

Uitgangspunten en opgave **actualiseringsproces uitvoeringsstrategie** **Plabeka 2010-2040**

Versie 26 mei 2010

Aangenomen in BO PRES 23 juni 2010

Besluitvorming in 2009

In 2009 heeft het BO PRES besloten tot het actualiseren van de uitvoeringsstrategie Plabeka. Dit is uitwerkt in een Plan van Aanpak. Op de PRES conferentie van 9 december 2009 is er vervolgens gediscussieerd over de uitgangspunten van de nieuwe Uitvoeringsstrategie.

Aanleiding voor actualisatie

De concrete aanleidingen voor het actualiseren van de uitvoeringsstrategie Plabeka uit 2007 zijn de volgende:

- Het probleem van de voortdurende hoge structurele leegstand van kantoorruimte in de Metropoolregio Amsterdam, in zowel absolute als relatieve zin. In sommige delen van de MRA zijn de problemen op dit onderdeel groter dan andere. Hier wil de regio een oplossing voor vinden.
- Het nieuwe Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat op 27 november 2009 werd ondertekend door het Ministerie van EZ, Ministerie van VROM, IPO en VNG. De belangrijkste afspraken zijn dat provincies en regionale samenwerkingsverbanden een grotere rol krijgen toebedeeld in het nieuwe 'systeem' van bedrijventerreinenplanning. Ook dient de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt op gang te worden gebracht en moet er een inhaalslag worden gemaakt met het wegwerken van de achterstanden in de herstructureringsopgave.
Plabeka is in het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (de commissie Noordanus) genoemd als 'goed voorbeeld van regionale samenwerking'. Bij de Plabeka-partners (de MRA-gemeenten en de provincies Noord-Holland en Flevoland) ligt nu de taak de uitgangspunten van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 regionaal uit te werken en te verankeren. Elementen zoals minder vrijblijvende samenwerking tussen gemeenten, het toepassen van de SER-ladder en het voeren van (regionaal) grondprijnsbeleid zouden daar onderdeel van kunnen zijn.
- De onverwacht lage vraag naar bedrijventerreinen de laatste jaren. De gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen lag onder 50% van de behoefteaming die in 2005 is opgesteld, en die als basis diende voor de nog vigerende uitvoeringsstrategie 2007. Inmiddels is een nieuwe behoefteaming opgesteld, waarvan de uitkomst concreet deel uitmaakt van onderstaande uitgangspunten.

Hoofddoelstelling geactualiseerde Uitvoeringsstrategie Plabeka

Het creëren van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen) voor een evenwichtige regionaal economische ontwikkeling om daarmee een bijdrage te leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven.

Hieruit voortvloeiend stelt de projectgroep Plabeka de volgende uitgangspunten voor:

