

**ACTUALISATIE UITGIFTETEMPO
BEDRIJVENTERREINEN
Stec Groep aan gemeente Apeldoorn**

Stec Groep B.V.

* en *

Juni 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	CONCLUSIES EN ADVIEZEN UITGIFTETEMPO BEDRIJVENTERREINEN	2
2.1	Ga uit van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van circa 5 tot 6 hectare netto tot 2029	2
2.2	Ongeveer een derde van de behoefte in Apeldoorn bestaat uit bedrijfskavels met een omvang groter of gelijk aan 2 hectare	7
2.3	Kies voor verdere optimalisatie van de jaarlijkse uitgifte van uw bedrijventerreinen	8

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk gaan we in op de aanleiding voor deze rapportage en uw belangrijkste vragen.

U wilt graag op korte termijn beschikken over een check van uw uitgiftecijfers voor bedrijventerreinen. Dit als input voor de herzieningen van de meerjarenbegroting waar u middenin inzit. Kloppen de uitgangspunten voor de uitgifte voor bedrijventerreinen in uw gemeente? Hoe betrouwbaar zijn de getallen? In hoeverre is dit, gezien de huidige economische omstandigheden, marktconform?

De belangrijkste vragen die u beantwoord wilt hebben zijn:

1. Wat is de verwachte gemiddelde uitgifte aan bedrijventerrein in Apeldoorn, tot 2020 en voor de periode er na (tot 2029)? Dit alles in het perspectief van modellen, trends en regionale ontwikkelingen. U gaat nu overigens uit van 8,2 hectare per jaar. U wilt een toets op de programmatische uitgangspunten.
2. Welk aandeel in de behoefte hebben grootschalige bedrijven (> 2 hectare) en bedrijven actief in de sector transport en distributie de komende jaren? En hoe staat dit voor bedrijven met een hogere milieuhindercategorie (4/5)?

U wilt dat ons advies ook rekening houdt met eerder onderzoek en de specifieke regionale context van Apeldoorn. In dit rapport leest u onze belangrijkste conclusies en adviezen.

2. CONCLUSIES EN ADVIEZEN UITGIFTETEMPO BEDRIJVENTERREINEN

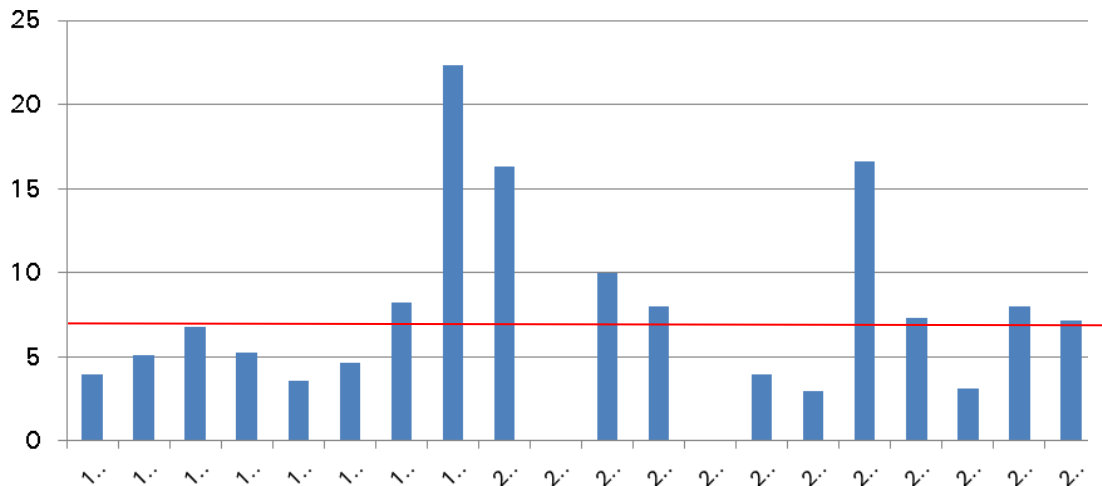
In dit hoofdstuk leest u onze belangrijkste conclusies en adviezen. We gaan hierbij eerst in op de prognose van het uitgiftetempo voor bedrijventerreinen.

