 2010 samengesteld uit de gegevens van Loenen aan de Vecht, Maarssen en Breukelen)

Bedrijvigheid algemeen

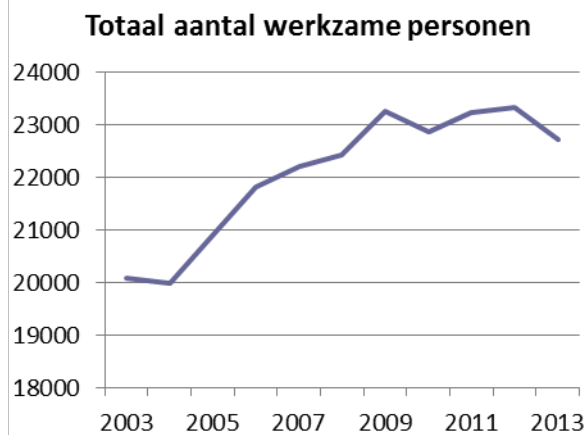
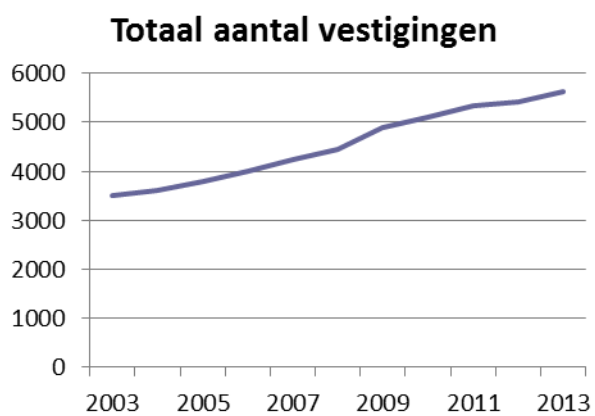
Bedrijfsvestigingen en werkgelegenheid naar sector, per gemeente en per bedrijven- en kantoorterrein		Stichtse Vecht, 2013
	Werkzame personen	Vestigingen
Landbouw, bosbouw en visserij	502	247
Industrie	1.335	184
Productie, distributie, handel in elektriciteit en aardgas	1	1
Winning/distributie van water; afval(water)beheer, sanering	19	7
Bouwnijverheid	1.389	575
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	5.076	851
Vervoer en opslag	569	132
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	1.063	155
Informatie en communicatie	1.379	325
Financiële instellingen	111	50
Verhuur van en handel in onroerend goed	115	62
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	2.219	1.390
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	2.245	300
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	1.084	17
Onderwijs	1.904	287
Gezondheids- en welzijnszorg	2.793	477
Cultuur, sport en recreatie	450	273
Overige dienstverlening	463	302
Totaal	22.717	5.635

Bron: PAR, 2013.

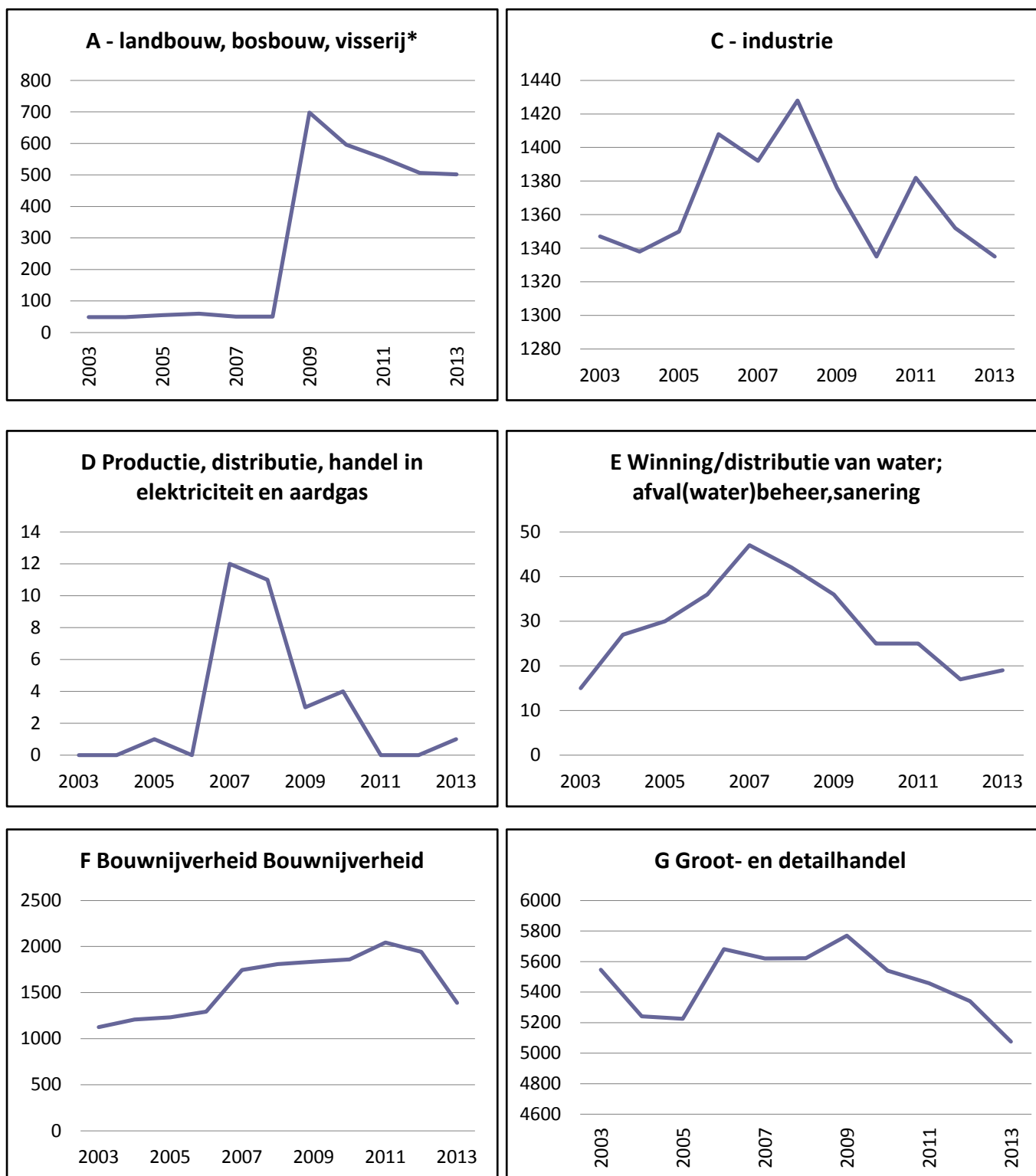
Top 10 grootste bedrijfsvestigingen naar aantal WP	Aantal WP	Type bedrijf
Harvey Nash B.V.	1.560	Internationaal IT interim Recruitment bureau, zorgt voor een match tussen mens en organisatie met specialisaties in IT & Online. Kan getypeerd worden als een zzp-bemiddelaar
Fujitsu Technology Solutions B.V.	414	Internationale leverancier van dynamische IT-infrastructuren en biedt een one-stop-shop aanbod van gestandaardiseerde producten en diensten voor desktop en datacenter omgevingen.
Xerox (Nederland) B.V.	404	Internationaal opererend bedrijf dat diensten en producten aanbiedt op het gebied van beheer en reproductie van documenten
Nyenrode Business Universiteit	390	Particuliere universiteit. Onderwijs gericht op het bedrijfsleven
Careyn Snavenburg	285	Organisatie voor thuiszorg, verpleging en verzorging, maatschappelijke dienstverlening en meer. Locatie Snavenburg.
Strukton Railinfra Randstad	276	Biedt totaalconcepten op het gebied van rail en civiel) en accommodatie voor projecten over de hele wereld.
Sykes Enterprises Incorporated B.V.	260	Is gespecialiseerd in facilitaire dienstverlening op het gebied van multilingual customer contact services en levert multi-channel ondersteuning aan opdrachtgevers in Nederland en Europa.
Gemeente Stichtse Vecht	254	Gemeente Stichtse Vecht
Careyn Jeugd en Gezin Maarssen	249	Organisatie voor thuiszorg, verpleging en verzorging, maatschappelijke

		dienstverlening en meer. Locatie Jeugd en Gezin Maarssen
Albert Heijn BV	240	Supermarkt

