

Bijlage 4

ONDERZOEKSAPPENDIX VRAAG & AANBOD BEDRIJVENTERREINEN behorende bij de Ontwerp Structuurvisie Bedrijventerreinen, Provincie Gelderland

Maart 2008,
Actualisatie juni 2009

Menno Walsweer
Bureau Economisch Onderzoek

provincie

GELDERLAND

Vraag- en aanbod bedrijventerreinen in Gelderland

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 ruimtebeslag van de thans aanwezige bedrijventerreinen bedraagt volgens IBIS Gelderland 6.711 ha³. In 1998 was dat nog 5.585 ha. In tien jaar tijd is het ruimtebeslag toegenomen met 20 %. Deze stijging is het gevolg van het feit dat de vraag naar bedrijventerrein gestaag toeneemt. Om de additionele vraag te accommoderen wordt er periodiek door de gemeenten nieuw terrein gepland, gerealiseerd en uitgegeven.

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.

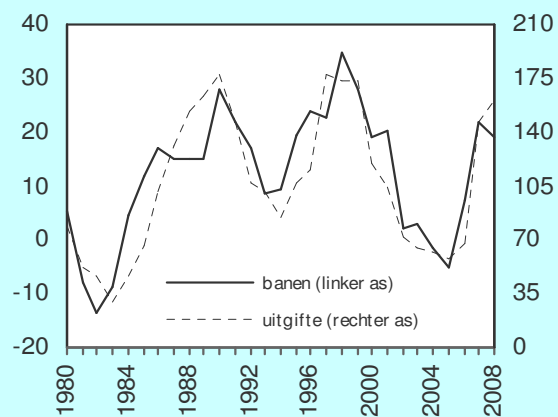
De belangrijkste vraagimpuls gaat uit van de uitbreidingsbehoefte. Hieronder wordt verstaan de terreinuitbreiding die nodig is

- 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 inter-gemeentelijke bedrijfsmigratie;
- door een groeiend ruimtegebruik per arbeidsplaats.

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 ruimtevrage 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:

$$\begin{array}{l} \text{uitbreidingsvraag} \\ + \text{ vervangingsvraag} \\ +/\text{- beleidsopgave c.q. ambitie} \\ \hline \text{totale vraag} \end{array}$$

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



Bron: PWE Gelderland en IBIS Gelderland

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 netto hectares feitelijk aanwezig bedrijventerrein (stand januari 2008, exclusief plannen), in bruto ha bedraagt het ruimtebeslag 8.680 ofwel 1,7 % van het totale Gelderse landoppervlakte. De nettocijfers bevatten uitsluitend het oppervlakte van de bedrijfspcelen, in de brutocijfers is daarnaast ook de openbare ruimte opgenomen (wegen, groenvoorziening e.d.). Als vuistregel geldt dat het netto oppervlakte van bedrijventerreinen ongeveer 80% bedraagt van het bruto oppervlakte.

Toekomstscenario's

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. De planologische reservering voor nieuwe terreinen wordt in Nederland vastgelegd in bestemmingsplannen, structuurplannen en streekplannen. Al deze plannen hebben een looptijd van tien jaar. Om verantwoord te kunnen plannen is het dus nodig om een idee te hebben over de regionaal-economische toekomstperspectieven - en daaraan gekoppeld de vraag naar bedrijventerreinen - op middellange- en langetermijn. Dit inzicht kan worden ontleend aan geavanceerde prognosemodellen en scenariostudies.

Periodiek vervaardigd het CPB langetermijn scenario's voor Nederland die vervolgens door de Provincie Gelderland nader worden geregionaliseerd⁴. De nieuwste generatie langetermijnsenario's stamt uit 2006 en bevat een range van vier sterk uiteenlopende toekomstbeelden. Elk scenario kent een specifieke ontwikkeling op het gebied van de internationale situatie, demografische en economische trends, sociaal-culturele factoren en technologische ontwikkeling. De toekomstige werkgelegenheids groei zal blijkens deze scenario's nog maar laag zijn. Ook in het hoogste groeiscenario blijft de banengroei sterk achter bij het verleden (maximaal 0,7% vs. 1,8% in de afgelopen twee decennia). In twee scenario's valt de groei vrijwel stil, en in het laagste groeiscenario treedt zelfs een structurele daling op. De redenen hiervoor zijn tweeledig: in drie van de vier scenario's wordt de hoge productiegroei uit het verleden niet meer geëvenaard, terwijl als gevolg van de voortschrijdende technische ontwikkelingen de stijging van de arbeidsproductiviteit juist sneller zal verlopen. Dit betekent dat de productiegroei met naar verhouding steeds minder mensen kan worden gerealiseerd. Dit resulteert in een daling van de toekomstige werkgelegenheid, of op zijn best in een matige groei.

Uitgangspunt voor beleid

In een gezamenlijke brief aan de Tweede Kamer hebben de minister van VROM en de minister van EZ te kennen gegeven dat zij bij de planning van bedrijventerreinen willen uitgaan van een middenscenario⁵. Daarbij hebben zij het oog laten vallen op het scenario Transatlantic Market (TM). Tevens wordt in de brief de wens geuit daarover met de provincies afspraken te maken. De Provincie Gelderland is geneigd aan deze wens tegemoet te komen en zal in de Structuurvisie Bedrijventerreinen dan ook aansluiting zoeken bij de uitgangspunten van het Rijk.

Dat betekent dat het TM-scenario als vertrekpunt zal worden genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen. Dat wil overigens niet zeggen dat de scenario-uitkomsten ook voor de korte termijn leidend zijn. De lange termijnsenario's zijn conjunctuurneutraal, d.w.z. er is geen rekening gehouden met conjunctuurbewegingen. Het gaat om de regionale gevolgen van de 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.

De vraag naar bedrijventerreinen is extreem conjunctuurgevoelig. Op kortetermijn kan de feitelijke uitgifte dus sterk afwijken van de prognose. 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. Bij een realistisch toekomstscenario zal na verloop van tijd de gemiddelde uitgifte over de gehele conjunctuurcyclus weer naadloos aansluiten bij het langetermijnbeeld. Een uitschieter tijdens een periode van hoogconjunctuur wordt weer uitgemiddeld in een daaropvolgende periode van laagconjunctuur.

In principe wordt het TM-scenario als uitgangspunt gehanteerd voor de resterende looptijd van het Streekplan. Daarbij vormt flexibiliteit het uitgangspunt. Heroverweging op basis van de feitelijke ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen op ieder gewenst moment leiden tot een scenariobijstelling.

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 en kantoren, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2006.

⁵ Brief van de ministers van VROM en van EZ 7-12-007, Tweede Kamer vergaderjaar 2007-2008, 31 200 XI en 29 435, nr. 73

De macro-economische ontwikkeling in Gelderland volgens het scenario Transatlantic Market

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. Toch zal op lange termijn de dynamiek nog maar een flauwe afspiegeling zijn van het verleden. De bevolkingsgroei stagneert en de werkgelegenheidsgroei is marginaal. Hoewel de veranderingen van het groeitempo zich geleidelijk voltrekken, doet zich rondom 2020 een kentering voor. De toch al afvlakkende groei zal onder invloed van de vergrijzing nog verder terugvallen. Op korte- en middellangetermijn kan nog worden uitgegaan van enige bevolkings- en werkgelegenheidsgroei, na 2020 buigt de lijn om.

Historische ontwikkeling (1976-2008) en de ontwikkeling in het toekomstscenario Transatlantic Market van enige kernvariabelen voor de jaren 2009-2040 en voor de resterende Streekplanperiode 2009-2015, jaarlijkse groei in %, Gelderland

	historische ontwikkeling 1976-2008	prognose:	
		totale prognose periode 2009-2040	resterende Streekplanperiode 2009-2015
bevolkingsgroei	0,6	0,2	0,4
beroepsbevolkingsgroei ⁶	1,5	0	0,5
werkgelegenheidsgroei	1,2	0	0,5
Economische groei	2,3	1,9	2,3

Bron 1976-2004: PWE (regel 3) en CBS (regel 1,2,4)

Bron 2009-2040: Hedenmorgen, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

¹ In de oorspronkelijke prognoses is 2005 het eerste prognosejaar. Intussen zijn er 4 jaren van de prognoseperiode verlopen. Het verschil tussen de werkelijke ontwikkeling gedurende die vier jaren en de prognosewaarde is verdisconteerd in de nog resterende prognoseperiode. Daarbij is er van uitgegaan dat de oorspronkelijke eindwaarde voor 2040 intact blijft.