2.1 Ga uit van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van circa 5 tot 6 hectare netto tot 2029

Gemiddelde jaarlijkse uitgifte in afgelopen twintig jaar bedraagt circa 7 hectare netto

In figuur 1 wordt een overzicht gemaakt van de jaarlijkse uitgifte van bedrijventerrein in de gemeente Apeldoorn. Gemiddeld wordt er, de laatste twintig jaar, circa 7,2 hectare per jaar uitgegeven (rode lijn in figuur). In de periode 2002-2011 (laatste tien jaar) ligt de uitgifte gemiddeld iets lager, op circa 6,8 hectare per jaar.

Figuur 1: jaarlijkse uitgifte van bedrijventerrein in Apeldoorn, 1992-2011 in netto ha



Bron: IBIS, 2011; Provincie Gelderland, 2012;

Uitbreidingsvraag: circa 30 tot 40 hectare tot 2029

In figuur 2 maken we een prognose van de behoefte aan bedrijventerrein in Apeldoorn voor de periode 2012-2029. De raming van de *uitbreidingsvraag* is gebaseerd op het Transatlantic Market scenario van de bedrijfslocatiemonitor, berekend door de provincie Gelderland (Bron: onderzoeksappendix structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties, 2009; Hedenmorgen 2006-2040;). De oorspronkelijke prognose heeft als startjaar 2006. Het verschil tussen de prognose voor de periode 2006 tot en met 2011 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de prognoseperiode tot 2029. De uitbreidingsvraag voor Apeldoorn tot 2029 bedraagt circa 30 tot 40 hectare netto.

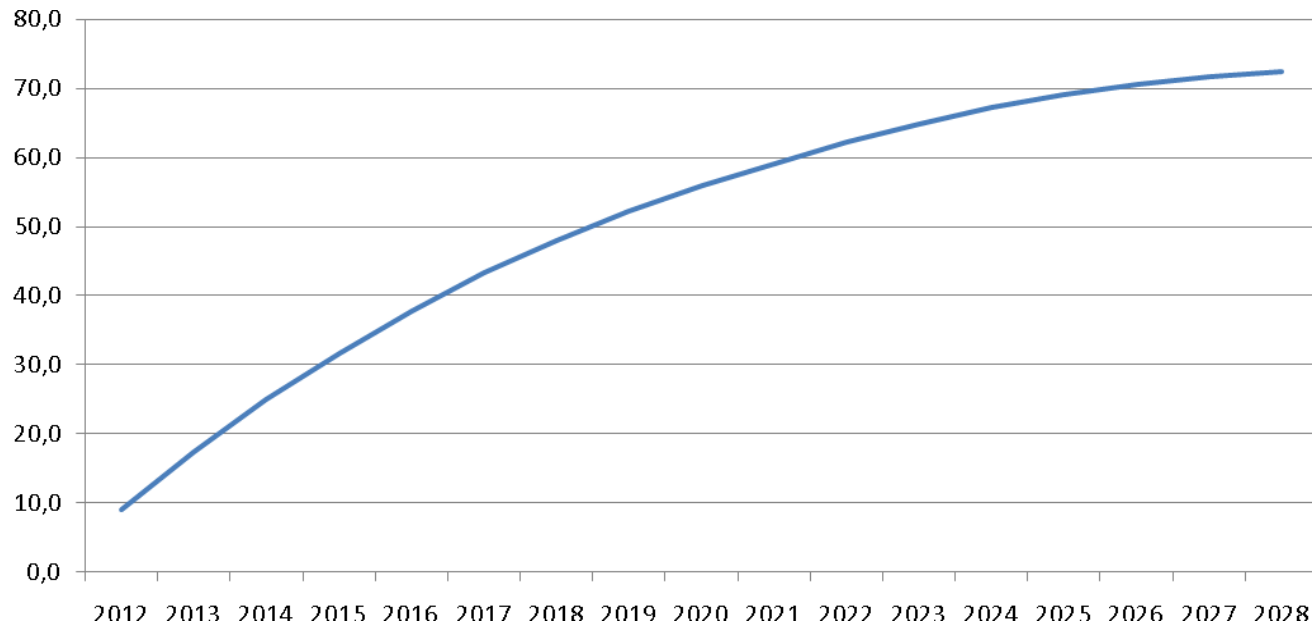
Vervangingsvraag schatten we in op 40 hectare tot 2029

