

provincie
GELDERLAND

ONDERZOEKSMEMORANDUM

Vraag /aanbodconfrontatie bedrijventerreinen ten behoeve van de

- Bedrijventerreinen Agenda 2020
- Voortgang van de Regionale Programma's Bedrijventerreinen

april 2013

Menno Walsweer

Bureau Economisch Onderzoek

Inleiding

Bedrijventerreinen vervullen een essentiële functie in de Nederlandse economie. Ruim één derde van de beroepsbevolking werkt op een bedrijventerrein. Ondernemingen op bedrijventerreinen zorgen voor ongeveer 35 % van de toegevoegde waarde. Het is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de economie en daarmee voor het behoud van de welvaartsstaat van belang dat er voldoende ruimte is voor bedrijvigheid¹. Ook in Gelderland is ongeveer één derde deel van de beroepsbevolking werkzaam op een bedrijventerrein². Het bruto ruimtebeslag van de thans aanwezige bedrijventerreinen bedraagt volgens IBIS Gelderland 10.393 ha, of wel 2,2 % van het totale Gelderse grondoppervlak

Om de vraag naar bedrijventerreinen te accommoderen wordt er periodiek door de gemeenten nieuw terrein gepland, gerealiseerd en uitgegeven. Om te kunnen beoordelen of het aanbod van bedrijventerreinen in een redelijke verhouding staat tot de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen, stelt de Provincie Gelderland periodiek een vraag/aanbod-confrontatie op. Deze confrontaties zijn een momentopname en moeten dus regelmatig worden geactualiseerd. De laatste confrontatie is intussen al weer een paar jaar oud³ en met het oog op de Bedrijventerreinen Agenda 2020 en de voortgang van de Regionale Programmering Bedrijventerrein (RPB) is het tijd voor een actualisatie.

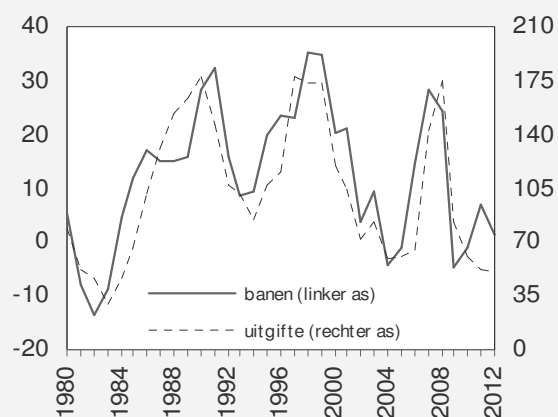
De vraag naar bedrijventerreinen

Determinanten van de vraag

De vraag naar bedrijventerreinen reageert heftig op de economische conjunctuur. Een hoge werkgelegenheidsgroei leidt onmiddellijk tot een stijging van de vraag, een conjunctuurverslechtering wordt op de voet gevolgd door een daling. De belangrijkste vraagimpuls naar bedrijventerreinen gaat uit van de uitbreidingsbehoefte. Hieronder wordt verstaan de terreinuitbreiding die nodig is:

- omdat bedrijven op het bedrijventerrein expanderen en uit hun jasje groeien;
- door de trek van solitair gevestigde bedrijven naar een bedrijventerrein;
- voor de opvang van intergemeentelijke bedrijfsmigratie;
- door veranderingen in het ruimtegebruik per arbeidsplaats.

Het verband tussen werkgelegenheidsgroei (X 1.000 banen) en de uitgifte van bedrijventerreinen (in ha)



Bron: PWE Gelderland en IBIS Gelderland

De uitbreidingsvraag is het meest substantiële deel van de vraag naar bedrijventerreinen. In het verleden bestond de totale vraag voor meer dan 90% uit uitbreidingsvraag. De tweede vraagimpuls bestaat uit de zogenaamde vervangingsbehoefte. Soms wordt een bedrijventerrein aan de voorraad onttrokken (transformatie naar woonbestemming of natuur). De verloren ruimte moet vervolgens elders gecompenseerd worden. Ten slotte spelen de beleidsambities van de overheid een rol. Dit kan leiden tot een verlaging van het benodigde oppervlakte door bijvoorbeeld intensiveringmaatregelen. Maar ook een toename van de ruimtevraag kan het gevolg zijn door bijvoorbeeld beleidsopgaven als Ruimte voor de Rivier. De totale vraag naar bedrijventerreinen kan worden bepaald op basis van de zojuist genoemde drie componenten:

uitbreidingsvraag
+ vervangingsvraag
+/- beleidsopgave c.q. ambitie

totale vraag

¹ Brief van de ministers van VROM en EZ aan de Tweede Kamer inzake de Nota Ruimte, 7 december 2007, nr. 73

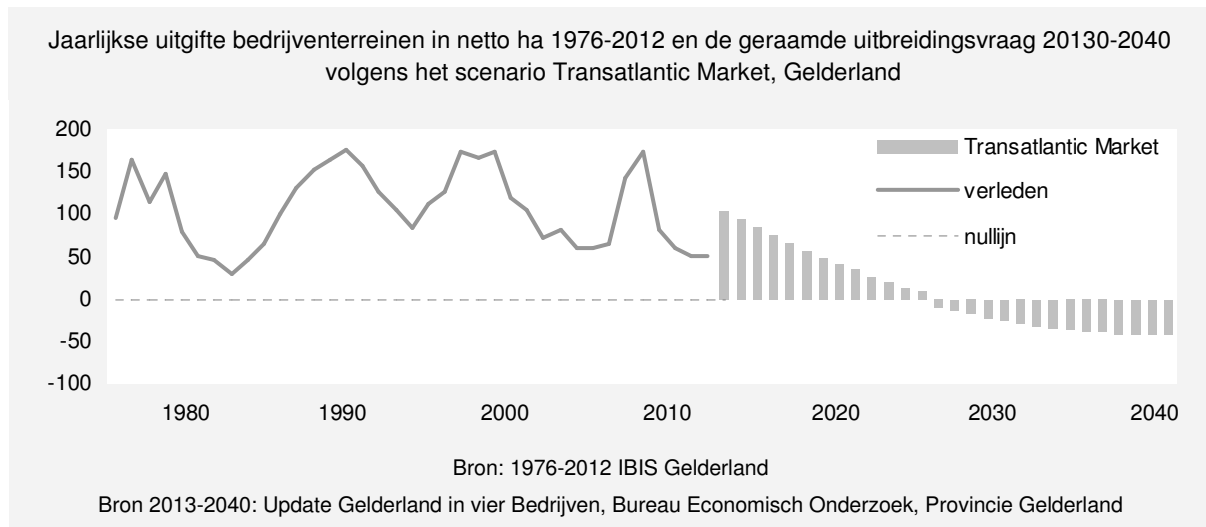
² PWE en IBIS Gelderland

³ Onderzoeksmemorandum vraag/aanbodconfrontatie bedrijventerreinen, actualisatie mei 2010, behorende bij het Vervolgvoorstel Provinciale Staten Structuurvisie Bedrijventerreinen, 2010

Uitbreidingsvraag

De tijdspanne die nodig is voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen bedraagt gemiddeld zeven jaar, gerekend vanaf het eerste idee tot aan de feitelijke realisering. Om verantwoord te kunnen plannen is het dus nodig om een idee te hebben over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen op middellange- en langetermijn. Dit inzicht kan worden ontleend aan geavanceerde prognosemodellen en scenariostudies. Periodiek vervaardigt het CPB langetermijnsenario's voor Nederland die vervolgens door de Provincie Gelderland nader worden geregionaliseerd⁴. De langetermijnsenario's bevatten een range van vier sterk uiteenlopende toekomstbeelden. In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten (VNG) overeengekomen dat zij bij de planning van bedrijventerreinen zullen uitgaan van het scenario Transatlantic Market (TM). In de Gelderse Structuurvisie Bedrijventerreinen wordt dan ook het TM-scenario als vertrekpunt genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen.

In Transatlantic Market richt de EU zich op de VS waardoor een zekere trans-Atlantische economische integratie tot stand komt. De economie wordt competitiever en flexibeler en gaat op de Amerikaanse lijken. In dit scenario is de economische groei tamelijk hoog maar de bevolkingsgroei stagneert en de werkgelegenheidsgroei is marginaal. Op korte- en middellangetermijn kan nog worden uitgegaan van enige bevolkings- en werkgelegenheids-groei, tussen 2020 en 2030 buigt de lijn om. De daarmee samenhangende uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen vertoont het volgende verloop:



Het langetermijnbeeld is conjunctuurneutraal, dat wil zeggen er is geen rekening gehouden met conjunctuurbewegingen. Het gaat in de scenariostudie om de regionale gevolgen van grote (mondiale) trends die de richting van de toekomstige ontwikkeling bepalen (globalisering, individualisering, technologische ontwikkeling, bevolkingsgroei e.d.). Kortstondige conjuncturele bewegingen spelen voor de einduitkomst in 2040 geen rol. Het gaat om het in beeld brengen van het trendmatige ontwikkelingspad en niet om een prognose die van jaar op jaar de economische conjunctuur beschrijft. Uit het historische verloop van de jaarlijkse uitgifte blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen zeer conjunctuurgevoelig is. Op korte- en middellangetermijn kan de feitelijke uitgifte dus sterk afwijken van de geprognosticeerde langetermijntrend. Bij een realistisch toekomstscenario zal na verloop van tijd de gemiddelde uitgifte over de gehele conjunctuurcyclus weer aansluiten bij het langetermijnbeeld (i.c. TM). Een uitschieter tijdens een periode van hoogconjunctuur wordt weer uitgemiddeld in een daaropvolgende periode van laagconjunctuur. Zo is nu al wel duidelijk dat de feitelijke uitbreidingsvraag in de komende jaren als gevolg van de zwakke conjunctuur zal achter blijven bij de prognose volgens het TM-scenario. Aangenomen wordt dat in een latere periode van hoogconjunctuur dit verschil weer zal worden ingelopen. De einduitkomst van de langetermijnschatting veranderd dus niet, de fasering in de tijd wel.