1. om het **vigerend beleid** als vertrekpunt te nemen voor de actualisatie van de Uitvoeringsstrategie Plabeka (zie toelichting).
2. om de ambitie te hebben om niet alleen bij bedrijventerreinen maar ook op de kantorenmarkt de **SER-ladder** te volgen en uit te werken in de (in 2010 op te stellen) uitvoeringsstrategie en het uitvoeringsprogramma Plabeka 2010-2040.
3. om de lange termijn **reservering** van nieuwe werklocaties voor de periode tot 2040 te baseren op basis van het **Global Gateway (GG)-scenario voor alle Plabeka-deelregio's, uitgezonderd de havens** (de havens hanteren een eigen behoefte-raming). In het Global Gateway (GG) scenario – het hoogste scenario uit het BCI advies 'Ruimtebehoefte Bedrijventerreinen en Kantoren Metropoolregio Amsterdam 2010-2040' - wordt via specifieke beleidsimpulsen de internationale kracht van de Metropoolregio Amsterdam behouden en waar mogelijk versterkt.
 - a. Het GG scenario wordt door BCI aanbevolen omdat dit scenario het beste aansluit op de uitgangspunten van de Economische Agenda MRA 2010-2014 ('Global Business Gateway') en de REVS 2009-2030.
 - b. Door op het hoogste scenario te reserveren kan er in alle tijden aan de eventuele economische vraag worden voldaan.
 - c. Het GG scenario sluit aan bij het niveau van de marktvraag en marktontwikkelingen die zich de laatste jaren hebben voorgedaan in de regio (zoals geconstateerd in de Plabeka Monitor).
 - d. Het absolute niveau van de behoefte-ramingscijfers in het GG scenario ligt op een substantieel lager niveau dan het GE scenario waarop de vorige uitvoeringsstrategie was gebaseerd.
 - e. Het GG scenario is beleidsrijk. Er wordt beleidsmatig ingezet op een duurzaam ruimtegebruik.
4. om de **programmering** van werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren) **op de middellange termijn** (periode 2010-2020) te laten verlopen op basis van het GG scenario van de behoefte-raming zoals voor die periode en voor die deelregio is berekend door BCI. De basis hiervoor is de in juni 2010 op te leveren notitie met verdere kwalitatieve uitwerking (segmentering) van de ruimtebehoefte en een gesegmenteerde vraag-aanbod confrontatie op de deelregioniveau door BCI. Deze uitwerking is vooral gewenst als input voor de deelregionale strategieën, die gedurende het actualiseringsproces opgesteld gaan worden.
5. om de **feitelijke ontwikkeling (korte termijn)** van werklocaties op Metropoolregio-niveau plaats te laten vinden op basis van de marktvraag van ondernemingen (lees: de eindgebruikers van de kavels en het vastgoed) op dat moment.
6. om vanaf 2010 werklocaties op te nemen in de planvoorraad op basis van de BCI behoefte-raming en **niet op basis van de financieringsnoodzaak voor andere functies** (zoals bijv. infrastructuur of woningbouw).
7. om de behoefte-ramingen voor kantoren en bedrijventerreinen op metropoolniveau en deelregionaal niveau - conform het GG scenario van de BCI berekeningen (rapportageversie 8 april en aanvullende notitie over gesegmenteerde vraag-aanbod confrontatie voor zowel kantoren als bedrijventerreinen) - als **hard (maximaal) plafond** te hanteren voor de betreffende deelperiodes. Consequentie van dit uitgangspunt is dat het planaanbod (stand 1-1-2010) dat per

deelperiode dit plafond overschrijdt **gefaseerd en/of geschrap**t dient te worden. Daarbij is het toegestaan om overschotten over te hevelen naar de daarop volgende periodes.

8. Voorstellen voor het faseren of schrappen van specifieke planlocaties worden in 2010 op deelregionaal niveau uitgewerkt door de deelregiotrekkers in nauw onderling overleg met de gemeenten voor die deelregio. Deze **afspraken op deelregio niveau** vormen de basis van de nieuwe Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040.
9. om ten aanzien van de **onttrekkingsvraag van kantoren** als beleidsmatige ambitie te hebben dat 80% van de vervangingsvraag herbouw van kantoren betreft op bestaande locaties. De achtergrond daarbij is de volgende. Vervanging van kantoren leidt niet één op één tot ruimtevraag. De vervanging betreft naast onttrekking ook vervanging van panden door sloop-nieuwbouw op dezelfde locatie. Uitgangspunt voor de actuele raming is dat 80% van de te vervangen kantoren op eigen terrein wordt herbouwd. Hierin zit duidelijk een stevige beleidsambitie ingebouwd, aangezien wordt gesteld dat 80% van de kantoorlocaties goed genoeg is om tot herontwikkeling over te gaan en nieuwbouw op te plegen. Via de Plabeka Monitor zal de komende jaren worden bijgehouden of dit uitgangspunt de juiste is/was. Indien dit leidt tot nieuwe inzichten zal dit percentage worden aangepast.