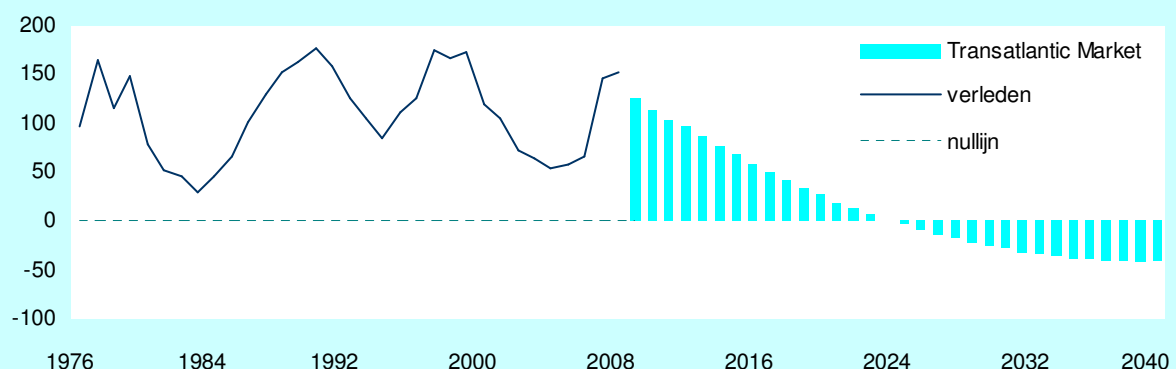
Prognose uitbreidingsvraag bedrijventerreinen⁷

Het zal duidelijk zijn dat het ontwikkelingsbeeld volgens TM een vergaande invloed heeft op de uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein. Daar komt bij dat de samenstelling van het bedrijfsleven verandert. Er is een structuurverschuiving gaande waarbij de industrie verder zal worden verdrongen door dienstverlenende activiteiten. Ook dit verlaagt de vraag naar bedrijventerrein. Ten slotte heeft het feit dat driekwart van de industrie reeds op een bedrijventerrein gevestigd is, ook een neerwaarts effect op de vraag.

⁶ De bevolkingsontwikkeling van het TM-scenario is in lijn met de Streekplanbevolkingsprognose (Gelderse Bevolkingsprognose 2007, Afdeling Stedelijk Gebied, Provincie Gelderland). Dat betekent dat aan de onderling samenhangende verschijnselen bevolkingsontwikkeling–wonen–werken en de daarmee verbonden ruimtelijke spreiding een consistent uitgangspunt ten grondslag ligt.

⁷ Gelderland in vier bedrijven, vier toekomstscenario over de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen en kantoren. Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland.
Het gebruikte Gelderse Terreinquotiëntenmodel (GTM) is identiek aan het model dat het CPB gebruikt voor de Bedrijfslocatiemonitor. Slecht op enkele punten wijken de berekeningen af. Zo wordt de methode niet op COROP maar op gemeentelijk niveau toegepast en zijn de werkgelegenheidsprognoses niet ontleend aan de CPB ramingen op COROP-niveau, maar aan onze eigen toekomstscenario's op gemeentelijk niveau (Hedenmorgen). De schattingsprocedure verloopt verder identiek aan de BLM. Het provinciale randtotaal van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is ontleend aan de BLM van het CPB. Daarbij zijn de 3 peilmomenten die de BLM presenteert (2020, 2030, 2040) door ons getransformeerd in een gelijkmatig verloopend ontwikkelingspad. De regionale en lokale verdeling binnen Gelderland is gebaseerd op modelberekeningen met ons eigen GTM.

Jaarlijkse uitgifte bedrijventerreinen in netto ha. 1976-2008 en de geraamde uitbreidingsvraag 2009-2040⁸ volgens het scenario Transatlantic Market, Gelderland



Bron: 1976-2008 IBIS Gelderland, maart 2009

Bron niveau 2020, 2030 en 2040: BLM, CPB; Trendmodificatie: Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

De geraamde werkgelegenheidsgroei in het toekomstscenario TM ligt (ver) onder de historische groeicijfers. Op termijn treedt zelfs een daling op. Het gevolg daarvan is dat de toekomstige ruimtevraag ook sterk afneemt. Bij de berekeningen is voorts aangenomen dat de trek naar bedrijventerreinen tot 2020 nog stijgt met bijna ½ % per jaar, na 2020 valt de groei geheel stil. Het zelfde geldt voor het ruimtegebruik per arbeidsplaats: tot 2020 nog een jaarlijkse toename van bijna ½ %, daarna is er vrijwel geen beweging meer. Per saldo zal de uitbreidingsvraag in de periode 2009-2015 nog dicht bij de historische uitgifte liggen maar nog gedurende de huidige Streekplanperiode moet al rekening worden gehouden met een trendmatige groeivertraging. Vanaf 2025 wordt de uitbreidingsvraag negatief zodat dat er ruimte vrijkomt.

Historische uitgifte bedrijventerreinen en de geprognosticeerde uitbreidingsvraag volgens het scenario Transatlantic Market, jaargemiddelden in netto ha, Gelderland

1976-2008	2009-2015	2016-2024	2025-2040
110	96	28	-29

Bron 1976-2008: IBIS Gelderland; Bron niveau 2020, 2030 en 2040: BLM, CPB; Trendmodificatie: Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

⁸ De vraagramingen zijn conjunctuurneutraal en vertonen daarom een gelijkmatig verloop. Aan onze behoefteberekeningen tot 2040 liggen economische langetermijnsenario's ten grondslag. Bij deze scenario's gaat het om de regionale gevolgen van de grote (mondiale) trends die de richting van de toekomstige ontwikkeling bepalen (globalisering, individualisering, technologische ontwikkeling, bevolkingsgroei e.d.). Tussentijdse conjuncturele bewegingen spelen voor de einduitkomst in 2020 of 2040 geen rol. Het gaat om het in beeld brengen van de trendmatige vraagontwikkeling op lange termijn, en niet om een prognose die van jaar op jaar de economische conjunctuur beschrijft. Dit laatste speelt wel een belangrijke rol bij de feitelijke nieuwe uitleg van de terreinen en de fasering daarin.

De oorspronkelijke ramingen in ons rapport Gelderland in vier bedrijven hebben als startjaar 2006. Intussen zijn er drie jaren verstreken en is de realisatie bekend (IBIS). Het verschil tussen de prognose 2006-2007-2008 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de nog resterende prognoseperiode tot 2025. Daarbij is er van uitgegaan dat de uitgifte na het omslagjaar 2024 weer conform de oorspronkelijke prognose is.

De vooruitberekeningen zijn beleidsarm, dat wil zeggen ze laten zien naar welke richting de toekomstige uitbreidingsvraag neigt bij ongewijzigd beleid en bij instandhouding van het bestaande vraag- en aanbod-mechanisme.

Vervangingsvraag

In het verleden is het in Gelderland op beperkte schaal 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 woningbouw⁹. De logische consequentie daarvan is dat elders het verlies aan bedrijventerrein moet worden gecompenseerd. 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. De enige manier om hier zicht op te krijgen is een inventarisatie onder de gemeenten. De meest recente inventarisaties¹⁰ leren dat de totale vervangingsvraag in Gelderland op dit moment kan worden geschat op 278 ha. Afgezet tegen het verleden is de verwachte vervangingsvraag extreem hoog.

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 ruimtebehoefte 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 ‘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.

Inzicht in de aard en omvang van de beleidsopgaven en ambities is niet systematisch beschikbaar. Enerzijds omdat harde gegevens over de beleidsopgaven slechts fragmentarisch of (nog) niet beschikbaar zijn, anderzijds omdat ruimtebesparende maatregelen op gemeentelijk niveau nog nauwelijks geïmplementeerd zijn. Van de zes Gelderse WGR-regio’s is alleen in de Stadsregio een ruimtebesparend programma opgesteld. In de andere regio’s is iets dergelijks nog niet van de grond gekomen.

De totale vraag naar bedrijventerreinen

Op basis van de hiervoor besproken drie vraagcomponenten kan een voorlopig beeld worden opgesteld van de totale vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2009-2040. Bij de feitelijke planontwikkeling (bestemmingsplannen en regionale structuurplannen) zullen onderstaande PM- posten nog moeten worden ingevuld door de betreffende gemeenten c.q. regio’s.

	2009-2015	2016-2024	2025-2040
uitbreidingsvraag	675 ha	252 ha	-463 ha
+ vervangingsvraag (voorlopig cijfer)	122 ha	156 ha	PM
+/- beleidsopgave c.q. ambitie	PM	PM	PM
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
totale vraag	797 ha	408 ha	-463 ha