Zoals reeds opgemerkt vormen de Gelderse langetermijnsenario's over economische groei, werkgelegenheidsontwikkeling en demografische veranderingen de achtergrond van de prognoses over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen. De Gelderse scenario's zijn afgeleid van de landelijke scenario's van het Centraal Planbureau

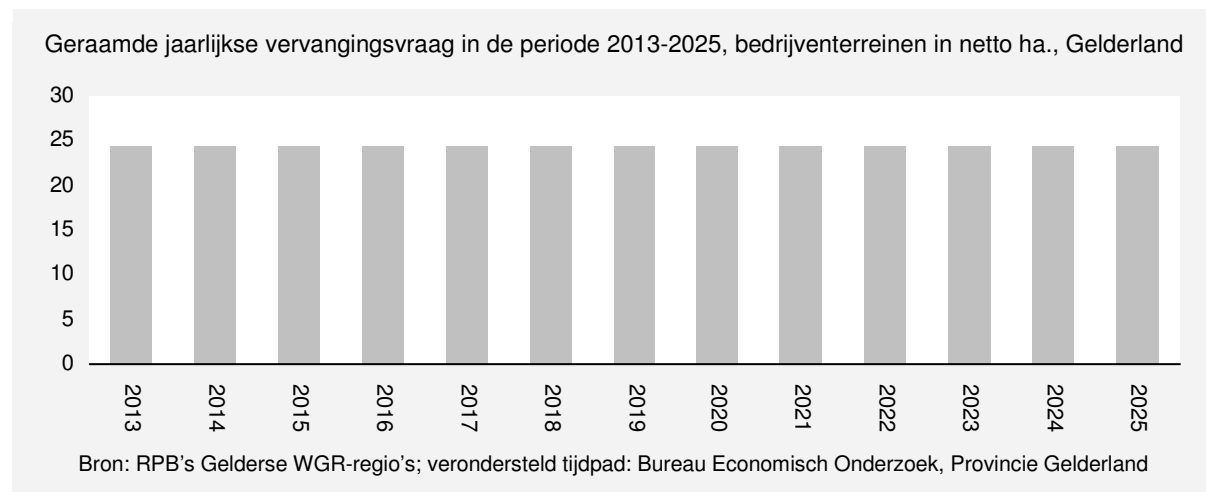
⁴ Hedenmorgen, vier toekomstscenario's van de Gelderse economie, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2006; Gelderland in vier bedrijven, vier toekomstscenario's over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen; Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2006; Luchtverkenning, vier toekomstscenario's over de Gelderse luchtmissies, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2007; Debet & Credit, balans van de Gelderse kantorenmarkt: vraag-aanbodconfrontatie 2011-2040, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2011

uit 2005. Het CPB heeft de actualiteit van de langetermijnsenario's in mei 2012 opnieuw beoordeeld en geconcludeerd dat er is op dit moment geen redenen zijn om deze te herzien: BBP, arbeidsproductiviteit en arbeidsaanbod vallen nog duidelijk binnen de bandbreedtes van de scenario's. Een historische analyse van de groei van de arbeidsproductiviteit geeft aan dat de Nederlandse arbeidsproductiviteitsgroei zelfs in de periode 1913-1950 met twee wereldoorlogen en een economische crisis nog gemiddeld 1,3% per jaar bedroeg. Het valt dan ook te verwachten dat de huidige economische stagnatie niet maatgevend is voor de komende dertig jaar en dat de productiviteitsgroei in de scenario's van 1,2 tot 2,1% per jaar een redelijke bandbreedte weergeeft. Voor de bevolking en het arbeidsaanbod geldt dat de huidige situatie en de prognose van het CBS/CPB midden in de bandbreedte van de scenario's liggen⁵. Hieruit concluderen wij dat ook de Gelderse langetermijnprognose bedrijventerreinen nog steeds actueel zijn. Wel worden de Gelderse vraagramingen periodiek geüpdate voor het tijdsaspect. Dit houdt in dat het verschil tussen de *feitelijke uitgifte* in de reeds verstreken prognosejaren en de *geraamde uitgifte* voor dezelfde jaren wordt verdisconteerd in de nog resterende prognoseperiode 2013-2025. De totale uitgifte tot 2025 wordt daardoor weer gelijk aan uitkomst van de oorspronkelijke berekeningen uit 2006.

vervangingsvraag

In het verleden is het in Gelderland sporadisch voorgekomen dat van een bedrijventerrein (of een deel daarvan) de bestemming werd gewijzigd. Dit verschijnsel staat bekend als onttrekking. Meestal ging het om oudere, tamelijk kleine bedrijventerreinen in de bebouwde kom, die geschikt zijn voor woningbouw. De logische consequentie daarvan is dat elders het verlies aan bedrijventerrein moet worden gecompenseerd. Het effect van de vervangingsvraag is per saldo neutraal. Enerzijds wordt bedrijventerrein aan de voorraad onttrokken, anderzijds wordt een zelfde hoeveelheid nieuw terrein elders uitgelegd.

De omvang van de toekomstige vervangingsvraag laat zich niet – zoals de uitbreidingsvraag – modelmatig ramen. De vervangingsvraag is niet gebaseerd op wetmatige principes maar is het resultaat van de landschappelijke en stedenbouwkundige visie van gemeenten en de financiële armslag om de wensen uit te voeren. In de RPB's hebben de regio's een raming opgenomen van de toekomstige vervangingsvraag. Voor de vraag/aanbod confrontatie in dit onderzoeksmemorandum zijn wij ervan uitgegaan dat deze vervangingsvraag geleidelijk manifest wordt in de periode 2013-2025. Door de zes WGR-regio's is in totaal 306 ha. opgevoerd. Recht evenredig verdeeld over de periode 2013-2025 komt neer op een gemiddelde jaarlijkse vervangingsvraag in Gelderland van bijna 24 ha. Voor de periode na 2025 zijn nog geen plannen of voornemens gemaakt.



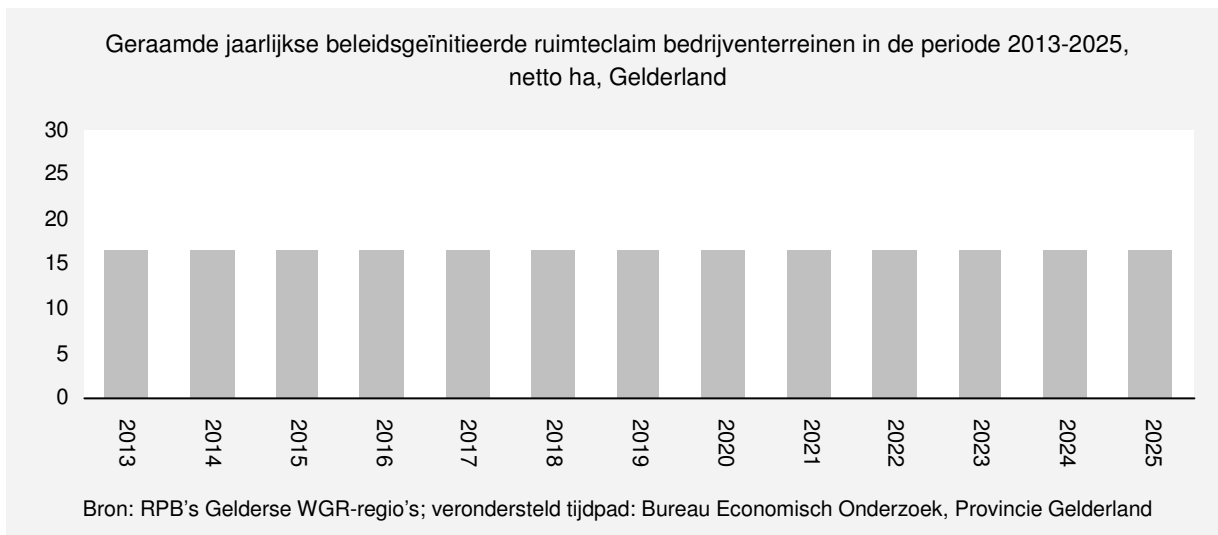
Beleidsambities en beleidsopgaven

Naast de twee vraagcomponenten uitbreiding en vervanging, zijn ook de beleidsambities van de overheid een bepalende factor. De creatie van nieuw terrein is slechts één manier om de ruimte behoefte te accommoderen. Door gebruik te maken van restruimtes op bestaande terreinen, herverkaveling, herstructurering en revitalisering van economisch verouderde terreinen kan ook 'nieuw' aanbod worden geschapen waardoor de behoefte aan nieuw terrein afneemt. Door een verantwoorde functiemenging van wonen en werken kan de verhuistrend naar bedrijventerreinen getemperd worden. Er zijn mogelijkheden om de behoefte van het bedrijfsleven aan ruimte te realiseren op minder ha. Daarbij wordt de ruimtevraag in m² bedrijfsruimte volledig geaccommodeerd, maar door bijvoorbeeld in meerdere lagen te bouwen kan dit op een kleiner grondstuk worden gerealiseerd. Beleidsambities kunnen echter ook leiden tot een groter ruimtebeslag. Een landschappelijk goed ingepast bedrijvenpark met veel aandacht voor architectuur en openbaar groen zal meer ruimte vragen dan een dicht opeengepakte verzameling

⁵ Actualiteit WLO-scenario's, CPB-notitie mei 2012

'grijze dozen'. Ook kunnen concepten als bijvoorbeeld Food Valley leiden tot een verhoogde vraag naar bedrijventerreinen in de regio. Hetzelfde geldt voor de beleidsopgaven als bijvoorbeeld Ruimte voor de Rivier.

In de praktijk van de RPB's hebben de regio's uitsluitend vraagverhogende beleidsambities opgenomen, zoals Food, logistiek en agro-business. Ruimtebesparende maatregelen op gemeentelijk- en regionaalniveau zijn nog nauwelijks geïmplementeerd. Voor de vraag/aanbod-confrontatie in dit onderzoeksmemorandum zijn wij ervan uitgegaan dat deze beleidsgeïnitieerde ruimeclaims geleidelijk manifesteren in de periode 2013-2025. Door de zes WGR-regio's is in totaliteit voor 240 ha. aan beleidsambities opgevoerd. Recht evenredig verdeeld over de periode 2013-2025 komt neer op een gemiddelde jaarlijkse claim in Gelderland van ruim 16 ha. Voor de periode na 2025 zijn nog geen plannen of voornemens gemaakt.



De totale vraag naar bedrijventerreinen

Voor het eerst in de lange provinciale planningsgeschiedenis is in de Structuurvisie Bedrijventerreinen (2010) de vraag naar bedrijventerreinen onderscheiden naar de drie ontstaanscategoriën uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en beleidsambities. Ruimteclaim als gevolg van beleidsambities en vervangingsvraag hebben bij de uitgifte van bedrijventerreinen in het verleden slechts een bescheiden rol vervuld. Naar schatting was meer dan 90% van de historische uitgifte het gevolg van uitbreidingsvraag. In het verleden werd in de planning van de gemeenten, de regio's en de provincie dan ook geen rekening gehouden met deze vraagcategoriën. Prognoses over de uitbreidingsvraag waren het kompas waarop gekoerst werd. Afgezet tegen het verleden is de thans opgevoerde vervangingsvraag 2013-2025 aan de hoge kant en kunnen bij het realiteitsgehalte vraagtekens worden geplaatst. Zoals gezegd leert de historie dat transformatie in de praktijk maar mondjesmaat gerealiseerd wordt. Daar komen in het huidige tijdsgewricht nog de zwakke economische vooruitzichten bij, het feit dat de woningmarkt op slot zit en dat de financiële ruimte voor overheidsinvesteringen sterk onder druk staat. Ten aanzien van de beleidsgeïnitieerde vraag kan worden opgemerkt dat een deel daarvan al is opgenomen in het TM-scenario. Het nogmaals opvoeren van deze ruimteclaim leidt dus tot een dubbeltelling. Daarnaast geldt ook voor deze vraagcomponent dat de huidige conjunctuur mogelijk een remmende invloed heeft op de realisatiekansen en het veronderstelde tijdpad. Ook voor deze vraagcomponent geldt dat de omvang van de claim ten opzichte van het verleden naar het oordeel van het Bureau Economisch Onderzoek hoog is. Ten slotte moet bij het tijdpad van de toekomstige uitbreidingsvraag ook nog een relativerende kanttekening worden geplaatst. Het hiervoor geschetste ontwikkelingspad van de is geprognosticeerd onder de conditie van een 'normale' conjunctuur. Daarnaast is er van uitgegaan dat er tussen 2013 en 2025 een zekere inhaalvraag zal optreden die de lage uitgifte uit het recente verleden weer compenseert. Nu is echter al wel duidelijk dat de feitelijke uitbreidingsvraag in de komende jaren als gevolg van de zwakke conjunctuur achter zal blijven bij de prognose volgens het TM-scenario en de daarin verwerkte inhaalvraag.