Naast de uitbreidingsvraag, is er ook vraag naar bedrijventerrein door vervanging van bedrijventerreinen die een andere functie krijgen. In Apeldoorn wordt deze *vervangingsvraag* gevormd door bedrijven die moeten wijken voor woningbouw (en/of overige functies) zoals bijvoorbeeld in de Kanaalzone, [de dorpen](#) en vanuit gemeenten uit de regio. Het gaat naar verwachting om circa 40 hectare netto. In de behoefte-raming is aangenomen dat deze vraag geleidelijk tussen 2012 en 2029 waarneembaar wordt¹. Gezien de crisis op de woningmarkt kan deze vraag in de praktijk lager uitvallen, zo schatten we in. Dit is een risico, want wanneer deze opgave niet wordt gerealiseerd, heeft dit invloed op de uitgifte van bedrijventerrein in Apeldoorn en daarmee ook op de behoefte-raming.



¹ In de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties (provincie Gelderland, 2010) is aangenomen dat de vervangingsvraag tussen 2009 en 2024 geleidelijk manifest wordt. Wanneer deze aanname voor Apeldoorn ook zou worden gehanteerd, betekent dat een afname van de vraag vanaf 2024. In figuur 2 zou dan een dalende lijn vanaf 2024 zichtbaar zijn.

Figuur 2: vraag naar bedrijventerrein in Apeldoorn (uitbreidings- en vervangingsvraag), periode 2012-2029



Bron: Provincie Gelderland, 2009; Gemeente Apeldoorn, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

Maar ook: mogelijke extra (bovenlokale) vraag vanuit grootschalige en zware bedrijvigheid

U beschikt als gemeente over een regionaal bedrijventerrein (Ecofactorij 2 en op termijn mogelijk ook het regionaal bedrijventerrein Apeldoorn Zuid) met kavels voor grootschalige bedrijven (veelal actief in groothandel en/of distributie) en bedrijven met een zware milieuhindercategorie (4 en 5). In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Stedendriehoek (RPB) zijn afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. Hieruit volgt dat grootschalige bedrijven en bedrijven met een zware milieucategorie zich in de regio kunnen vestigen op de regionale bedrijventerreinen.

Onderzoek voor de gemeente Apeldoorn (Stec Groep, 2012) wijst uit dat grootschalige (bovenregionale) bedrijvigheid (>2 hectare, zie ook paragraaf 2.2) goed is voor circa 35% van de totale vraag naar bedrijventerrein. Voor zware bedrijvigheid geldt dat circa 10% van de vraag kan worden gereserveerd. In de behoefteeraming voor Apeldoorn, zoals die hierboven is opgesteld, is de lokale vraag uit Apeldoorn voor beide type bedrijvigheid meegenomen. Echter, ook vanuit de regio kunt u mogelijk extra vraag verwachten:

- Wanneer de totale vraag van bedrijven in de regio Stedendriehoek (inclusief Deventer) met een zware hindercategorie (categorie 4 /5) zich vestigt op het regionaal bedrijventerrein in Apeldoorn is dit goed voor een toename van de totale vraag in Apeldoorn met naar schatting maximaal circa 5 tot 10%. Dit komt neer op zo'n 5 tot 10 hectare netto tot 2029. Het regionaal bedrijventerrein in Apeldoorn (Ecofactorij II) is het enige bedrijventerrein in de regio waar dit type bedrijvigheid zich kan vestigen.
- Wanneer de totale vraag van grootschalige bedrijven in de regio Stedendriehoek (exclusief Deventer) zich vestigt op de regionale bedrijventerreinen in Apeldoorn komt dit (ook) neer op een toename van de totale vraag met circa 5 tot 10%, oftewel zo'n 5 tot 10 hectare netto tot 2029. We rekenen hierbij exclusief de behoefte uit de gemeente Deventer, omdat (mogelijk) vanaf 2013 het regionaal Bedrijvenpark A-1 in deze gemeente op de markt komt (bron: Ontwerp herziening exploitatieplan Bedrijvenpark A1, gemeente Deventer 2011).