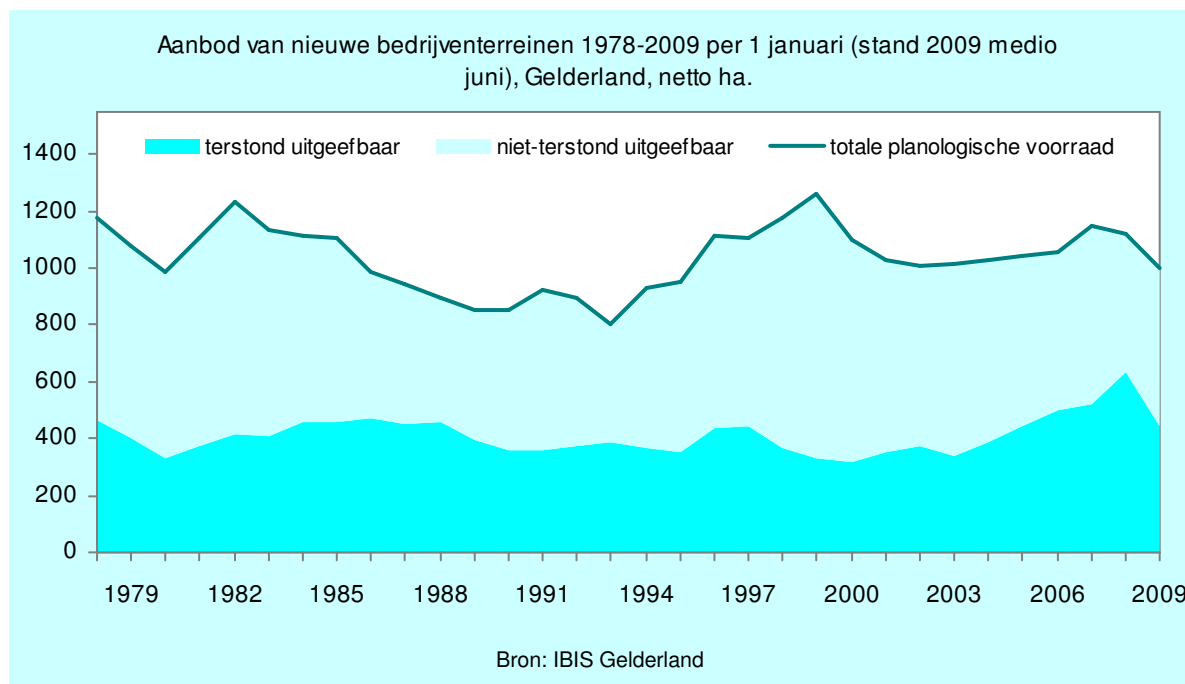
⁹ Bedrijfslocatiemonitor 2005, pagina 61, CPB

¹⁰ Behoeftte aan nieuwe bedrijventerreinen in de Stedendriehoek?, ETIN Adviseurs, juni 2007; Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER-Gelderland, januari 2008; Gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, maart 2008 Provincie Gelderland. Aangenomen is dat de vraag geleidelijk tussen 2009 en 2024 manifest wordt.

Het zal duidelijk zijn dat de vervangingsvraag en de vraag die voortvloeit uit beleidsopgaven en beleidsambities in de praktijk grote regionale verschillen te zien geeft. Deze grootheden zijn namelijk geheel afhankelijk van de lokale en regionale omstandigheden en de beleidsintenties van het openbaar bestuur. Maar niet alleen deze beleidsgeïnduceerde vraag vertoont grote regionale verschillen, ook de uitbreidingsvraag is regiospecifiek. Verschillen in de toekomstige ontwikkeling van de uitbreidingsvraag worden voor een belangrijk deel gedetermineerd door verschillen in productiestructuur. Zo wordt bijvoorbeeld het leeuwedeel van de Gelderse uitbreidingsvraag gegenereerd door de logistieke sector (groothandel en transport). Een significant groter deel van dit type bedrijvigheid zal in de toekomst gevestigd zijn op een bedrijventerrein, de geraamde werkgelegenheidsgroei in deze sector is aanzienlijk en het gemiddelde ruimtegebruik per arbeidsplaats neemt belangrijk toe. Door de combinatie van deze omstandigheden is de logistieke sector in de totale toekomstige ruimteclaim dominant. Afhankelijk van de mate waarin deze activiteiten in een bepaald gebied vertegenwoordigd zijn en de regionale groeivoorzichten, werkt dit per regio zeer verschillend door. Daarnaast is het van belang welk deel van het regionale bedrijfsleven nu reeds op een bedrijventerrein is gevestigd en welk ontwikkelingspad nog mogelijk c.q. wenselijk is. Ook dit fenomeen geeft aanleiding tot regionale verschillen.

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 gemeenten en particulieren. 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 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)¹¹. 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.



De Gelderse voorraad bedrijventerreinen is over meerdere jaren gezien tamelijk constant en beweegt zich rondom de 1.000 ha, waarvan gemiddeld 400 ha. terstond uitgeefbaar en 600 ha. in planning. Naast de plannen die een bestemmingsplanstatus hebben (van ontwerp tot vigerend) 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 worden¹². Medio juni 2009 bestond er in Gelderland voor 1.218 ha. aan zachte plannen.

Aanbod van bedrijventerreinen, netto ha, Gelderland

terstond uitgeefbaar	niet-terstonduitgeefbaar	planologische voorraad	zachte plannen
446	551	997	1.218

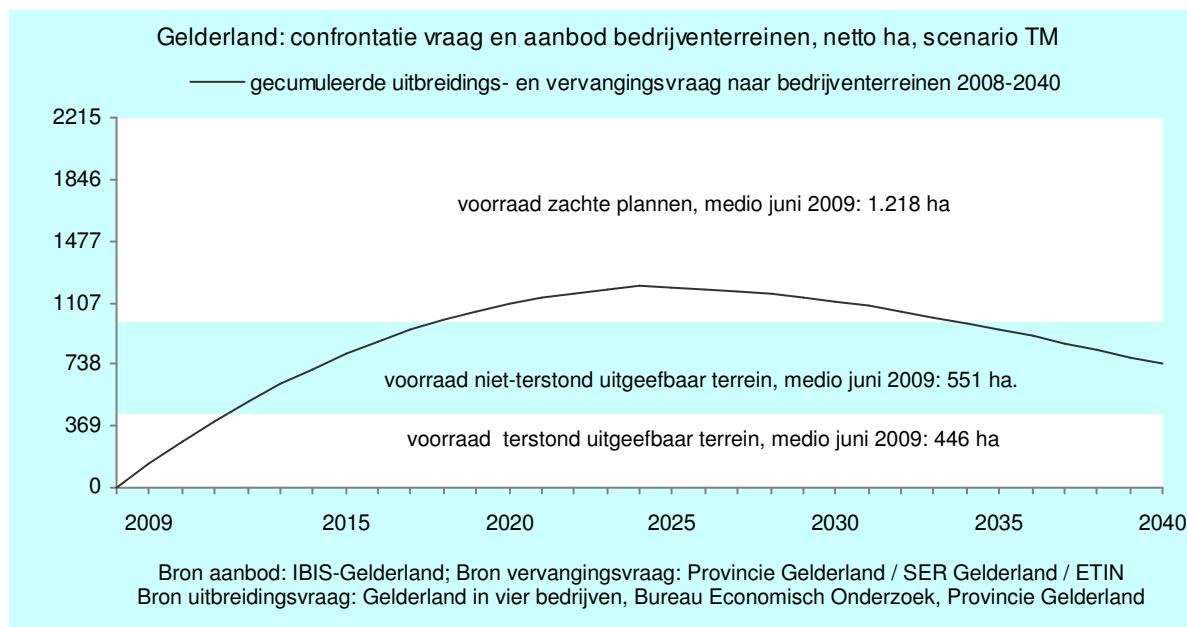
Bron: IBIS Gelderland, medio juni 2009

¹¹ geplande terreinen opgenomen in vigerende- goedgekeurde-, vastgestelde- en ontwerpbestemmingsplannen

¹² IBIS

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen

De vraag of Gelderland over voldoende bedrijventerrein beschikt kan worden beantwoord door de planologische voorraad te vergelijken met de toekomstige behoefte aan terrein. Het verschil tussen vraag en aanbod laat zien hoeveel er in de toekomst nog gepland moet worden. Daarnaast is het interessant om na te gaan in hoeverre de huidige zachte plannen de toekomstige planningsopgave reeds dekken. Daarom is in onderstaande grafiek naast het planologische aanbod ook deze categorie opgenomen.



nog nieuwe vervangingsvraag toevoegen (EPO) daarna tekst aanpassen

De gebogen lijn representeert de gecumuleerde vraag naar bedrijventerreinen. Zo kan uit de grafiek bijvoorbeeld worden afgelezen dat de totale vraag in de periode 2009-2015 ca. 800 ha bedraagt (de omvang op de Y-as in 2015 is de som van de vraag in 2009 t/m 2015). De vooruitberekeningen laten zien naar welke richting de toekomstige vraag neigt bij ongewijzigd beleid en bij in stand houding van het bestaande vraag- en aanbod-mechanisme. Het gaat om de som van de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag¹³. De eventuele effecten van beleidsambities en beleidsopgaven zijn nog niet meegenomen (dit kan pas nadat de Economische Programmerings- en Ontwikkelingsplannen zijn opgesteld). De snijpunten van de vraagcurve met het huidige aanbod laten zien wanneer er in de tijd kritische momenten ontstaan (in de periode vóór het snijpunt is het aanbod voldoende om de vraag te voldoen, in de periode daarna is er een tekort). Uit de confrontatie blijkt dat de terstond beschikbare ruimte voldoende is tot begin 2012. Om tekorten te voorkomen zal geleidelijk de planning moeten worden omgezet in feitelijk uitgeefbaar terrein. Qua hectares is het huidige planologische aanbod bedrijventerreinen ongeveer voldoende om de vraag t/m 2018 op te vangen. Voor de jaren daarna is ca. vijftien procent van de huidige voorraad zachte plannen toereikend. Omstreeks 2025 wordt de top bereikt. In de daaropvolgende periode komt er geleidelijk ruimte vrij op de bestaande terreinen waardoor in 2040 uiteindelijk 460 ha. minder terrein in gebruik zal zijn dan op de top in 2025.