Totale vraag naar bedrijventerreinen, periodetotalen in netto ha. Gelderland

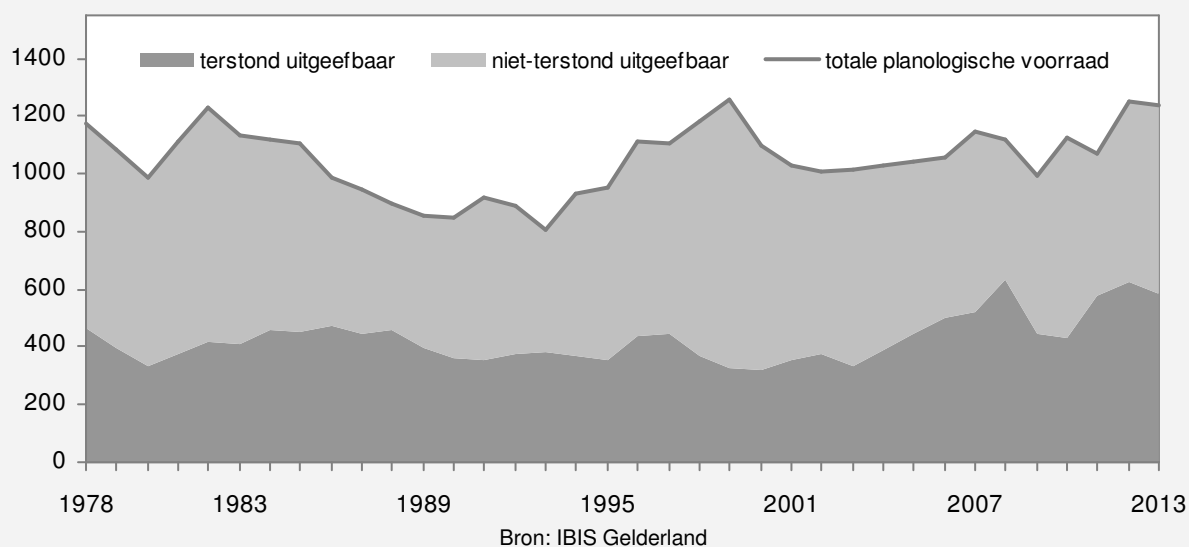
periode	uitbreidingsvraag vlg TM-scenario	vervangingsvraag	beleidsambities/ opgaven	Totale vraag
2013-2020	564	188	132	884
2021-2025	103	118	82	303
2026-2030	-88	pm	pm	-88
2031-2035	-167	pm	pm	-167
2036-2040	-204	pm	pm	-204
2010-2040	208	306	214	728

Bron: Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

Het aanbod van bedrijventerreinen

De *vraag* naar bedrijventerreinen wordt uitgeoefend door bedrijven en instellingen. De andere zijde van de markt bestaat uit het *aanbod*. De aanbieders van nieuwe bedrijventerreinen zijn voornamelijk gemeenten. De provincie voert een permanente inventarisatie uit naar de voorraad nieuwe bedrijventerreinen, de plannen en de gerealiseerde uitgifte in het verleden (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem). IBIS-Gelderland wordt – onder supervisie van de provincie - door de gemeenten online bijgehouden en biedt aldus een actueel overzicht van het aanbod van zowel gemeentelijke als particuliere aanbieders. In IBIS wordt onderscheid gemaakt tussen direct voor de verkoop beschikbaar terrein (terstond uitgeefbaar terrein) en terrein dat in de toekomst beschikbaar komt (niet-terstond uitgeefbaar terrein)⁶. De som van deze twee categorieën vormt het totale planologische aanbod. In de grafiek is te zien hoe het planologische aanbod zich in de tijd ontwikkelt en welke patronen zich daarbij aftekenen.

Aanbod van nieuwe bedrijventerreinen in Gelderland, per 1 januari, netto ha.



⁶ opgenomen in vastgesteld en onherroepelijk-, vastgesteld- of ontwerpbestemmingsplan

De Gelderse voorraad bedrijventerreinen is over meerdere jaren gezien tamelijk constant en beweegt zich rondom de 1.050 ha, waarvan gemiddeld 425 ha. terstond uitgeefbaar en 625 ha. in planning. Naast de planologische voorraad zijn er ook nog zogenaamde zachte plannen. Deze plannen verkeren nog in de ideeën en studiefase en hebben betrekking op de (verre) toekomst. Deze categorie wordt derhalve niet gerekend tot de planologische voorraad. Of deze plannen ooit tot uitvoering komen is in principe onzeker maar de ervaringen van de afgelopen jaren laat zien dat de zachte plannen meestal gerealiseerd werden⁷. Sinds de RPB's geldt dat 'automatisme' echter niet meer. De voorraad zachte plannen is in de RPB's kritisch beoordeeld en vervolgens onderscheiden naar status volgens de stoplichtmethode uit het RPB's⁸, d.w.z. :

- groen = kan in procedure worden genomen;
- oranje = vooralsnog niet in procedure nemen, om de 2 jaar toetsen of er toch behoefte aan is;
- rood = plannen geschrapt en uit IBIS verwijderd.

Ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie Bedrijventerreinen in 2010 verkeerde de RPB's in de aanloopfase. In vergelijking met toen is het karakter en de omvang van het huidige aanbod aan bedrijventerreinen in Gelderland als volgt gewijzigd:

- de terstond uitgeefbare voorraad is toegenomen met 195 ha;
- de niet-terstond uitgeefbare voorraad is afgenomen met 72 ha;
- de zachte planvoorraad is gedaald met 499 ha ;
- per saldo is het totale aanbod (hard + zacht) afgenomen met 376 ha. en is van de nog resterende zachte planvoorraad van 535 ha. 307 ha. op oranje gezet.

Huidige aanbod van bedrijventerreinen in Gelderland en de situatie bij de vaststelling van de Structuurvisie Bedrijventerreinen, in netto ha.

	Planologische voorraad		zachte plannen		Totaal
	terstond uitgeefbaar	niet-terstond uitgeefbaar	groen	oranje	
2010	430	695	1.034	-	2.159
2013	625	623	228	307	1.783

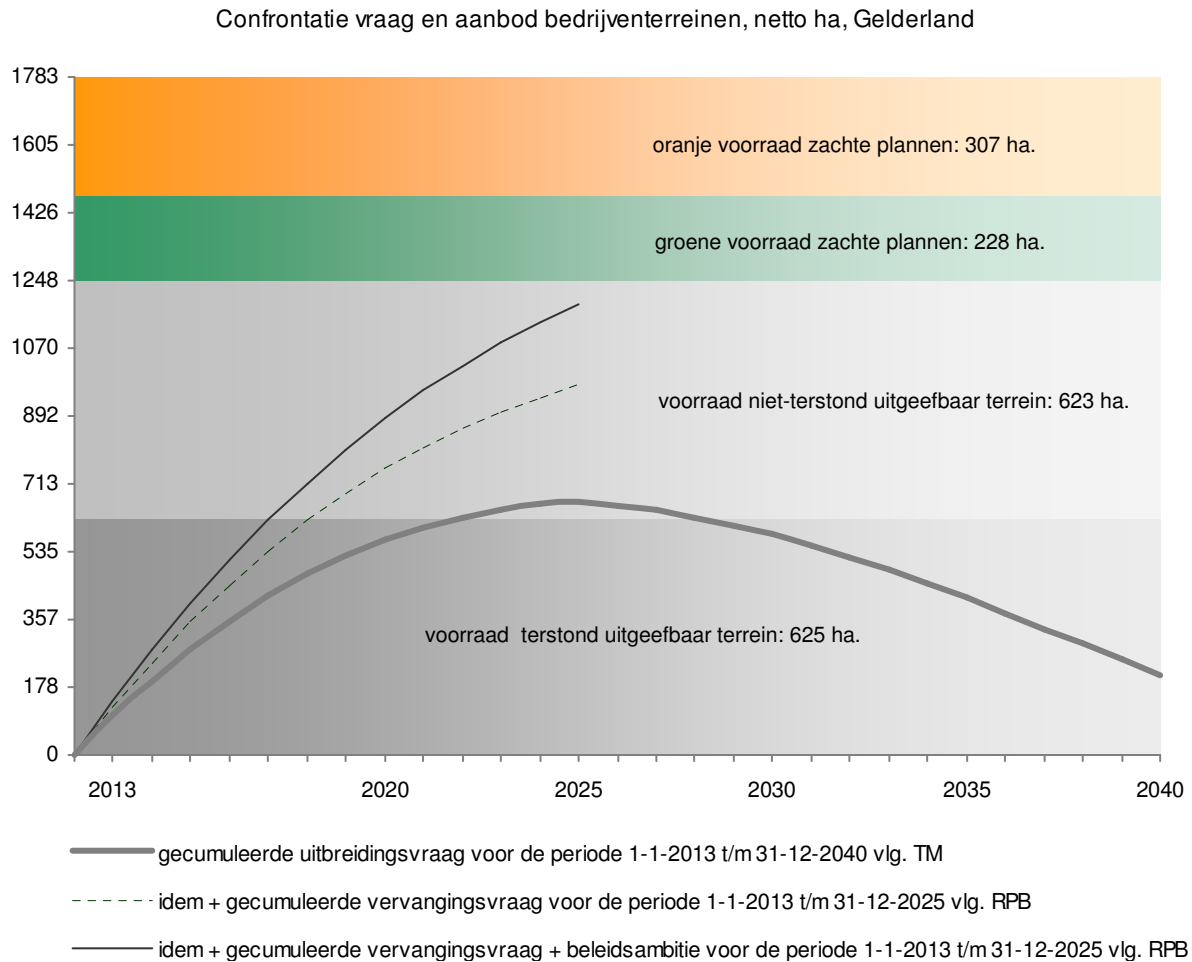
Bron: IBIS Gelderland, mei 2010 en april 2013

⁷ conclusie op basis van een meerjarenanalyse IBIS

⁸ De provincie en de regio's stellen periodiek een gezamenlijke vraag/aanbodconfrontatie op over de regionale bedrijventerreinenmarkt. Naar aanleiding daarvan worden bestuurlijke afspraken gemaakt die in Regionale Programma's Bedrijventerreinen (RPB) worden vastgelegd. Deze gaan over de planning en programmering van bedrijventerrein waarbij wordt afgesproken welke zachte plannen kunnen doorgaan (groen), welke plannen voorlopig niet doorgaan (oranje) en welke plannen definitief worden geschrapt (rood). Zie voor een nadere toelichting de Bedrijventerreinen Agenda 2020

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen

De vraag of Gelderland over voldoende bedrijventerrein beschikt kan worden beantwoord door de planologische voorraad (de twee grijze balken in de grafiek) te vergelijken met de toekomstige behoefte aan terrein (de gebogen lijnen in de grafiek). Het verschil tussen vraag en aanbod laat zien hoeveel er in de toekomst nog gepland moet worden, dan wel hoeveel overaanbod er is. Daarnaast is de zachte planvoorraad in beeld gebracht om te bepalen in hoeverre de huidige zachte plannen de toekomstige planningsopgave reeds dekken dan wel tot een verdere toename van het overaanbod leiden. Daarbij zijn de zachte plannen onderscheiden naar status volgens de stoplichtmethode uit het RPB.



De gebogen lijnen representeren de gecumuleerde vraag naar bedrijventerreinen. Zo kan uit de grafiek worden afgelezen dat de totale gecumuleerde vraag in de periode 2010-2025 ongeveer 1.200 ha bedraagt. De snijpunten van de vraagcurve met het aanbod (de vier balken in de grafiek) laten zien wanneer er in de tijd kritische momenten ontstaan. In de periode vóór het snijpunt is het aanbod in die bepaalde categorie voldoende om aan de vraag te voldoen, in de periode daarna is er een tekort. Zo kan bijvoorbeeld uit de grafiek worden afgeleid dat rond 2016/2017 de terstond uitgifbare voorraad zal zijn uitgeput.

