



**Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders**

Reg.nr: BW13-0390 Casenr.: Cbb130361 B&W d.d. <b>09-07-2013</b>	Sector/afd.: Stadsontwikkeling/Vastgoed Steller/tst.: E.B. Aarts/ 305	Portefeuillehouder: Agenda: Actieve informatieplicht: Subsidie mogelijk: - aangevraagd - toegekend	M. Stam-de Nijs openbaar  Nee Nee
---	--	---	---

Onderwerp: Rapport behoefteraming bedrijventerreinen

Probleemstelling:

Door de provincie is aan BUCK consultants (BCI) de opdracht gegeven een herijking van de behoefteraming bedrijventerreinen voor de regio Noord-Holland Noord op te stellen. Deze herijking is ingegeven door het feit dat de raming uit 2008 niet meer strookt met de werkelijkheid, er zijn veel nieuwe plannen wat een gevaar voor overaanbod oplevert. Er is een behoefte aan betere afstemming tussen de regio's. Daarnaast zijn de ondernemers in deze herijking ook betrokken, wat in 2008 niet het geval was.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit

1. kennis te nemen van het conceptrapport van BUCK: *ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord* en het persbericht van de provincie;
2. dit rapport en persbericht ter kennisname aan te bieden aan de gemeenteraad.

	S	B	W	W	W	W	W	B&W d.d. 9 juli 2013 <b>09 JUL 2013</b>	Embargo tot: Nee	
Akkoord/Vka								Nummer: 006		
Bespreken								Opmerking		
Beslissing:  <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">CONFORM</div>										
Advies van commissie:							Raadsbehandeling			
Ter inzage voor:	CieSO (ter kennisname)						Begrotingswijziging:	Nee		
Kopie besluit naar:	Griffie						-> Steller zorgt voor verstrekking kopieën.			

## BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Rapport behoefteraming bedrijventerreinen

*Bevat het advies alle elementen? Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen*

### Aanleiding

---

De nieuwste behoefteramingen voor bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord vallen fors lager uit dan de vorige ramingen uit 2008. Dat blijkt uit een rapport van Buck Consultants International (BCI) dat in opdracht van de provincie Noord-Holland werd opgesteld. Volgens BCI ligt de behoefte aan bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord tot 2020 tussen de 81 en 123 hectaren. Een eerdere raming van Ecorys uit 2008 ging voor dezelfde periode in het meest positieve scenario nog uit van een behoefte van maximaal 296 hectaren. Het verschil tussen de twee ramingen valt deels te wijten aan de economische crisis. Zo rekende Ecorys in 2008 bij het bepalen van de behoefte nog op een groei van de werkgelegenheid in de regio van 0,75% per jaar tot 2020. BCI daarentegen gaat nu uit van een kleine daling van de werkgelegenheid in geheel Noord-Holland Noord van gemiddeld 0,1% per jaar tot 2020. Een andere reden is dat recent onderzoek heeft aangetoond dat bedrijven de laatste jaren een minder grote voorkeur hebben voor vestiging op een bedrijventerrein. Vanwege de verwachte daling van de beroepsbevolking valt ook na 2020 geen aantrekkende vraag naar bedrijventerreinen te voorzien.

Het doel van dit advies is u te informeren over het conceptrapport 'ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord'.

### Inleiding

---

BCI heeft nieuwe ramingen opgesteld voor de behoefte aan bedrijventerreinen en kantoren in Noord-Holland Noord. De ramingen zijn onderdeel van een traject dat de provincie Noord-Holland met de gemeenten is gestart om samen de behoefte aan nieuwe werklocaties in kaart te brengen en afspraken te maken over overcapaciteit.

Aanleiding voor dit traject zijn de achterblijvende uitgiftes bij werklocaties en het voornemen om dit soort ramingen eens in de vier jaar te herzien. De achterblijvende uitgiftes worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door de economische crisis, maar er liggen ook structurele oorzaken aan ten grondslag.

### Doelstelling

---

Aansluitend bij de ambities van de regio wil de provincie Noord-Holland de economische concurrentiekracht in Noord-Holland Noord behouden en waar mogelijk versterken. De provincie wil dit bewerkstelligen door middel van een adequaat werklocatiebeleid voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties en zeehaventerreinen. De provincie heeft aan BCI gevraagd om voor de regio Noord-Holland Noord een kwantitatieve behoefteraming voor bedrijventerreinen, kantoren en zeehaventerreinen te maken die ook meer inzicht geeft in de gevraagde ruimte en ruimtelijke kwaliteit van een aantal belangrijke economische speerpuntclusters. Het resultaat is het voorliggende rapport van BCI.