Al met al schatten we in dat de vraag naar bedrijventerrein in Apeldoorn, door de afspraken in het RPB met betrekking tot de segmentering van (regionale) bedrijventerreinen kan toenemen met maximaal 10 tot 20 hectare netto. Hierbij gaan we er van uit dat de totale vraag van bedrijven in de regio Stedendriehoek met een zware milieuhindercategorie (inclusief vraag uit Deventer) en de grootschalige bedrijven (exclusief vraag uit Deventer) vestigen op het regionale bedrijventerrein in Apeldoorn. Dit gaat echter niet vanzelf: bedrijven zijn vaak lokaal gebonden, daarbij zijn deze bedrijven ook van waarde voor de lokale werkgelegenheid van een gemeente. Dit vergt om naleving van de afspraken uit het RPB en een heldere regionale segmentering van bedrijventerreinen, maar ook goede acquisitie, producten op maat et cetera (zie tabel 3).



Ga daarom uit van een gemiddelde uitgifte tot 2029 van circa 5 tot 6 hectare per jaar

Op basis van de totale behoefte aan bedrijventerrein in Apeldoorn tot 2029 (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) en de extra vraag als gevolg van de ruimte voor grootschalige en zware bedrijven, komen we op totale behoefte van circa 70 tot 100 hectare tot 2029. Dit komt neer op een gemiddelde uitgifte van circa 5 tot 6 hectare netto per jaar. In tabel 1 hebben we een onderverdeling gemaakt van de gemiddelde uitgifte naar periode. Hierbij moeten we opmerken dat de gevolgen van de economische crisis, in de raming van de uitbreidingsvraag, niet zijn meegenomen. Het gaat echter om lange termijn prognoses, waarbij de economische conjunctuur is meegenomen. Voor de gemiddelde uitgifte van bedrijventerrein in de gemeente Apeldoorn betekent dit, dat zeker op korte termijn, de uitgifte naar verwachting lager uitvalt dan op basis van de prognose is geraamd.

Tabel 2: inschatting gemiddelde uitgifte bedrijventerreinen in Apeldoorn, 2012-2029, in netto ha

periode	2012-2020	2020-2025	2025-2029
Uitbreidingsvraag	30 – 35	0 – 5	-5 – 0
Vervangingsvraag	20	10	10
Extra (bovenlokale) vraag	5 – 10	0 – 5	0 – 5
Totale vraag²	60 – 70	10 – 20	0 – 10
Gemiddelde jaarlijkse uitgifte	7 – 8	2 – 4	0 – 2

Bron: Provincie Gelderland, 2009; gemeente Apeldoorn, 2012; Bewerking: Stec Groep, 2012

Waar in deze prognose nog geen rekening mee wordt gehouden, zijn (onder meer) de volgende aspecten:

- *Zorgvuldig/intensief ruimtegebruik*, wanneer op de bedrijventerreinen extra wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik, betekent dit mogelijk een afname van de behoefte aan terrein. Dit geldt zowel voor uitbreidingsvraag als voor de vervangingsvraag.
- *Leegstand van bedrijfspanden en kavels*, in Apeldoorn is geen sprake van bovengemiddelde leegstand op de bedrijfsruimtemarkt. De gemeente heeft een aanbod/voorraadratio van circa 2%. Daarmee is de leegstand onder de frictieleegstand van circa 5 tot 6%. Dit zorgt voor enige druk op de

² De bandbreedte voor de totale vraag is afgerond op tientallen en gebaseerd op de exacte prognosecijfers (en niet op de optelsom van de bandbreedtes van uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en extra (bovenlokale) vraag)

bedrijfsruimtemarkt, waardoor de behoefte aan nieuwbouw vaak relatief hoger ligt (doordat in de bestaande markt relatief lastig een passend pand te vinden is). Dit heeft een positieve invloed op de jaarlijkse uitgifte van bedrijventerrein.