10. om inzake de bestaande voorraad kantoren:

in de MRA voor de periode 2010-2020 voor circa 1,0 mln m2 bvo niet-courante kantoorruimte een oplossing te vinden in de vorm van sloop, herbestemming, transformatie. Dit is circa 50% van de totale leegstand op dit moment. De opgave tot het uit de markt nemen van deze 'kansloze kantoorruimte' wordt, middels gezamenlijke inspanningen van overheid en marktpartijen, onttrokken aan de voorraad. Hierbij wordt opgemerkt dat niet de overheid de primaire verantwoordelijkheid heeft deze 'kansloze kantoorruimte' uit de markt te nemen, maar dat de overheid nadrukkelijk *samen met de markt* wil zoeken naar oplossingen. Hiertoe zullen afspraken gemaakt moeten worden met de direct betrokken partners (eigenaren, ontwikkelaars etc.) of c.q. andere maatregelen (bv. regelgeving) genomen moeten worden. Op dit punt zal door de overheid – samen met de markt - een heldere strategie ontwikkelen. Hierbij zullen de inzichten uit de door het Taskforce Transformatie Kantoren opgestelde rapport 'Conclusies, Bevindingen en aanbevelingen' worden meegenomen.

11. om inzake de nieuwbouw van kantoren:

- a. vanwege de noodzakelijke kwalitatieve vernieuwing van de voorraad kantoren **nieuwbouw** niet per definitie uit te sluiten. De behoefteraming kantoren 2010-2040 vormt hiervoor de leidraad.
- b. waar nodig - als onderdeel van het proces om te komen tot een nieuwe Uitvoeringsstrategie (incl. programma) – op korte termijn over tot **het faseren of schrappen van plancapaciteit aan kantoren** voor zover die buiten de kwantitatieve en kwalitatieve kaders vallen die uit de behoefteraming naar voren zijn gekomen.
- c. Dit betekent concreet dat naar verwachting op MRA schaal voor de periode 2010-2040 1,7 mln m2 bvo plannen voor nieuwe kantoren gefaseerd of geschrap't zullen gaan worden, dan wel in de bestaande leegstaande voorraad sloop/transformatie moet worden bewerkstelligd (cijfers gebaseerd op peildatum 1-1-2009). Nadere invulling hiervan vindt

de komende maanden op deelregioniveau plaats. In 2007 heeft Plabeka 3,5 mln m² (2005-2030) gefaseerd of geschrapt.

12. om inzake de **bestaande voorraad bedrijventerreinen**:

- a. In het Provinciale HerstructureringsProgramma heeft de provincie Noord-Holland voor de periode 2010-2013 een opgave geformuleerd van 871 ha voor de totale provincie. Dit is mede bepaald aan de hand van de beschikbare middelen van Rijk en regio. Er is in het PHP nog geen verdeling gemaakt tussen NH-Noord en NH-Zuid/MRA. De gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam nemen – conform hun opgave in het Bureau BUITEN-rapport 'Aanscherping Herstructureringsopgave Bedrijventerreinen Metropoolregio Amsterdam 2010-2020 (versie 14 april 2010) – **deze opgave zo spoedig mogelijk ter hand**. Zij kunnen daarbij gebruik maken van kennis, expertise en capaciteit van het regionale Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen Metropoolregio Amsterdam. Bij het wegwerken van de opgave wordt de prioritering uit de hiervoor genoemde rapportage als belangrijke leidraad aangehouden.
- b. provincie Flevoland werkt momenteel nog aan hun eigen PHP. Dit document zal tzt als uitgangspunt worden genomen voor het wegwerken van de toekomstige herstructureringsopgave in Almere en Lelystad.
- c. De mogelijkheden voor **verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt** zullen worden verkend en meegenomen in het proces om te komen tot een nieuwe uitvoeringsstrategie. De inzichten uit de door het rijk opgestelde 'Roadmap Verzakelijking Bedrijventerreinenmarkt' zouden hierin kunnen worden meegenomen.