Deze algemene conclusies gelden voor de provincie als geheel. Op regionaal niveau kan de situatie zeer afwijkend zijn. Voor een juiste beoordeling is een confrontatie op regionaal niveau dan ook noodzakelijk. Bovendien is de lokale situatie van belang en zijn zaken als kwaliteit, ontsluiting, inrichting en kavelgrootte van belang. Voor een overzicht van de kwantitatieve vraagaanbodverhoudingen op regionale schaal (WGR), wordt verwezen naar de bijlage.

¹³ Volgens de voorlopige inventarisatie (zie pagina 7), in de EPO's zullen de definitieve aantallen worden opgenomen die door de regio's worden ingebracht. Als ontwikkelingspad is hier verondersteld dat de vervangingsvraag tussen 2009 en 2024 geleidelijk manifest wordt.

BIJLAGEN

- **Vraagprognose per regio**
- **Confrontatie vraag & aanbod bedrijventerreinen per regio**
- **Toelichting vooruitberekeningen gemeente Deventer**
- **De kredietcrisis en de vraag naar bedrijventerreinen**

Stedendriehoek , prognose uitbreidingsvraag (TM) en vervangingsvraag (voorlopig), netto ha

	vraagprognose variant 1 ¹⁴				vraagprognose variant 2 ¹⁴			
	uitbreidingsvraag		vervangingsvraag		uitbreidingsvraag		vervangingsvraag	
	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief
2009	31,8	31,8	7,3	7,3	28,5	28,5	7,3	7,3
2010	28,8	60,6	7,3	14,6	24,1	52,6	7,3	14,6
2011	25,9	86,5	7,3	21,9	22,2	74,7	7,3	21,9
2012	24,0	110,5	7,3	29,3	20,2	94,9	7,3	29,3
2013	21,2	131,7	7,3	36,6	17,2	112,1	7,3	36,6
2014	18,9	150,6	7,3	43,9	14,7	126,8	7,3	43,9
2015	16,4	167,0	7,3	51,2	12,0	138,7	7,3	51,2
2016	14,2	181,2	7,3	58,5	10,1	148,8	7,3	58,5
2017	11,9	193,1	7,3	65,8	7,1	155,9	7,3	65,8
2018	9,9	203,0	7,3	73,1	6,0	161,9	7,3	73,1
2019	7,8	210,8	7,3	80,4	2,9	164,7	7,3	80,4
2020	6,0	216,8	7,3	87,8	1,5	166,2	7,3	87,8
2021	4,2	221,0	7,3	95,1	-0,5	165,7	7,3	95,1
2022	3,6	224,6	7,3	102,4	-0,4	165,3	7,3	102,4
2023	2,2	226,8	7,3	109,7	-2,2	163,1	7,3	109,7
2024	0,7	227,5	7,3	117,0	-3,8	159,3	7,3	117,0
2025	-0,6	226,9	PM	PM	-3,8	155,5	PM	PM
2026	-1,9	225,0	PM	PM	-4,8	150,7	PM	PM
2027	-2,4	222,6	PM	PM	-5,6	145,1	PM	PM
2028	-3,4	219,2	PM	PM	-6,1	139,0	PM	PM
2029	-4,3	214,9	PM	PM	-7,0	132,0	PM	PM
2030	-5,1	209,8	PM	PM	-8,0	124,0	PM	PM
2031	-5,6	204,2	PM	PM	-8,0	116,0	PM	PM
2032	-6,1	198,1	PM	PM	-8,6	107,4	PM	PM
2033	-6,7	191,4	PM	PM	-9,2	98,2	PM	PM
2034	-7,2	184,2	PM	PM	-9,3	88,9	PM	PM
2035	-7,5	176,7	PM	PM	-9,6	79,3	PM	PM
2036	-8,2	168,5	PM	PM	-10,0	69,3	PM	PM
2037	-8,3	160,2	PM	PM	-10,1	59,2	PM	PM
2038	-8,5	151,7	PM	PM	-10,2	49,0	PM	PM
2039	-8,6	143,1	PM	PM	-9,9	39,1	PM	PM
2040	-8,6	134,5	PM	PM	-9,9	29,2	PM	PM

Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland
De oorspronkelijke ramingen hebben als startjaar 2006. Intussen zijn er drie jaren verstreken en is de realisatie bekend (IBIS). Het verschil tussen de prognose 2006-2007-2008 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de nog resterende prognoseperiode tot 2025. Daarbij is er van uitgegaan dat de uitgifte na het omslagjaar 2024 weer conform de oorspronkelijke prognose is.

Bron vervangingsvraag: Behoeftte aan nieuwe bedrijventerreinen in de Stedendriehoek?, ETIN Adviseurs, juni 2007; Aangenomen is dat de vraag geleidelijk tussen 2009 en 2024 manifest wordt.

¹⁴ Zie voor een toelichting op de varianten pagina 27

Achterhoek , prognose uitbreidingsvraag (TM) en vervangingsvraag (voorlopig), netto ha

	uitbreidingsvraag		vervangingsvraag	
	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief
2009	18,8	18,8	1,5	1,5
2010	16,4	35,2	1,5	3,0
2011	14,3	49,5	1,5	4,5
2012	13,9	63,4	1,5	6,0
2013	12,3	75,8	1,5	7,5
2014	10,7	86,5	1,5	9,0
2015	8,9	95,5	1,5	10,5
2016	7,8	103,2	1,5	12,0
2017	6,2	109,4	1,5	13,5
2018	4,9	114,3	1,5	15,0
2019	3,5	117,7	1,5	16,5
2020	2,3	120,0	1,5	18,0
2021	1,1	121,1	1,5	19,5
2022	1,6	122,7	1,5	21,0
2023	0,7	123,4	1,5	22,5
2024	-0,1	123,3	1,5	24,0
2025	-1,0	122,3	PM	PM
2026	-1,8	120,5	PM	PM
2027	-2,5	118,0	PM	PM
2028	-3,4	114,6	PM	PM
2029	-3,9	110,7	PM	PM
2030	-4,4	106,3	PM	PM
2031	-4,9	101,4	PM	PM
2032	-5,3	96,1	PM	PM
2033	-5,8	90,3	PM	PM
2034	-6,0	84,3	PM	PM
2035	-6,5	77,8	PM	PM
2036	-6,4	71,4	PM	PM
2037	-6,6	64,8	PM	PM
2038	-6,7	58,1	PM	PM
2039	-6,8	51,3	PM	PM
2040	-6,4	44,9	PM	PM

Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland
De oorspronkelijke ramingen hebben als startjaar 2006. Intussen zijn er drie jaren verstreken en is de realisatie bekend (IBIS). Het verschil tussen de prognose 2006-2007-2008 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de nog resterende prognoseperiode tot 2025. Daarbij is er van uitgegaan dat de uitgifte na het omslagjaar 2024 weer conform de oorspronkelijke prognose is.

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER-Gelderland, januari 2008; Gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, Provincie Gelderland, maart 2008. Aangenomen is dat de vraag geleidelijk tussen 2009 en 2024 manifest wordt.

Arnhem Nijmegen , prognose uitbreidingsvraag (TM) en vervangingsvraag (voorlopig), netto ha

	uitbreidingsvraag		vervangingsvraag	
	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief
2009	38,4	38,4	2,8	2,8
2010	34,6	72,9	2,8	5,6
2011	30,6	103,5	2,8	8,4
2012	29,9	133,4	2,8	11,3
2013	26,5	160,0	2,8	14,1
2014	24,1	184,0	2,8	16,9
2015	21,2	205,2	2,8	19,7
2016	18,3	223,5	2,8	22,5
2017	15,7	239,2	2,8	25,3
2018	13,1	252,3	2,8	28,1
2019	10,9	263,3	2,8	30,9
2020	8,7	272,0	2,8	33,8
2021	6,7	278,7	2,8	36,6
2022	2,0	280,7	2,8	39,4
2023	-0,2	280,5	2,8	42,2
2024	-2,1	278,4	2,8	45,0
2025	-3,4	275,0	PM	PM
2026	-4,8	270,2	PM	PM
2027	-6,2	264,0	PM	PM
2028	-7,3	256,7	PM	PM
2029	-8,1	248,6	PM	PM
2030	-9,2	239,4	PM	PM
2031	-9,9	229,5	PM	PM
2032	-11,1	218,4	PM	PM
2033	-12,0	206,4	PM	PM
2034	-11,9	194,5	PM	PM
2035	-12,8	181,7	PM	PM
2036	-13,0	168,7	PM	PM
2037	-13,3	155,4	PM	PM
2038	-13,1	142,3	PM	PM
2039	-13,0	129,3	PM	PM
2040	-12,8	116,5	PM	PM

Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland
De oorspronkelijke ramingen hebben als startjaar 2006. Intussen zijn er drie jaren verstreken en is de realisatie bekend (IBIS). Het verschil tussen de prognose 2006-2007-2008 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de nog resterende prognoseperiode tot 2025. Daarbij is er van uitgegaan dat de uitgifte na het omslagjaar 2024 weer conform de oorspronkelijke prognose is.