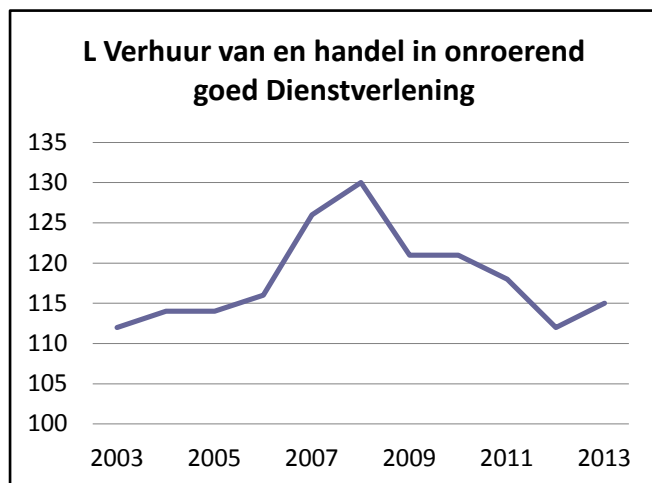
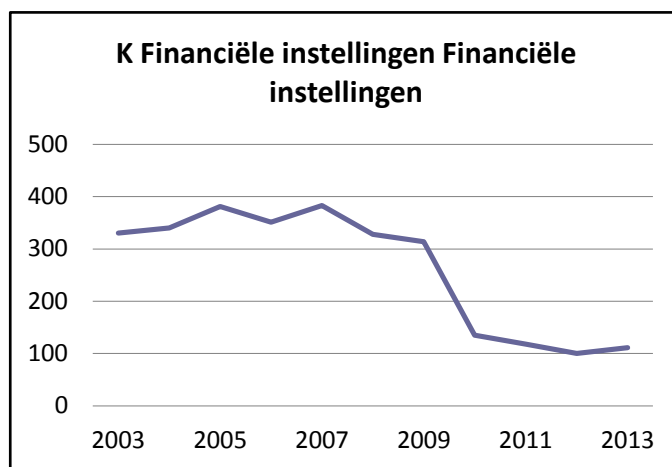
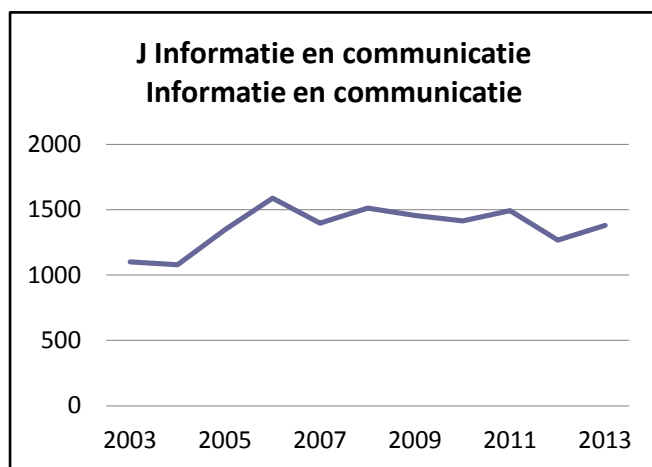
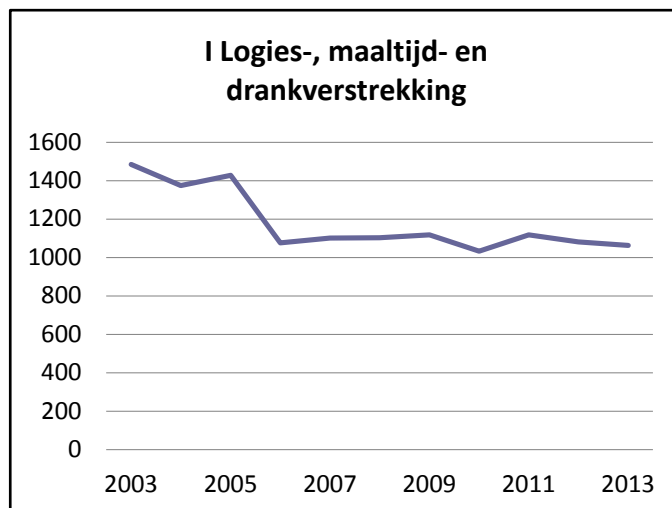
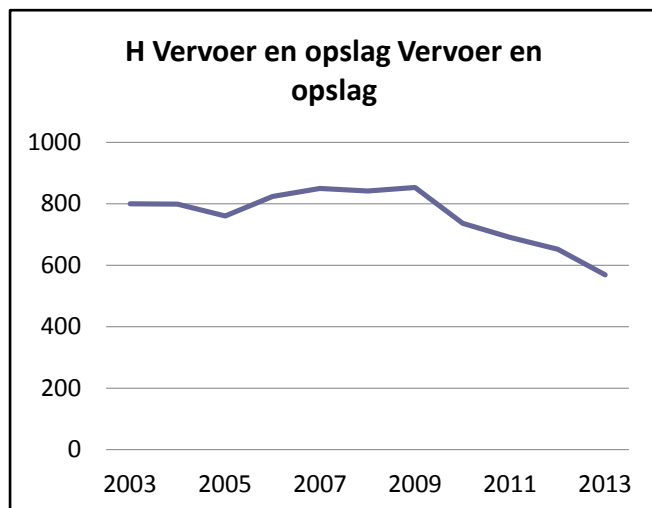
Bron: Par (2013).



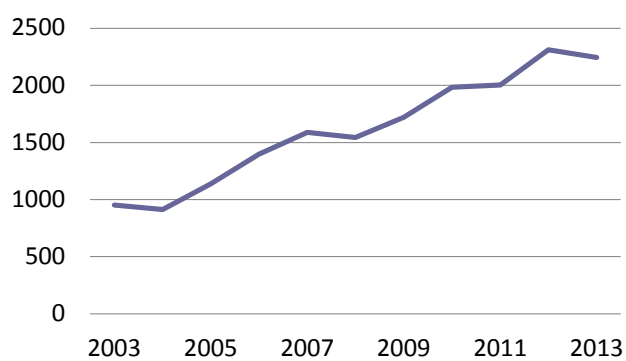
Ontwikkeling aantal werkzame personen per sector in Stichtse Vecht



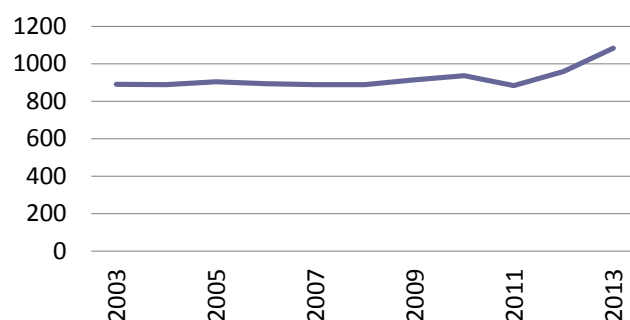
- Voor de landbouw zijn per 2009 voor een totaalbeeld de aantallen werkzame personen uit het PAR aangevuld met de aantallen werkzame personen uit de CBS-tellingen.



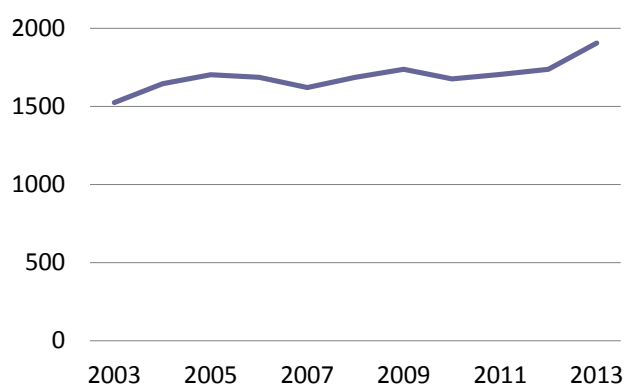
**N Verhuur van roerende goederen,
overige zakel. dienstverl.**



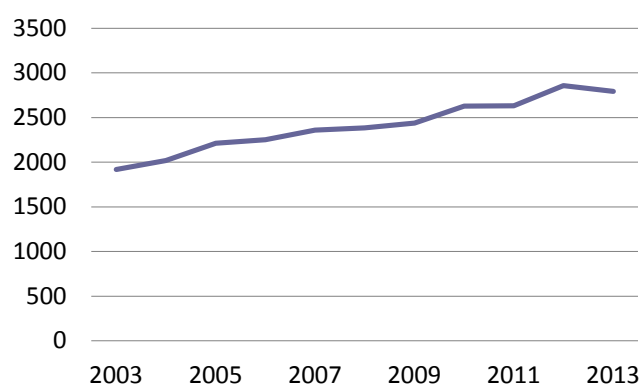
**O Openbaar bestuur,
overheidsdiensten, sociale
verzekeringen**