### Bedrijventerreinen

---

BCI gaat in zijn ramingen voor bedrijventerreinen uit van de 'uitbreidingsvraag naar netto hectaren bedrijventerrein'. Daarbij zijn verschillende scenario's bekeken:

- Basisscenario

Naast een autonome groei van de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen door groei van bedrijvigheid / werkgelegenheid wordt rekening gehouden met twee beleidseffecten:

1. Sturen op een betere herbenutting van vrijkomende ruimte bij krimpemde bedrijven.
2. Een te compenseren verlies aan bedrijventerreinen door transformatie naar andere functies.

- Economisch impuls scenario

Naast de autonome groei wordt rekening gehouden met een werkgelegenheidsimpuls in de speerpuntclusters (Agribusiness, Energie, Maritiem, Leisure en Health) van + 5.000 banen tot 2040 en een wederom te compenseren verlies aan bedrijventerreinen door transformatie naar andere functies.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in netto hectaren:

	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040	Aanbod 2020
Regio Alkmaar					199
• Basisscenario	39	-1	2	40	
• Economisch impuls	50	12	18	80	
• Zorgvuldig ruimtegebruik	31	-7	-1	23	
NHN totaal					542
• Basisscenario	81	-14	-2	66	
• Economisch impuls	123	25	41	189	
• Zorgvuldig ruimtegebruik	51	-37	-14	0	

Er kan nog extra vraag komen naar bedrijventerreinen van bovenregionale vestigers maar dit doet niets af aan de conclusie dat er sprake is van een fors overaanbod aan bedrijventerreinen verspreid over heel Noord-Holland Noord.

### Kantoren

Voor wat betreft de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte op formele kantoorlocaties komt BCI op de volgende bandbreedte voor het basisscenario en het economisch impuls scenario.

BCI: Vraag naar kantoorruimte in Noord-Holland Noord (TM-scenario, x 1000 m2)			
	Vraag 2012-2020	Vraag 2012-2040	Aanbod 2020
Regio Alkmaar	11 – 14	21 - 30	142
NHN totaal	21 – 27	35 - 54	177

De totale voorraad aan bestaande formele kantoorlocaties in Noord-Holland Noord bedraagt ongeveer 507.000 m2. Daarvan staat circa 11% leeg (177.500 m2). Ongeveer 37.500 m2 hiervan wordt gerekend tot de courante leegstand.

Binnen de vigerende bestemmingsplannen is er een plancapaciteit voor nieuwbouw van 140.000 m2 met een reikwijdte tot 2020. Tezamen met de courante leegstand levert dit een potentieel kantorenaanbod op van 177.500 m2 tot 2020. Daartegenover staat een maximale vraag van 54.000 m2 Dit impliceert een overaanbod van tenminste 123.500 m2 in Noord-Holland Noord.

### Conclusie raming

---

Het verslechterende economisch perspectief heeft zijn weerslag op de verwachte vraag naar bedrijventerreinen, ook na 2020. Na 2020 gaat naar verwachting de beroepsbevolking en werkgelegenheid in Noord-Holland Noord afnemen. Een verdere groei van de uitbreidingsvraag wordt dan ook niet verwacht. Gezien het grote aanbod van beschikbaar en gepland bedrijventerrein is er ook voor onze regio een sprake van een fors overaanbod. Dit verwachte overaanbod is van grote invloed op de ontwikkelbaarheid van de (binnenkort) beschikbare bedrijventerreinen.

Voor wat betreft kantoren: Vooral in de Regio Alkmaar is er sprake van een fors potentieel overaanbod aan kantoorruimte, ook als we uitgaan van het gunstige Economische Impuls scenario.

De tijden van uitbundige werkgelegenheidsgroei van eind vorige eeuw zijn voorbij. Dat onderstreept het belang om aandacht te besteden aan de nog aanwezige groeikracht van de regio. Daarbij heeft Noord-Holland Noord gekozen voor een vijftal economische speerpuntclusters. Dit zijn Agribusiness, Energie, Health, Maritiem en Leisure. In deze sectoren vindt nog steeds groei plaats. De raming van BCI schat dat dit zou kunnen leiden tot +5000 arbeidsplaatsen.

De focus moet er dan ook meer opgericht zijn deze groeisectoren te faciliteren op de bestaande terreinen in plaats van op het ontwikkelen van nieuwe locaties. Dus focus op "niet meer werklocaties, maar betere werklocaties".

### Verskil in behoefteramingen

---

De behoefteramingen van BCI liggen lager dan de in 2008 door Ecorys opgestelde prognoses. Door Ecorys werd een uitbreidingsvraag naar netto bedrijventerreinen geraamd van circa 220 hectaren voor de periode 2012-2020. BCI raamt deze beleidsarme vraag (dus *zonder* beleidsinvloed van de overheid) nu op 86 hectaren.