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER-Gelderland, januari 2008; Gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, Provincie Gelderland, maart 2008. Aangenomen is dat de vraag geleidelijk tussen 2009 en 2024 manifest wordt.

Rivierenland , prognose uitbreidingsvraag (TM) en vervangingsvraag (voorlopig), netto ha

	uitbreidingsvraag		vervangingsvraag	
	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief
2009	26,3	26,3	1,5	1,5
2010	23,9	50,1	1,5	3,0
2011	22,1	72,2	1,5	4,5
2012	19,9	92,1	1,5	6,0
2013	18,3	110,4	1,5	7,5
2014	16,4	126,8	1,5	9,0
2015	14,6	141,4	1,5	10,5
2016	12,8	154,3	1,5	12,0
2017	11,6	165,9	1,5	13,5
2018	10,1	176,1	1,5	15,0
2019	8,6	184,6	1,5	16,5
2020	7,2	191,8	1,5	18,0
2021	5,9	197,6	1,5	19,5
2022	3,6	201,2	1,5	21,0
2023	2,6	203,8	1,5	22,5
2024	1,4	205,2	1,5	24,0
2025	0,2	205,4	PM	PM
2026	-0,5	204,9	PM	PM
2027	-1,5	203,4	PM	PM
2028	-2,5	200,9	PM	PM
2029	-3,2	197,7	PM	PM
2030	-4,0	193,7	PM	PM
2031	-4,9	188,8	PM	PM
2032	-5,6	183,2	PM	PM
2033	-6,1	177,1	PM	PM
2034	-6,8	170,3	PM	PM
2035	-7,2	163,1	PM	PM
2036	-7,6	155,5	PM	PM
2037	-7,8	147,7	PM	PM
2038	-8,8	138,9	PM	PM
2039	-8,8	130,1	PM	PM
2040	-8,9	121,2	PM	PM

Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland
De oorspronkelijke ramingen hebben als startjaar 2006. Intussen zijn er drie jaren verstreken en is de realisatie bekend (IBIS). Het verschil tussen de prognose 2006-2007-2008 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de nog resterende prognoseperiode tot 2025. Daarbij is er van uitgegaan dat de uitgifte na het omslagjaar 2024 weer conform de oorspronkelijke prognose is.

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER-Gelderland, januari 2008; Gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, Provincie Gelderland, maart 2008. Aangenomen is dat de vraag geleidelijk tussen 2009 en 2024 manifest wordt.

De Vallei , prognose uitbreidingsvraag (TM) en vervangingsvraag (voorlopig), netto ha

	uitbreidingsvraag		vervangingsvraag	
	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief
2009	15,0	15,0	1,8	1,8
2010	13,8	28,7	1,8	3,6
2011	12,7	41,4	1,8	5,4
2012	11,8	53,2	1,8	7,3
2013	11,1	64,4	1,8	9,1
2014	9,9	74,3	1,8	10,9
2015	9,3	83,6	1,8	12,7
2016	8,2	91,8	1,8	14,5
2017	7,3	99,1	1,8	16,3
2018	6,4	105,5	1,8	18,1
2019	5,7	111,2	1,8	19,9
2020	4,9	116,1	1,8	21,8
2021	4,1	120,3	1,8	23,6
2022	3,8	124,1	1,8	25,4
2023	3,1	127,2	1,8	27,2
2024	2,6	129,8	1,8	29,0
2025	2,0	131,8	PM	PM
2026	1,2	133,0	PM	PM
2027	0,9	133,9	PM	PM
2028	0,2	134,1	PM	PM
2029	-0,2	133,9	PM	PM
2030	-0,6	133,3	PM	PM
2031	-1,1	132,2	PM	PM
2032	-1,2	131,0	PM	PM
2033	-1,4	129,6	PM	PM
2034	-2,0	127,6	PM	PM
2035	-2,0	125,6	PM	PM
2036	-2,4	123,2	PM	PM
2037	-2,6	120,6	PM	PM
2038	-2,5	118,1	PM	PM
2039	-2,8	115,3	PM	PM
2040	-2,8	112,5	PM	PM

Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland
De oorspronkelijke ramingen hebben als startjaar 2006. Intussen zijn er drie jaren verstreken en is de realisatie bekend (IBIS). Het verschil tussen de prognose 2006-2007-2008 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de nog resterende prognoseperiode tot 2025. Daarbij is er van uitgegaan dat de uitgifte na het omslagjaar 2024 weer conform de oorspronkelijke prognose is.

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER-Gelderland, januari 2008; Gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, Provincie Gelderland, maart 2008. Aangenomen is dat de vraag geleidelijk tussen 2009 en 2024 manifest wordt.

Noord-Veluwe , prognose uitbreidingsvraag (TM) en vervangingsvraag (voorlopig), netto ha

	uitbreidingsvraag		vervangingsvraag	
	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief
2009	11,1	11,1	3,3	3,3
2010	10,1	21,2	3,3	6,5
2011	9,2	30,4	3,3	9,8
2012	8,5	39,0	3,3	13,0
2013	8,0	46,9	3,3	16,3
2014	6,8	53,7	3,3	19,5
2015	6,1	59,8	3,3	22,8
2016	5,5	65,3	3,3	26,0
2017	4,6	69,9	3,3	29,3
2018	4,0	73,8	3,3	32,5
2019	3,4	77,2	3,3	35,8
2020	2,8	80,0	3,3	39,0
2021	2,2	82,3	3,3	42,3
2022	1,9	84,1	3,3	45,5
2023	1,5	85,7	3,3	48,8
2024	0,9	86,6	3,3	52,0
2025	0,4	87,0	PM	PM
2026	0,1	87,1	PM	PM
2027	-0,3	86,8	PM	PM
2028	-0,5	86,3	PM	PM
2029	-1,0	85,3	PM	PM
2030	-1,2	84,1	PM	PM
2031	-1,4	82,7	PM	PM
2032	-1,8	80,9	PM	PM
2033	-1,9	79,0	PM	PM
2034	-2,2	76,8	PM	PM
2035	-2,2	74,6	PM	PM
2036	-2,4	72,2	PM	PM
2037	-2,5	69,7	PM	PM
2038	-2,6	67,1	PM	PM
2039	-2,5	64,6	PM	PM
2040	-2,8	61,8	PM	PM

Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland
De oorspronkelijke ramingen hebben als startjaar 2006. Intussen zijn er drie jaren verstreken en is de realisatie bekend (IBIS). Het verschil tussen de prognose 2006-2007-2008 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de nog resterende prognoseperiode tot 2025. Daarbij is er van uitgegaan dat de uitgifte na het omslagjaar 2024 weer conform de oorspronkelijke prognose is.

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER-Gelderland, januari 2008; Gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, Provincie Gelderland, maart 2008. Aangenomen is dat de vraag geleidelijk tussen 2009 en 2024 manifest wordt.

Gelderland , prognose uitbreidingsvraag (TM) en vervangingsvraag (voorlopig), netto ha

	uitbreidingsvraag		vervangingsvraag	
	per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief
2009	127,7	127,7	17,4	17,4
2010	114,8	242,5	17,4	34,8
2011	103,1	345,6	17,4	52,1
2012	97,1	442,7	17,4	69,5
2013	87,3	529,9	17,4	86,9
2014	77,5	607,4	17,4	104,3
2015	68,1	675,5	17,4	121,6
2016	58,9	734,4	17,4	139,0
2017	50,1	784,5	17,4	156,4
2018	42,0	826,5	17,4	173,8
2019	34,2	860,7	17,4	191,1
2020	26,8	887,5	17,4	208,5
2021	19,8	907,3	17,4	225,9
2022	12,6	920,0	17,4	243,3
2023	6,6	926,5	17,4	260,6
2024	0,5	927,0	17,4	278,0
2025	-4,4	922,6	PM	PM
2026	-9,4	913,2	PM	PM
2027	-13,5	899,7	PM	PM
2028	-18,1	881,6	PM	PM
2029	-21,6	860,0	PM	PM
2030	-25,2	834,8	PM	PM
2031	-28,2	806,6	PM	PM
2032	-31,3	775,3	PM	PM
2033	-33,9	741,4	PM	PM
2034	-35,9	705,5	PM	PM
2035	-37,8	667,7	PM	PM
2036	-39,4	628,3	PM	PM
2037	-40,4	587,9	PM	PM
2038	-41,3	546,6	PM	PM
2039	-41,5	505,1	PM	PM
2040	-41,2	463,9	PM	PM

Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland
De oorspronkelijke ramingen hebben als startjaar 2006. Intussen zijn er drie jaren verstreken en is de realisatie bekend (IBIS). Het verschil tussen de prognose 2006-2007-2008 en de werkelijke uitgifte is proportioneel versleuteld in de nog resterende prognoseperiode tot 2025. Daarbij is er van uitgegaan dat de uitgifte na het omslagjaar 2024 weer conform de oorspronkelijke prognose is.

Bron vervangingsvraag: Behoeftte aan nieuwe bedrijventerreinen in de Stedendriehoek?, ETIN Adviseurs, juni 2007; Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER-Gelderland, januari 2008; Gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, Provincie Gelderland, maart 2008. Aangenomen is dat de vraag geleidelijk tussen 2009 en 2024 manifest wordt.