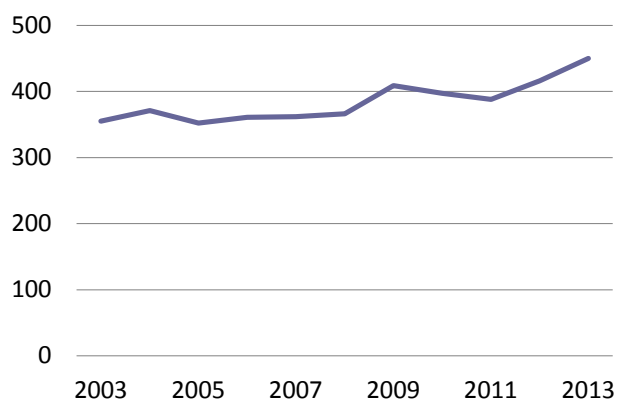
P Onderwijs



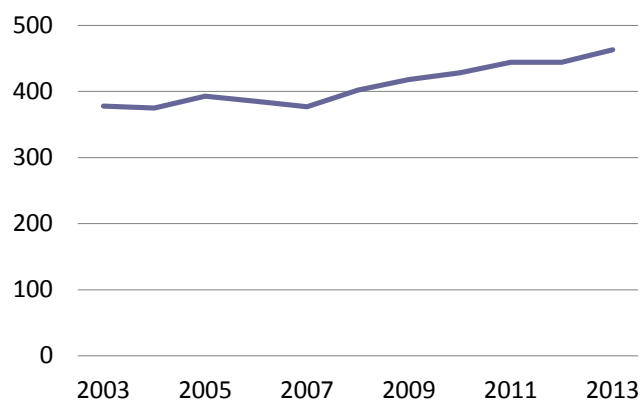
Q Gezondheids- en welzijnszorg



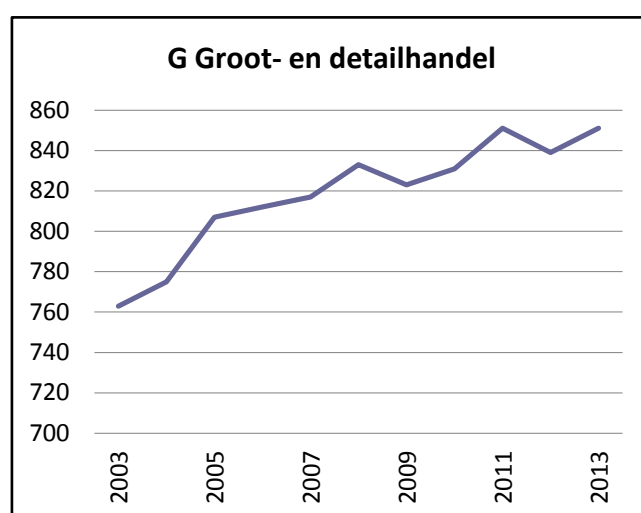
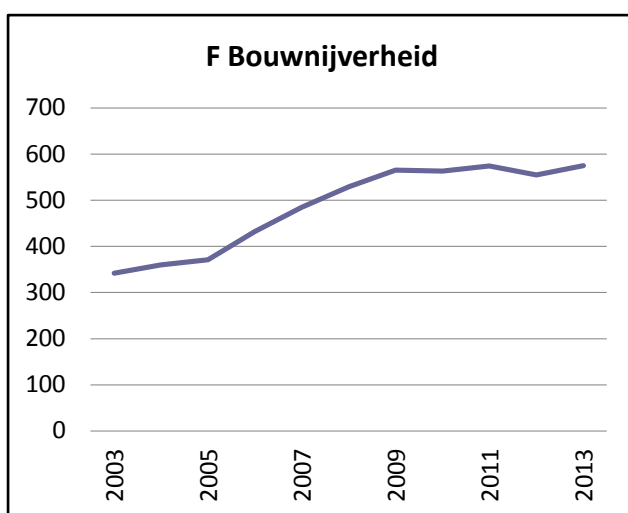
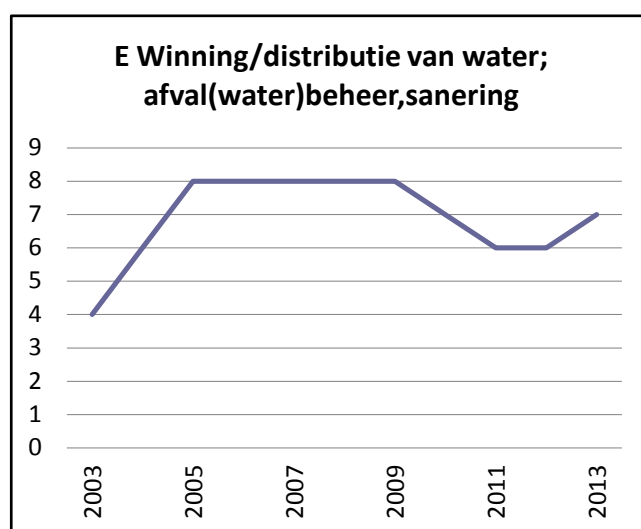
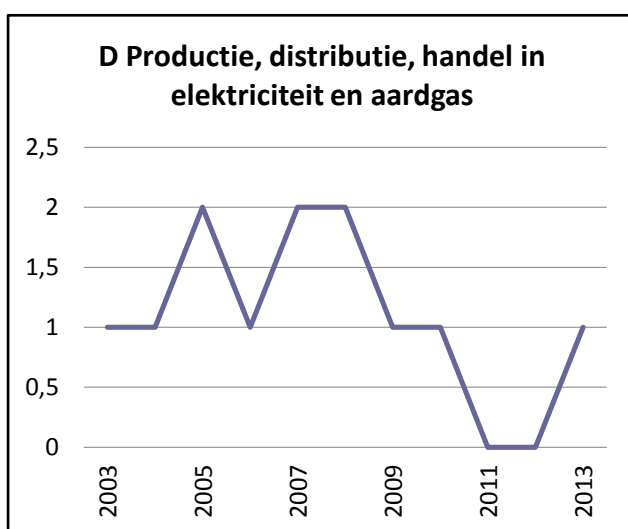
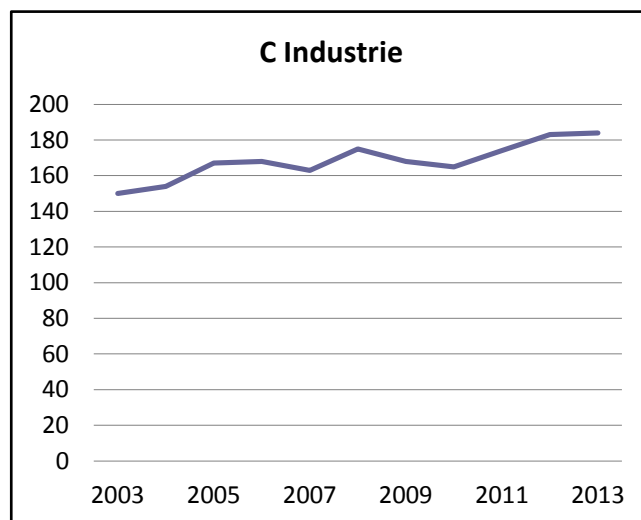
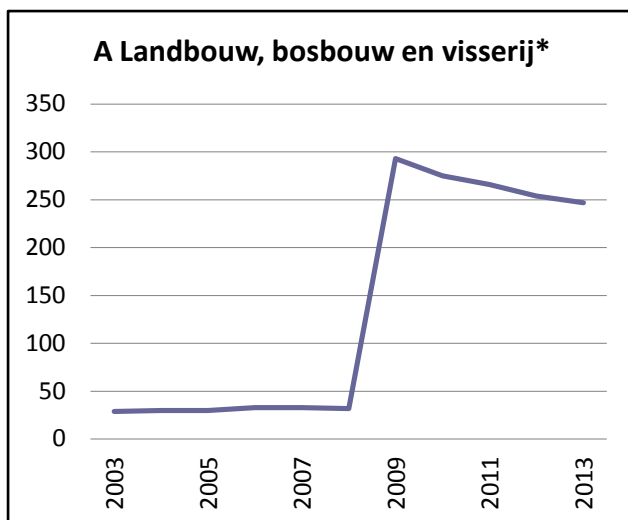
R Cultuur, sport en recreatie