13. om inzake **nieuwe bedrijventerreinen**:

- a. te streven naar **toekomstbestendige en duurzame werklocaties**. De plabeka partners gaan bij bedrijventerreinen vraaggericht plannen.
- b. waar nodig – als onderdeel van het proces om te komen tot een nieuwe Uitvoeringsstrategie (incl. programma) - op korte termijn over te gaan tot het **faseren of schrappen van plancapaciteit aan bedrijventerreinen** voor zover die buiten de kwantitatieve en kwalitatieve kaders vallen die uit de behoefteeraming naar voren zijn gekomen.

Dit betekent concreet dat naar verwachting op MRA schaal voor de periode 2010-2040 pm netto ha. aan plannen voor nieuwe bedrijventerreinen gefaseerd of geschrapt zullen gaan worden, afhankelijk van de gesegmenteerde vraag-aanbod confrontatie van BCI die in juni 2010 verschijnt. Nadere invulling hiervan vindt de komende maanden op deelregioniveau plaats.

- c. bij de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen de ambitie te hebben om zoveel mogelijk **verzakelijking** te bewerkstellingen (meer invloed beleggers, stimuleren parkmanagement, stimuleren BIZzen). Deze elementen worden verder uitgewerkt in de uitvoeringsstrategie en het –programma. Hiertoe worden met name de ervaringen van het PHB benut.
- d. Het **Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen Metropoolregio Amsterdam** komt in maart 2011 met een advies over een regionale structuur voor de aanpak van de

herstructurering van bedrijventerreinen. Ook de conclusies uit de onderzoeken naar verevening en regionaal grondprijsbeleid worden daarin meegenomen.

14. voor **zeehaventerreinen** de raming van Ecorys uit 2007 als uitgangspunt te nemen. De basis voor deze behoefte-raming was niet (zoals bij de nieuwe plabeka behoefte-raming kantoren en bedrijventerreinen) de verwachte ontwikkeling van het aantal banen, maar verwachtingen omtrent de ontwikkeling van tonnen vracht.

Toelichting beslispunt 1 (vigerend beleid)

De belangrijkste uitgangspunten van reeds vastgesteld beleid worden in onderstaande tabel samengevat (niet uitputtend).

Beleidsnota	Vaststellingsdatum, dekkinggebied en looptijd	Belangrijkste uitgangspunten
Uitvoeringsstrategie Plabeka	Feb. 2007, MRA, 2006 – 2030	<ul style="list-style-type: none"> - Er wordt regionaal samengewerkt en er vindt afstemming plaats van werklocatiebeleid (bedrijventerreinen, kantoren, zeehaventerreinen) - Zie besluitenlijst voor specifieke afspraken ten aanzien van fasering, segmentering, kantoren, positie Almere, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, monitoring en uitvoering
Convenant Bedrijventerreinen (MinEZ, MinVROM, IPO, NVG)	Nov. 2009, Nederland, 2010-2020	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeenten gaan regionaal en niet vrijblijvend samenwerken - De herstructureringsopgave wordt (versneld) weggewerkt - We streven naar verzakelijking op de bedrijventerreinenmarkt - De SER ladder dient verankerd te worden in de planningssystematiek voor nieuwe terreinen - Voor heel Noord-Holland is de uitbreidingsvraag bedrijventerreinen 2010-2020 na ruimtewinst geschat op 1.163 ha en qua vervangingsvraag 130 ha. - Vanwege de groei in Flevoland is er met instemming van het Rijk afgeweken van het TM-scenario. De ruimtelijke planningsopgave voor Flevoland wordt in het Convenant geraamd op 777 ha.
Structuurvisie provincie Noord-Holland	Juni 2010 Noord-Holland, 2010-2040	<ul style="list-style-type: none"> -SER ladder is uitgangspunt bij planning nieuwe terreinen -Provincie stelt regionale planningsopgave bedrijventerreinen vast op basis van onderzoek en in overleg met de regio - bij transformatie van bedrijventerreinen zal