CONFRONTATIE STEDENDRIEHOEK (inclusief Deventer, zie voor een toelichting op de varianten pagina 27)

Historische uitgifte bedrijventerreinen, geprognosticeerde uitbreidingsvraag (bij ongewijzigd beleid) volgens het scenario Transatlantic Market en de verwachte vervangingsvraag, jaargemiddelden in netto ha, Stedendriehoek

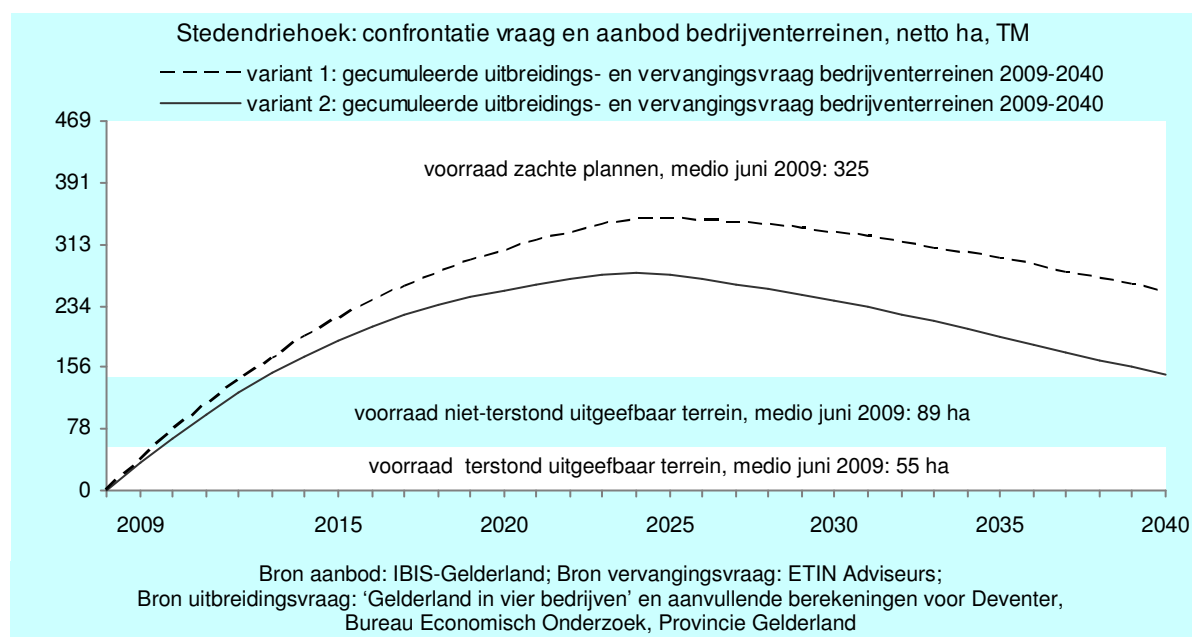
	1990-2008	2009-2015	2016-2024	2025-2040
historische uitgifte	19			
uitbreidingsvraag: - variant 1 (Deventer o.b.v. prognose Overijssel) - variant 2 (Deventer o.b.v. prognose Gelderland)		24 20	7 2	-6 -8
vervangingsvraag (voorlopig cijfer)		7	7	PM
vraag als gevolg van beleidsopgave cq ambities		PM	PM	PM

Bron historische uitgifte: IBIS Gelderland;
Bron vervangingsvraag: Behoeftte aan nieuwe bedrijventerreinen in de Stedendriehoek?, ETIN Adviseurs;
Bron uitbreidingsvraag variant 1: 'Gelderland in vier bedrijven' en aanvullende berekeningen voor Deventer, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland; Variant 2: berekening Deventer o.b.v. Prognose Bedrijventerreinen Provincie Overijssel

Aanbod van bedrijventerreinen, medio juni 2009, netto ha, Stedendriehoek

terstond uitgeefbaar	niet-terstonduitgeefbaar	planologische voorraad	zachte plannen
55	89	144	325

Bron: IBIS Gelderland



CONFRONTATIE ACHTERHOEK

Historische uitgifte bedrijventerreinen, geprognosticeerde uitbreidingsvraag (bij ongewijzigd beleid) volgens het scenario Transatlantic Market en de verwachte vervangingsvraag, jaargemiddelden in netto ha, Achterhoek

	1990-2008	2009-2015	2016-2024	2025-2040
historische uitgifte	25			
uitbreidingsvraag		14	3	-5
vervangingsvraag (voorlopig cijfer)		1,5	1,5	PM
vraag als gevolg van beleidsopgave cq ambities		PM	PM	PM

Bron historische uitgifte : IBIS Gelderland;

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER Gelderland en Gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, Provincie Gelderland;

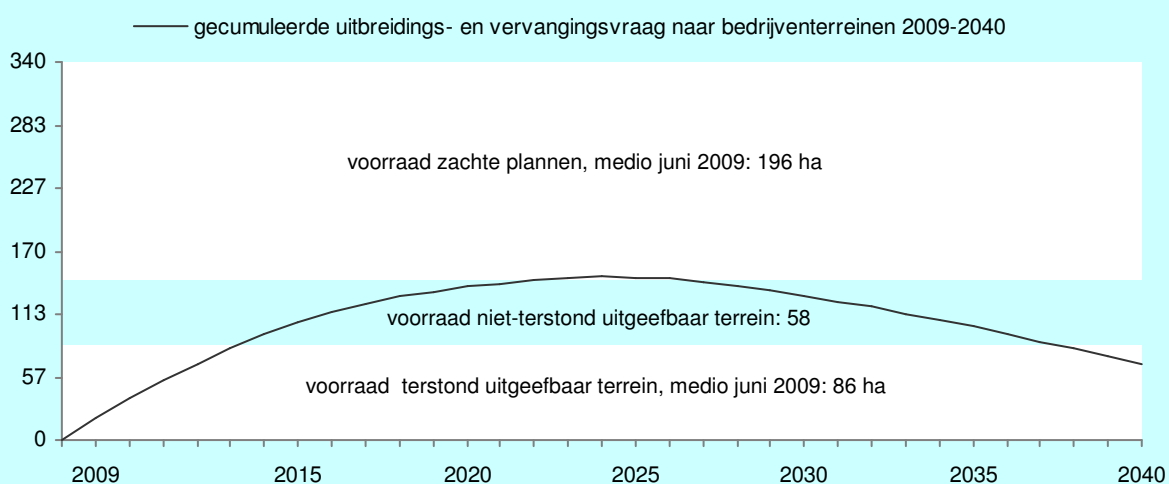
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

Aanbod van bedrijventerreinen, medio juni 2009, netto ha, Achterhoek

terstond uitgeefbaar	niet-terstonduitgeefbaar	planologische voorraad	zachte plannen
86	58	144	196

Bron: IBIS Gelderland

Achterhoek: confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, TM



Bron aanbod: IBIS-Gelderland; Bron vervangingsvraag: SER Gelderland en gebiedskennis Cluster Bedrijfsomgevingsbeleid, Provincie Gelderland;
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

CONFRONTATIE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN

Historische uitgifte bedrijventerreinen, geprognosticeerde uitbreidingsvraag (bij ongewijzigd beleid) volgens het scenario Transatlantic Market en de verwachte vervangingsvraag, jaargemiddelden in netto ha, Stadsregio Arnhem Nijmegen

	1990-2008	2009-2015	2016-2024	2025-2040
historische uitgifte	34			
uitbreidingsvraag		29	8	-10
vervangingsvraag (voorlopig cijfer)		2,8	2,8	PM
vraag als gevolg van beleidsopgave cq ambities		PM	PM	PM

Bron historische uitgifte: IBIS Gelderland;

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER Gelderland;

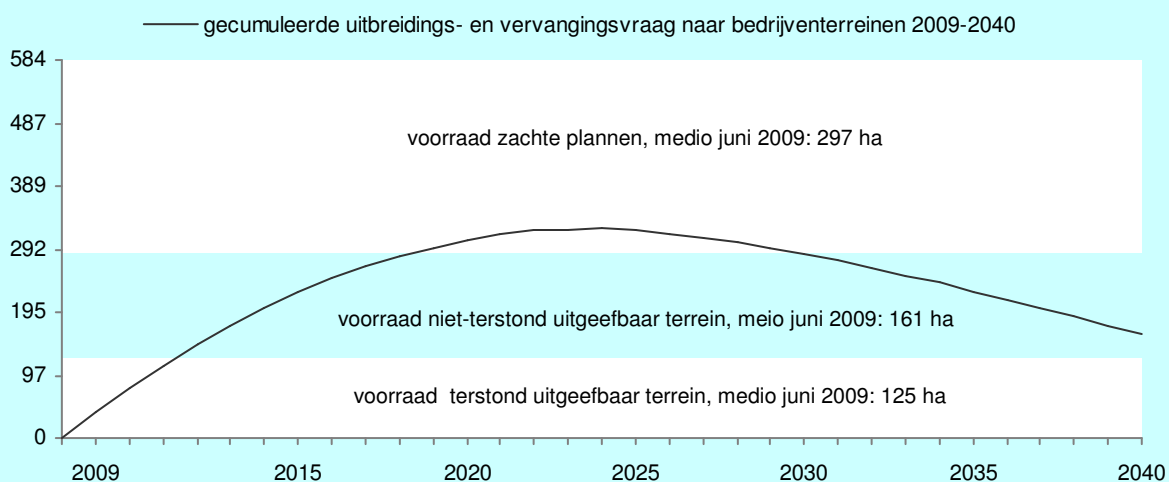
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