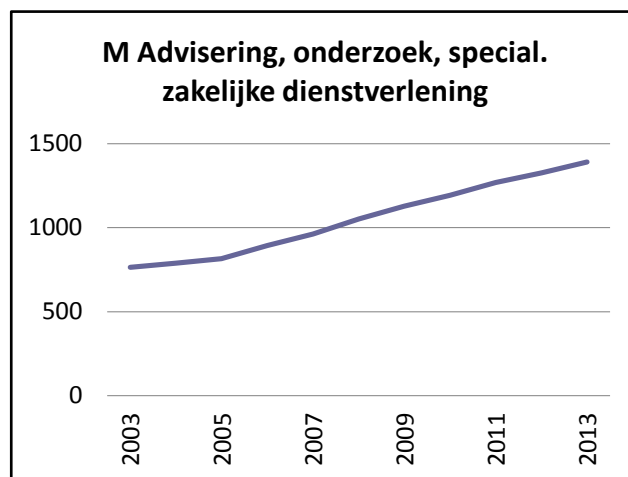
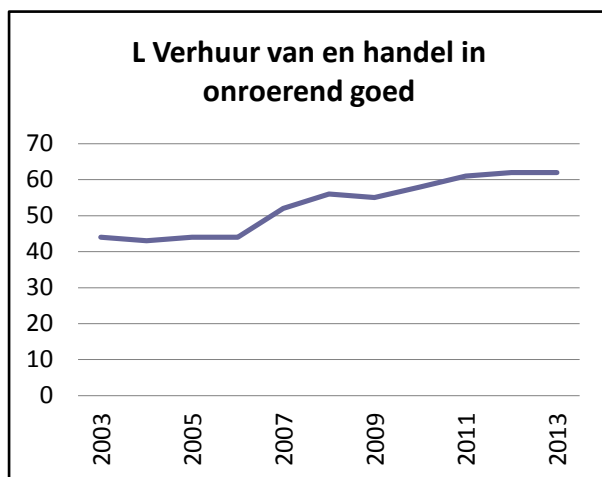
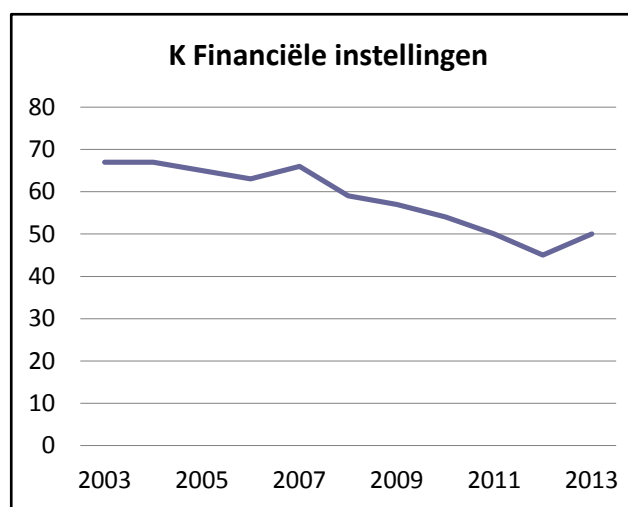
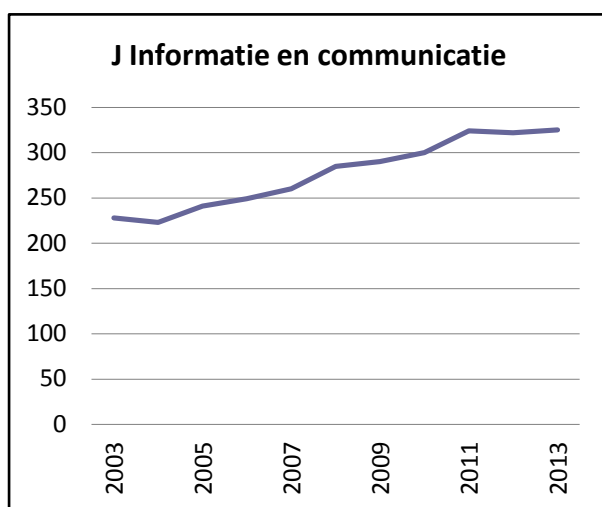
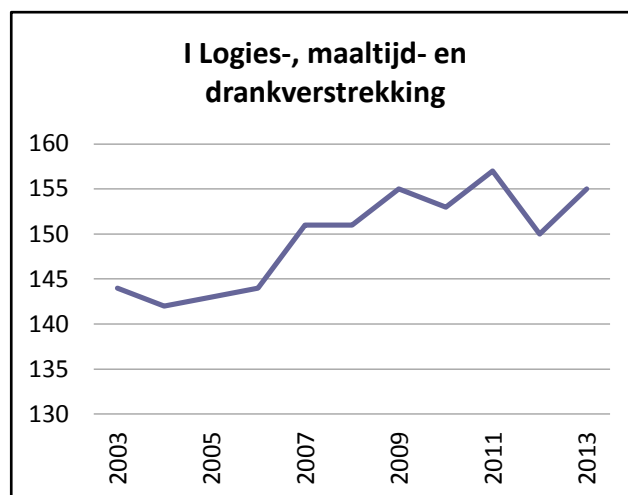
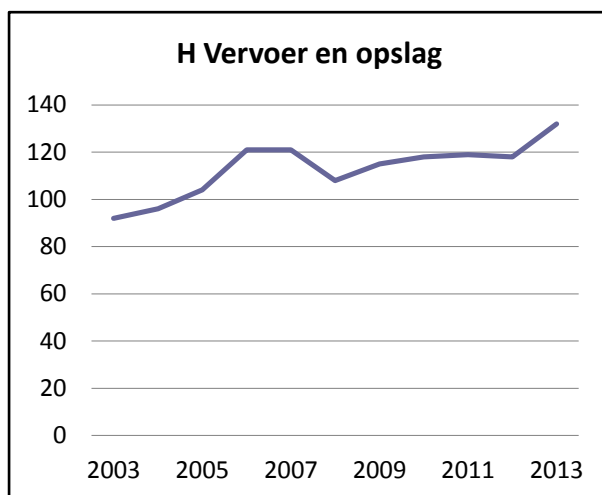
S Overige dienstverlening

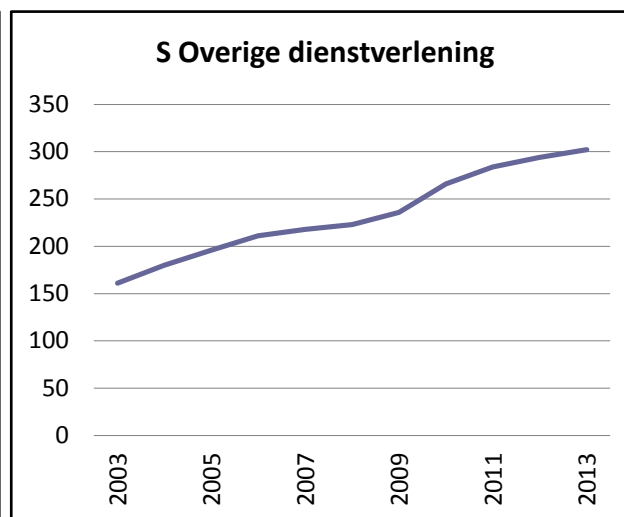
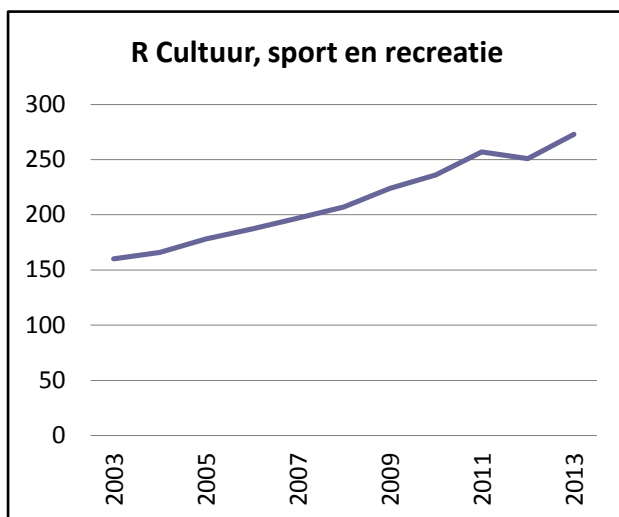
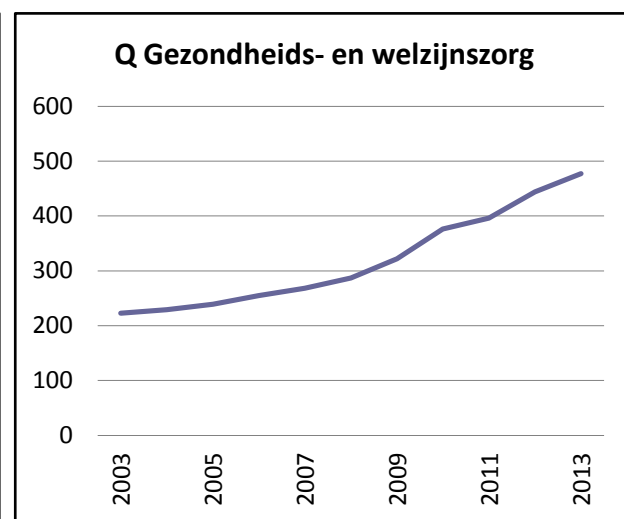
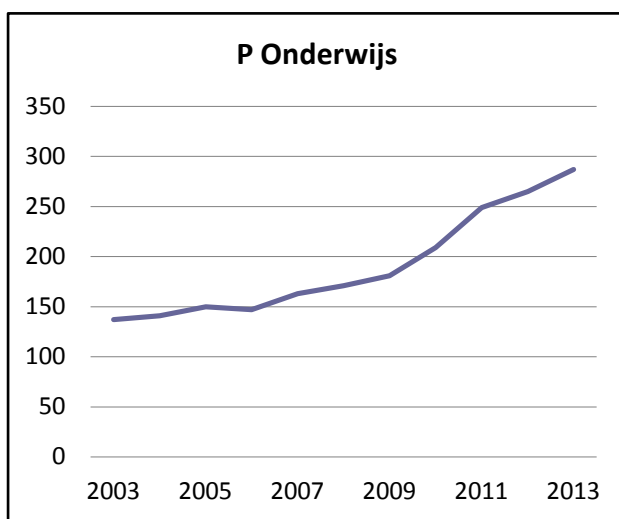
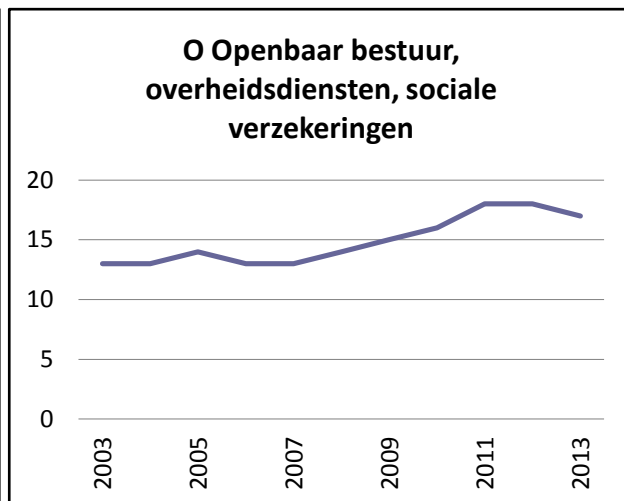
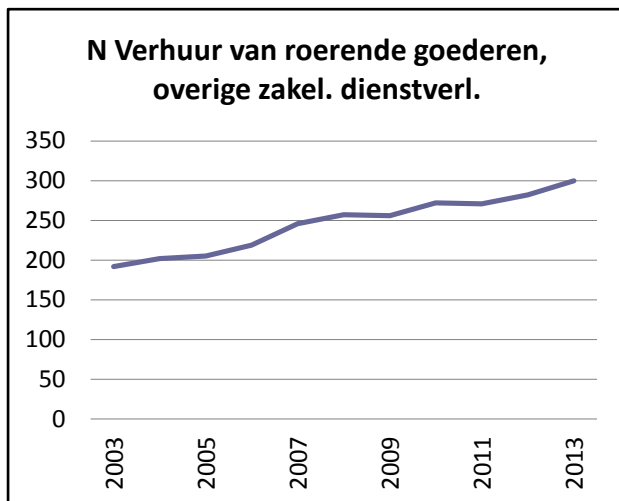