Uit de confrontatiegrafiek blijkt dat de terstond uitgifbare voorraad bijna voldoende om alle toekomstige uitbreidingsvraag op te vangen. De door de regio's geprojecteerde beleidsambities en vervangingsvraag tezamen zijn ongeveer even hoog als de uitbreidingsvraag en zorgen ervoor dat de totale vraag toch nog zo sterk oploopt dat ook de huidige voorraad niet-terstond uitgifbaar vrijwel geheel wordt afgedekt. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt is het zware stempel dat de vervangingsvraag en de beleidsambities op de totale vraag drukken in historisch perspectief uitzonderlijk. Maar ook bij deze hoge vraagprojectie kan de totale zachte planvoorraad als overcapaciteit worden bestempeld. Bovendien wordt na 2025 de uitbreidingsvraag negatief en komt er mogelijk door leegstand meer aanbod op de markt (dit kan oplopen tot bijna 460 ha. in de periode 2025-2040). Of dit aanbod te zijner tijd voldoende zal zijn om de vervangingsvraag en de beleidsambities van na 2025 op te vangen kan op dit moment niet worden bepaald omdat de tijdshorizon van de huidige plannen niet zo ver reiken.

Deze algemene conclusies gelden voor de provincie als geheel. Deze conclusie kunnen echter niet geprojecteerd worden op de onderliggende regio's. Door het hoge aggregatieniveau verdwijnt de regionale problematiek uit het oog: de tekorten van de ene regio vallen weg tegen de overschotten van een andere regio. Op regionaal niveau kan de situatie dus geheel anders liggen. Hierna zijn daarom vraag/aanbodconfrontaties per WGR-regio opgenomen.

Vraag/aanbodconfrontatie WGR Stedendriehoek⁹**Tabel 1. Vraag naar bedrijventerreinen, periode totalen in netto ha, Stedendriehoek**

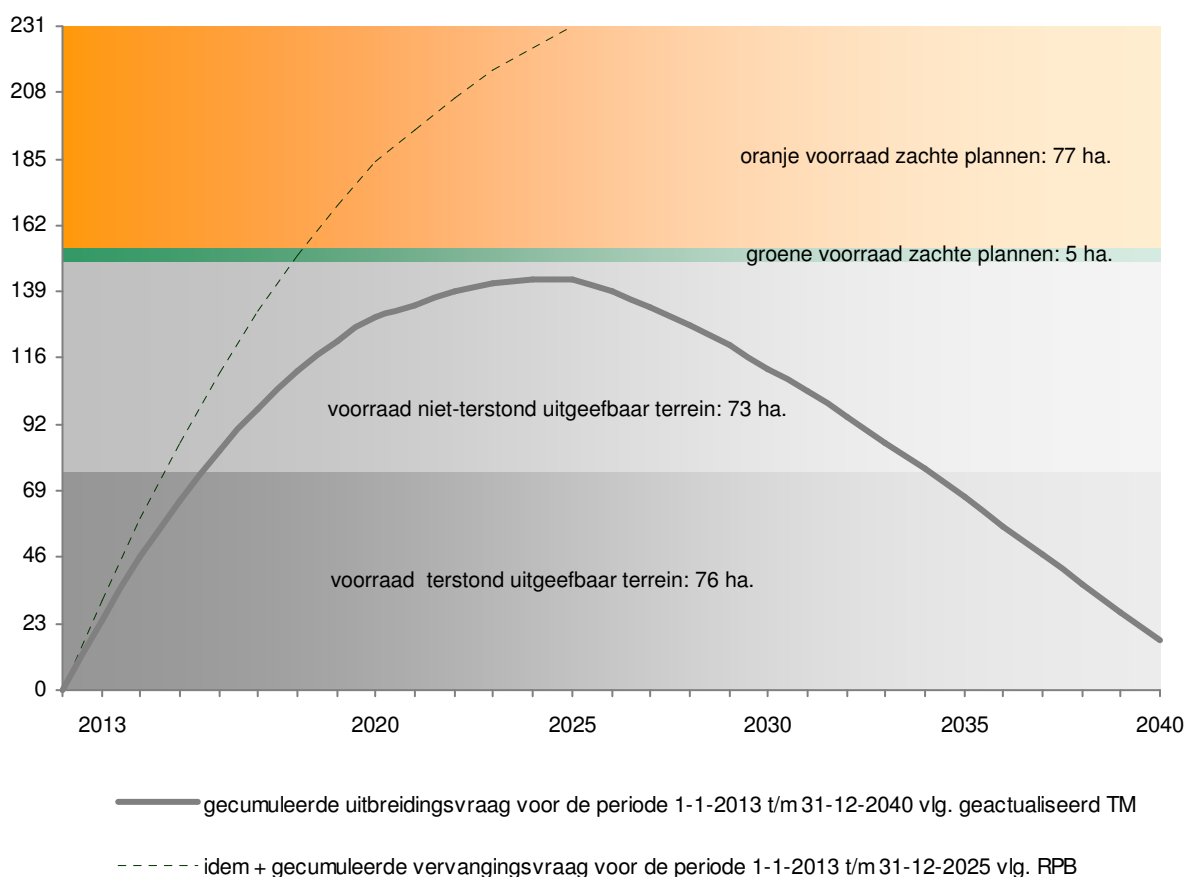
periode	uitbreidingsvraag vlg TM-scenario	vervangingsvraag	beleidsambities/ opgaven	Totale vraag
2013-2020	132,1	54,2	0	186,3
2021-2025	14,8	33,8	0	48,6
2026-2030	-31,5	Pm	Pm	-31,5
2031-2035	-44,7	Pm	Pm	-44,7
2036-2040	-50,1	Pm	Pm	-50,1
2013-2040	20,6	88,0	0	108,6

Bron TM-scenario: Actualisatie prognoses Structuurvisie Bedrijventerreinen april 2013, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland; Bron additionele vraag Deventer: RPB Stedendriehoek. Bron vervangingsvraag en beleidsambitie: RPB Stedendriehoek

Tabel 2. Aanbod van bedrijventerreinen, netto ha, Stedendriehoek

terstond uitgifbaar	niet-terstond uitgifbaar	zachte plannen		Totaal
		groen	Oranje	
76	73	5	77	231

Bron: IBIS Gelderland, april 2013

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, Stedendriehoek

⁹ Inclusief Deventer

Conclusies

Bij een uitgifteverloop volgens onderstaande vraagcurves is de terstond-uitgeefbare voorraad maar net voldoende om de totale vraag op te vangen tot 2015. Om tekorten in de directe beschikbaarheid te voorkomen moet tijdig niet-terstond uitgeefbare voorraad worden omgezet in terstond uitgeefbaar. Rond 2018/2019 zal ook die voorraad zijn uitgeput. Ruim daarvoor moet derhalve een deel van de zachte plannen in procedure zijn om te transformeren naar uitgeefbaar terrein. Na 2025 wordt de uitbreidingsvraag negatief en komt er mogelijk door leegstand weer aanbod op de markt (dit kan oplopen tot 126 ha. in de periode 2025-2040). Of dit aanbod te zijner tijd voldoende zal zijn om de vervangingsvraag en de beleidsambities van na 2025 op te vangen kan op dit moment niet worden bepaald omdat de tijdshorizon van de huidige plannen niet zo ver reiken.

Op basis van de confrontatiegrafiek kan geconcludeerd worden dat de planning van bedrijventerreinen in de Stedendriehoek in evenwicht is: de uitgeefbare voorraad is voldoende om de vraag op middellangetermijn te accommoderen, de capaciteit aan zachte plannen is adequaat. Deze conclusie is echter niet ongeclausuleerd. Er moeten bij vraagprognose nog de nodige kanttekeningen bij worden geplaatst.

- Het in de grafiek geschetste ontwikkelingspad van de vraag is geprognosticeerd onder de conditie van een 'normale' conjunctuur. Daarnaast is er van uitgegaan dat er tussen 2013 en 2025 een zekere inhaalvraag zal optreden die de lage uitgifte uit het recente verleden weer compenseert. Nu is echter al wel duidelijk dat de feitelijke uitbreidingsvraag in de komende jaren als gevolg van de zwakke conjunctuur achter zal blijven bij de prognose volgens het TM-scenario en de daarin verwerkte inhaalvraag.
- Hetzelfde geldt zeer waarschijnlijk ook voor de vervangingsvraag. De uitgeefbare voorraad bedrijventerreinen in de Stedendriehoek is ruim voldoende om de toekomstige uitbreidingsvraag te accommoderen, maar de geprojecteerde vervangingsvraag zorgt ervoor dat in de toekomst toch nog zachte plannen moeten worden aangesproken. De historie leert dat transformatie in de praktijk maar mondjesmaat gerealiseerd wordt. Daar komen in het huidige tijdsgewricht nog de zwakke economische vooruitzichten bij, het feit dat de woningmarkt op slot zit en dat de financiële ruimte voor overheidsinvesteringen sterk onder druk staat.

Voor een adequate planning is het belangrijk nauwlettend te volgen of de ambities (additionele vraag Deventer), de vervangingsvraag en de uitbreidingsvraag binnen de planperiode ook daadwerkelijk manifest worden. Gezien de ongewissheden in de vraagprognose en de verwachting dat na 2025 de leegstand zorgt voor een verruimd aanbod, is het raadzaam de markt voortdurend te monitoren en flexibiliteit in te bouwen in planning en fasering. Idealiter zou de fasering waarin de geplande terreinen op de markt worden gebracht moeten meebewegen met de conjunctuur waardoor de terstond uitgeefbare voorraad altijd net groot genoeg is om aan de actuele markt-vraag te voldoen. Het verdient aanbeveling bij de verdere uitwerking van de planning terdege rekening te houden met dit uitgangspunt en geen ontwikkelingen in gang te zetten zolang er nog geen zicht is op een aantrekkelijke markt. Dat betekent concreet dat er op dit moment geen aanleiding is om zachte plannen om te zetten naar uitgeefbaar terrein. Onder normale conjuncturele omstandigheden en bij het volledig realiseren van de transformatieplannen zou de behoefte aan nieuw uitgeefbare voorraad pas ontstaan tegen 2020, onder de huidige omstandigheden moet er rekening mee worden gehouden dat dit moment nog verder weg kan liggen.