- *Bovenregionale aantrekkingskracht* die afwijkt van verleden. Wanneer een bedrijventerrein sterk in de markt wordt gezet, kan dit mogelijk de behoefte aan terrein vergroten (zie ook tabel 3).

2.2 Ongeveer een derde van de behoefte in Apeldoorn bestaat uit bedrijfskavels met een omvang groter of gelijk aan 2 hectare

Bijna 10% van de bedrijven in Apeldoorn beschikt over een kavel > 2 hectare

Wanneer we kijken naar kavelgrootte van bedrijven op bedrijventerreinen in Apeldoorn, valt op dat iets minder dan 10% beschikt over een kavel met een omvang van meer dan 2 hectare beschikt (bron: PWE-Gelderland, 2011). Het merendeel van de kavels, zo'n 80%, heeft een oppervlakte die kleiner of gelijk is dan 1 hectare. Desalniettemin hebben de bedrijfsruimtegebruikers met een kavel groter dan 2 hectare een fors aandeel in het totaal uitgegeven areaal bedrijventerrein in Apeldoorn. In totaal beschikken deze 'grootschalige' bedrijven over een aandeel van meer dan 35% van het totale areaal bedrijventerreinen in Apeldoorn (bron: PWE-Gelderland, 2011; Bewerking: Stec Groep, 2012). We schatten in dat ook in de toekomst circa 35% van de behoefte gericht is op kavels met een omvang groter of gelijk aan 2 hectare.

Transport en distributie goed voor naar schatting circa 20 tot 25% van de behoefte



Op basis van de verdeling van bedrijfsactiviteiten in Apeldoorn (bron: CBS, 2011; Provincie Gelderland, 2011), onze database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2010) en de vraagrading van de provincie Gelderland (Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2009) schatten we in dat de vraag naar bedrijventerrein vanuit de sector transport en distributie in Apeldoorn in totaal circa 20 tot 25% bedraagt (inclusief bovenregionale vraag). Van deze totale vraag voor de sector transport en distributie heeft naar schatting circa 40 tot 50% van de bedrijven behoefte aan een kavel groter dan 2 hectare (bron: Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep, 2010). Daarmee komt de vraag

naar grootschalige kavels voor transport en distributie uit op zo'n 10 tot 15 hectare netto tot 2029. Dit type bedrijvigheid bevindt zich grotendeels in milieucategorie 3.1 tot en met 4.2.

In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Stedendriehoek (RPB) zijn afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. Hieruit volgt dat grootschalige bedrijven en bedrijven met een zware milieucategorie zich in de regio alleen kunnen vestigen op de regionale bedrijventerreinen. Dit heeft een positieve invloed op de vraag naar grootschalige kavels (óók voor transport en distributie) in Apeldoorn (zie paragraaf 2.1, pagina 5).

Bedrijven met hoge milieuhindercategorie (4 en hoger) goed voor circa 10% van behoefte aan bedrijventerrein

Ongeveer 10% van de bedrijven op bedrijventerreinen in Apeldoorn heeft een milieuhindercategorie van 4 of hoger (bron: PWE-Gelderland, 2011). Ook een deel van de bedrijven die actief zijn in de transport en distributie vallen hieronder. Richting 2029 blijft het aandeel van dit type bedrijven in de vraag gelijk, zo schatten we in op basis van bureauexpertise. Het aandeel van bedrijven met een hindercategorie hoger dan 4.2 bedraagt nu naar schatting minder dan 5%. In de toekomst zal dit aandeel niet toenemen, mede als gevolg van technologische ontwikkelingen die een schonere, minder overlast veroorzakende productie mogelijk maken én als gevolg van veranderingen in de definiëring van milieucategorieën. In totaal bedraagt de behoefte tot 2029 voor bedrijven met milieucategorie 4 en 5 naar schatting iets minder dan 10 hectare (exclusief bovenlokale vraag, zie paragraaf 2.1, pagina 5).