Ontwikkeling aantal vestigingen per sector in Stichtse Vecht



- Voor de landbouw zijn per 2009 voor een totaalbeeld de aantallen vestigingen uit het PAR aangevuld met de aantallen vestigingen uit de CBS-tellingen.





Bedrijvendynamiek; vestiging, vertrek, natuurlijke aanwas per gemeente en naar sector 2003 - 2013	Stichtse Vecht		
	invoer (verhuisd naar Stichtse Vecht)	oprichtingen	vertrekkers
Landbouw, bosbouw en visserij	0	3	2
Industrie	2	12	34
Productie, distributie, handel in elektriciteit en aardgas	0	1	0
Winning/distributie van water; afval(water) beheer, sanering	1	0	0
Bouwnijverheid	8	56	22
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	18	95	233
Vervoer en opslag	7	20	5
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	2	15	2
Informatie en communicatie	11	29	20
Financiële instellingen	3	4	0
Verhuur van en handel in onroerend goed	4	3	2
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	40	152	46
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	10	37	15
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	0	0	0
Onderwijs	7	37	10
Gezondheids- en welzijnszorg	10	62	20
Cultuur, sport en recreatie	10	34	8
Overige dienstverlening	0	33	8

Bron: PAR, 2013.

Aantal starters en opheffingen naar sector 2011	Stichtse Vecht	
	Starters	Opheffingen
B-F Nijverheid en energie	65	45
G-N Commerciële dienstverlening	450	275

Bron: CBS, 2011

Stichtse Vecht					
Ontwikkeling aantal starters	2007	2008	2009	2010	2011
B-F Nijverheid en energie	85	115	80	60	65
G-N Commerciële dienstverlening	440	485	405	385	450

Stichtse Vecht					
Ontwikkeling aantal opheffingen	2007	2008	2009	2010	2011
B-F Nijverheid en energie	50	50	50	40	45
G-N Commerciële dienstverlening	250	310	335	245	275

Bedrijventerreinen en kantoorterreinen

	Stichtse Vecht	Planeten - baan	Bison- spoor	Breukeler- waard	Regio	Landelijk
Totale voorraad aan bedrijventerrein in aantal hectaren	61 ha					
Aantal bedrijventerreinmeters nog uitgeefbaar*	40.000					
Aanbod/voorraad ratio**	13%				8,9%	3,6%
Totale voorraad aan kantoren in hectaren vvo ^a	16,5	6	4	1,7		
Aantal kantoometers nog uitgeefbaar ^a	32.000	25.000	1.000	16.000		
Leegstand aan kantoometers en -objecten ^a	35.070	26.000	18.000	2.800		
Leegstand % kantoren	21%	45%	45%	7%	13,8%	15,7%

Bron: DTZ Zadelhof, 2014

^a Kwalitatieve beoordeling kantoorlocaties provincie Utrecht, 2012

* Data per bedrijventerreinenlocatie niet beschikbaar

** Leegstand bedrijfspanden wordt uitgedrukt in een aanbod/voorraadratio, data per locatie niet beschikbaar

Naam werklocatie	Aantal werkzame personen	Aantal vestigingen	Gemiddeld aantal wp per vestiging
Bisonspoor	540	54	10
Maarssenbroek	2.970	104	29
Breukelerwaard/De Corridor	1.524	74	21
Merwedeweg	234	24	10
Keulsevaart	209	33	6
Herenweg/Gageldijk	444	104	4
Scheendijk	64	48	1
Angstelkade	64	24	3
Garsten-Noord	53	41	1
Portengensebrug	50	11	5
De Werf	46	16	3
Totaal	6.198	533	12

Bron: Par, 2013.

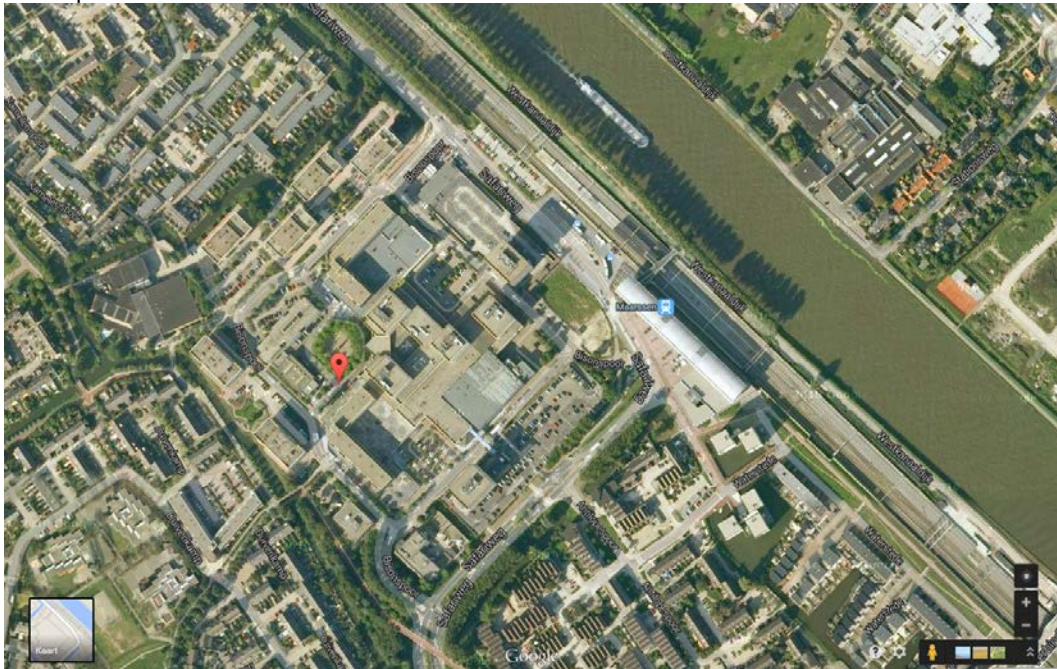
	percentage
Aandeel vestigingen op formele locaties	9%
Aandeel werkzame personen op formele locaties	27%

Ruimtebehoefte aan bedrijven- en kantoorlocaties	Regio Utrecht
Bedrijven (behoefte tot 2025)	61,5 ha
Kantoren (behoefte tot 2030)	4,1 ha