Toelichting op de prognose van de uitbreidingsvraag

De vraagprognose over de uitbreidingsvraag is gebaseerd op de langetermijnprognoses uit de onderzoeksappendix behorende bij de Structuurvisie Bedrijventerreinen uit 2009 en – voor de periode 2009-2020 - een bijtelling voor Deventer volgens het RPB Stedendriehoek. In het RPB wordt aldus uitgegaan van een totale uitbreidingsvraag van 196 ha. In de tijd gezien is deze prognose al volgt opgebouwd:

	Oorspronkelijke prognose Onderzoeksappendix SV incl. Deventer (ha.)	Additioneel voor Deventer vlg. RPB (ha.)	Totaal uitbreidings- vraag (ha.)
2009-2020	166	30	196
<i>waarvan in:</i>			
- 2009-2012	95	10	105
- 2013-2020	71	20	91

Volgens IBIS bedroeg de feitelijke uitgifte in de crisisjaren 2009-2012 geen 105 ha. zoals geprognosticeerd, maar slechts 39 ha. In de planningsmethodiek wordt er van uitgegaan dat dit verschil in de toekomst weer zal worden ingelopen. Een uitschieter tijdens een periode van hoogconjunctuur wordt uit gemiddeld in een daaropvolgende periode van laagconjunctuur en omgekeerd. Bij een realistisch toekomstscenario zal na verloop van tijd de gemiddelde uitgifte over de gehele conjunctuurcyclus weer aansluiten bij het langetermijnbeeld (i.c. TM). Voor de confrontatie in deze notitie zijn de prognoses uit 2009 geactualiseerd. Deze actualisatie houdt in dat het verschil tussen de feitelijke uitgifte in de periode 2009-2012 en de geprognosticeerde uitgifte (105-39 = 66 ha.) is verdisconteerd in de prognoseperiode 2013-2025. Tot en met 2017 moet volgens de nieuwste verwachtingen van het CPB worden gerekend op een zwakke conjunctuur waarin de Nederlandse werkgelegenheid nauwelijks groeit (¼ % per jaar¹⁰). Gezien deze middellangetermijnverwachtingen is er voor gekozen om de vereveningsperiode tot 2025 te laten lopen. Dit levert voor de vraag naar bedrijventerreinen het volgende beeld op:

	Oorspronkelijke prognose uit 2009	geactualiseerde prognose januari 2013 (ha.)
2009-2012	105	39 (feitelijke uitgifte vlg. IBIS)
2013-2020	91	132
2021-2025	-10	15
2009-2025	186	186

¹⁰ CPB Notitie 29 november 2012, Actualisatie Nederlandse economie tot en met 2017 (verwerking Regeerakkoord)

Vraag/aanbodconfrontatie WGR Achterhoek

Tabel 1. Vraag naar bedrijventerreinen, periode totalen in netto ha, Achterhoek

periode	uitbreidingsvraag vlg TM-scenario	vervangingsvraag	beleidsambities/opgaven	Totale vraag
2013-2020	69,7	37,8	9,2	116,8
2021-2025	9,7	23,7	5,8	39,1
2026-2030	-16,0	Pm	Pm	-16,0
2031-2035	-28,5	Pm	Pm	-28,5
2036-2040	-32,9	Pm	Pm	-32,9
2013-2040	2,0	61,5	15	78,5

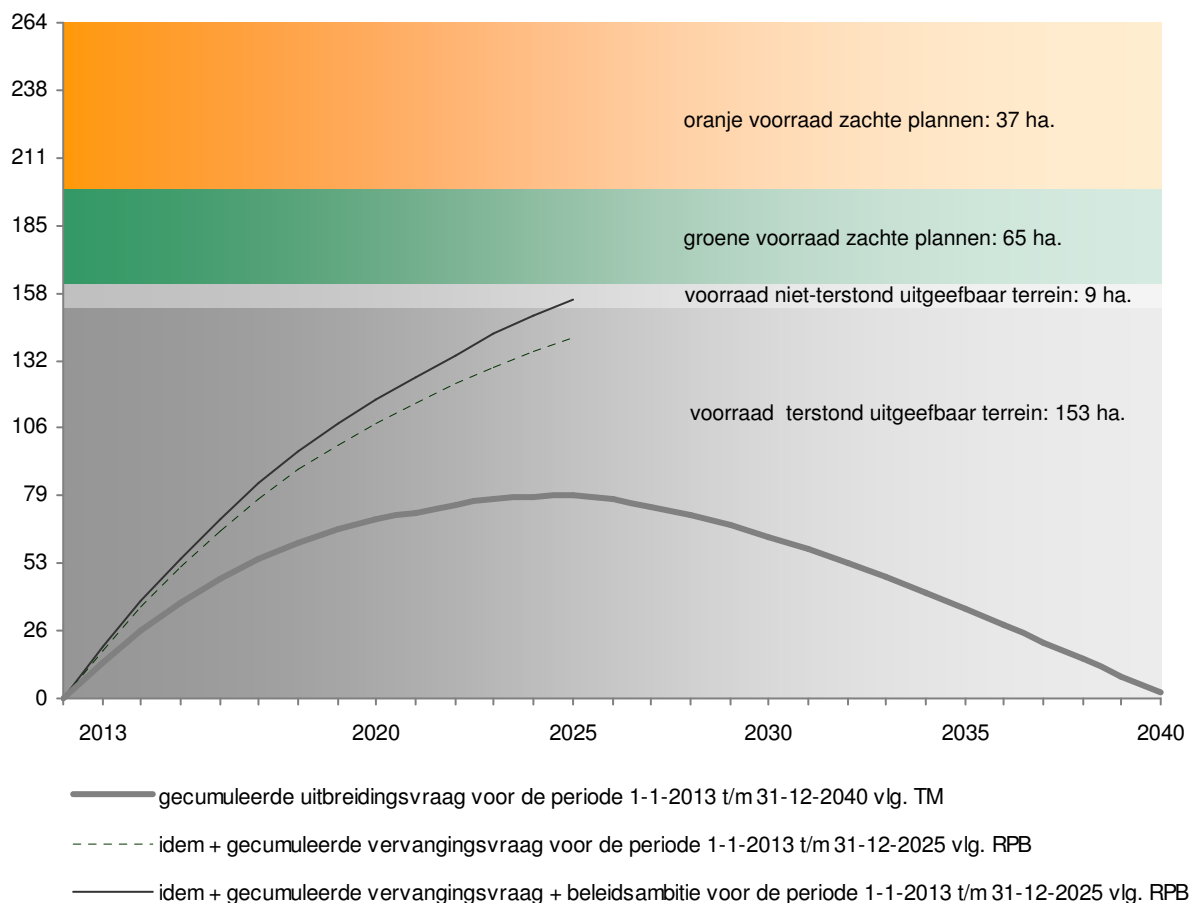
Bron: TM-scenario: Actualisatie prognoses Structuurvisie Bedrijventerreinen april 2013, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland; bron vervangingsvraag en beleidsambitie: Samenvatting RPB Achterhoek, Provincieblad, 19-12-2011

Tabel 2. Aanbod van bedrijventerreinen, netto ha, Achterhoek

terstond uitgeefbaar	niet-terstond uitgeefbaar	zachte plannen		Totaal
		groen	Oranje	
153	9	37	65	264

Bron: IBIS Gelderland, april 2013

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, Achterhoek



Conclusies

De terstond-uitgeefbare voorraad bedrijventerreinen in de Achterhoek is tweemaal zo groot dan nodig is om de toekomstige uitbreidingsvraag op het hoogste punt in 2025 te accommoderen. De door de regio geprojecteerde beleidsambities en vervangingsvraag tezamen zijn ongeveer even hoog als de uitbreidingsvraag en zorgen ervoor dat de totale vraag zo sterk oploopt dat daarmee de huidige voorraad terstond uitgeefbaar geheel wordt afgedekt. Gezien de omvang van de reeds aanwezige voorraad terstond uitgeefbaar terrein is de zachte planvoorraad zeer ruim. Van de ruim 100 ha. aan planontwikkeling wordt tot 2025 niets afgedekt door de marktvrage. Na 2025 wordt de uitbreidingsvraag volgens het TM-scenario negatief en komt er mogelijk door leegstand extra aanbod op de markt (dit kan oplopen tot 77 ha. in de periode 2025-2040). Of dit aanbod te zijner nodig zal zijn om de vervangingsvraag en de beleidsambities van na 2025 op te vangen of leidt tot overcapaciteit kan op dit moment niet worden bepaald omdat de tijdshorizon van de huidige plannen en ambities niet zo ver reiken. Intussen kan wel worden geconcludeerd dat de gehele zacht planvoorraad kwantitatief gezien kan worden gekarakteriseerd als overcapaciteit. Niettemin kunnen er goede kwalitatieve redenen zijn om toch nog nieuw terrein te plannen, bijvoorbeeld een hoogwaardig regionaal terrein, maar om de markt in evenwicht te houden zou dit dan tevens gepaard moeten gaan met de onttrekking van bestaande voorraad elders.

Bij de vraagprognoses en het tijdspad moeten nog enige kanttekeningen worden geplaatst.

- De ingeplande *vervangingsvraag* maakt een belangrijk deel uit van de toekomstige vraag, in historisch perspectief gezien is dit uitzonderlijk. In het verleden is het in Gelderland sporadisch voorgekomen dat van een bedrijventerrein (of een deel daarvan) de bestemming werd gewijzigd. Meestal ging het om oudere, tamelijk kleine bedrijventerreinen in de bebouwde kom, die geschikt zijn voor woningbouw.
- Het in de grafiek geschetste ontwikkelingspad van de *uitbreidingsvraag* is geprognosticeerd onder de conditie van een 'normale' conjunctuur. Daarnaast is er van uitgegaan dat er tussen 2013 en 2025 een zekere inhaalvraag zal optreden die de lage uitgifte uit het recente verleden weer compenseert. Nu is echter al wel duidelijk dat de feitelijke uitbreidingsvraag in de komende jaren als gevolg van de zwakke conjunctuur achter zal blijven bij de prognose volgens het TM-scenario en de daarin verwerkte inhaalvraag. Hetzelfde geldt zeer waarschijnlijk ook voor de vervangingsvraag. De historie leert dat transformatie in de praktijk maar mondjesmaat gerealiseerd wordt. Daar komen in het huidige tijdsgewricht nog de zwakke economische vooruitzichten bij, het feit dat de woningmarkt op slot zit en dat de financiële ruimte voor overheidsinvesteringen sterk onder druk staat.
- Ten aanzien van de beleidsgeïnitieerde vraag kan worden opgemerkt dat een deel daarvan al is opgenomen in het TM-scenario. Het nogmaals opvoeren van deze ruimtevraag leidt dus tot een dubbeltelling. Daarnaast geldt ook voor deze vraagcomponent dat de huidige conjunctuur mogelijk een remmende invloed heeft op de realisatiekansen en het veronderstelde tijdspad.

Dit alles zou kunnen betekenen dat de vraag de komende jaren minder snel stijgt dan nu is aangenomen en dat de uitgeefbare voorraad nog langer ongebruikt zal blijven dan uit de confrontatiegrafiek blijkt. In dat licht bezien kan worden overwogen na te denken over alternatieve toepassingsmogelijkheden voor de grond, bijvoorbeeld het (tijdelijk) plaatsen van zonnepanelen.

Vraag/aanbodconfrontatie WGR Stadsregio

Tabel 1. Vraag naar bedrijventerreinen, periode totalen in netto ha, Stadsregio

periode	uitbreidingsvraag vlg TM-scenario	vervangingsvraag	beleidsambities/opgaven	Totale vraag
2013-2020	187,1	32,6	22,2	241,8
2021-2025	31,7	20,4	13,8	66,0
2026-2030	-35,6	Pm	Pm	-35,6
2031-2035	-57,7	Pm	Pm	-57,7
2036-2040	-65,2	Pm	Pm	-65,2
2013-2040	60,3	53,0	36,0	149,3