Aanbod van bedrijventerreinen, medio juni 2009, netto ha, Stadsregio Arnhem Nijmegen

terstond uitgeefbaar	niet-terstonduitgeefbaar	planologische voorraad	zachte plannen
125	161	287	297

Bron: IBIS Gelderland

Arnhem Nijmegen: confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, TM



Bron aanbod: IBIS-Gelderland; Bron vervangingsvraag: SER Gelderland;
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

CONFRONTATIE RIVIERENLAND

Historische uitgifte bedrijventerreinen, geprognosticeerde uitbreidingsvraag (bij ongewijzigd beleid) volgens het scenario Transatlantic Market en de verwachte vervangingsvraag, jaargemiddelden in netto ha, Rivierenland

	1990-2008	2009-2015	2016-2024	2025-2040
historische uitgifte	24			
uitbreidingsvraag		20	7	-5
vervangingsvraag (voorlopig cijfer)		1,5	1,5	PM
vraag als gevolg van beleidsopgave cq ambities		PM	PM	PM

Bron historische uitgifte: IBIS Gelderland;

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER Gelderland;

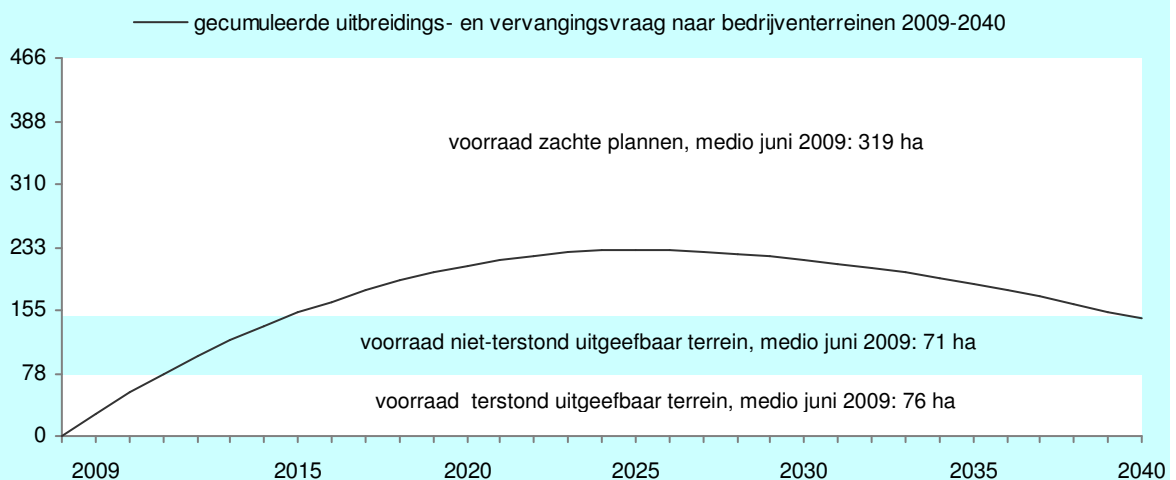
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

Aanbod van bedrijventerreinen, medio juni 2009, netto ha, Rivierenland

terstond uitgeefbaar	niet-terstonduitgeefbaar	planologische voorraad	zachte plannen
76	71	147	319

Bron: IBIS Gelderland

Rivierenland: confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, TM



Bron aanbod: IBIS-Gelderland; ; Bron vervangingsvraag: SER Gelderland;
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

CONFRONTATIE DE VALLEI

Historische uitgifte bedrijventerreinen, geprognosticeerde uitbreidingsvraag (bij ongewijzigd beleid) volgens het scenario Transatlantic Market en de verwachte vervangingsvraag, jaargemiddelden in netto ha, De Vallei

	1990-2008	2009-2015	2016-2024	2025-2040
historische uitgifte	14			
uitbreidingsvraag		12	5	-1
vervangingsvraag (voorlopig cijfer)		1,8	1,8	PM
vraag als gevolg van beleidsopgave cq ambities		PM	PM	PM

Bron historische uitgifte: IBIS Gelderland;

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER Gelderland;

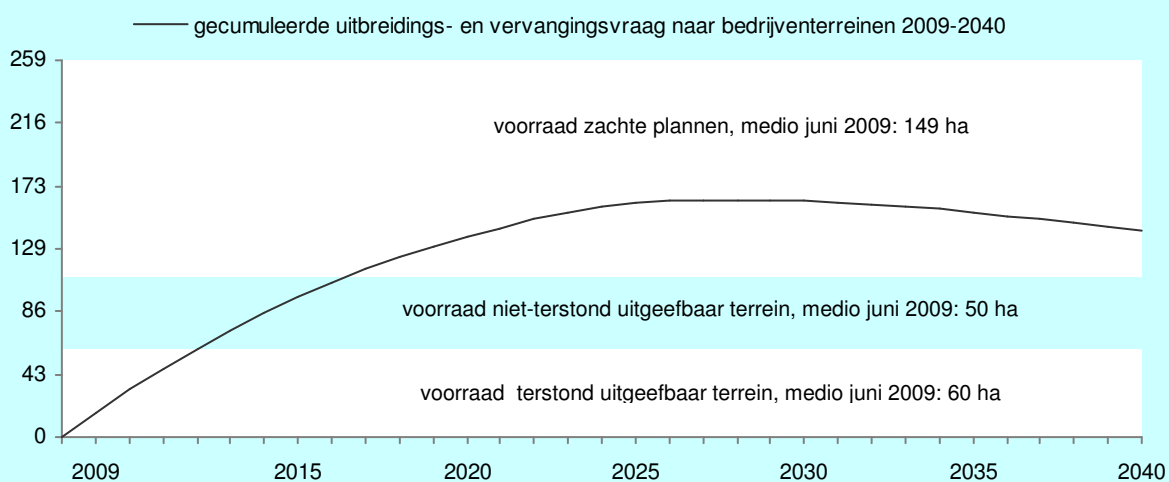
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

Aanbod van bedrijventerreinen, medio juni 2009, netto ha, De Vallei

terstond uitgeefbaar	niet-terstonduitgeefbaar	planologische voorraad	zachte plannen
60	50	110	149

Bron: IBIS Gelderland

De Vallei: confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, TM



Bron aanbod: IBIS-Gelderland; Bron vervangingsvraag: SER Gelderland;

Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

CONFRONTATIE NOORD-VELUWE

Historische uitgifte bedrijventerreinen, geprognosticeerde uitbreidingsvraag (bij ongewijzigd beleid) volgens het scenario Transatlantic Market en de verwachte vervangingsvraag, jaargemiddelden in netto ha, Noord-Veluwe

	1990-2008	2009-2015	2016-2024	2025-2040
historische uitgifte	8			
uitbreidingsvraag		9	3	-2
vervangingsvraag (voorlopig cijfer)		3,3	3,3	PM
vraag als gevolg van beleidsopgave cq ambities		PM	PM	PM

Bron historische uitgifte: IBIS Gelderland;

Bron vervangingsvraag: Ruimte voor ondernemen tot 2040, SER Gelderland;

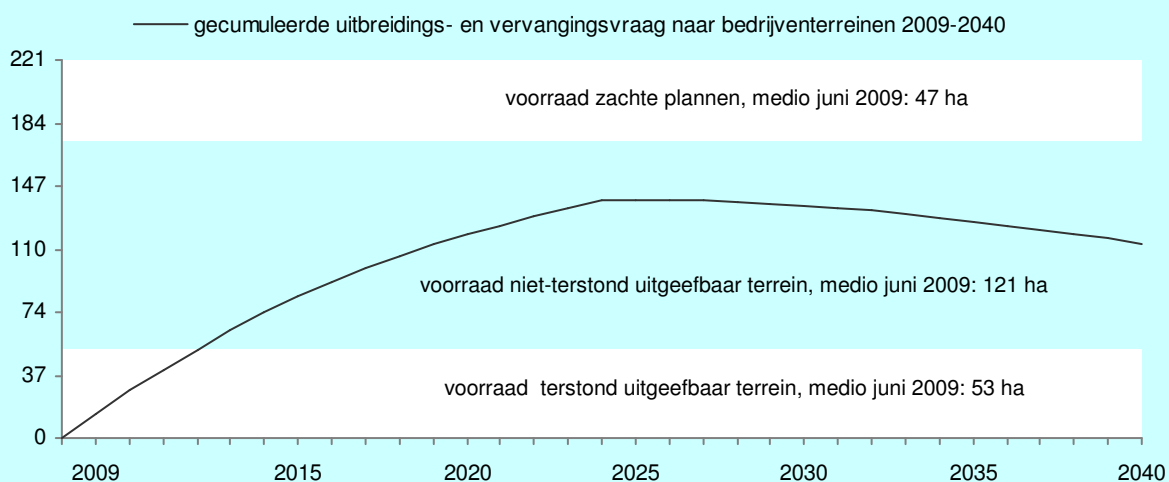
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