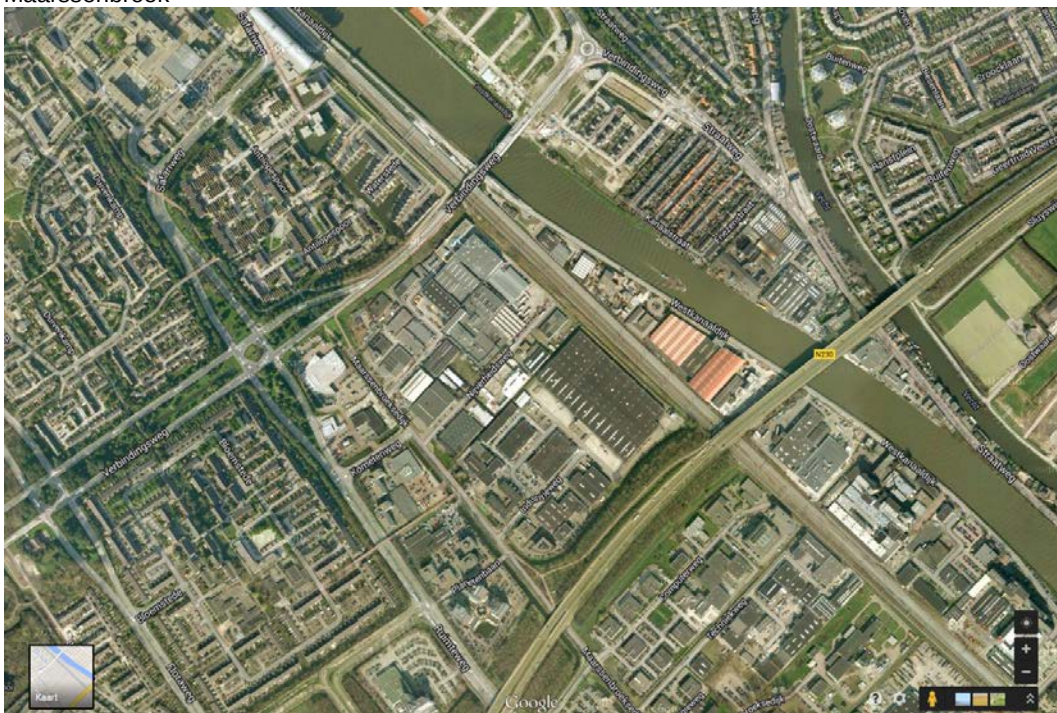
Bron: Regio Utrecht, Regionaal Convenant Bedrijventerreinen voor regio Utrecht, 2011; Economic Board Utrecht, Marktanalyse Kantorenmarkt Provincie Utrecht, 2013

Formele werklocaties in kaartbeeld (bron: Google Maps)

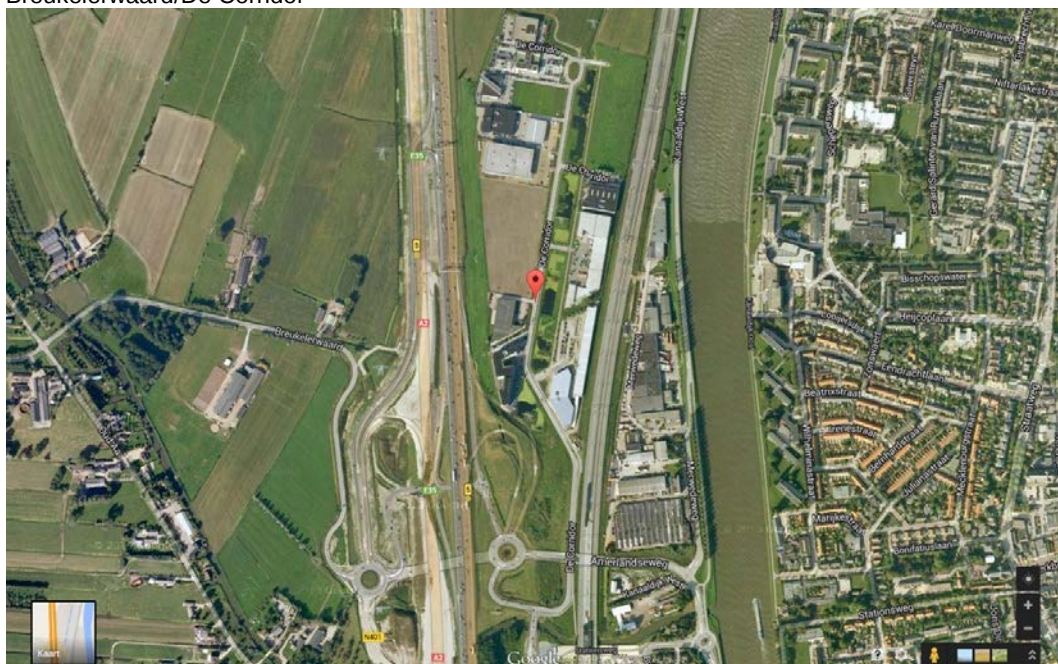
Bisonspoor



Maarssebroek



Breukelerwaard/De Corridor



Merwedeweg



Keulsevaart



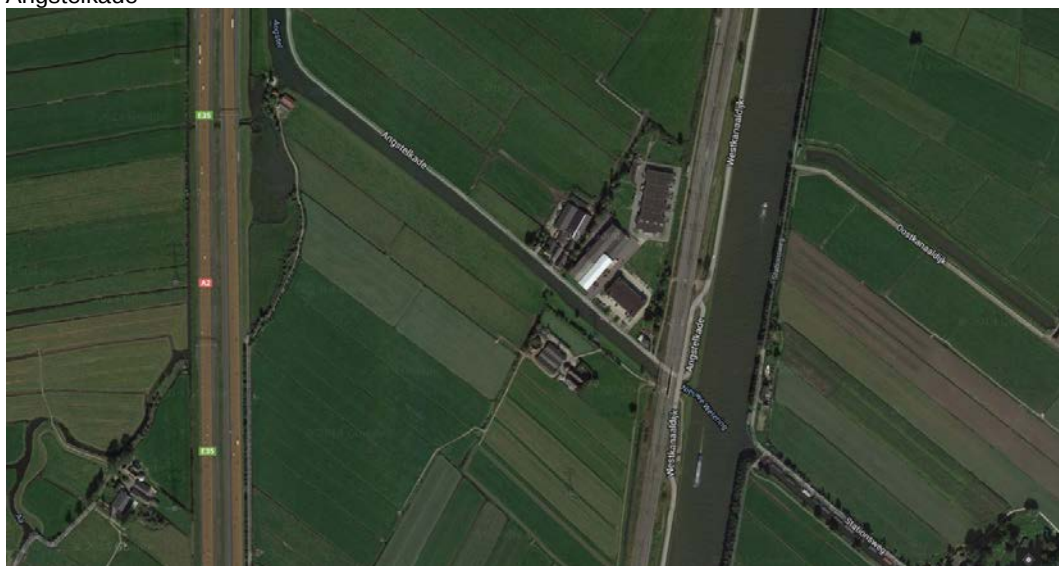
Herenweg/Gageldijk



Scheendijk



Angstelkade



Garsten-Noord



Portengensebrug



De Werf



Pendel

(Volgens CBS, 2011)	Stichtse Vecht
Aandeel van de beroepsbevolking dat werkt in eigen gemeente	28%
Belangrijkste herkomstgemeenten van werknemers	Utrecht (2.000)
	Amsterdam (600)
	Woerden (500)
	Hilversum (400)
	De Ronde Venen (400)
Belangrijkste bestemmingsgemeenten van pendelende eigen beroepsbevolking	Utrecht (10.300)
	Amsterdam (2.600)
	Nieuwegein (900)
	Haarlemmermeer (600)
	Hilversum (600)

Bron: CBS, 2011

(Volgens PAR, 2013)	Stichtse Vecht
Aandeel van de beroepsbevolking dat werkt in eigen gemeente	40%
Belangrijkste herkomstgemeenten van werknemers	Utrecht (2095)
	Amsterdam (718)
	Nieuwegein (257)
	Almere (273)
	Hilversum (271)

Bron: PAR, 2013

Detailhandel

Aantal vestigingen per branche per gemeente/kern	Stichtse Vecht	Centrum (Maarssen)	Bisonspoor (Maarssen)	Plesmanlaan (Maarssen)	Centrum (Breukelen)	Noord/De Passage (Breukelen)	Centrum (Loenen ad Vecht)
00.000-Leegstand	39	9	14		4	5	1
11.010-Levensmiddelen	82	14	14	20	12	6	7
11.020-Persoonlijke Verzorging	18	2	5	5	3		2
22.030-Warenhuis	2	1	1				
22.040-Kleding & Mode	45	11	20	4	9		1
22.050-Schoenen & Lederwaren	11	3	6	1	1		
22.060-Juwelier & Optiek	12	2	5	1	3		1
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	15	3	3	2	4		
22.080-Antiek & Kunst	4				2		
35.100-Sport & Spel	9	2	2		2		
35.110-Hobby	5	1			2		
35.120-Media	5	2	2		1		
37.130-Plant & Dier	20	2	2	2	3	1	1
37.150-Bruin & Witgoed	6	1	3		2		
37.160-Auto & Fiets	10	2	1	1			
37.170-Doe-Het-Zelf	7	2					

Aantal vestigingen per branche per gemeente/kern	Stichtse Vecht	Centrum (Maarssen)	Bisonspoor (Maarssen)	Plesmanlaan (Maarssen)	Centrum (Breukelen)	Noord/De Passage (Breukelen)	Centrum (Loenen ad Vecht)
37.180-Wonen	20	6	3		4		
38.200-Detailhandel Overig	14	2	2	1	2		1
Totaal	324	65	83	20	54	12	14

Bron: Locatus, 2013

Ontwikkeling aantal vestigingen per branche	2004	2009	2014
00.000-Leegstand	13	25	39
11.010-Levensmiddelen	65	75	82
11.020-Persoonlijke Verzorging	15	19	18
22.030-Warenhuis	1	2	2
22.040-Kleding & Mode	45	51	45
22.050-Schoenen & Lederwaren	10	12	11
22.060-Juwelier & Optiek	11	12	12
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	11	12	15
22.080-Antiek & Kunst	6	5	4
35.100-Sport & Spel	8	6	9
35.110-Hobby	9	5	5
35.120-Media	10	7	5
37.130-Plant & Dier	11	14	20
37.150-Bruin & Witgoed	9	9	6
37.160-Auto & Fiets	4	4	10
37.170-Doe-Het-Zelf	7	8	7
37.180-Wonen	20	13	20
38.200-Detailhandel Overig	6	5	14
Totaal	261	284	324

Bron: Locatus (cijfers 2004 en 2009 samengesteld uit Breukelen, Maarssen en Loenen aan de Vecht).