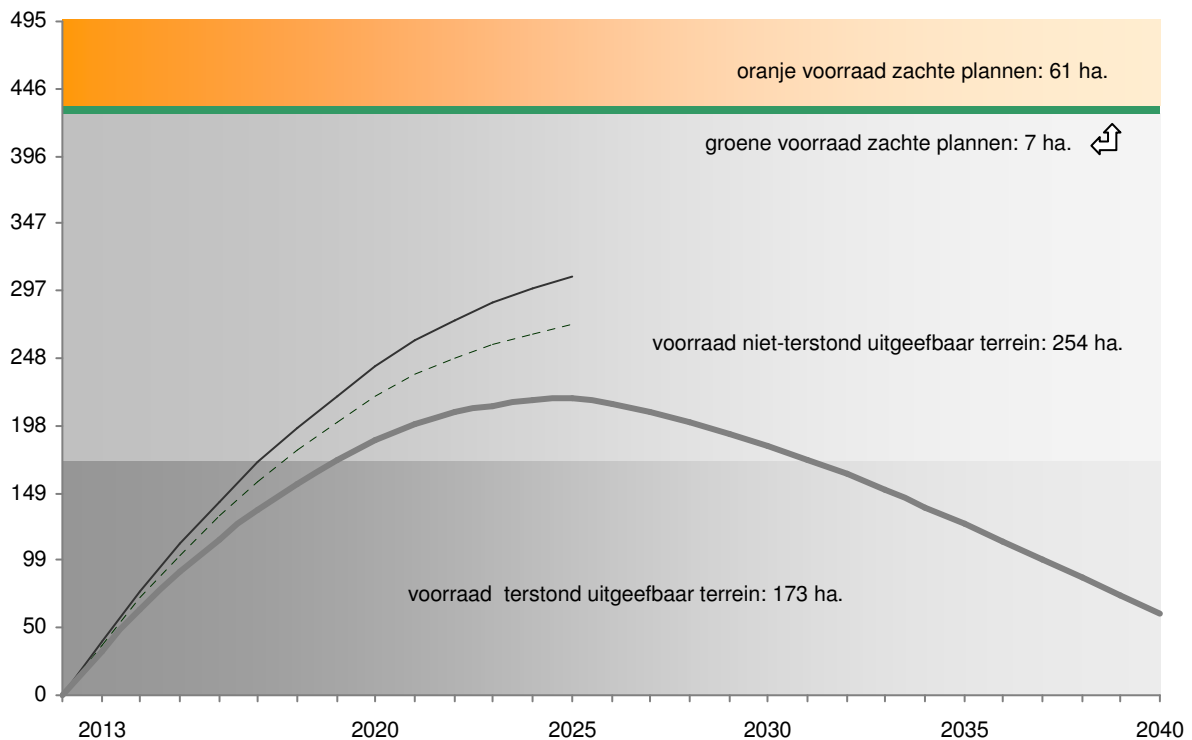
Bron: TM-scenario: Gelderland in vier bedrijven, actualisatie april 2013, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland; bron vervangingsvraag en beleidsambitie: Samenvatting RPB Stadsregio, Provincieblad, 16-05-2012

Tabel 2. Aanbod van bedrijventerreinen, netto ha, Stadsregio

terstond uitgeefbaar	niet-terstond uitgeefbaar	zachte plannen		Totaal
		groen	Oranje	
173	254	7	61	495

Bron: IBIS Gelderland, april 2013

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, Stadsregio



— gecumuleerde uitbreidingsvraag voor de periode 1-1-2013 t/m 31-12-2040 vlg. TM

- - - idem + gecumuleerde vervangingsvraag voor de periode 1-1-2013 t/m 31-12-2025 vlg. RPB

— idem + gecumuleerde vervangingsvraag + beleidsambitie voor de periode 1-1-2013 t/m 31-12-2025 vlg. RPB

Conclusies

De uitgifbare voorraad bedrijventerreinen is niet alleen voldoende om de toekomstige vraag tot 2025 volledig te accommoderen, maar vertoont daarenboven nog een overcapaciteit van ca. 120 ha. Bij een vraagontwikkeling als weergegeven in de grafiek zal vanaf 2017/2018 geleidelijk een deel van de niet-terstond uitgifbare voorraad moeten worden omgezet in terstond uitgifbaar terrein om tekorten in de directe beschikbaarheid te voorkomen. Na 2025 wordt de uitbreidingsvraag negatief en komt er mogelijk door leegstand nog meer aanbod op de markt (dit kan oplopen tot 158 ha. in de periode 2025-2040). Of dit aanbod te zijner nodig zal zijn om de vervangingsvraag en de beleidsambities van na 2025 op te vangen of leidt tot overcapaciteit kan op dit moment niet worden bepaald omdat de tijdshorizon van de huidige plannen en ambities niet zo ver reiken. Intussen kan wel worden geconcludeerd dat ongeveer de helft van de voorraad niet-terstond uitgifbaar terrein als overcapaciteit kan worden bestempeld, dat alle zachte plannen overbodig zijn en dat de markt na 2025 vermoedelijk nog ruimer wordt door het ontstaan van structurele leegstand. Bij de vraagprognoses en het tijdspad moeten daarenboven nog enige kanttekeningen worden geplaatst:

- De ingeplande *vervangingsvraag* maakt een belangrijk deel uit van de toekomstige vraag, in historisch perspectief gezien is dit uitzonderlijk. In het verleden is het in Gelderland sporadisch voorgekomen dat van een bedrijventerrein (of een deel daarvan) de bestemming werd gewijzigd. Meestal ging het om oudere, tamelijk kleine bedrijventerreinen in de bebouwde kom, die geschikt zijn voor woningbouw.
- Het in de grafiek geschetste ontwikkelingspad van de *uitbreidingsvraag* is geprognosticeerd onder de conditie van een 'normale' conjunctuur. Daarnaast is er van uitgegaan dat er tussen 2013 en 2025 een zekere inhaalvraag zal optreden die de lage uitgifte uit het recente verleden weer compenseert. Nu is echter al wel duidelijk dat de feitelijke uitbreidingsvraag in de komende jaren als gevolg van de zwakke conjunctuur achter zal blijven bij de prognose volgens het TM-scenario en de daarin verwerkte inhaalvraag. Hetzelfde geldt zeer waarschijnlijk ook voor de vervangingsvraag. De historie leert dat transformatie in de praktijk maar mondjesmaat gerealiseerd wordt. Daar komen in het huidige tijdsgewricht nog de zwakke economische vooruitzichten bij, het feit dat de woningmarkt op slot zit en dat de financiële ruimte voor overheidsinvesteringen sterk onder druk staat.
- Ten aanzien van de beleidsgeïnitieerde vraag kan worden opgemerkt dat een deel daarvan al is opgenomen in het TM-scenario. Het nogmaals opvoeren van deze ruimtevraag leidt dus tot een dubbeltelling. Daarnaast geldt ook voor deze vraagcomponent dat de huidige conjunctuur mogelijk een remmende invloed heeft op de realisatiekansen en het veronderstelde tijdspad.

Dit alles zou kunnen betekenen dat de vraag de komende jaren minder snel stijgt dan nu is aangenomen en dat de terstond uitgifbare voorraad langer toereikend zal zijn dan nu uit de confrontatiegrafiek blijkt. Gezien de ongewissheden in de vraagprognose is het belangrijk de markt voortdurend te monitoren en flexibiliteit in te bouwen in planning en fasering. Idealiter zou de fasering waarin de geplande terreinen op de markt worden gebracht moeten meebewegen met de conjunctuur waardoor de terstond uitgifbare voorraad altijd net groot genoeg is om aan de actuele marktvraag te voldoen. Het verdient aanbeveling bij de verdere uitwerking van de planning terdege rekening te houden met dit uitgangspunt en geen ontwikkelingen in gang te zetten zolang er nog geen zicht is op een aantrekkende markt en het realiseren van de beleidsambities.

Vraag/aanbodconfrontatie WGR Rivierenland

Tabel 1. Vraag naar bedrijventerreinen, periode totalen in netto ha, Rivierenland

periode	uitbreidingsvraag vlg TM-scenario	vervangingsvraag	beleidsambities/ opgaven	Totale vraag
2013-2020	118,0	15,4	49,8	183,2
2021-2025	25,0	9,6	31,2	65,8
2026-2030	-11,7	PM	PM	-11,7
2031-2035	-30,6	PM	PM	-30,6
2036-2040	-41,9	PM	PM	-41,9
2013-2040	58,8	25,0	81,0	164,8

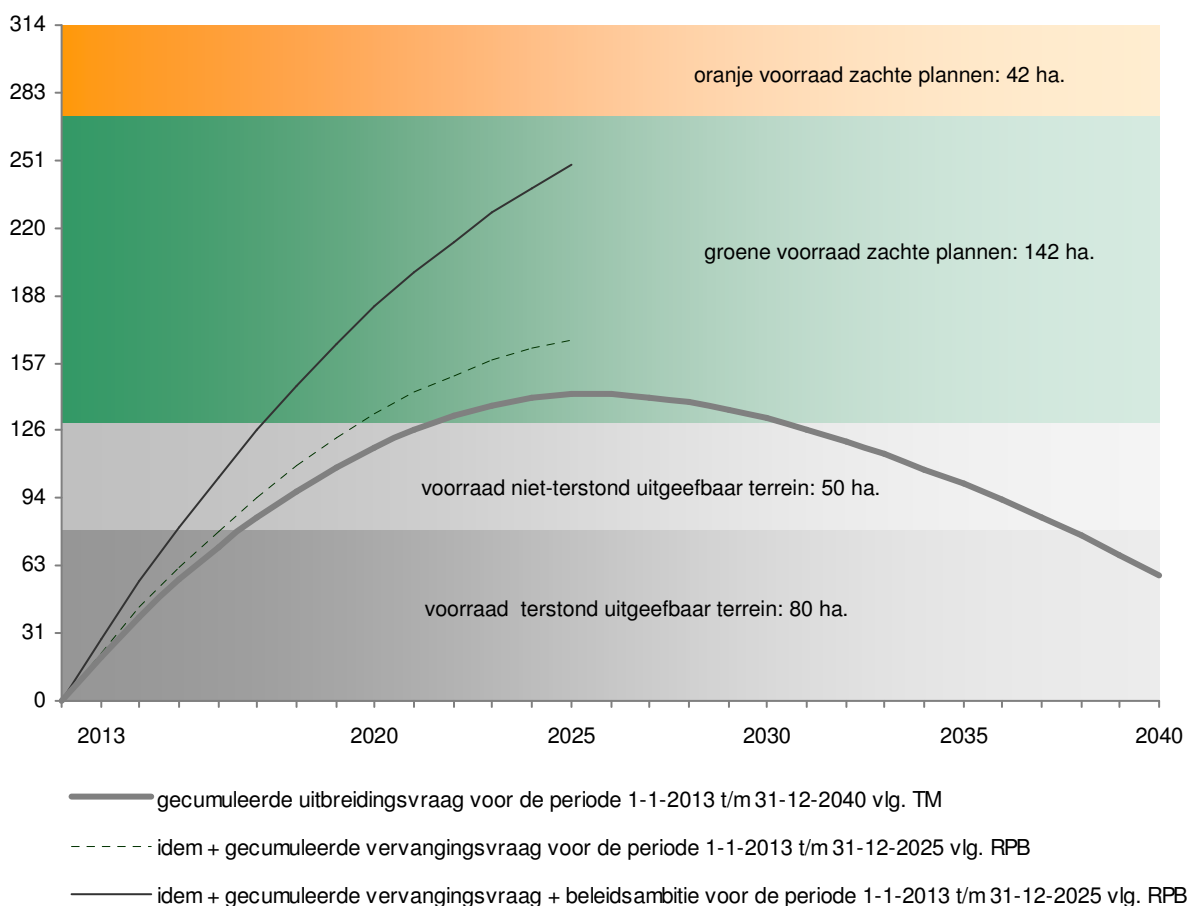
Bron: TM-scenario: Actualisatie prognoses Structuurvisie Bedrijventerreinen april 2013, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland; bron vervangingsvraag en beleidsambitie: Samenvatting RPB Rivierenland, Provincieblad, 16-05-2012 en Wijziging afspraken RPB Rivierenland (Provincieblad, 13-02-2013) aangevuld met informatie van de accountmanager Rivierenland, provincie Gelderland, r&b/efb

Tabel 2. Aanbod van bedrijventerreinen, netto ha, Rivierenland

terstond uitgeefbaar	niet-terstond uitgeefbaar	zachte plannen		Totaal
		groen	oranje	
80	50	142	42	314

Bron: IBIS Gelderland, april 2013

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, Rivierenland



Conclusies

Bij een uitgifteverloop volgens onderstaande vraagcurves is de terstond-uitgeefbare voorraad maar net voldoende om de totale vraag op te vangen tot 2015. Om tekorten in de directe beschikbaarheid te voorkomen moet tijdig niet-terstond uitgeefbare voorraad worden omgezet in terstond uitgeefbaar. Rond 2017 zal ook die voorraad zijn uitgeput. Ruim daarvoor moet derhalve een deel van de zachte plannen in procedure zijn om te transformeren naar uitgeefbaar terrein. De groene zachte planvoorraad in Rivierenland staat in een redelijke verhouding tot de geprojecteerde vraag, de oranje voorraad kan als overcapaciteit worden beschouwd.