2.3 Kies voor verdere optimalisatie van de jaarlijkse uitgifte van uw bedrijventerreinen

Mogelijkheden om uw jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen te optimaliseren

U streeft als gemeente naar een zorgvuldige en zo optimaal mogelijke jaarlijkse uitgifte van bedrijventerrein. U wilt geen kansen laten liggen, om een zo optimaal mogelijk resultaat te behalen. Dit is immers aantrekkelijk voor de inkomsten in uw grondexploitatie. In tabel 3 maken we een overzicht van belangrijke onderdelen / maatregelen om de uitgifte van uw terreinen verder te optimaliseren.

Tabel 3: mogelijkheden om uitgifte van uw bedrijfskavels te optimaliseren (marketing en acquisitie)

kenmerk	toelichting
Product(en) op orde hebben	<ul style="list-style-type: none"> • Zorg voor realistische stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen. Veel plannen stammen uit de hoogtijdagen van de economie. De eisen zijn daardoor hoog en sluiten niet meer aan bij de eisen van ondernemers. • De vestigingseisen voor uw locatie moeten goed uit te leggen zijn. • Juiste omvang van kavels, flexibel in bouwhoogtes en dergelijke, voorzieningen die echt toegevoegde waarde hebben voor bedrijven
Sterke verkoopstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Niet alleen re-actief acquisitie doen, maar acquisitie met focus • Kernwoorden: meerjarig, echt tijd vrij maken, nieuwe niches proberen te vinden (zware industrie, grootschalige logistiek, zorg et cetera); • Branding van locaties (gebaseerd op de segmentering / profilering van een terrein), successen uitdragen;
Rode loper uitleggen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog servicelevel en goede after-sales • Pro-actief meedenken met uw klant • Snelheid in vergunningen et cetera; • Mogelijk ook incentives (beloningen) hanteren.
Kwaliteit handhaven	<ul style="list-style-type: none"> • Aandacht behouden voor kwaliteit van terreinen (bijvoorbeeld via parkmanagement) om zo te zorgen dat locaties aantrekkelijk blijven.
Verruim uw potentieel	<ul style="list-style-type: none"> • Kijk breder dan alleen reguliere bedrijfsruimtesectoren. Bedrijvenlocaties zijn regelmatig ook aantrekkelijk voor activiteiten als perifere en/of grootschalige detailhandel, leisure, e-commerce, onderwijs en zorg. • In de behoefte-raming wordt uitgegaan van de vraag vanuit pure bedrijfsruimtefuncties (zoals industrie, productie, logistiek et cetera). Economische activiteiten zoals leisure, perifere en/of grootschalige detailhandel, onderwijs of zorg rekenen we hier niet toe. Toch vinden we dit type functies wel steeds vaker op bedrijventerreinen. Het toestaan van dit type functies op (uitgeefbare) bedrijventerreinen, heeft een positieve invloed op de uitgifte van uw terreinen.
Doorzetten transformatieopgave	<ul style="list-style-type: none"> • Het doorzetten van uw transformatieopgave voor de Kanaalzone (of andere locaties) kan leiden tot extra vraag of in elk geval voor (een deel van) de totale

	opgave van 40 hectare die u denkt te transformeren.
--	---

Regionale afstemming	<ul style="list-style-type: none"> • Ook op regionaal niveau zijn harde afspraken over vraag en aanbod van bedrijventerreinen, inclusief segmentering (in het verlengde van uw RPB) wenselijk. Met het RPB wordt hier op ingespeeld. De afspraken in dit document moeten daadwerkelijk worden uitgevoerd en waar mogelijk verder worden uitgebreid.
----------------------	--

Bron: Stec Groep, 2012

Ten slotte: reken u niet rijk!

Belangrijk is om u als gemeente niet rijk te rekenen, maar uit te gaan van realistische en marktconforme ramingen. In de vraagraming zijn een aantal onzekerheden opgenomen, zoals de vervangingsvraag, bovenlokale (extra) vraag, maar ook de gevolgen van de economische crisis op de jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen. Om deze risico's zo goed mogelijk te beheersen is het belangrijk om strak te monitoren en rapporteren (onder meer vraag en uitgifte) en daarnaast sterk in te zetten op het optimaliseren van uw uitgifte (zie mogelijkheden in tabel 3).