Aantal wvo per branche per gemeente/kern	Stichtse Vecht	Centrum (Maarssen)	Bisonspoor (Maarssen)	Plesmanlaan (Maarssen)	Centrum (Breukelen)	Noord/De Passage (Breukelen)	Centrum (Loenen ad Vecht)
00.000-Leegstand	6.207	1.080	1.930		395	581	300
11.010-Levensmiddelen	17.938	2.051	4.309	1.526	2.223	1.190	1.078
11.020-Persoonlijke Verzorging	2.670	357	963	192	577		257
22.030-Warenhuis	1.500	314	1.186				
22.040-Kleding & Mode	6.243	1.211	3.642	454	817		119
22.050-Schoenen & Lederwaren	1.387	404	827	42	114		
22.060-Juwelier & Optiek	815	100	439	107	129		40
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	3.258	941	1.692	84	476		
22.080-Antiek & Kunst	340				100		
35.100-Sport & Spel	1.886	407	426		494		
35.110-Hobby	629	60			262		
35.120-Media	716	263	293		160		
37.130-Plant & Dier	12.758	245	190	215	352	85	56

Aantal wvo per branche per gemeente/kern	Stichtse Vecht	Centrum (Maarssen)	Bisonspoor (Maarssen)	Plesmanlaan (Maarssen)	Centrum (Breukelen)	Noord/De Passage (Breukelen)	Centrum (Loenen ad Vecht)
37.150-Bruin & Witgoed	777	174	203		400		
37.160-Auto & Fiets	1.035	182	192	45			
37.170-Doe-Het-Zelf	7.289	892					
37.180-Wonen	5.717	1.251	730		769		
38.200-Detailhandel Overig	1.358	260	166	45	273		25
Totaal	72.523	10.192	17.188	2.710	7.541	1.856	1.875

Bron: Locatus, 2013

Ontwikkeling aantal wvo per branche	2004	2009	2014
00.000-Leegstand	2.351	3.988	6.207
11.010-Levensmiddelen	1.3206	16.383	17.938
11.020-Persoonlijke Verzorging	2.283	2.965	2.670
22.030-Warenhuis	1.261	1.575	1.500
22.040-Kleding & Mode	5.773	7.586	6.243
22.050-Schoenen & Lederwaren	1.316	1.374	1.387
22.060-Juwelier & Optiek	742	769	815
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	2.067	2.290	3.258
22.080-Antiek & Kunst	351	318	340
35.100-Sport & Spel	1.141	1.230	1.886
35.110-Hobby	740	395	629
35.120-Media	1.189	849	716
37.130-Plant & Dier	1.206	1.521	12.758
37.150-Bruin & Witgoed	1.366	1.479	777
37.160-Auto & Fiets	584	617	1.035
37.170-Doe-Het-Zelf	1.660	4.430	7.289
37.180-Wonen	4.163	2.410	5.717
38.200-Detailhandel Overig	740	3.043	1.358
Totaal	42.139	53.222	72.523

Bron: Locatus (cijfers 2004 en 2009 samengesteld uit Breukelen, Maarssen en Loenen aan de Vecht).

Sociaal-economisch

	Absoluut	Percentage	Utrecht (Pv)	Nederland
Beroepsbevolking per gemeente	31.500			
Aantal niet werkende werkzoekenden naar opleidingsniveau				
• Basisonderwijs	310	16%	25%	25%
• VMBO	309	16%	15%	17%
• Havo/VWO	89	5%	4%	4%
• MBO-1	25	1%	1%	2%
• MBO-algemeen	175	9%	7%	8%
• MBO-2	136	7%	7%	9%
• MBO-3	150	8%	6%	7%
• MBO-4	246	13%	10%	11%
• Hbo/bachelor	371	19%	16%	12%
• WO/master	138	7%	9%	5%
Totaal	1.949			
Aantal niet werkende werkzoekenden naar leeftijdsklasse				
< 27	171	9%	11%	11%
27 - 50	942	48%	54%	53%
>=50	836	43%	35%	35%
Werkloosheidspercentage				
Periode 2009-2011		4,53%		

Bron: UWV, 2013

Bijlage II: Verantwoording DNA-indicatoren

Indicator	Verantwoording
<i>Ondernemingsklimaat</i>	
Saldo ingekomen en vertrokken bedrijven	Het wordt voor het ondernemingsklimaat als negatief gezien, wanneer het saldo voor ingekomen en vertrokken bedrijven negatief is.
Waarderingscijfer ondernemingsklimaat	Hoe hoger het waarderingscijfer voor het ondernemingsklimaat, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
Relatieve bereikbaarheid	Hoe beter de bereikbaarheid, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
Bevolkingsomvang	Hoe groter de bevolkingsomvang, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
Aantal startende ondernemers	Hoe meer startende ondernemers, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
OZB-tarief	Hoe lager het OZB-tarief, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
Waarderingscijfer gemeentelijke dienstverlening	Hoe hoger het waarderingscijfer voor gemeentelijke dienstverlening, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
Voorraad bedrijventerreinen	Hoe groter de voorraad bedrijventerreinen, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
Voorraad kantoorruimten	Hoe groter de voorraad kantoorruimten, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
Gemiddelde huurprijs kantoorruimten	Hoe lager de gemiddelde huurprijs kantoorruimten, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
Vermogensdelicten zonder geweld per 100 verdachten	Hoe minder criminaliteit, hoe beter voor het ondernemingsklimaat
<i>Verblijfsklimaat</i>	
Vooroorlogse woningen	Hoe meer vooroorlogse woningen, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Bevolkingsdichtheid	Hoe hoger de bevolkingsdichtheid, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Evenementen	Hoe meer evenementen, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Theatervoorstellingen	Hoe meer theatervoorstellingen, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Rijksmonumenten	Hoe meer rijksmonumenten, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Culinaire diversiteit	Hoe diverser het culinaire aanbod in de stad, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Hotels en logiesaccomodaties	Hoe meer hotels en logiesaccomodaties, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Onveiligheidsindex bewoners/bezoekers	Hoe lager de onveiligheidsindex, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Bossen en natuurlijk terrein	Hoe meer van de totale oppervlakte wordt ingenomen door bos en natuur, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Studenten in hoger onderwijs	Hoe meer studenten die een opleiding in het hoger onderwijs volgen, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Authenticiteit winkelbestand	Hoe authentieker de winkels in de stad, hoe beter voor het verblijfsklimaat
Horecagelegenheden	Hoe meer horecagelegenheden in de stad, hoe beter voor het verblijfsklimaat
<i>Woonklimaat</i>	
Vooroorlogse woningen	Hoe meer vooroorlogse woningen, hoe beter voor het woonklimaat
Sociale huurwoningen	Hoe minder sociale huurwoningen, hoe beter voor het woonklimaat
Huizenprijs	Hoe hoger de huizenprijs, hoe beter voor het woonklimaat