		moeten worden verantwoord waar het verlies aan vestigingsruimte (m.n. voor hogere milieucategorieën) wordt gecompenseerd
Provinciaal HerstructureringsProgramma Noord Holland	April 2010 Noord-Holland, 2009-2013	<ul style="list-style-type: none"> - Herstructurering van 871 ha bedrijventerrein in de gehele Provincie Noord-Holland waarvan 635 ha in lopende projecten -Nadere keuze van uit te voeren projecten zal nog worden gemaakt op basis van diverse criteria waarbij in ieder geval urgentie en haalbaarheid belangrijk meewegen - gemeenten hebben het voortouw bij de uitvoering. Op strategische locaties kan provincie ook direct investeren.
Provinciaal HerstructureringsProgramma Flevoland (in concept)	April 2010 (concept), Flevoland, 2009-2013	<ul style="list-style-type: none"> - De opgave is 108 ha bruto (revitalisering en herprofilering), waarvan 61 ha in Almere.
Ontwikkelingsbeeld Metropoolregio 2040	14 dec. 2007, MRA, 2007-2040	<ul style="list-style-type: none"> - Netwerkstad MRA/AMA ontwikkelen op een Europese schaal concurrerende metropool tot 2040 - MRA positioneren als belangrijke motor van de NL economie - MRA profileren op twee specifieke aspecten: diversiteit en duurzaamheid - vasthouden aan de ruimtelijke principes van bundeling, intensivering en diversiteit en deze als uitgangspunt te nemen bij verdere ontwikkelingen -Deze bovenregioregionale opgaven worden erkend als urgent en belangrijk voor de toekomst van de MRA: stedelijke intensivering en transformatie, toekomst haven, toekomst Schiphol/Lelystad, toekomst Greenport Aalsmeer, Schaalsprong Almere/OV-SAAL
Economische Agenda PRES 'Global Business Gateway'	Dec. 2009, MRA, 2010-2014	<ul style="list-style-type: none"> - naar een programmatisch investeringsprogramma voor lange termijn - Groeikansen pakken van acht krachtige economische clusters - Vijf stimuleringsthema's - Inspanningen om essentiële hoogwaardige randvoorwaarden te realiseren - Verdere samenwerking en stroomlijning van uitvoeringscapaciteit van provincies, gemeenten, kennisinstellingen, intermediairs en uitvoeringsorganisaties - Bundeling van middelen wenselijk, gericht op meer synergie en hefboomwerking

Locatiebeleid Stadsregio Amsterdam 'bereikbaar plannen'	Dec 2009, Gemeenten Stadsregio Amsterdam	- Koppeling tussen vervoersvraag (van ruimtelijke functies zoals kantoren) en capaciteit OV realiseren
Integraal Afsprakenkader Rijk-Almere-Flevoland	29 jan 2010, Almere/Flevoland, 2010-2030	<ul style="list-style-type: none"> - tot 2030 komen er in Almere 60.000 woningen en 100.000 banen bij - Deze banen zijn in de nieuwe visie Werklocaties Flevoland (inclusief banengroei in Lelystad) vertaald in behoefte aan 680+287 netto ha nieuwe bedrijventerreinen en 1,05+0,15 mln m2 bvo kantoren (Almere+Lelystad tot 2030, volgens het hoogste scenario). <p>Andere relevante Flevolandse beleidsdocumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Almere Inc. (Economische Visie Almere 2030+ van BCI uit 2008) - Visie Werklocaties Almere 2030 - Structuurvisie Almere 2.0- RAAM-brief van november 2009, - rapport Economisch Offensief Almere van Wim Meijer i.o.v. Min. VROM en VenW van 2009
Omgevingsplan Flevoland	2006, Flevoland, 2006-2030	<ul style="list-style-type: none"> - Doelstelling is een werkgelegenheidsgraad van 90% in 2030 - Gestreefd wordt naar een evenwichtige woon-werk balans - Flevoland heeft een ontwikkelingstaak voor wonen en werken - Het provinciale Locatiebeleid is vastgelegd in de beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied - Met de opstelling en actualisering van Gemeentelijke visies op het Vestigingsbeleid, als uitwerking van het Omgevingsplan, worden werklocaties en herstructureringsopgaven vastgesteld