Beide onderzoeken baseren zich in hun methodiek op de BedrijfsLocatieMonitor (BLM) van het Centraal Planbureau uit 2005. Zij gebruiken beide het TM-scenario<sup>1</sup>. Voor het verschil in de ramingen tussen Ecorys en BCI zijn een tweetal belangrijke redenen op te voeren:

In de eerste plaats ging de raming van Ecorys nog uit van een groei van de werkgelegenheid met 0,75% per jaar tot 2020. BCI daarentegen gaat in de beleidsarme raming uit van een kleine daling van de werkgelegenheid in geheel Noord-Holland Noord van gemiddeld 0,1% per jaar tot 2020. De werkgelegenheidsraming van BCI komt overeen met de meest recente verwachtingen van de provincie ten aanzien van de groei van de (beroeps)bevolking.

Ecorys ging in haar raming nog uit van een groeiende voorkeur van bedrijven om zich op bedrijventerreinen te vestigen. BCI gaat in de beleidsarme raming uit van een gelijkblijvende locatievoorkeur van bedrijven voor bedrijventerreinen. Uit recent onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat er niet langer een groeiende trek is van bedrijven naar bedrijventerreinen.

Kortom het verschil tussen BCI en Ecorys zit in de verschillende inschatting van werkgelegenheidsontwikkeling en voorkeur voor vestiging op een bedrijventerrein.

### Beoordeling ramingen BCI

---

De ramingen van BCI geven een realistisch en plausibel beeld op basis van meest recente inzichten rond de ontwikkeling van de werkgelegenheid en voorkeur van bedrijven voor bedrijventerreinen en passend bij de huidige economische vooruitzichten en kunnen daarom dienen als basis voor overleg met de regio over de te nemen maatregelen.

Uitgaande van het economisch impuls scenario en een bovenregionale vraag van 46 hectaren levert dat een maximale vraag tot 2020 op van 169 hectaren, tegenover een aanbod van 542 hectaren in NHN (waarvan 438 hectare in vastgestelde bestemmingsplannen). Maar zoals eerder gesteld is het, gezien ook de nog onzekere economische vooruitzichten, verstandig te werken met een bandbreedte aan ruimtevraag.

<sup>1</sup> Transatlantic Market: een toekomstscenario uit de studie Welvaart en Leefomgeving (WLO) van het Centraal Planbureau en het Planbureau van de leefomgeving (2006), zoals afgesproken in het convenant bedrijventerreinen van Rijk/IPO en VNG. De andere scenario's zijn Regional Communities (RC), Strong Europe (SE) en Global Economy (GE).

### Het vervolgtraject

---

Zoals eerder aangegeven heeft de provincie besloten het BCI rapport vrij te geven voor bespreking en het overleg met de klankbordgroepen in de regio te vervolgen waarbij het rapport voorlopig een conceptstatus heeft.

Het nu verwachte overaanbod is van grote invloed op de ontwikkelbaarheid van terreinen. De provincie gaat daarom in gesprek met de regio om te kijken welke keuzes er gemaakt moeten worden. Door het conceptrapport ter bespreking vrij te geven hoopt de provincie meer ruimte te creëren om te komen tot een in de regio breed gedragen interpretatie van de ramingen en de gevolgen. Het uitgangspunt dat de provincie hier hanteert is "niet meer, maar beter".

Inmiddels zijn de klankbordgroepen weer bij elkaar geweest om te kijken welke keuzes er gemaakt moeten worden. De reacties worden gebruikt om het rapport verder te verbeteren zodat er op de afsluitende bijeenkomst van 16 september in Schagen de juiste conclusies getrokken kunnen worden. Hoe gaat de regio om met bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties.

### Gevolgen regio

---

Regionaal moet gekeken worden naar vermindering van het aanbod. Door het reduceren van het aanbod houd je druk op de markt. Hiermee voorkom je: leegloop van terreinen, braakliggende planlocaties, oplopende rentelasten en teruglopende economische vitaliteit.

In het PORA EZ is het rapport ook besproken en de noodzaak tot handelen is onderkend. Het PORA heeft afgesproken hier samen in op te trekken en de diverse mogelijkheden te (laten) onderzoeken. Tijdens de bijeenkomst van 16 september zal Wethouder Stam dit ook namens de regio melden.

### Besluit

---

Het college besluit:

1. kennis te nemen van het conceptrapport van BUCK: *ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord* en het persbericht van de provincie;
2. dit rapport en persbericht ter kennisname aan te bieden aan de gemeenteraad.

### Bijlagen

---

Bijlage 1: Conceptrapport ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord

Bijlage 2: Persbericht Provincie Noord-Holland

mevrouw S.C.J. Spaans-Hartjes  
hoofd afdeling Vastgoed

Bijlagenr. Titel/Onderwerp  
(Corsanr.)

Naar B&W,  
Commissie, Raad?

Publiceren  
op website