Na 2025 wordt de uitbreidingsvraag volgens het TM-scenario negatief en komt er mogelijk door leegstand extra aanbod op de markt (dit kan oplopen tot 84 ha. in de periode 2025-2040). Of dit aanbod te zijner nodig zal zijn om de vervangingsvraag en de beleidsambities van na 2025 op te vangen of leidt tot overcapaciteit kan op dit moment niet worden bepaald omdat de tijdshorizon van de huidige plannen en ambities niet zo ver reiken.

Uit de confrontatiegrafiek kan voorts worden afgelezen dat de uitgeefbare voorraad bedrijventerreinen in de Rivierenland bijna voldoende is om alle toekomstige uitbreidingsvraag te accommoderen en dat de geprojecteerde beleidsambities – en in mindere mate de vervangingsvraag - ervoor zorgen dat in de toekomst toch nog een grote hoeveelheid zachte plannen moet worden aangesproken. Bij de vraagprognoses en het tijdpad moeten echter nog de nodige kanttekeningen worden geplaatst.

- De ingeplande *vervangingsvraag* maakt een belangrijk deel uit van de toekomstige vraag, in historisch perspectief gezien is dit uitzonderlijk. In het verleden is het in Gelderland sporadisch voorgekomen dat van een bedrijventerrein (of een deel daarvan) de bestemming werd gewijzigd. Meestal ging het om oudere, tamelijk kleine bedrijventerreinen in de bebouwde kom, die geschikt zijn voor woningbouw.
- Het in de grafiek geschetste ontwikkelingspad van de *uitbreidingsvraag* is geprognosticeerd onder de conditie van een 'normale' conjunctuur. Daarnaast is er van uitgegaan dat er tussen 2013 en 2025 een zekere inhaalvraag zal optreden die de lage uitgifte uit het recente verleden weer compenseert. Nu is echter al wel duidelijk dat de feitelijke uitbreidingsvraag in de komende jaren als gevolg van de zwakke conjunctuur achter zal blijven bij de prognose volgens het TM-scenario en de daarin verwerkte inhaalvraag. Hetzelfde geldt zeer waarschijnlijk ook voor de vervangingsvraag. De historie leert dat transformatie in de praktijk maar mondjesmaat gerealiseerd wordt. Daar komen in het huidige tijdsgewricht nog de zwakke economische vooruitzichten bij, het feit dat de woningmarkt op slot zit en dat de financiële ruimte voor overheidsinvesteringen sterk onder druk staat.
- Ten aanzien van de beleidsgeïnitieerde vraag kan worden opgemerkt dat een deel daarvan al is opgenomen in het TM-scenario. Het nogmaals opvoeren van deze ruimtevraag leidt dus tot een dubbeltelling. Daarnaast geldt ook voor deze vraagcomponent dat de huidige conjunctuur mogelijk een remmende invloed heeft op de realisatiekansen en het veronderstelde tijdpad.

Gezien de ongewisheden in de vraagprognose en de verwachting dat na 2025 de leegstand zorgt voor een verruimd aanbod, is het belangrijk de markt voortdurend te monitoren en flexibiliteit in te bouwen in planning en fasering. Idealiter zou de fasering waarin de geplande terreinen op de markt worden gebracht moeten meebewegen met de conjunctuur waardoor de terstond uitgeefbare voorraad altijd net groot genoeg is om aan de actuele marktvraag te voldoen. Het verdient aanbeveling bij de verdere uitwerking van de planning terdege rekening te houden met dit uitgangspunt en geen ontwikkelingen in gang te zetten zolang er nog geen zicht is op een aantrekkende markt. Dat betekent concreet dat er op dit moment geen aanleiding is om zachte plannen om te zetten naar uitgeefbaar terrein. Onder normale conjuncturele omstandigheden en bij het volledig realiseren van de transformatieplannen en beleidsambities zou de behoefte aan nieuw uitgeefbare voorraad pas ontstaan tegen 2017, onder de huidige omstandigheden moet er rekening mee worden gehouden dat dit moment nog verder weg kan liggen.

Vraag/aanbodconfrontatie WGR Food Valley

Tabel 1. Vraag naar bedrijventerreinen, periode totalen in netto ha, Food Valley

periode	uitbreidingsvraag vlg TM-scenario ¹	Vervangingsvraag ¹	beleidsambities/opgaven ²	Totale vraag
2013-2020	77,1	27,1	41,2	145,4
2021-2025	22,6	16,9	25,8	65,3
2026-2030	1,5	PM	PM	1,5
2031-2035	-7,7	PM	PM	-7,7
2036-2040	-13,1	PM	PM	-13,1
2013-2040	80,4	44,0	67,0	191,4

¹⁾ alleen Gelderse gemeenten

²⁾ alleen Gelderse gemeenten maar inclusief 35 ha. vraag uit Veenendaal (ISEV-afpraak/beleidsambitie)

Bron: TM-scenario: Gelderland in vier bedrijven, actualisatie januari 2013, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland; bron vervangingsvraag en beleidsambitie: RPB Food Valley, scenario 1, maart 2012;

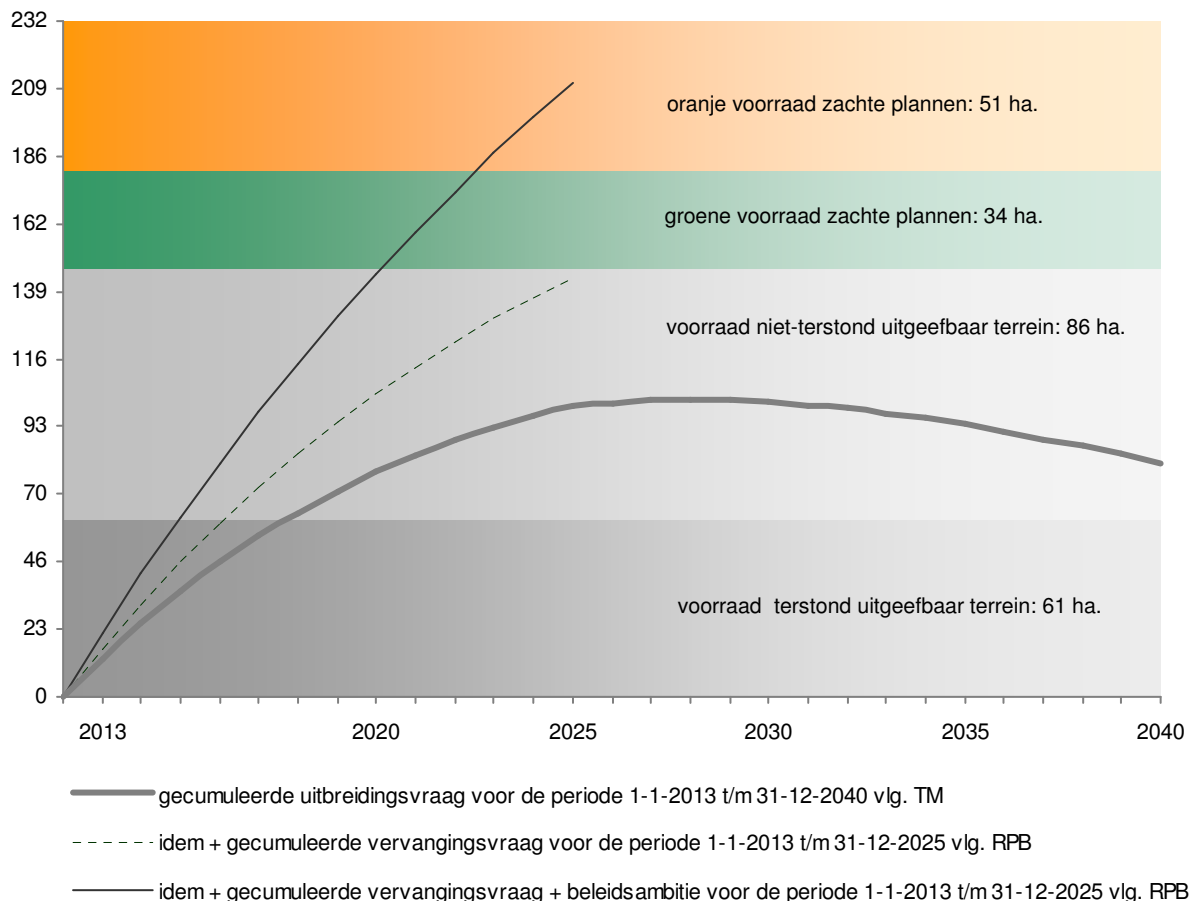
Tabel 2. Aanbod van bedrijventerreinen, netto ha, Food Valley

terstond uitgeefbaar	niet-terstond uitgeefbaar	zachte plannen		Totaal
		groen	Oranje	
61	86	34	51	232

¹⁾ inclusief 35 ha. reservering voor Veenendaal

Bron: IBIS Gelderland, april 2013

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, Food Valley



Conclusies

De huidige uitgeefbare voorraad bedrijventerreinen is ruimschoots voldoende om de toekomstige uitbreidingsvraag tot 2040 te accommoderen. De door de regio geprojecteerde beleidsambities en vervangingsvraag tezamen zijn ongeveer even hoog als de uitbreidingsvraag en zorgen ervoor dat de totale vraag toch zo sterk oploopt dat rond 2020 de huidige uitgeefbare voorraad zal zijn uitgeput. Bij een vraagontwikkeling als weergegeven in de grafiek zal vanaf 2014/2015 geleidelijk de niet-terstond uitgeefbare voorraad moeten worden omgezet in terstond uitgeefbaar terrein, vanaf 2020 geldt dat ook voor de groene voorraad zachte plannen, na 2022 komen ook de oranje plannen weer in beeld. Vanaf 2030 wordt de uitbreidingsvraag volgens het TM-scenario negatief en komt er mogelijk door leegstand op bescheiden schaal extra aanbod op de markt (ca. 20 ha. in de periode 2030-2040). Of dit aanbod te zijner nodig zal zijn om de vervangingsvraag en de beleidsambities van na 2025 op te vangen of leidt tot overcapaciteit kan op dit moment niet worden bepaald omdat de tijdshorizon van de huidige plannen en ambities niet zo ver reiken.

Afgemeten aan de confrontatiegrafiek is de planning van bedrijventerreinen in de regio Food Valley evenwichtig en is er zelfs enige alertheid geboden om tijdig de terstond uitgeefbare voorraad aan te vullen. Bij de vraagprognoses en het tijdspad moeten echter nog enige kanttekeningen worden geplaatst.

- De ingeplande *vervangingsvraag* maakt een belangrijk deel uit van de toekomstige vraag, in historisch perspectief gezien is dit uitzonderlijk. In het verleden is het in Gelderland sporadisch voorgekomen dat van een bedrijventerrein (of een deel daarvan) de bestemming werd gewijzigd. Meestal ging het om oudere, tamelijk kleine bedrijventerreinen in de bebouwde kom, die geschikt zijn voor woningbouw.
- Het in de grafiek geschetste ontwikkelingspad van de *uitbreidingsvraag* is geprognosticeerd onder de conditie van een 'normale' conjunctuur. Daarnaast is er van uitgegaan dat er tussen 2013 en 2025 een zekere inhaalvraag zal optreden die de lage uitgifte uit het recente verleden weer compenseert. Nu is echter al wel duidelijk dat de feitelijke uitbreidingsvraag in de komende jaren als gevolg van de zwakke conjunctuur achter zal blijven bij de prognose volgens het TM-scenario en de daarin verwerkte inhaalvraag. Hetzelfde geldt zeer waarschijnlijk ook voor de vervangingsvraag. De historie leert dat transformatie in de praktijk maar mondjesmaat gerealiseerd wordt. Daar komen in het huidige tijdsgewricht nog de zwakke economische vooruitzichten bij, het feit dat de woningmarkt op slot zit en dat de financiële ruimte voor overheidsinvesteringen sterk onder druk staat.
- Ten aanzien van de beleidsgeïnitieerde vraag kan worden opgemerkt dat een deel daarvan al is opgenomen in het TM-scenario. Het nogmaals opvoeren van deze ruimtevraag leidt dus tot een dubbeltelling. Daarnaast geldt ook voor deze vraagcomponent dat de huidige conjunctuur mogelijk een remmende invloed heeft op de realisatiekansen en het veronderstelde tijdspad.

Dit alles zou kunnen betekenen dat de vraag de komende jaren minder snel stijgt dan nu is aangenomen en dat de uitgeefbare voorraad langer toereikend zal zijn dan nu uit de confrontatiegrafiek blijkt. Gezien de ongewissheden in de vraagprognose is het belangrijk de markt voortdurend te monitoren en flexibiliteit in te bouwen in planning en fasering. Idealiter zou de fasering waarin de geplande terreinen op de markt worden gebracht moeten meebewegen met de conjunctuur waardoor de terstond uitgeefbare voorraad altijd net groot genoeg is om aan de actuele marktvrage te voldoen. Het verdient aanbeveling bij de verdere uitwerking van de planning terdege rekening te houden met dit uitgangspunt en geen ontwikkelingen in gang te zetten zolang er nog geen zicht is op een aantrekkelijke markt en het realiseren van de beleidsambities. Dat betekent concreet dat er op dit moment geen aanleiding is om zachte plannen om te zetten naar uitgeefbaar terrein. Onder normale conjuncturele omstandigheden en bij het volledig realiseren van de transformatieplannen en beleidsambities zou de behoefte aan nieuw uitgeefbare voorraad ontstaan tegen 2020, onder de huidige omstandigheden moet er rekening mee worden gehouden dat dit moment verder weg kan liggen.

In het ISEV-convenant tussen Ede en Veenendaal is vastgelegd dat Ede 35 ha. van het bedrijventerrein A12 reserveert voor Veenendaalse behoefte. Dit stelt bijzondere eisen aan de uitgifte registratie waarin op dit moment nog niet is voorzien. Zo is van de reeds uitgegeven percelen niet bekend of hiermee nu Edense of Veenendaalse vraag is geacommodeerd, terwijl dit wel nodig is om te bepalen hoeveel van de reservering er sinds de looptijd van het ISEV al is opgenomen.

Vraag/aanbodconfrontatie WGR Noord-Veluwe

Tabel 1. Vraag naar bedrijventerreinen, periode totalen in netto ha, Noord-Veluwe

periode	uitbreidingsvraag vlg TM-scenario	vervangingsvraag	beleidsambities/ opgaven	Totale vraag
2013-2020	54,6	28,9	9,2	92,8
2021-2025	12,8	18,1	5,8	36,7
2026-2030	-2,9	PM	PM	-2,9
2031-2035	-9,5	PM	PM	-9,5
2036-2040	-12,8	PM	PM	-12,8
2013-2040	42,3	47,0	15,0	104,3

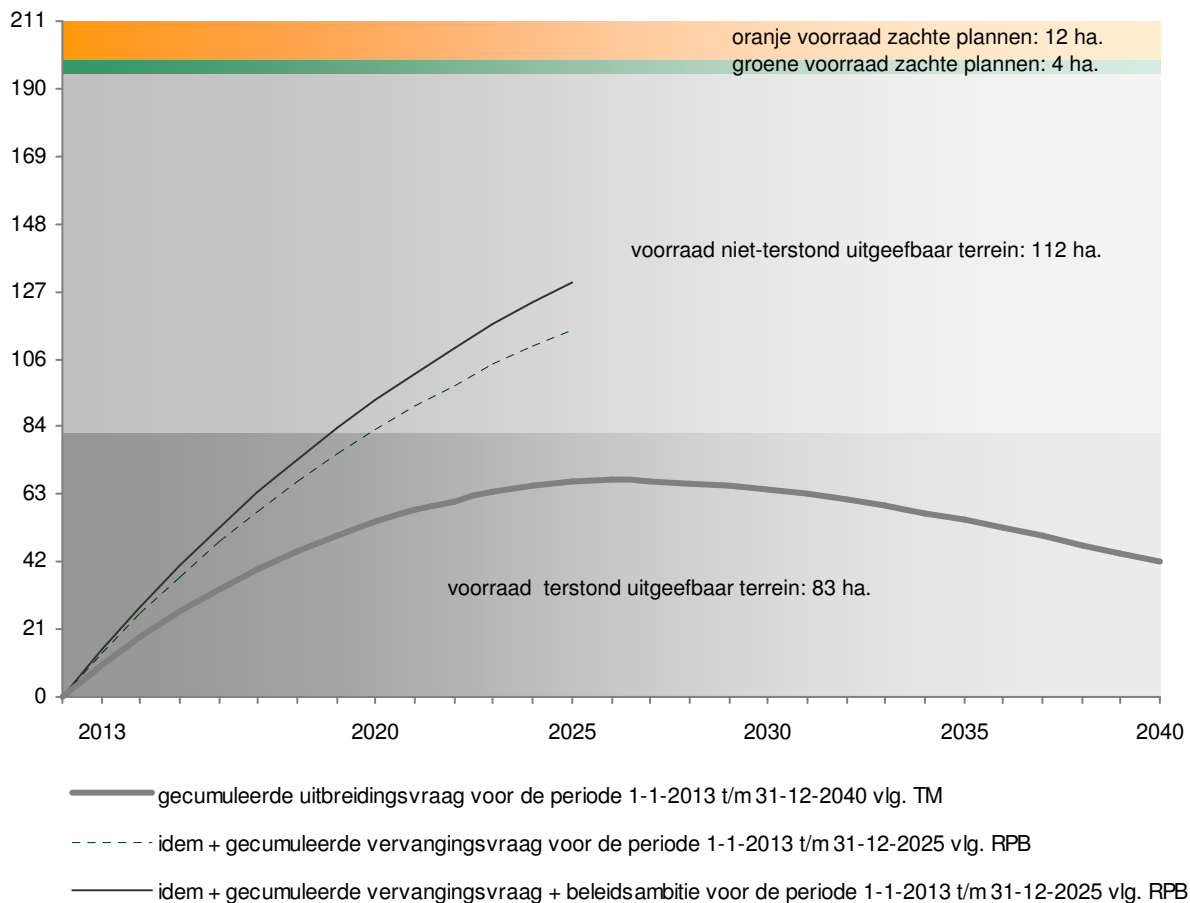
Bron: TM-scenario: Gelderland in vier bedrijven, actualisatie april 2013, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland; bron vervangingsvraag en beleidsambitie: Samenvatting RPB Noord Veluwe, Provincieblad, 20-12-2011

Tabel 2. Aanbod van bedrijventerreinen, netto ha, Noord-Veluwe

terstond uitgeefbaar	niet-terstond uitgeefbaar	zachte plannen		Totaal
		groen	Oranje	
83	112	4	12	211

Bron: IBIS Gelderland, april 2013

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, Noord-Veluwe



Conclusies

De huidige voorraad terstond-uitgeefbare terreinen op de Noord-Veluwe is bij benadering groot genoeg om de toekomstige uitbreidingsvraag op het hoogste punt in 2025 te accommoderen. De door de regio geprojecteerde beleidsambities en vervangingsvraag tezamen zijn bijna even groot als de uitbreidingsvraag en zorgen ervoor dat de totale vraag zo sterk oploopt dat daarmee de voorraad niet-terstond uitgeefbaar terrein toch nog voor ongeveer 40% wordt afgedekt. Na 2025 wordt de uitbreidingsvraag volgens het TM-scenario negatief en komt er mogelijk door leegstand extra aanbod op de markt (dit kan oplopen tot 25 ha. in de periode 2025-2040). Of dit aanbod te zijner tijd nodig zal zijn om de vervangingsvraag en de beleidsambities van na 2025 op te vangen of leidt tot overcapaciteit kan op dit moment niet worden bepaald omdat de tijdshorizon van de huidige plannen en ambities niet zo ver reiken. Intussen kan wel worden geconcludeerd dat de gehele zachte planvoorraad kan worden gekarakteriseerd als overcapaciteit. Hetzelfde geldt voor ca. 65 ha. van de niet-terstond uitgeefbare voorraad. Bij de vraagprognoses en het tijdspad moeten bovendien nog enige kanttekeningen worden geplaatst.

- De ingeplande *vervangingsvraag* maakt een belangrijk deel uit van de toekomstige vraag, in historisch perspectief gezien is dit uitzonderlijk. In het verleden is het in Gelderland sporadisch voorgekomen dat van een bedrijventerrein (of een deel daarvan) de bestemming werd gewijzigd. Meestal ging het om oudere, tamelijk kleine bedrijventerreinen in de bebouwde kom, die geschikt zijn voor woningbouw.
- Het in de grafiek geschetste ontwikkelingspad van de *uitbreidingsvraag* is geprognosticeerd onder de conditie van een 'normale' conjunctuur. Daarnaast is er van uitgegaan dat er tussen 2013 en 2025 een zekere inhaalvraag zal optreden die de lage uitgifte uit het recente verleden weer compenseert. Nu is echter al wel duidelijk dat de feitelijke uitbreidingsvraag in de komende jaren als gevolg van de zwakke conjunctuur achter zal blijven bij de prognose volgens het TM-scenario en de daarin verwerkte inhaalvraag. Hetzelfde geldt zeer waarschijnlijk ook voor de vervangingsvraag. De historie leert dat transformatie in de praktijk maar mondjesmaat gerealiseerd wordt. Daar komen in het huidige tijdsgewricht nog de zwakke economische vooruitzichten bij, het feit dat de woningmarkt op slot zit en dat de financiële ruimte voor overheidsinvesteringen sterk onder druk staat.
- Ten aanzien van de beleidsgeïnitieerde vraag kan worden opgemerkt dat een deel daarvan al is opgenomen in het TM-scenario. Het nogmaals opvoeren van deze ruimtevraag leidt dus tot een dubbeltelling. Daarnaast geldt ook voor deze vraagcomponent dat de huidige conjunctuur mogelijk een remmende invloed heeft op de realisatiekansen en het veronderstelde tijdspad.

Dit alles zou kunnen betekenen dat de vraag de komende jaren minder snel stijgt dan nu is aangenomen en dat de uitgeefbare voorraad langer toereikend zal zijn dan nu uit de confrontatiegrafiek blijkt. Gezien de ongewissheden in de vraagprognose is het belangrijk de markt voortdurend te monitoren en flexibiliteit in te bouwen in planning en fasering. Idealiter zou de fasering waarin de geplande terreinen op de markt worden gebracht moeten meebewegen met de conjunctuur waardoor de terstond uitgeefbare voorraad altijd net groot genoeg is om aan de actuele marktvraag te voldoen. Het verdient aanbeveling bij de verdere uitwerking van de planning terdege rekening te houden met dit uitgangspunt en geen ontwikkelingen in gang te zetten zolang er nog geen zicht is op een aantrekkende markt en het realiseren van de beleidsambities. Onder normale conjuncturele omstandigheden en bij het volledig realiseren van de transformatieplannen en beleidsambities zou de behoefte aan nieuw uitgeefbare voorraad pas ontstaan tegen 2020, onder de huidige omstandigheden moet er rekening mee worden gehouden dat dit moment verder weg kan liggen.