Aanbod van bedrijventerreinen, medio juni 2009, netto ha, Noord-Veluwe

terstond uitgeefbaar	niet-terstonduitgeefbaar	planologische voorraad	zachte plannen
53	121	174	47

Bron: IBIS Gelderland

Noord-Veluwe: confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, netto ha, TM



Bron aanbod: IBIS-Gelderland; Bron vervangingsvraag: SER Gelderland;
Bron uitbreidingsvraag: Gelderland in vier bedrijven, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

Toelichting vooruitberekeningen uitbreidingsvraag gemeente Deventer

De Stedendriehoek bestaat uit zes Gelderse gemeenten en de Overijsselse gemeente Deventer. De toekomstige uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen kan voor de Gelderse gemeenten ontleend worden aan het provinciale onderzoek 'Gelderland in vier bedrijven' waarin de meest recente langetermijnsenario's van het CPB over de uitbreidingsvraag zijn doorvertaald naar de Gelderse gemeenten. In augustus 2006 heeft de provincie Overijssel voor haar gemeenten eveneens een vooruitberekening opgesteld op basis van de nieuwste CPB-scenario's¹⁵. Hoewel Deventer niet op Gelders grondgebied ligt zijn de uitkomsten voor Gelderland toch relevant. Mogelijk zal een deel van de toekomstige bedrijventerreinenbehoefte van Deventer als gevolg van de intergemeentelijke samenwerking (Stedendriehoek) in Gelderland geacommodeerd worden. Daarom zijn in het Gelderse onderzoek uit 2006 de Overijsselse uitkomsten voor Deventer overgenomen. Nadien hebben zich twee belangrijke ontwikkelingen voorgedaan:

1. Er is twijfel gerezen over de plausibiliteit van de prognose voor Deventer.
2. De Overijsselse prognose uit 2006 heeft - na consultatie met de gemeenten - geen definitieve status gekregen maar moet als discussiestuik worden beschouwd.

ad.1

Deventer maakt deel uit van het COROP-gebied Zuidwest-Overijssel. De CPB-prognoses voor dit gebied wijken sterk af van het algemene ontwikkelingsbeeld. Terwijl voor Nederland verwacht wordt dat in het TM-scenario de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de periode 2001-2020 terugvalt met ruim 30% (ten opzichte van de periode 1990-2001), wordt voor het COROP-gebied Zuidwest-Overijssel een toename voorzien van 20%. Deze regionale ontwikkeling is – zowel in het licht van de algemene trend als afgezet tegen de historische uitgifte – opmerkelijk. Na ruggespraak met het CPB en een nadere analyse van het onderzoeksmateriaal is gebleken dat dit afwijkende regionale ontwikkelingspad zeer waarschijnlijk het gevolg is van een samenloop van omstandigheden¹⁶. Een aantal bepalende factoren en omstandigheden hebben allen - min of meer toevallig - een opwaartse invloed uitgeoefend op het onderzoekresultaat voor het COROP-gebied Zuidwest Overijssel. In de Overijsselse raming is de vraagprognose voor Deventer rechtstreeks gekoppeld aan de COROP-prognose voor Zuidwest-Overijssel. Ook de plausibiliteit van de prognose voor Deventer staat daarmee dus ter discussie.

ad.2

De Provincie Overijssel heeft over haar "Prognose Bedrijventerreinen" de regio's geconsulteerd en is tot de conclusie gekomen dat de prognose in de regio geen draagvlak heeft. Daarop is besloten de prognose uitsluitend als discussiestuk te gebruiken. Een en ander betekent dat op dit moment de Provincie Overijssel niet beschikt over een prognose bedrijventerreinen die consistent is met het TM-scenario.

Gezien deze omstandigheden is de prognose voor Deventer problematisch en hebben wij naast de Overijsselse prognose zelf een vooruitberekening voor Deventer opgesteld. Daarbij hebben wij weliswaar de BLM-methode van het CPB gevolgd, maar zijn daarbij niet uitgegaan van de parameters voor het COROP-gebied Zuidwest-Overijssel, maar hebben wij gerekend met gemiddelde Nederlandse kengetallen. Dit heeft als theoretisch nadeel dat de raming minder regiospecifiek is maar als praktisch voordeel dat de extreme COROP-uitkomsten worden geneutraliseerd. Naar ons oordeel geeft deze raming per saldo een consistentere ontwikkelingsbeeld.

Historische en geprognosticeerde jaarlijkse uitbreidingsvraag in Deventer in netto ha.	Variant 1: Prognose Provincie Overijssel (Deventer gekoppeld aan BLM-uitkomsten COROP-gebied Zuidwest Overijssel)	Variant 2: Prognose Provincie Gelderland (Deventer berekend op basis van gemiddelde kengetallen)
1990-2007	5,2 ha	5,2 ha
2008-2015	8,0 ha	4,3 ha
2016-2025	3,7 ha	0,2 ha
2026-2040	0,1 ha	-2,1 ha

¹⁵ Prognose Bedrijventerreinen, augustus 2006, provincie Overijssel

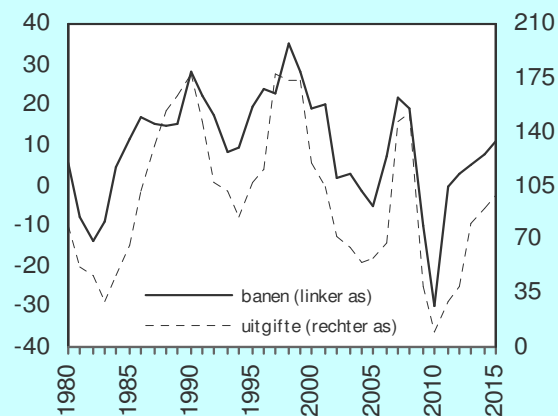
¹⁶ Onderzoekmemorandum Bedrijventerreinenproblematiek Stedendriehoek, oktober 2007, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

De kredietcrisis en de vraag naar bedrijventerreinen

Het langetermijnbeeld uit 'Gelderland in vier bedrijven' is conjunctuurneutraal, dat wil zeggen dat er geen rekening wordt 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. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de huidige kredietcrisis tijdelijk van aard is en de economische vooruitzichten op lange termijn niet fundamenteel zijn gewijzigd.

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. Onder invloed van de kredietcrisis neigt het ontwikkelingsbeeld de komende jaren naar recessie en laagconjunctuur. Op 17 februari jl. kwam het CPB met nieuwe verwachtingen voor Nederland. Dit heeft geleid tot een bijstelling van de Gelderse korte- en middellangetermijnverwachtingen¹⁷. Als het CPB gelijk krijgt en de wereldhandel dit jaar met 10% gaat dalen dan moet gevreesd worden dat de Gelderse werkgelegenheid in 2009 en in 2010 afneemt met respectievelijk 10.000 en 30.000 banen. Het is dus te verwachten dat de feitelijke vraag naar bedrijventerreinen de komende jaren ver

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



Bron 1980-2008: PWE Gelderland en IBIS Gelderland, maart 2008
Bron 2009-2015: middellangetermijnverwachting, februari 2009, BEO

onder de langetermijnverwachtingen zal liggen. Voor de periode 2009/2015 bedraagt de jaarlijkse werkgelegenheids groei in het TM-scenario 0,4%. Onder invloed van de neerwaartse conjunctuur zijn de groeiverwachtingen voor 2009 en 2010 bijgesteld naar respectievelijk -1,2% en -3,7%. Voor de jaren daarna zijn wij bij wijze van werkhypothese van een betrekkelijk optimistisch scenario uitgegaan. Verondersteld is dat de werkgelegenheid in 2011 stabiliseert en dat de groei in de jaren daarna geleidelijk aantrekt tot het langetermijnjaargemiddelde van +11.000 banen in 2015. De verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2009-2015 zakt daardoor van 96 ha per jaar (de verwachting volgens het conjunctuurvrije langetermijnpatroon in TM) naar gemiddeld 55 ha. (de feitelijke vraagverwachting in het licht van de conjunctuurontwikkeling op middellangetermijn). Er lijkt dus enige frictie te bestaan tussen het langetermijnbeeld en de middellangetermijnverwachtingen. Dit is echter maar schijn. 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 laagconjunctuur wordt weer uitgemiddeld in een daaropvolgende periode van hoogconjunctuur. De planningsopgave bedrijventerreinen wordt dan ook niet door de toevallige conjunctuurfase van het actuele moment gedictieerd, maar door structurele ontwikkelingen en langetermijntrends. Het tempo waarin de planning gerealiseerd wordt zal daarentegen wel beïnvloed worden door de conjunctuur. Idealiter zou de fasering waarin de geplande terreinen (volgens het TM-scenario) 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.

¹⁷ Onderzoekmemorandum De Gelderse Economie 2009-2010, Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 24 februari 2009