Indicator	Verantwoording
Onveiligheidsindex bewoners/bezoekers	Hoe lager de onveiligheidsindex, hoe beter voor het woonklimaat
Horecagelegenheden	Hoe meer horecagelegenheden, hoe beter voor het woonklimaat
Voorzieningenniveau	Hoe groter het verzorgingsgebied, hoe beter voor het woonklimaat
Bevolkingsdichtheid	Hoe hoger de bevolkingsdichtheid, hoe beter voor het woonklimaat
Bossen en natuurlijk terrein	Hoe meer bos en natuur in de stad, hoe beter voor het woonklimaat
Authenticiteit winkelbestand	Hoe authentiek de winkels in de stad, hoe beter voor het woonklimaat
Rijksmonumenten	Hoe meer rijksmonumenten in de stad, hoe beter voor het woonklimaat
Bijstandsuitkeringsgerechtigden	Hoe minder bijstanduitkeringsgerechtigden, hoe beter voor het woonklimaat
<i>Innovatieklimaat</i>	
Saldo ingekomen en vertrokken bedrijven	Hoe meer ingekomen bedrijven, hoe beter voor het innovatieklimaat
Netto Participatiegraad	Hoe meer mensen een baan hebben, hoe beter voor het innovatieklimaat
Hoger opgeleiden	Hoe meer hoger opgeleiden, hoe beter voor het innovatieklimaat
Gemeentelijke uitgaven	Hoe hoger de uitgaven per hoofd van de bevolking, hoe beter voor het innovatieklimaat
Creatieve klasse	Hoe hoger het aandeel van de creatieve klasse in de beroepsbevolking, hoe beter voor het innovatieklimaat
Gemiddelde tijdsduur afhandeling aanvraag vergunning	Hoe lager de gemiddelde tijdsduur voor een vergunningsaanvraag, hoe beter voor het innovatieklimaat
Startende ondernemers	Hoe meer startende ondernemers per jaar, hoe beter voor het innovatieklimaat
Studenten in hoger onderwijs	Hoe meer studenten in het hoger onderwijs, hoe beter voor het innovatieklimaat
Rapportcijfer ondernemers voor kennisniveau ambtenaren	Hoe hoger het rapportcijfer voor het kennisniveau van ambtenaren, hoe beter voor het innovatieklimaat
<i>Werkklimaat</i>	
Aantal banen	Hoe meer banen aanwezig, hoe beter voor het werkklimaat
Banen in commerciële dienstverlening	Hoe hoger het percentage banen in commerciële dienstverlening, hoe beter voor het werkklimaat
Onveiligheidsindex bewoners/bezoekers	Hoe lager de onveiligheidsindex, hoe beter voor het werkklimaat
Netto Participatiegraad	Hoe meer mensen een baan hebben, hoe beter voor het werkklimaat
Startende ondernemers	Hoe meer startende ondernemers per jaar, hoe beter voor het werkklimaat
Saldo ingekomen en vertrokken bedrijven	Hoe meer ingekomen bedrijven, hoe beter voor het werkklimaat
Voorzieningenniveau	Hoe groter het verzorgingsgebied, hoe beter voor het werkklimaat
Relatieve bereikbaarheid	Hoe beter de bereikbaarheid, hoe beter voor het werkklimaat
<i>Kennisklimaat</i>	
Studenten in hoger onderwijs	Hoe meer studenten in het hoger onderwijs, hoe beter voor het kennisklimaat
Hoger opgeleiden	Hoe meer hoger opgeleiden, hoe beter voor het kennisklimaat
Creatieve klasse	Hoe hoger het aandeel van de creatieve klasse in de beroepsbevolking,

Indicator	Verantwoording
	hoe beter voor het kennisklimaat
Lager opgeleiden	Hoe lager het percentage laagopgeleiden, hoe beter voor het kennisklimaat

Relevante DNA indicatoren in cijfer

Indicator	Cijfer
Bevolkingsomvang	62.781
Aantal banen	22.700
Banen in commerciële dienstverlening	59%
Aantal startende ondernemers als percentage van de beroepsbevolking	0,71%
Saldo ingekomen en vertrokken bedrijven per 1000 vestigingen	35
Voorraad bedrijventerreinen (aanbod/voorraad ratio)	13%
Voorraad kantoorruimten	16,5 ha
Gemiddelde huurprijs kantoorruimten per m2	€ 55
Vermogensdelicten zonder geweld per 100 verdachten	58,9
Rijksmonumenten	476
Hotels en logiesaccommodaties per 10.000 inwoners	0,8
Bossen en natuurlijk terrein	5%
Authenticiteit winkelbestand	62.11%
Horecagelegenheden per 10.000 inwoners	23,2
Sociale huurwoningen	24%
Gemiddelde huizenprijs (euro's)	299.000
Vooroorlogse woningen	14%
Bijstandsuitkeringsgerechtigden in potentiële beroepsbevolking	3,45%
Netto Participatiegraad	72,9%
Hoger opgeleiden	31%
Lager opgeleiden	30%
Studenten in hoger onderwijs	2.62%
Gemeentelijke uitgaven per hoofd van de bevolking (euro's)	1.572

Bijlage III: Bronnen

- Doorakkers Advies, 2011. Marktanalyse bedrijventerreinen BRU - gebied
- Gemeente Utrecht, 2012. Nota Werken in de Wijk 2012-2014
- Gemeente Stichtse Vecht, 2013. Planetenbaan Maarssen opgaven, kwaliteiten en inspiraties
- RPB, 2007. Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid
- BRO, 2011. Bedrijven zijn erg honkvast: gelukkig en helaas
- Doorakkers Advies, 2011. Herstructureringsopgave BRU-gebied nader onder de loep
- Noordvleugel, 2013. Economische actieagenda Noordvleugel
- Stuurgroep Gemeente Stichtse Vecht, 2010. Stichtse Vecht Twaalf kernen, één gemeente
- PBL, 2013. Demografische ontwikkelingen 2010-2040, ruimtelijke effecten en regionale diversiteit
- ROA, 2011. De arbeidsmarkt naar opleiding en beroep tot 2016.
- Gemeente Stichtse Vecht, 2014. Concept Beleidsplan Recreatie en Toerisme Gemeente Stichtse Vecht
- Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt, Universiteit Maastricht, 1999.
- De arbeidsmarkt naar opleiding en beroep tot 2004
- Möhlmann, J., S Groot & H de Groot, 2011. De conjunctuurgevoeligheid van Europese sectoren en regio's.
- KvK, 2013. Monitor Economie provincie Utrecht.
- Es, F., van & D. van Vuuren, 2010. Een decompositie van de groei van het aandeel zelfstandigen in de beroepsbevolking
- ING Economisch Bureau, 2013
- UWV, Basisset Regionale Arbeidsmarktinformatie, 2013
- Kwalitatieve beoordeling kantoorlocaties provincie Utrecht, 2012.
- WoON, 2012
- Koopstromen Onderzoek, 2011
- Nederlandse StartersUnie, 2011
- Economic Board Utrecht, Marktanalyse Kantorenmarkt Provincie Utrecht, 2013.
- Regio Utrecht, Regionaal Convenant Bedrijventerreinen voor regio Utrecht, 2011.
- EIB, 2012
- Website HoofdBedrijfschap Detailhandel
- Thuiswinkel.org
- PBL (2013), Notitie Werken aan de internationale concurrentiekracht van de Nederlandse regio's
- Gemeente Stichtse Vecht, 2013. Betaalbare leefbaarheid. Visie (maatschappelijk) vastgoed.
- Hageman, K., 2012. Gastvrij Stichtse Vecht: Nota tijdelijk horecabeleid 2013.
- Gemeente Utrecht, 2013. Regionale Woningmarktmonitor 2013.
- Kamer van Koophandel Midden-Nederland, 2012. Perspectieven voor de vastgoedmarkt. Op weg naar een vastgoedagenda voor Midden-Nederland.
- Harmsen, A., 2010. Groen en blauw met rode stippen. Relevante thema's voor een strategische visie voor de gemeente Stichtse Vecht.
- Gemeente Stichtse Vecht, 2012. Focus op morgen. Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040
- Gemeente Stichtse Vecht, 2013. Woonvisie 2013 – 2016.
- Gemeente Utrecht, 2013. Wonen-zorg en MO in de U10. voorraad en vraag zorgplaatsen en opvangplaatsen in de U10-regio.
- Misset Horeca, 2014. Zes trends om toekomstbestendig te ondernemen.
<http://www.missethoreca.nl/Home/Article/2014/1/Zes-trends-om-toekomstbestendig-te-ondernemen-1443155W/>
- Kenniscentrum kusttoerisme. Trends en ontwikkelingen.
<http://www.kenniscentrumtoerisme.nl/nl/trends-en-ontwikkelingen>

- Horeca Nederland, 2014. Verwachting 2014: omzet horeca stabiel. https://www.khn.nl/news-template/-/asset_publisher/I06sZWjVgY3Z/content/verwachting-2014-omzet-horeca-stabiel
- KvK, 2011. Monitor Economische Ontwikkeling Gooi en Vechtstreek.
- Gemeente Almere, Amsterdam en Utrecht, 2013. Economische actieagenda Noordvleugel.
- Gemeente Stichtse Vecht, 2010. Stichtse VechtTwaalf kernen, één gemeente: Contourennota voor een strategische visie voor de gemeente Stichtse Vecht.
- Nyenrode, 2012. Ruimtelijke visie Universiteit Nyenrode.
- Stogo, 2010. BRU kantorenmarktonderzoek.
- Gemeente Stichtse Vecht, 2013. Ruimtelijke agenda Stichtse Vecht 2013.
- Primos, 2012
- CBS Statline, voor verschillende jaren
- PAR, voor verschillende jaren
- Locatus, 2013
- Niki, 2014
- Funda, 2014
- DTZ Zadelhof, 2014

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl